

**PERUBAHAN DAN/ ATAU TAMBAHAN INFORMASI
ATAS**

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM
TENTANG
RENCANA PENAMBAHAN MODAL**

dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 Tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("**POJK 14/ 2019**").

Keterbukaan Informasi sebagaimana tercantum dalam pengumuman ini penting untuk diperhatikan oleh para pemegang saham PT Ciputra Development Tbk ("**Perseroan**"), untuk mengambil keputusan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("**RUPSLB**") sehubungan dengan rencana Penambahan Modal Perseroan melalui pengeluaran Saham Baru.



PT Ciputra Development Tbk
Berkedudukan di Jakarta Selatan
("**Perseroan**")

Kegiatan Usaha Utama:
Pembangunan, Investasi, Perdagangan, Industri dan Jasa

Kantor Pusat:
Ciputra World 1 Jakarta, DBS Bank Tower Lantai 39,
Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Karet Kuningan, Jakarta Selatan 12940

Situs web:
www.ciputradevelopment.com
Email:
investor@ciputra.com

Keterbukaan Informasi sebagaimana tercantum dalam pengumuman ini disampaikan kepada para pemegang saham Perseroan sehubungan dengan rencana Perseroan melakukan Penambahan Modal dalam rangka memperkuat struktur permodalan untuk pengembangan usaha Perseroan, dengan mengacu pada POJK 14/ 2019 dan Peraturan Bursa Efek Indonesia (BEI) No. I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham Yang Diterbitkan oleh Perusahaan Terdaftar, Lampiran Keputusan Direksi BEI No. Kep-00183/BEI/12-2018 tanggal 26 Desember 2018 ("**Peraturan BEI No. I-A**") serta ketentuan Pasal 4 ayat 6 huruf b Anggaran Dasar Perseroan.

Keterbukaan Informasi diterbitkan sehubungan rencana Perseroan melakukan Penambahan Modal sebanyak-banyaknya 1.853.569.525 (satu miliar delapan ratus lima puluh tiga juta lima ratus enam puluh sembilan ribu lima ratus dua puluh lima) saham atau sebesar 9,99% (sembilan koma sembilan puluh sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan.

Bilamana Penambahan Modal ini dilaksanakan, maka pemegang saham Perseroan yang tidak melakukan penyetoran atas penambahan modal tersebut akan mengalami dilusi kepemilikan sahamnya sebanyak-banyak 9,99% (sembilan koma sembilan puluh sembilan persen).

I. Pendahuluan

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan oleh Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan kepada para pemegang saham Perseroan agar para pemegang saham mendapat informasi secara lengkap mengenai rencana Perseroan untuk melakukan Penambahan Modal Perusahaan ("**Penambahan Modal**") sebagaimana diatur dalam POJK No. 14/ 2019.

Berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, termasuk POJK No. 14/ 2019 serta Anggaran Dasar Perseroan, penambahan modal Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Keterbukaan Informasi ini harus terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham, dalam hal ini RUPSLB Perseroan. Perseroan menyampaikan informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini dengan maksud untuk memberikan informasi maupun gambaran yang lebih lengkap kepada para pemegang saham Perseroan mengenai rencana Penambahan Modal yang akan dilakukan oleh Perseroan, sehingga para pemegang saham Perseroan dapat memberikan suaranya dalam RUPSLB Perseroan yang akan diselenggarakan pada hari **Kamis, tanggal 30 Juli 2020**. Pengumuman tentang rencana RUPSLB Perseroan dilakukan melalui iklan pada surat kabar harian Bisnis Indonesia, situs web PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) selaku penyedia e-RUPS, situs web BEI dan situs web Perseroan pada tanggal 23 Juni 2020.

Transaksi ini berpotensi sebagai transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam dan Lembaga Keuangan ("**Bapepam dan LK**") No. IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-41/BL/2009 tanggal 25 Nopember 2009 ("**Peraturan IX.E.1**"). Dalam hal penerbitan Saham Baru Perseroan (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) dalam kerangka Penambahan Modal diambil bagian oleh pihak terafiliasi, pelaksanaannya akan dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan IX.E.1.

II. Keterangan tentang Perseroan

Perseroan didirikan di Jakarta dengan nama PT Citra Habitat Indonesia berdasarkan Akta Pendirian No. 22, tanggal 22 Oktober 1981, yang dibuat di hadapan Hobropoerwanto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah mendapat persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. Y.A.5/417/9, tanggal 4 Juni 1982 dan didaftarkan pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 7 Agustus 1982, di bawah No. 2749, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 72, tanggal 7 September 1982, Tambahan No. 1131 (selanjutnya disebut "**Akta Pendirian**").

Seluruh Anggaran Dasar telah diubah dan disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 101 tanggal 16 Desember 2008 Tambahan Nomor 27735, kemudian diubah dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 95 tanggal 27 Nopember 2015 Tambahan Nomor 846/L, kemudian diubah dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 67 tanggal 22 Agustus 2017 Tambahan Nomor 34442 (“**BNRI No. 67 tahun 2017**”). Perubahan terakhir Anggaran Dasar telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 45 tanggal 23 Agustus 2019 Tambahan Nomor 24608 (“**BNRI No. 45 tahun 2019**”).

Susunan struktur permodalan Perseroan terakhir tercantum dalam Akta No. 111 tanggal 16 Juni 2017, dibuat di hadapan Eriko Nicolaus Honanda, pengganti dari Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, MH, Notaris di Jakarta Pusat, dan telah memperoleh surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-AH.01.03-0151371 tanggal 10 Juli 2017 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0084089.AH.01.11.TAHUN 2017 tanggal 10 Juli 2017 dan berdasarkan Daftar Pemegang Saham dari Biro Administrasi Efek (“**BAE**”) Perseroan, PT Electronic Data Interchange Indonesia (“**EDII**”) per tanggal 31 Mei 2020, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp. 250,-/ per saham)	%
Modal Dasar (MD)	36.000.000.000	Rp. 9.000.000.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Disetor (MT/MS)			
PT Sang Pelopor Masyarakat Perseroan (Saham Treasuri)	9.794.373.998	Rp. 2.448.593.499.500,-	52.77%
	8.741.321.257	Rp. 2.185.330.314.250,-	47.10%
	24.608.142	Rp. 6.152.035.500,-	0,13%
Jumlah MT/MS	18.560.303.397	Rp. 4.640.075.849.250,-	100 %
Jumlah Saham dalam Portepel	17.439.696.603	Rp. 4.359.924.150.750,-	

Berdasarkan BNRI No. 45 tahun 2019, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : (Alm.) DR. Ir. Ciputra
 Komisaris : Dian Sumeler
 Komisaris : Rina Ciputra Sastrawinata
 Komisaris : Junita Ciputra
 Komisaris : Sandra Hendharto
 Komisaris Independen : Kodradi
 Komisaris Independen : (Alm.) Henk Wangitan
 Komisaris Independen : Thomas Bambang

Direksi

Direktur Utama : Candra Ciputra
 Direktur : Cakra Ciputra
 Direktur : Budiarsa Sastrawinata

Direktur	: Harun Hajadi
Direktur	: Agussurja Widjaja
Direktur	: Marius Ignatius Meiko Handoyo Lukmantara
Direktur	: Nanik Joeliawati Santoso
Direktur	: Sutoto Yakobus
Direktur	: Artadinata Djangkar
Direktur	: Tulus Santoso

III. Keterangan Mengenai Rencana Penambahan Modal

A. Alasan dan Manfaat

Dalam rangka menjalankan kegiatan usaha Perseroan, baik yang dilaksanakan oleh Perseroan sendiri maupun melalui entitas anak, Perseroan merasa perlu untuk memperkuat struktur permodalan Perseroan dalam rangka pengembangan usaha Perseroan. Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan akan menerbitkan saham baru Perseroan dan setelah diperolehnya persetujuan RUPSLB Perseroan dan dipenuhinya seluruh persyaratan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seluruh saham baru Perseroan tersebut akan dicatatkan pada BEI.

Manfaat yang diperoleh dengan dilaksanakannya Penambahan Modal adalah:

- a. Perseroan akan mendapatkan tambahan dana yang akan memperkuat struktur permodalan Perseroan dalam rangka pengembangan usaha Perseroan.
- b. Jumlah saham beredar Perseroan akan bertambah dimana diharapkan akan meningkatkan likuiditas perdagangan saham Perseroan.

B. Penerbitan Saham Baru

Perseroan berencana untuk melakukan Penambahan Modal sebanyak-banyaknya 10% (sepuluh persen) dari Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh, sehubungan dengan hal tersebut setelah dikurangi jumlah Saham Treasury sampai dengan tanggal Keterbukaan Informasi ini dibuat yaitu sebanyak 24.608.142 (dua puluh empat juta enam ratus delapan ribu seratus empat puluh dua) saham, maka estimasi penerbitan saham baru adalah sebanyak-banyaknya 1.853.569.525 (satu miliar delapan ratus lima puluh tiga juta lima ratus enam puluh sembilan ribu lima ratus dua puluh lima) lembar saham dengan nilai nominal Rp. 250,- (dua ratus lima puluh Rupiah) atau sebesar 9,99% (sembilan koma sembilan puluh sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan ("**Saham Baru**"). Penambahan Modal ini dapat dilakukan sekaligus atau bertahap dalam jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak disetujui oleh RUPSLB Perseroan yang akan dilaksanakan pada hari **Kamis, tanggal 30 Juli 2020**.

Dalam menentukan harga pelaksanaan dari Penambahan Modal ini, Perseroan akan memastikan bahwa Perseroan akan mendapatkan hasil yang optimal dan menguntungkan dari penerbitan saham baru ini. Dalam hal ini, Perseroan akan selalu mengacu pada ketentuan harga minimum pelaksanaan yang diatur di dalam Peraturan BEI No. I-A, dengan memperhatikan kepentingan Perseroan dan pemegang saham minoritas Perseroan, serta memperhatikan kualifikasi pemodal yang akan menginvestasikan dananya dalam Perseroan.

Penetapan harga pelaksanaan akan dilakukan dengan mengacu pada Peraturan BEI No. I-A, yakni paling sedikit 90% (sembilan puluh per seratus) dari rata-rata harga penutupan saham Perseroan selama kurun waktu 25 (dua puluh lima) hari bursa berturut-turut di Pasar Reguler sebelum tanggal permohonan pencatatan saham hasil Penambahan Modal.

Harga pelaksanaan saham tambahan tidak boleh lebih rendah dari batasan harga terendah (minimum) atas saham yang dapat diperdagangkan di Pasar Reguler dan Pasar Tunai sebagaimana diatur dalam Peraturan BEI No. I-A.

Rencana Penambahan Modal ini merupakan antisipasi terhadap meningkatkan kebutuhan dana selama kurun waktu 2 (dua) tahun mendatang. Apabila Perseroan telah mendapatkan komitmen calon pemodal, baik dari pihak terafiliasinya, Pemegang Saham Utama (PSU), dan/atau pihak ketiga maka Perseroan akan mengumumkan kepada masyarakat dan memberitahukan Otoritas Jasa Keuangan (“**OJK**”) mengenai pelaksanaan Penambahan Modal paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pelaksanaannya melalui 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional atau situs web BEI, dan situs web Perseroan.

Untuk tambahan saham yang berasal dari Penambahan Modal, Perseroan akan mengajukan permohonan Pencatatan kepada BEI, yaitu yang wajib disampaikan paling lambat 6 (enam) hari bursa sebelum tanggal pencatatan saham tambahan.

Saham-saham yang akan diterbitkan sehubungan dengan Penambahan Modal memiliki hak, kedudukan, dan derajat yang sama dalam segala hal dengan saham-saham yang telah disetor penuh di dalam Perseroan, termasuk dalam hak atas dividen dan dapat mengeluarkan hak suara dalam RUPSLB serta aksi korporasi lainnya yang akan dilaksanakan oleh Perseroan. Semua saham yang ditawarkan merupakan saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dan akan dicatatkan di BEI.

Sesuai dengan Surat Edaran Bapepam No. S-406/PM/2000 tanggal 3 Maret 2000 perihal Imobilisasi saham, Saham Baru Perseroan akan diterbitkan oleh Perseroan dengan bentuk tanpa sertifikat dan akan dicatatkan di BEI yang sama dengan menggunakan kode saham dan mekanisme penentuan harga pasar yang sama dengan saham-saham Perseroan yang akan dikeluarkan sampai dengan saat ini.

IV. Proforma Keuangan dan Analisis dan Pembahasan Manajemen

- **Proforma Keuangan**

Proforma konsolidasi keuangan sebelum dan sesudah pelaksanaan Penambahan Modal dibuat berdasarkan beberapa asumsi utama sebagai berikut:

- Pelaksanaan Penambahan Modal telah dilakukan;
- Jumlah Saham Baru Perseroan yang diterbitkan sebanyak 1.853.569.525 (satu miliar delapan ratus lima puluh tiga juta lima ratus enam puluh sembilan ribu lima ratus dua puluh lima) lembar saham;
- Dana yang diterima dari hasil Penambahan Modal ini sebesar Rp. 463.392.381.250,- (empat ratus enam puluh tiga milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta tiga ratus

- delapan puluh satu ribu dua ratus lima puluh Rupiah), dengan asumsi saham diterbitkan pada nilai nominal sebesar Rp.250,- (dua ratus lima puluh Rupiah).
- Seluruh dana hasil Penambahan Modal setelah dikurangi biaya-biaya digunakan untuk memperkuat struktur permodalan dalam rangka pengembangan usaha Perseroan;
 - Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh pada posisi laporan keuangan periode 31 Desember 2019 sebanyak Rp. 4.640.075.849.250,- (empat triliun enam ratus empat puluh miliar tujuh puluh lima juta delapan ratus empat puluh sembilan ribu dua ratus lima puluh Rupiah);
 - Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh setelah Penambahan Modal telah meningkat menjadi Rp. 5.103.468.230.500,- (lima triliun seratus tiga miliar empat ratus enam puluh delapan juta dua ratus tiga puluh lima ratus Rupiah).
 - Laba per saham dasar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp. 62. Laba per saham dasar setelah Penambahan Modal menurun menjadi sebesar Rp. 57 dengan asumsi seluruh saham baru hasil Penambahan Modal seolah-olah telah beredar seluruhnya pada tahun 2019.

Proforma laporan keuangan sebelum dan sesudah Penambahan Modal adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Keterangan	Proforma berdasarkan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019	
	Sebelum Penambahan Modal	Sesudah Penambahan Modal
Total Aset	36.196.024	36.659.416
Total Ekuitas	17.761.568	18.224.960
Laba Kotor	3.791.742	3.791.742
Laba Sebelum Pajak	1.555.103	1.555.103
Laba Tahun Berjalan	1.283.281	1.283.281
Laba per saham dasar (dalam Rupiah penuh)	62	57
Return on Assets (ROA)	3.5%	3.5%
Return on Equity (ROE)	7.2%	7.0%

• Analisis dan Pembahasan Manajemen

Tabel berikut merupakan ikhtisar keuangan Perseroan yang berasal dari laporan keuangan Perseroan per tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Benyanto Suherman dan Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja dengan opini audit tanpa modifikasian

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	2019	2018
Pendapatan	7.608.237	7.670.405
Laba Kotor	3.791.742	3.628.267
Laba Tahun Berjalan	1.283.281	1.302.702
Total Aset	36.196.024	34.289.017
Total Liabilitas	18.434.456	17.644.741
Total Ekuitas	17.761.568	16.644.276

Pendapatan

Perseroan mencatat total pendapatan sebesar Rp7,6 triliun pada tahun 2019, turun Rp 62,2 miliar (0,8%) dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp7,7 triliun, yang berasal dari penurunan pendapatan segmen pengembangan properti (penjualan residensial) sebesar Rp201,4 miliar, sementara segmen pendapatan berulang (pendapatan komersial) masih mencatat pertumbuhan sebesar Rp139,3 miliar.

Secara keseluruhan, pendapatan penjualan residensial (kavling tanah, rumah hunian dan ruko, apartemen dan gedung perkantoran) turun 3,4% dari Rp5,9 triliun menjadi Rp5,7 triliun terutama berasal dari penurunan pengakuan pendapatan atas penjualan apartemen sebesar Rp476,2 miliar (35,2%). Penurunan ini disebabkan karena pada tahun 2018 terdapat pengakuan pendapatan atas *en-bloc sales* dari 216 unit apartemen Ascott Sudirman tahun 2017 sebesar Rp675 miliar yang tidak terjadi lagi di tahun 2019, di samping melemahnya penjualan apartemen Perseroan di Ciputra World Surabaya (CWS) dan Ciputra International Jakarta. Sementara pengakuan pendapatan atas penjualan kavling tanah, rumah hunian dan ruko dan kantor secara total naik Rp274,8 miliar (6%) dari Rp4,5 triliun menjadi Rp4,8 triliun terutama berasal dari kenaikan pengakuan pendapatan atas penjualan kavling tanah (Rp133,1 miliar), kantor (Rp116,8 miliar) dan rumah hunian dan ruko (Rp24,9 miliar). Penyumbang terbesar dari kenaikan ini adalah proyek-proyek CitraGarden City Jakarta dan CitraRaya Tangerang untuk kavling tanah serta CWS untuk kantor dan SOHO (Small Office Home Office).

Untuk segmen pendapatan komersial (pusat perbelanjaan, hotel, kantor sewa dan rumah sakit), kenaikan pendapatan sebesar Rp139,3 miliar dari Rp1,8 triliun menjadi Rp1,9 triliun terutama berasal dari rumah sakit (Rp95,1 miliar), kantor sewa (Rp25,4 miliar) dan pendapatan usaha lainnya (Rp17,9 miliar). Sementara pusat perbelanjaan dan hotel mencatat pendapatan yang relatif stabil, masing-masing sebesar Rp745 miliar dan Rp490 miliar.

Pendapatan rumah sakit yang meningkat 39,2% dari Rp242,6 miliar menjadi Rp337,7 miliar terutama terkait dengan peningkatan volume pasien yang melakukan pengobatan. Kenaikan pendapatan kantor sewa dari Rp158,1 miliar menjadi Rp 183,6 miliar (16,1%) berasal dari peningkatan tingkat hunian (okupansi) di Tokopedia Tower Ciputra World Jakarta (CWJ) 2, disamping kenaikan tarif sewa. Pendapatan usaha lainnya mengalami

kenaikan sebesar 11,6%, dari Rp 155 miliar pada tahun 2018 menjadi Rp172,9 miliar pada tahun 2019.

Laba Kotor

Laba kotor tahun 2019 tercatat sebesar Rp3,8 triliun, naik Rp163,4 miliar (4,5%) dari tahun sebelumnya sebesar Rp3,6 triliun berasal dari kenaikan penjualan residensial dan pendapatan komersial, masing-masing sebesar Rp85,1 miliar dan Rp78,3 miliar.

Untuk penjualan residensial, margin laba kotor naik dari 46% menjadi 49,1% yang terutama berasal dari kantor (naik dari 35,8% menjadi 44,7%) dan apartemen (naik dari 30,6% menjadi 36,5%), sementara kavling tanah dan rumah hunian dan ruko mencatat penurunan margin laba kotor. Dari segmen komersial, margin laba kotor tercatat relatif stabil pada angka 52% yang berasal dari pusat perbelanjaan dan hotel. Terdapat kenaikan margin laba kotor dari kantor sewa (naik dari 56,1% menjadi 61,7%), rumah sakit (naik dari 41,1% menjadi 42,6%) dan pendapatan usaha lainnya (naik dari 43,2% menjadi 45%). Secara keseluruhan, margin laba kotor naik menjadi 49,8% dibandingkan tahun sebelumnya 47,3%.

Laba Tahun Berjalan

Seiring dengan penurunan pendapatan, laba tahun berjalan tercatat sebesar Rp1,3 triliun, turun Rp19,4 miliar dibandingkan Rp1,3 triliun pada tahun 2018.

Aset

Perseroan membukukan total aset tahun 2019 sebesar Rp36,2 triliun, dengan komposisi aset lancar dan tak lancar masing-masing sebesar Rp18,2 triliun (50,3%) dan Rp18 triliun (49,7%). Jumlah ini meningkat Rp1,9 triliun atau 5,6% dari tahun sebelumnya sebesar Rp34,3 triliun. Peningkatan aset Perseroan terutama berasal dari kas dan setara kas, persediaan dan properti investasi, sementara di lain pihak terjadi penurunan pada aset tidak lancar lainnya.

Kas dan setara kas pada akhir tahun 2019 tercatat naik sebesar Rp994,8 miliar (30,7%) menjadi Rp4,2 triliun dari sebelumnya Rp3,2 triliun adalah terkait dengan penurunan aktivitas investasi Perseroan, diantaranya penurunan pembelian tanah dan tanah dalam pengembangan, penurunan investasi dan akuisisi terhadap entitas lain serta penurunan pemberian piutang kepada pihak yang berelasi, walaupun di lain pihak terdapat kenaikan perolehan properti investasi.

Persediaan naik sebesar Rp874,4 miliar dari Rp9,8 triliun menjadi Rp10,7 triliun terutama dikontribusikan oleh kenaikan persediaan kavling tanah, rumah dan ruko di anak-anak perusahaan PT Ciputra Residence (CR) dan PT Ciputra Nusantara (CNus) sebesar Rp365 miliar, persediaan apartemen dalam penyelesaian di CWS dan CWJ 2

Extension (Newton) sebesar Rp204,5 miliar dan kantor dalam penyelesaian di CWS dan CR (Citra Towers Kemayoran) sebesar Rp102,7 miliar. Sisanya merupakan gabungan kenaikan persediaan di anak-anak perusahaan lainnya sebesar Rp202,2 miliar. Kenaikan ini merupakan konsekuensi atas aktivitas pengembangan usaha Perseroan dan anak-anak perusahaan.

Kenaikan properti investasi-neto sebesar Rp410,8 miliar adalah terkait dengan peningkatan pada progress konstruksi proyek-proyek mal di Tangerang (CitraRaya) dan Surabaya (CitraLand Surabaya dan CWS Expansion).

Penurunan aset tidak lancar lainnya pada akhir tahun 2019 sebesar Rp503,7 miliar (17,9%) menjadi Rp2,3 triliun dari sebelumnya Rp2,8 triliun terutama berasal dari penurunan uang muka investasi Perseroan pada entitas lainnya. Pada akhir tahun 2018 saldo uang muka untuk investasi ini adalah sebesar Rp412,7 miliar, sementara tidak terdapat saldo pada akhir tahun 2019.

Kenaikan bersih aset lainnya sebesar Rp130,7 miliar merupakan gabungan dari beberapa aset Perseroan lainnya yang nilai masing-masing perubahannya tidak signifikan.

Liabilitas

Pada tahun 2017 total liabilitas mengalami peningkatan 4,5% dari Rp17,7 triliun menjadi Rp18,4 triliun terutama berasal dari kenaikan uang muka yang diterima (Rp84,2 miliar), kenaikan pinjaman bank dan lembaga keuangan (Rp975,8 miliar), sementara utang obligasi tercatat mengalami penurunan sebesar Rp219,2 miliar.

Per 31 Desember 2019 uang muka yang diterima tercatat sebesar Rp6,9 triliun, naik Rp84,2 miliar dibandingkan dengan tahun lalu sebesar Rp6,8 triliun. Kenaikan ini terutama terkait dengan peningkatan uang muka dari konsumen atas pembelian tanah dan rumah di anak-anak perusahaan CNus dan atas pembelian apartemen Newton di CWJ2 Extension.

Peningkatan pinjaman bank dan lembaga keuangan sebesar Rp975,8 miliar (14,8%) dari Rp6,6 triliun menjadi Rp7,6 triliun terutama berasal dari kenaikan utang bank dan lembaga keuangan jangka panjang sebesar Rp1,2 triliun, sementara utang bank jangka pendek mengalami penurunan dari Rp1,1 triliun menjadi Rp896,1 miliar (Rp208,5 miliar). Selama tahun 2019, Perseroan telah menarik utang bank dan lembaga keuangan jangka panjang sebesar Rp2,8 triliun dan melakukan pembayaran sebesar Rp1,6 triliun. Sementara untuk utang bank jangka pendek, penarikan dan pembayaran pinjaman masing-masing sebesar Rp885,4 miliar dan Rp1,1 triliun.

Penurunan hutang obligasi sebesar Rp219,2 miliar dari Rp298,7 miliar pada tahun 2018 menjadi Rp79,5 miliar adalah sehubungan dengan telah dilunasinya secara penuh Obligasi 1 CR Seri B sebesar Rp220 miliar pada saat jatuh temponya di bulan Maret 2019.

Penurunan bersih liabilitas lainnya sebesar Rp51,1 miliar merupakan gabungan dari beberapa liabilitas lainnya yang nilai masing-masing perubahannya tidak signifikan.

Ekuitas

Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk mengalami peningkatan sebesar 6,8% dari Rp14,4 triliun menjadi Rp15,4 triliun terutama berasal dari kenaikan saldo laba sebesar Rp972,6 miliar.

V. Risiko Penerbitan Saham Baru

Pelaksanaan penerbitan saham baru melalui Penambahan Modal ini akan meningkatkan jumlah saham yang diterbitkan oleh Perseroan sehingga nantinya akan memberi dampak pada likuiditas perdagangan saham Perseroan.

Lebih lanjut, sebagai akibat dari penerbitan saham baru Perseroan dalam rangka Penambahan Modal ini, maka setelah pelaksanaan Penambahan Modal ini, persentase kepemilikan saham masing-masing pemegang saham Perseroan akan mengalami penurunan (dilusi) sebesar-besarnya 9,99% (sembilan koma sembilan puluh sembilan persen).

Pada dasarnya tidak terdapat dampak lain selain pemegang saham Perseroan akan mengalami penurunan (dilusi) sebagai akibat dari pelaksanaan Penambahan Modal.

VI. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham Sebelum dan Sesudah Penambahan Modal

Struktur Permodalan Perseroan sebelum Penambahan Modal dan proforma struktur permodalan Perseroan sesudah Penambahan Modal adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Penambahan Modal			Setelah Penambahan Modal		
	Jumlah Saham	Nominal @Rp 250,-	%	Jumlah Saham	Nominal @Rp 250,-	%
Modal Dasar	36.000.000.000	9.000.000.000.000	-	36.000.000.000	9.000.000.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
PT Sang Pelopor	9.794.373.998	2.448.593.499.500	52,77%	9.794.373.998	2.448.593.499.500	47,98%
Perseroan (saham treasury)	24.608.142	6.152.035.500	0,13%	24.608.142	6.152.035.500	0,12%
Masyarakat (dibawah 5%)	8.741.321.257	2.185.330.314.250	47,10%	8.741.321.257	2.185.330.314.250	42,82%
Investor dari PENAMBAHAN MODAL	-	-	-	1.853.569.525	463.392.381.250	9,08%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	18.560.303.397	4.640.075.849.250	100,00%	20,413,872,922	5,103,468,230,500	100,00%

VII. Rapat Umum Pemegang Saham

Sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundangan yang berlaku, rencana Penambahan Modal ini akan dimintakan persetujuannya dalam RUPSLB Perseroan yang akan diselenggarakan pada:

Hari, tanggal : Kamis, 30 Juli 2020
Waktu : 10.00 WIB (setelah Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan)
Agenda :

“Persetujuan atas Penambahan Modal dengan jumlah sebanyak-banyaknya 10% (sepuluh persen) dari Modal Disetor dalam rangka selain untuk memperbaiki posisi keuangan sesuai ketentuan Pasal 3 huruf b dan Pasal 8C ayat 1 huruf a Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 14/POJK.04/2019 tanggal 29 April 2019 tentang Perubahan Atas POJK Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, dan perubahan terkait yaitu pada Pasal 4 ayat (2) dan (3) Anggaran Dasar Perseroan”.

Pengumuman kepada pemegang saham Perseroan tentang Rencana RUPSLB Perseroan akan diumumkan melalui iklan pada surat kabar harian Bisnis Indonesia, situs web KSEI selaku penyedia e-RUPSLB, situs web BEI dan situs web Perseroan, yaitu **tanggal 23 Juni 2020** dan panggilan kepada pemegang saham Perseroan akan diumumkan melalui iklan pada surat kabar harian Bisnis Indonesia, situs web KSEI selaku penyedia e-RUPSLB, situs web BEI dan situs web Perseroan **tanggal 8 Juli 2020**.

Pemegang saham Perseroan yang berhak menghadiri RUPSLB Perseroan adalah para pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan atau pemegang rekening efek dalam penitipan kolektif KSEI pada penutupan perdagangan saham di BEI **tanggal 7 Juli 2020** (“**Tanggal DPS**”). Pemegang saham yang terdaftar pada Tanggal DPS berhak mengajukan satu suara untuk setiap saham yang dimilikinya untuk menyetujui, abstain (mengikuti suara terbanyak) atau tidak menyetujui rencana transaksi tersebut di atas.

Dengan mengingat modal dasar Perseroan masih mencukupi untuk melaksanakan Penambahan Modal sebagaimana dimaksud dalam Keterbukaan Informasi ini, maka berdasarkan ketentuan Pasal 42 ayat 2 Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Pasal 8A POJK No. 14/ 2019 dan Pasal 21 ayat 1 huruf a dan c Anggaran Dasar Perseroan untuk persetujuan RUPSLB mengatur kuorum terkait dengan Penambahan Modal yaitu, sebagai berikut:

1. Dalam melakukan Penambahan Modal, Perusahaan Terbuka wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPS.
2. Kuorum kehadiran dan keputusan RUPS untuk Penambahan Modal sebagaimana diuraikan dalam Informasi Tambahan atas Keterbukaan Informasi ini dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki pemegang saham independen dan pemegang saham yang bukan merupakan

- pihak terafiliasi dengan Perseroan, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali.
- b. Keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen dan pemegang saham yang bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali.
 - c. Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak tercapai, RUPS kedua dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki pemegang saham independen dan pemegang saham yang bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali.
 - d. Keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen dan pemegang saham yang bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali yang hadir dalam RUPS.
 - e. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada huruf c tidak tercapai, RUPS ketiga dapat dilangsungkan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham independen dan pemegang saham yang bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali dari saham dengan hak suara yang sah, dalam kuorum kehadiran yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.
 - f. Keputusan RUPS ketiga adalah sah jika disetujui oleh pemegang saham independen dan pemegang saham yang bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) saham yang dimiliki oleh pemegang saham independen dan pemegang saham yang bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau Pengendali yang hadir dalam RUPS.

Berikut adalah tanggal-tanggal penting dalam kaitannya dengan RUPSLB Perseroan:

- Pemberitahuan rencana RUPSLB kepada OJK & BEI : 16 Juni 2020
- Iklan Ralat Pengumuman RUPSLB dan Keterbukaan Informasi ringkas mengenai rencana Penambahan Modal di 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, situs web KSEI selaku penyedia e-RUPS, situs web BEI dan situs web Perseroan : 23 Juni 2020
- Tanggal DPS yang berhak hadir dalam RUPSLB (Recording Date) : 7 Juli 2020
- Iklan Panggilan RUPSLB di 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, situs web KSEI selaku penyedia e-RUPSLB, situs web BEI dan situs web Perseroan : 8 Juli 2020
- Perubahan dan/ atau Tambahan atas Keterbukaan Informasi pada situs web BEI dan situs web Perseroan : 28 Juli 2020
- RUPSLB : 30 Juli 2020
- Iklan Pengumuman Ringkasan Risalah RUPSLB di 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, situs web BEI dan situs web Perseroan : 4 Agustus 2020

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah menelaah rencana transaksi termasuk tingkat risiko dan manfaat dari rencana Penambahan Modal bagi Perseroan dan seluruh pemegang saham, karenanya berkeyakinan bahwa rencana Penambahan Modal merupakan pilihan terbaik bagi Perseroan dan seluruh pemegang saham.

Keterbukaan Informasi ini telah disetujui oleh Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan yang secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, bertanggung jawab sepenuhnya atas kelengkapan dan kebenaran informasi yang disajikan dalam Keterbukaan Informasi ini dan mengkonfirmasi telah mengadakan penelitian dan pemeriksaan yang cukup dan

sepanjang yang diketahui dan diyakini menegaskan bahwa informasi yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini adalah benar dan tidak ada yang disembunyikan atau tidak diungkapkan yang dapat membuat atau mengakibatkan informasi atau fakta material dalam pengumuman ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

Apabila pemegang saham Perseroan membutuhkan informasi secara lengkap mengenai rencana Perseroan untuk melakukan Penambahan Modal ini, mohon dapat menghubungi Perseroan pada setiap hari kerja (Senin s/d Jumat) pada jam 09.00 s/d 17.00, pada alamat dibawah ini:

PT CIPUTRA DEVELOPMENT TBK
Ciputra World 1 Jakarta
DBS Bank Tower Lantai 39
Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5
Karet Kuningan, Jakarta Selatan 12940
Tel. (021) 2988 5858; 2988 6868
Fax. (021) 2988 8686
U.p Corporate Secretary

Diumumkan kembali
Jakarta, 28 Juli 2020

PT CIPUTRA DEVELOPMENT TBK
Direksi