

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM
PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
("Perseroan")**

Keterbukaan Informasi ini dibuat dan ditujukan kepada Pemegang Saham dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 38/POJK.04/2014 tanggal 29 Desember 2014 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Tanpa Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.



PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Pengembangan Properti apartemen dan pusat perbelanjaan

Kantor Pusat:

Equity Tower Lt. 26G (SCBD) Lot 9
Jl. Jend. Sudirman Kav. 21
Jakarta Selatan 12920
Tel: +62 21 8897 8888
Fax: +62 21 8897 8888
Website: www.urbanjakarta.co.id
Email: corsec@ujp.co.id

Jika Anda mengalami kesulitan untuk memahami informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini atau ragu-ragu dalam mengambil keputusan, sebaiknya Anda berkonsultasi dengan perantara pedagang efek, manajer investasi, penasihat hukum, akuntan publik atau penasihat profesional lainnya.

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, bertanggung jawab sepenuhnya atas kelengkapan dan kebenaran seluruh informasi atau fakta material yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini dan menegaskan bahwa informasi yang dikemukakan dalam Keterbukaan Informasi ini adalah benar dan tidak ada fakta material yang tidak dikemukakan yang dapat menyebabkan informasi material dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan pada tanggal 18 Februari 2019

DAFTAR ISI

DEFINISI.....	3
I. UMUM.....	6
II. INFORMASI TENTANG RENCANA PENAMBAHAN MODAL TANPA MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU	7
III. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS.....	11
IV. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA	11
V. INFORMASI TAMBAHAN	12

DEFINISI

“Bapepam & LK”	:	Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan yang merupakan penggabungan dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Direktur Jenderal Lembaga Keuangan (DJLK), sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tertanggal 30 Desember 2005 No. 606/KMK.01/2005 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 184/PMK.01/2010 tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan.
“Bursa Efek Indonesia (BEI)”	:	Bursa efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 4 UUPM, dalam hal ini yang diselenggarakan oleh PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta, atau bursa lain yang akan ditentukan kemudian, dimana Saham ini dicatatkan.
“Hari Bursa”	:	Hari di mana Bursa Efek Indonesia atau badan hukum yang menggantikannya menyelenggarakan kegiatan bursa efek menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan-ketentuan bursa efek tersebut dan bank dapat melakukan kliring.
“Hari Kalender”	:	Tiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender <i>Gregorius</i> tanpa kecuali, termasuk hari Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah Republik Indonesia dan hari kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan hari kerja biasa.
“KSEI”	:	Singkatan dari PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta yang merupakan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sesuai dengan UUPM.
“Otoritas Jasa Keuangan atau OJK”	:	Lembaga yang independen sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (sebagaimana diubah dari waktu ke waktu).
“Pemegang Saham”	:	Pihak-pihak yang memiliki manfaat atas saham Perseroan baik dalam bentuk warkat maupun dalam penitipan kolektif yang disimpan dan diadministrasikan dalam rekening efek pada KSEI, yang tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan yang diadministrasikan oleh Biro Administrasi Efek PT Sinartama Gunita.
“Peraturan No. IX.J.1”	:	Peraturan No. IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, Lampiran dari Keputusan Ketua Bapepam – LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008.
“Peraturan No. I-A”	:	Peraturan BEI No. I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham Yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat, Lampiran dari Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No. KEP-00183/BEI/12-20180001/BEI/12-2018, tanggal 26 Desember 2018.
“POJK No. 9”	:	Peraturan OJK No. 9/POJK.04/2018 tanggal 25 Juli 2018 tentang Pengambilalihan Perusahaan Terbuka.

“POJK No. 32”	:	Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sebagaimana diubah berdasarkan Peraturan OJK No. 10/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017.
“POJK No. 33”	:	Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
“POJK No. 38”	:	Peraturan OJK No. 38/POJK.04/2014 tanggal 29 Desember 2014 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Tanpa Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
“PMTHMETD”	:	Penambahan Modal Tanpa Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dengan menerbitkan Saham Baru sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 38.
“RUPSLB”	:	Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan, yang akan diselenggarakan pada tanggal 27 Maret 2019 sesuai dengan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perseroan, UUPT dan UUPM serta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
“Saham”	:	Seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan.
“Saham Baru”	:	Sebanyak-banyaknya 320.366.000 (tiga ratus dua puluh juta tiga ratus enam puluh enam ribu) saham atau sebesar maksimum 10% (sepuluh persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor dalam Perseroan, yang berjumlah 3.203.660.000 (tiga miliar dua ratus tiga juta enam ratus enam puluh ribu) saham, yang akan diterbitkan dari saham portepel Perseroan dengan nilai nominal Rp. 100, - (seratus rupiah) per saham.
“Tanggal Pelaksanaan Penambahan Modal”	:	Tanggal pelaksanaan konversi utang dalam rangka PMTHMETD.
“UUPM”	:	Undang-Undang No. 8 tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No.64 Tahun 1995, Tambahan No. 3608, beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
“UUPT”	:	Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 106 Tahun 2007, Tambahan No. 4746.

TANGGAL – TANGGAL PENTING DAN PERKIRAAN JADWAL WAKTU

- | | | |
|----|--|------------------|
| 1. | Pemberitahuan agenda RUPSLB kepada OJK | 11 Februari 2019 |
| 2. | Iklan pengumuman rencana penyelenggaraan RUPSLB dalam surat kabar, situs web BEI dan situs web Perseroan sesuai POJK No. 32 dan Keterbukaan Informasi sehubungan dengan PMTHMETD dalam situs web BEI dan situs web Perseroan sesuai dengan POJK No. 38 | 18 Februari 2019 |
| 3. | Tanggal pemegang saham yang mewakili 1/20 (satu per dua puluh) atau setara dengan 5% (lima persen) dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah untuk menyampaikan usulan mata acara rapat RUPSLB | 26 Februari 2019 |
| 4. | Tanggal penentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPSLB (<i>Recording Date</i>) | 4 Maret 2019 |
| 5. | Iklan panggilan RUPSLB dalam surat kabar, situs web BEI dan situs web Perseroan | 5 Maret 2019 |
| 6. | Tanggal akhir penyampaian informasi tambahan PMTHMETD dalam situs web BEI dan situs web Perseroan sesuai POJK No. 38 (jika ada) | 25 Maret 2019 |
| 7. | Pelaksanaan RUPSLB | 27 Maret 2019 |

I. UMUM

Perseroan adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan dan tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia dengan nama PT Samsung Development berdasarkan Akta Pendirian No. 62 tanggal 9 Mei 1995 (**"Akta No. 1995"**) sebagaimana telah diubah dengan (i) Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 36 tanggal 8 Agustus 1995 (**"Akta No. 36/1995"**) dan (ii) Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 138 tanggal 25 Oktober 1995 (**"Akta No. 138/1995"**), ketiganya dibuat di hadapan Sinta Susikto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (sebagaimana diubah dari waktu ke waktu, untuk selanjutnya disebut sebagai **"Menkumham"**) berdasarkan Surat Keputusan No. C2-15301.HT.01.01-TH.95 tanggal 24 November 1995, serta masing-masing telah didaftarkan dalam buku register pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 19 Januari 1996 dibawah nomor (i) Akta No. 62/1995 dengan No. 106/A/PT/HKM/1996.PN, JAK-SEL, (ii) Akta No. 36/1005 dengan No. 146/A/NAT/HKM/1996.PN, JAK-SEL, dan (iii) Akta No. 138/1995 dengan No. 147/A/NAT/HKM/1996.PN, JAK-SEL (**"Akta Pendirian"**)

Perseroan berdomisili di Equity Tower Lt. 26G (SCBD) Lot 9, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, DKI Jakarta serta nomor telepon +62 21 8897 8888 dan nomor faksimili +62 21 8897 8888.

Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir kali adalah sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 27 tanggal 17 September 2018, yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0019315.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 18 September 2018, dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0243856 tanggal 18 September 2018, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (**"Kemenkumham"**) di bawah No. AHU-0123236.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 18 September 2018 (**"Akta No. 27/2018"**) *juncto* Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 31 tanggal 12 Februari 2019, yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0094042 tanggal 15 Februari 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham dibawah No. AHU-0025625.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 15 Februari 2019 (**"Akta No. 31/2019"**). Berdasarkan Akta No. 27/2018, Pemegang Saham Perseroan menyetujui perubahan dan penyusunan kembali seluruh ketentuan anggaran dasar Perseroan, khususnya dalam rangka penyesuaian dengan (i) Peraturan No. IX.J.1, (ii) POJK No. 32, dan (iii) POJK No. 33 (**"Anggaran Dasar"**). Berdasarkan Akta No. 31/2019, Pemegang Saham Perseroan menyetujui perubahan atas Pasal 4 ayat (2) Anggaran Dasar sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan.

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar, maksud dan tujuan Perseroan adalah untuk berusaha dalam bidang Konstruksi, *Engineering*, *Procurement* dan *Construction*, Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Perkeretaapian, Usaha Pariwisata, Investasi dan/atau Pengelolaan Usaha Prasarana dan Sarana Dasar Infrastruktur, Perdagangan, Industri, Pengembangan Kawasan dan *Real Estate* dan Pengembang Properti serta optimalisasi pemanfaatan sumber daya Perseroan untuk menghasilkan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat untuk mendapatkan/mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai Perseroan dengan menerapkan prinsip-prinsip perseroan terbatas.

a. Permodalan dan Susunan Pemegang Saham Perseroan

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan yang disusun oleh PT Sinartama Gunita selaku Biro Administrasi Efek Perseroan, struktur kepemilikan saham Perseroan per tanggal 31 Januari 2019 adalah sebagai berikut:

Uraian dan Keterangan	Nilai Nominal Rp 100 per Saham		(%)
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
Modal Dasar	10.245.640.000	1.024.564.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Nusa Wijaya Propertindo	2.561.409.999	256.140.999.900	79,94
Robert Soeharsono	1	100	0,01
Ibukota Development Ltd.	282.250.000	28.225.000.000	8,81
Masyarakat	360.000.000	36.000.000.000	11,24
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.203.660.000	320.366.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	7.041.980.000	704.198.000.000	

b. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan

Berdasarkan Akta No. 27/2018, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Yongky Wijaya
 Komisaris Independen : Dyah Tjahjani Saraswati

Direksi

Direktur Utama : Paulus Nurwadono
 Direktur : Agus Antono Aditomo
 Direktur : Jason Chen
 Direktur Independen : Tri Rachman Batara

II. INFORMASI TENTANG RENCANA PENAMBAHAN MODAL TANPA MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU

Latar Belakang dan Alasan PMTHMETD

Perseroan merencanakan untuk menerbitkan saham baru melalui PMTHMETD dalam rangka memenuhi kewajiban berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua (sebagaimana didefinisikan di bawah ini). Selain itu, dalam melaksanakan kegiatan usahanya Perseroan memerlukan pembiayaan sehingga Perseroan juga merasa perlu untuk memperbaiki struktur permodalan dan menambah likuiditas saham yang ada di BEI dalam rangka perolehan dana kas atau setoran modal untuk pengembangan kegiatan usaha Perseroan.

Rencana Penggunaan Dana PMTHMETD

1. Sebagian untuk melunasi hutang berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua dengan cara konversi utang menjadi saham, dengan nilai Pokok Pinjaman USD 4,554,000 (empat juta lima ratus lima puluh empat ribu dolar amerika serikat) dengan kurs yang disetujui Rp. 14.500,- (empat belas ribu lima ratus rupiah) untuk 1 USD (satu dolar amerika serikat) atau setara dengan Rp. 66.030.000.000,- (enam puluh enam miliar tiga puluh juta rupiah); dan
2. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja dalam rangka pengembangan usaha Perseroan ke depan.

Riwayat utang yang akan dilunasi

Pada tanggal 17 September 2018, Perseroan sebagai penerima pinjaman, Ibukota Development Ltd. (“IDL”) sebagai pemberi pinjaman dan PT Nusa Wijaya Propertindo (“Nusa”)¹ telah menandatangani Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua dengan nilai pokok pinjaman USD 4,554,000 (empat juta lima ratus lima puluh empat ribu dolar amerika serikat) (“**Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua**”). Berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua, para pihak setuju untuk mengkonversi denominasi mata uang seluruh pinjaman berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi dari dolar Amerika Serikat (USD) menjadi Rupiah dengan menggunakan kurs yang disetujui, yaitu Rp. 14.500,- (empat belas ribu lima ratus rupiah) untuk 1 USD (satu dolar amerika serikat). Lebih lanjut, pinjaman tersebut dapat dikonversi menjadi saham biasa atas nama pada Tanggal Pelaksanaan Penambahan Modal dan akan dilakukan pada Harga PMTHMETD (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) dengan merujuk kepada Peraturan No. I-A. IDL telah memberikan persetujuan untuk melaksanakan konversi pinjaman berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua menjadi saham biasa atas nama pada Tanggal Pelaksanaan Penambahan Modal melalui surat pemberitahuan tertanggal 2 November 2018. Perseroan akan meminta persetujuan RUPS mengenai jumlah saham yang akan diterbitkan dalam rangka pelaksanaan konversi pinjaman berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua dalam RUPLSB yang rencananya akan diselenggarakan pada tanggal 27 Maret 2019.

Dengan demikian, Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua akan berakhir pada Tanggal Pelaksanaan Penambahan Modal.

Tujuan penggunaan dana Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua

Dana yang diterima berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua dipergunakan oleh Perseroan untuk membiayai kerjasama operasi antara Perseroan dengan PT Adhi Karya (Persero) Tbk atau afiliasinya atau badan usaha milik negara lain yang disetujui oleh IDL, untuk keperluan tanah, kepentingan dan/atau aset yang mana digunakan untuk:

- (a) membiayai pengambilalihan tanah sehubungan dengan kerjasama operasi yang ada pada saat ini dan yang akan di masa yang akan datang, yaitu:
 - (1) *Joint Operation* Jatibening;
 - (2) *Joint Operation* Ciracas;
 - (3) Rencana kerjasama operasi sehubungan dengan kelurahan Cibubur, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta (*Joint Operation Cibubur*);
 - (4) Rencana kerjasama operasi sehubungan dengan Cikunir, Kotamadya Bekasi, Propinsi DKI Jakarta, Indonesia (*Joint Operation Cikunir*); dan
 - (5) Rencana bisnis ke Depan Perseroan lainnya
- (b) membiayai pemasaran, pengurusan perizinan, persiapan tanah dan biaya-biaya lain yang tidak dibiayai oleh bank sehubungan dengan kerjasama operasi Perseroan atau entitas terkait untuk tujuan pendanaan konstruksi bangunan sehubungan dengan kerjasama operasi (“**Penghimpunan Dana Ekuitas**”);
- (c) mendanai biaya transaksi dan biaya lain (termasuk biaya *hedging*) yang timbul sehubungan dengan akuisisi sebelumnya dan Penghimpunan Dana Ekuitas; dan

1

Berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua, kewajiban NUSA dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

- (a) Sebagai pengambil alih kewajiban Perseroan atas pokok terutang berikut bunganya, apabila PTHMETD tidak terlaksana dalam periode yang ditentukan berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua;

- (b) Sebagai pemberi jaminan pihak ketiga dalam Perjanjian-Perjanjian Pinjaman Konversi, yaitu:

- (1) Menjaminkan saham – saham NUSA di Perseroan kepada IDL; dan
- (2) Mengalihkan dividen yang akan diperoleh NUSA dari Perseroan kepada IDL dalam hal terjadinya cedera janji berdasarkan Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua.

(d) maksud lain sebagaimana disetujui tertulis oleh IDL.

PMTHMETD Merupakan Transaksi Afiliasi

Sifat dan hubungan afiliasi

Terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan selaku penerima pinjaman dengan IDL selaku pemberi pinjaman, dimana Jason Chen selaku Direktur Perseroan juga menjabat sebagai Direktur IDL.

Berdasarkan Pasal 16 POJK No. 38, dalam hal PMTHMETD merupakan transaksi afiliasi, Perseroan dikecualikan untuk mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam peraturan yang mengatur mengenai Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.

Pertimbangan dilakukannya PMTHMETD dengan pihak afiliasi

Pertimbangan dilakukannya PMTHMETD dengan pihak afiliasi adalah berdasarkan dan mengacu kepada Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua, dimana rencana pelunasan utang Perseroan kepada IDL akan dilakukan dengan cara konversi utang menjadi saham sebagai kompensasi setoran saham.

Saham Baru dan Harga Saham Baru

Sesuai dengan POJK No. 38, PMTHMETD hanya dapat dilakukan Perseroan dengan memperoleh persetujuan pemegang saham melalui RUPS. RUPS Perseroan akan diselenggarakan dengan memperhatikan prosedur tertentu yang diatur dalam POJK No. 32. PMTHMETD harus diselesaikan dalam waktu 2 (dua) tahun sejak tanggal RUPS menyetujui PMTHMETD.

Selanjutnya, Perseroan hanya dapat meningkatkan maksimal 10% (sepuluh persen) dari modal disetor Perseroan yang tercantum dalam perubahan anggaran dasar yang telah diberitahukan dan diterima Menkumham pada saat pengumuman RUPS mengenai PMTHMETD. Dengan memperhatikan ketentuan dalam POJK No. 38, pelaksanaan PMTHMETD hanya dapat dilakukan paling banyak 10% (sepuluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan.

Harga pelaksanaan penerbitan saham baru dalam rangka PMTHMETD merujuk pada ketentuan Peraturan No. I-A. Harga pelaksanaan penerbitan saham Perseroan tersebut paling sedikit 90% (sembilan puluh persen) 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 Baru hasil PMTHMETD kepada BEI ("**Harga PMTHMETD**").

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Sebelum dan Sesudah Dilakukannya Rencana PMTHMETD

Struktur permodalan Perseroan sebelum PMTHMETD dan proforma struktur permodalan Perseroan sesudah PMTHMETD adalah sebagai berikut:

Uraian dan Keterangan	Sebelum PMTHMETD			Sesudah PMTHMETD		
	Nilai Nominal Rp 100 per Saham		(%)	Nilai Nominal Rp 100 per Saham		(%)
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)		Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
Modal Dasar	10.245.640.000	1.024.564.000.000		10.245.640.000	1.024.564.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
PT Nusa Wijaya Propertindo	2.561.409.999	256.140.999.900	79,94	2.561.409.999	256.140.999.900	72,67
Robert Soeharsono	1	100	0,01	1	100	0,01
Ibukota Development Ltd.	282.250.000	28.225.000.000	8,81	314.778.500	31.477.850.000	8,93
Masyarakat	360.000.000	36.000.000.000	11,24	360.000.000	36.000.000.000	10,22

Uraian dan Keterangan	Sebelum PMTHMETD			Sesudah PMTHMETD		
	Nilai Nominal Rp 100 per Saham		(%)	Nilai Nominal Rp 100 per Saham		(%)
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)		Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
Saham Baru yang diterbitkan (sebanyak – banyaknya)				287.837.500	28.783.750.000	8,17
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.203.660.000	320.366.000.000	100,00	3.524.026.000	352.402.600.000	100,00
Saham dalam Portepel	7.041.980.000	704.198.000.000		6.721.614.000	672.161.400.000	

Seluruh Saham Baru yang diterbitkan dalam rangka pelaksanaan PMTHMETD memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus, dan hak memesan efek terlebih dahulu.

Risiko atau Dampak PMTHMETD kepada pemegang saham

Dengan asumsi seluruh saham telah diterbitkan dalam rangka PMTHMETD maka:

1. Nusa akan terkena dilusi kepemilikan sahamnya dari 79,94% menjadi 72,67%.
2. IDL akan meningkat kepemilikan sahamnya dari 8,81% menjadi 8,93%.
3. Masyarakat akan terkena dilusi kepemilikan sahamnya dari 11,24% menjadi 10,22%.
4. Sedangkan investor baru akan memiliki kepemilikan saham sebesar 8,17%.

Pelaksanaan PMTHMETD tidak akan mengakibatkan perubahan pengendalian atas Perseroan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 9.

Manfaat Pelaksanaan PMTHMETD

1. Dengan dilakukannya pelunasan atas Perjanjian Pinjaman Konversi Kedua dan masuknya dana baru Perseroan dapat memperbaiki rasio *debt to equity* serta menurunkan risiko finansial;
2. Dengan masuknya dana baru, Perseroan mempunyai lebih banyak kesempatan dalam melakukan pengembangan usaha ke depan; dan
3. Penerbitan saham baru diharapkan akan meningkatkan likuiditas perdagangan saham Perseroan.

Perkiraan Jadwal PMTHMETD

Berdasarkan POJK No. 38, pelaksanaan penerbitan saham baru melalui PMTHMETD harus diselesaikan dalam waktu 2 (dua) tahun sejak tanggal RUPSLB yang menyetujui PMTHMETD.

Analisis dan Pembahasan Mengenai Kondisi Keuangan Perseroan Sebelum dan Sesudah PMTHMETD

Sehubungan dengan PMTHMETD, Perseroan dapat menerbitkan sebanyak-banyaknya 320.366.000 (tiga ratus dua puluh juta tiga ratus enam puluh enam ribu) saham baru atau mewakili 10% (sepuluh persen) dari total modal ditempatkan dan disetor Perseroan pada tanggal Keterbukaan Informasi ini. Saham baru tersebut akan diterbitkan dari saham dalam portepel Perseroan dengan nilai nominal Rp 100 per saham.

Secara umum pelaksanaan PMTHMETD akan memberikan dampak langsung terhadap struktur permodalan dan likuiditas saham Perseroan, Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, dimana total saham yang akan diterbitkan oleh Perseroan dalam PMTHMETD adalah sebanyak-banyaknya 320.366.000 (tiga ratus dua puluh juta tiga ratus enam puluh enam ribu) saham baru, maka apabila Perseroan hendak menganalisa dampak dari penerbitan saham tersebut dengan menggunakan data per 31 Desember 2018 dimana harga penutupan saham Perseroan adalah Rp. 2.030,- (dua ribu tiga puluh rupiah) per lembar saham maka:

1. Sebanyak-banyaknya sekitar 32.528.500 (tiga puluh dua juta lima ratus dua puluh delapan ribu lima ratus) lembar saham akan digunakan untuk konversi Pinjaman Konversi Kedua;
2. Sebanyak- banyaknya sekitar 287.837.500 (dua ratus delapan puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus) lembar saham akan menjadi dana baru yang masuk ke Perseroan dengan total dana baru yang diperoleh Perseroan adalah sebanyak-banyaknya sekitar Rp. 584.310.125.000,- (lima ratus delapan puluh empat miliar tiga ratus sepuluh juta seratus dua puluh lima ribu rupiah).

Proforma laporan posisi keuangan Perseroan sebagaimana dijelaskan di bawah ini dibuat oleh pihak manajemen Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan pada tanggal 31 Desember 2018 dengan asumsi-asumsi seperti di atas adalah sebagai berikut:

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Data keuangan proforma Perseroan sebelum (berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan ***Unaudited*** pada tanggal 31 Desember 2018 dan sesudah PMTHMETD adalah sebagai berikut:

Keterangan	Proforma berdasarkan Laporan Keuangan Interim Perseroan pada Tanggal 31 Desember 2018 (<i>Unaudited</i>)	
	Sebelum PMTHMETD	Sesudah PMTHMETD
Kas dan Bank	877.844.071.106	1.462.154.196.106
Total Aset	1.957.915.488.775	2.542.225.613.775
Total Liabilitas	878.326.077.484	812.293.077.484
Total Ekuitas	1.079.589.411.291	1.729.932.536.291

III. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Informasi yang diuraikan dalam Keterbukaan ini telah disetujui oleh Dewan Komisaris dan Direksi, yang bertanggung jawab atas keabsahan informasi. Dewan Komisaris dan Direksi menyatakan bahwa semua informasi material dan pendapat yang diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan dan tidak ada informasi lain yang belum diungkapkan yang dapat menyebabkan informasi yang tidak benar atau menyesatkan. Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah meninjau PMTHMETD, termasuk menilai risiko dan manfaat bagi Perseroan dan seluruh pemegang saham, dan percaya bahwa PMTHMETD merupakan pilihan terbaik bagi Perseroan dan seluruh pemegang saham. Oleh karena itu, berdasarkan kepercayaan dan keyakinan bahwa PMTHMETD memang pilihan terbaik untuk mencapai manfaat yang disebutkan di atas, Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan merekomendasikan kepada pemegang saham untuk menyetujui PMTHMETD sebagaimana diuraikan dalam Keterbukaan Informasi ini.

IV. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA

Sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, PMTHMETD ini akan dimintakan persetujuannya dalam RUPSLB Perseroan yang akan diselenggarakan pada hari Rabu, tanggal 27 Maret 2019.

Satu atau lebih Pemegang Saham yang mewakili lebih dari 1/20 (satu per dua puluh) atau setara dengan 5% (lima persen) dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah berhak dapat mengajukan usulan agenda RUPSLB secara tertulis kepada Direksi Perseroan. Usulan tersebut

harus diserahkan kepada Direksi Perseroan selambat-lambatnya 7 (tujuh) Hari Kalender sebelum pemanggilan RUPSLB.

V. INFORMASI TAMBAHAN

Untuk Informasi lebih lanjut mengenai hal-hal tersebut di atas dapat menghubungi Perseroan pada jam-jam kerja dengan alamat:

Kantor Pusat:

Equity Tower Lt. 26G (SCBD) Lot 9

Jl. Jend. Sudirman Kav. 21

Jakarta Selatan 12920

Tel: +62 21 8897 8888

Fax: +62 21 8897 8888

Website: www.urbanjakarta.co.id

Email: corsec@ujp.co.id