

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM SEHUBUNGAN DENGAN PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU I (“PMHMETD”)**

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING DAN PERLU DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PT PERINTIS TRINITY PROPERTI TBK SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU.

KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING TERKAIT RENCANA PERSEROAN UNTUK MELAKUKAN PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU I UNTUK PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU (“PMHMETD I”). KETERBUKAAN INFORMASI INI DIBUAT DAN DIUMUMKAN DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA (“OJK”) NO. 32/POJK.4/2015 TENTANG PENAMBAHAN MODAL PERUSAHAAN TERBUKA DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU, SEBAGAIMANA DIUBAH DENGAN PERATURAN OJK NO. 14/POJK.04/2019 TAHUN 2019.

JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI YANG TERCANTUM DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI, SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PERANTARA PEDAGANG EFEK, MANAJER INVESTASI, PENASIHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK, DAN/ATAU PENASIHAT PROFESIONAL LAINNYA.



PT Perintis Trinitis Properti Tbk.

Kegiatan Usaha Utama:  
Bergerak dalam bidang Real Estat

**Kantor Pusat:**

Brooklyn Premium Office No. A01-A03  
JL Sutera Boulevard Kav 22-26 Alam  
Sutera, Tangerang Selatan, Indonesia  
Telp : 021 30066688  
Fax : 021 80821403  
Email : corsec.trin@trinitiland.com  
Web : www.trinitiland.com

**Kantor Pusat Non Operasional:**

District 8 SCBD, Prosperity Tower  
Lantai 18 A/J, JL Senopati Raya, Senayan,  
Jakarta Selatan, Indonesia  
Telp : 021 50111999  
Fax : 021 50986116  
Email : corsec.trin@trinitiland.com  
Web : www.trinitiland.com

SELURUH INFORMASI YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MERUPAKAN USULAN, YANG TUNDUK KEPADA PERSETUJUAN RUPSLB DAN PROSPEKTUS YANG AKAN DITERBITKAN DALAM RANGKA PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HMETD.

INFORMASI YANG TERCANTUM DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI HANYALAH MERUPAKAN INFORMASI, DAN TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI, DAN KARENANYA BUKAN MERUPAKAN, PENAWARAN, ANJURAN, ATAU PUN AJAKAN UNTUK MENGAMBIL BAGIAN ATAU MEMPEROLEH EFEK DALAM PERSEROAN.

## PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada para Pemegang Saham Perseroan sehubungan dengan Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I (“PMHMETD I”) kepada para pemegang saham yang akan dilakukan dengan memenuhi ketentuan POJK 32/2015, sebagaimana diubah dengan peraturan OJK No. 14/ 2019.

## INFORMASI PMHMETD I

Pemberitahuan mata acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (“RUPSLB”) kepada OJK	:	6 September 2022
Pengumuman RUPSLB kepada para pemegang saham Perseroan	:	13 September 2022
Pengumuman Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Rencana Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu	:	13 September 2022
Tanggal Daftar Pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPSLB	:	27 September 2022
Pemanggilan RUPSLB kepada para pemegang saham Perseroan	:	28 September 2022
Penyelenggaraan RUPSLB	:	20 Oktober 2022
Pengumuman ringkasan hasil RUPSLB di situs web BEI dan situs web Perseroan	:	21 Oktober 2022
Penyampaian ringkasan hasil RUPSLB kepada OJK dan BEI	:	21 Oktober 2022
Pernyataan Pendaftaran Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ke OJK	:	24 Oktober 2022
Perkiraan tanggal pernyataan menjadi efektif oleh OJK	:	10 November 2022

## JUMLAH MAKSIMAL SAHAM YANG DITAWARKAN

Perseroan berencana untuk melakukan PMHMETD I dengan mengeluarkan sebanyak-banyaknya 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) saham baru dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per saham. Setiap pemegang 30 (tiga puluh) Saham Lama mempunyai 1 (satu) HMETD dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan Rp900,- (sembilan ratus Rupiah) per saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD. Jumlah saham yang akan diterbitkan tersebut telah diperhitungkan berdasarkan keperluan dana Perseroan dan harga dari pelaksanaan HMETD. Perseroan juga akan menerbitkan Waran Seri II sebanyak-banyaknya 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) Waran. Setiap 1 (satu) Waran Seri II berhak membeli 1 (satu) saham baru Perseroan. Setiap Waran Seri II dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*). Waran Seri II adalah Efek yang memberikan kepada pemegangnya hak untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan Rp1.100,- (seribu seratus Rupiah) per saham. Adapun pelaksanaan pengeluaran saham hasil penerbitan Waran Seri II akan didelegasikan kepada Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan yang akan dimintakan persetujuan dalam RUPSLB Perseroan.

Dalam pelaksanaan PMHMETD I, PT Kunci Daud Indonesia (“KDI”) dan PT Intan Investama Internasional (“III”) selaku Pemegang Saham Utama Perseroan telah menyatakan akan mengalihkan sebagian haknya dalam PMHMETD I kepada Muhammad Kemal Dinata, Drs. Mawardi, Paryan, Jumino, Nadya Raisya Setia Murti, dan PT Manggarai Anugerah Semesta. Pihak-pihak tersebut akan mengambil sebagian hak KDI dan III dengan cara pembayaran dalam bentuk lain selain uang (“*Inbrenng*”).

Jumlah HMETD yang dialihkan oleh KDI dan III masing-masing sebesar 52.525.082 dan 43.743.807 secara berturut-turut dengan rincian sebagai berikut:

	<u>HMETD III</u>	
	Jumlah HMETD	Nilai Pelaksanaan (Rp)
Muhammad Kemal Dinata	9.231.394	8.308.254.600
Nadya Raisya Setia Murti	34.512.413	31.061.171.700
<b>Total</b>	<b>43.743.807</b>	<b>39.369.426.300</b>
	<u>HMETD KDI</u>	
Drs. Mawardi	2.297.707	2.067.936.300
Paryan	1.275.232	1.147.708.800
Jumino	1.059.920	953.928.000
PT Manggarai Anugerah Semesta	47.892.223	43.103.000.700
<b>Total</b>	<b>52.525.082</b>	<b>47.272.573.800</b>

Sisa HMETD KDI sebanyak 19.634.918 Saham Baru dan sisa HMETD III sebanyak 15.296.193 Saham Baru yang tidak dialihkan akan dialokasikan kepada pemegang saham atau pemegang bukti HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham atau pemegang bukti HMETD yang memesan Saham Tambahan.

Sampai dengan Keterbukaan Informasi ini diterbitkan, jumlah Waran Seri I Perseroan yang masih dan akan beredar adalah sebanyak-banyaknya 228.390.935 (dua ratus dua puluh delapan juta tiga ratus sembilan puluh ribu sembilan ratus tiga puluh lima) Waran Seri I.

#### **PERKIRAAN PERIODE PELAKSANAAN PMHMETD I**

Perseroan merencanakan pelaksanaan PMHMETD I akan dilakukan segera setelah diperolehnya persetujuan dari RUPSLB, dengan mengingat bahwa sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 *juncto* Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14/POJK.04/2019 pelaksanaan PMHMETD I tersebut akan dilakukan oleh Perseroan dalam jangka waktu tidak lebih dari 12 (dua belas) bulan sejak tanggal persetujuan RUPSLB.

#### **PENGARUH RENCANA PMHMETD I TERHADAP PROFORMA KEPEMILIKAN SAHAM**

Dengan melakukan PMHMETD I, Perseroan berharap untuk memperoleh dana sebanyak-banyaknya Rp133.016.002.200,-.

Perseroan menawarkan sebanyak-banyaknya 147.795.558 saham baru atau sebesar 3,09% dari modal disetor setelah terlaksananya PUT I dimana setiap pemegang 30 saham lama akan berhak atas 1 HMETD. Dalam hal terdapat pemegang saham Perseroan yang tidak melaksanakan HMETD yang diperolehnya tersebut dalam PUT I, maka kepemilikan sahamnya dalam Perseroan dapat terdilusi sebesar maksimum 3,09%.

Berdasarkan surat pernyataan PT Kunci Daud Indonesia tertanggal 8 September 2022, dan surat pernyataan PT Intan Investama Internasional tertanggal 8 September 2022, menyatakan bahwa PT Kunci Daud Indonesia dan PT Intan Investama Internasional akan mengalihkan sebagian haknya dalam PUT I kepada Muhammad Kemal Dinata, Nadya Raisya Setia Murti, Jumino, Paryan, dan Drs. Mawardi, dan PT Manggarai Anugerah Semesta.

Berikut ini disampaikan struktur permodalan dan susunan pemegang saham:

Proforma struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan apabila Waran Seri I yang beredar sejumlah 228.390.935 Waran Seri I berdasarkan Laporan Bulanan tentang Komposisi Pemegang Saham Perseroan periode Agustus 2022 yang dikeluarkan oleh BAE seluruhnya dilaksanakan oleh para pemegang Waran Seri I sampai dengan tanggal penerbitan Daftar Pemegang Saham (DPS) yang berhak atas HMETD atau *recording date*.

**Proforma 1.1 Asumsi KDI dan III mengalihkan sebagian HMETD yang dimilikinya kepada Pemilik Lahan, kemudian pemegang saham lainnya dan pemegang Waran Seri I melaksanakan HMETD yang dimilikinya.**

Proforma struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum PMHMETD I dan setelah PMHMETD I, namun sebelum Waran Seri II dilaksanakan adalah sebagai berikut :

Modal Dasar	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>12.500.000.000</b>	<b>1.250.000.000.000</b>		<b>12.500.000.000</b>	<b>1.250.000.000.000</b>	
<b>Modal Disetor</b>						
PT Kunci Daud Indonesia	1.804.000.000	180.400.000.000	38,94%	1.804.000.000	180.400.000.000	37,74%
PT Intan Investama International	1.476.000.000	147.600.000.000	31,86%	1.476.000.000	147.600.000.000	30,87%
PT Panca Muara Jaya	264.859.000	26.485.900.000	5,72%	273.687.633	27.368.763.300	5,72%
Masyarakat	660.616.825	66.061.682.500	14,26%	695.701.830	69.570.183.000	14,55%
Muhammad Kemal Dinata	-	-	0,00%	9.231.394	923.139.400	0,19%
Drs. Mawardi	-	-	0,00%	2.297.707	229.770.700	0,05%
Paryan	-	-	0,00%	1.275.232	127.523.200	0,03%
Jumino	-	-	0,00%	1.059.920	105.992.000	0,02%
Nadya Raisya Setia Murti	-	-	0,00%	34.512.413	3.451.241.300	0,72%
PT Manggarai Anugerah Semesta	-	-	0,00%	47.892.223	4.789.222.300	1,00%
Waran Seri I	228.390.935	22.839.093.500	4,93%	236.003.966	23.600.396.600	4,94%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Saham Treasury</b>	<b>4.433.866.760</b>	<b>443.386.676.000</b>	<b>95,70%</b>	<b>4.581.662.318</b>	<b>458.166.231.800</b>	<b>95,84%</b>
Saham Treasury *	199.000.000	19.900.000.000	4,30%	199.000.000	19.900.000.000	4,16%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4.632.866.760</b>	<b>463.286.676.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.780.662.318</b>	<b>478.066.231.800</b>	<b>100,00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>7.867.133.240</b>	<b>806.613.324.000</b>		<b>7.918.337.682</b>	<b>791.833.768.200</b>	

\*) Sehubungan dengan 199.000.000 saham yg dikuasai Perseroan, saham tersebut dikecualikan atau tidak termasuk sebagai pemegang saham yang mendapatkan HMETD dalam rangka rencana PMHMETD I ini.

\*\*) sisa HMETD milik KDI dan III akan dialihkan ke Masyarakat

**Proforma 1.2 Asumsi seluruh Waran Seri II yang diperoleh pemegang saham telah dilaksanakan seluruhnya menjadi Saham Baru dalam Perseroan.**

Proforma struktur permodalan Perseroan yang ditempatkan dan disetor penuh sebelum dan sesudah pelaksanaan Waran Seri II adalah sebagai berikut:

Modal Dasar	Sebelum Pelaksanaan Waran Seri II			Setelah Pelaksanaan Waran Seri II		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>12.500.000.000</b>	<b>1.250.000.000.000</b>		<b>12.500.000.000</b>	<b>1.250.000.000.000</b>	
<b>Modal Disetor</b>						
PT Kunci Daud Indonesia	1.804.000.000	180.400.000.000	37,74%	1.804.000.000	180.400.000.000	36,60%
PT Intan Investama International	1.476.000.000	147.600.000.000	30,87%	1.476.000.000	147.600.000.000	29,95%
PT Panca Muara Jaya	273.687.633	27.368.763.300	5,72%	282.516.266	28.251.626.600	5,73%
Masyarakat	695.701.830	69.570.183.000	14,55%	730.786.835	73.078.683.500	14,83%
Muhammad Kemal Dinata	9.231.394	923.139.400	0,19%	18.462.788	1.846.278.800	0,37%
Drs. Mawardi	2.297.707	229.770.700	0,05%	4.595.414	459.541.400	0,09%
Paryan	1.275.232	127.523.200	0,03%	2.550.464	255.046.400	0,05%
Jumino	1.059.920	105.992.000	0,02%	2.119.840	211.984.000	0,04%
Nadya Raisya Setia Murti	34.512.413	3.451.241.300	0,72%	69.024.826	6.902.482.600	1,40%
PT Manggarai Anugerah Semesta	47.892.223	4.789.222.300	1,00%	95.784.446	9.578.444.600	1,94%
Waran Seri I	236.003.966	23.600.396.600	4,94%	243.616.997	24.361.699.700	4,94%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Saham Treasury</b>	<b>4.581.662.318</b>	<b>458.166.231.800</b>	<b>95,84%</b>	<b>4.729.457.876</b>	<b>472.945.787.600</b>	<b>95,96%</b>
Saham Treasury *	199.000.000	19.900.000.000	4,16%	199.000.000	19.900.000.000	4,04%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4.780.662.318</b>	<b>478.066.231.800</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.928.457.876</b>	<b>492.845.787.600</b>	<b>100,00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>7.719.337.682</b>	<b>791.833.768.200</b>		<b>7.770.542.124</b>	<b>777.054.212.400</b>	

\*) Sehubungan dengan 199.000.000 saham yg dikuasai Perseroan, saham tersebut dikecualikan atau tidak termasuk sebagai pemegang saham yang mendapatkan HMETD dalam rangka rencana PMHMETD I ini.

**Proforma 2.1 Asumsi KDI dan III mengalihkan sebagian HMETD yang dimilikinya kepada Pemilik Lahan, kemudian pemegang saham lainnya dan pemegang Waran Seri I tidak melaksanakan HMETD yang dimilikinya.**

Proforma struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum PMHMETD I dan setelah PMHMETD I, namun sebelum Waran Seri II dilaksanakan adalah sebagai berikut :

	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>12.500.000.000</b>	<b>1.250.000.000.000</b>		<b>12.500.000.000</b>	<b>1.250.000.000.000</b>	
<b>Modal Disetor</b>						
PT Kunci Daud Indonesia	1.804.000.000	180.400.000.000	38,94%	1.804.000.000	180.400.000.000	38,15%
PT Intan Investama International	1.476.000.000	147.600.000.000	31,86%	1.476.000.000	147.600.000.000	31,21%
PT Panca Muara Jaya	264.859.000	26.485.900.000	5,72%	264.859.000	26.485.900.000	5,60%
Masyarakat	660.616.825	66.061.682.500	14,26%	660.616.825	66.061.682.500	13,97%
Muhammad Kemal Dinata	-	-	0,00%	9.231.394	923.139.400	0,20%
Drs. Mawardi	-	-	0,00%	2.297.707	229.770.700	0,05%
Paryan	-	-	0,00%	1.275.232	127.523.200	0,03%
Jumino	-	-	0,00%	1.059.920	105.992.000	0,02%
Nadya Raisya Setia Murti	-	-	0,00%	34.512.413	3.451.241.300	0,73%
PT Manggarai Anugerah Semesta	-	-	0,00%	47.892.223	4.789.222.300	1,01%
Waran Seri I	228.390.935	22.839.093.500	4,93%	228.390.935	22.839.093.500	4,83%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Saham Treasury</b>	<b>4.433.866.760</b>	<b>443.386.676.000</b>	<b>95,70%</b>	<b>4.530.135.649</b>	<b>453.013.564.900</b>	<b>95,79%</b>
Saham Treasury *	199.000.000	19.900.000.000	4,30%	199.000.000	19.900.000.000	4,21%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4.632.866.760</b>	<b>463.286.676.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.729.135.649</b>	<b>472.913.564.900</b>	<b>100,00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>7.867.133.240</b>	<b>806.613.324.000</b>		<b>7.969.864.351</b>	<b>796.986.435.100</b>	

\*) Sehubungan dengan 199.000.000 saham yg dikuasai Perseroan, saham tersebut dikecualikan atau tidak termasuk sebagai pemegang saham yang mendapatkan HMETD dalam rangka rencana PMHMETD I ini.

\*\*\*) Sisa HMETD yang tidak dilaksanakan akan dikembalikan ke dalam portepel.

**Proforma 2.2 Asumsi Waran Seri II yang diperoleh Pemilik Lahan telah dilaksanakan seluruhnya menjadi Saham Baru dalam Perseroan.**

Proforma struktur permodalan Perseroan yang ditempatkan dan disetor penuh sebelum dan sesudah pelaksanaan Waran Seri II adalah sebagai berikut:

	Sebelum Pelaksanaan Waran Seri II			Setelah Pelaksanaan Waran Seri II		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>12.500.000.000</b>	<b>1.250.000.000.000</b>		<b>12.500.000.000</b>	<b>1.250.000.000.000</b>	
<b>Modal Disetor</b>						
PT Kunci Daud Indonesia	1.804.000.000	180.400.000.000	38,15%	1.804.000.000	180.400.000.000	37,39%
PT Intan Investama International	1.476.000.000	147.600.000.000	31,21%	1.476.000.000	147.600.000.000	30,59%
PT Panca Muara Jaya	264.859.000	26.485.900.000	5,60%	264.859.000	26.485.900.000	5,49%
Masyarakat	660.616.825	66.061.682.500	13,97%	660.616.825	66.061.682.500	13,69%
Muhammad Kemal Dinata	9.231.394	923.139.400	0,20%	18.462.788	1.846.278.800	0,38%
Drs. Mawardi	2.297.707	229.770.700	0,05%	4.595.414	459.541.400	0,10%
Paryan	1.275.232	127.523.200	0,03%	2.550.464	255.046.400	0,05%
Jumino	1.059.920	105.992.000	0,02%	2.119.840	211.984.000	0,04%
Nadya Raisya Setia Murti	34.512.413	3.451.241.300	0,73%	69.024.826	6.902.482.600	1,43%
PT Manggarai Anugerah Semesta	47.892.223	4.789.222.300	1,01%	95.784.446	9.578.444.600	1,99%
Waran Seri I	228.390.935	22.839.093.500	4,83%	228.390.935	22.839.093.500	4,73%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Sebelum Saham Treasury</b>	<b>4.530.135.649</b>	<b>453.013.564.900</b>	<b>95,79%</b>	<b>4.626.404.538</b>	<b>462.640.453.800</b>	<b>95,88%</b>
Saham Treasury *	199.000.000	19.900.000.000	4,21%	199.000.000	19.900.000.000	4,12%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4.729.135.649</b>	<b>472.913.564.900</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.825.404.538</b>	<b>482.540.453.800</b>	<b>100,00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>7.770.864.351</b>	<b>796.986.435.100</b>		<b>7.873.595.462</b>	<b>787.359.546.200</b>	

\*) Sehubungan dengan 199.000.000 saham yg dikuasai Perseroan, saham tersebut dikecualikan atau tidak termasuk sebagai pemegang saham yang mendapatkan HMETD dalam rangka rencana PMHMETD I ini.

## PENYETORAN SAHAM DALAM BENTUK LAIN

Tujuan pelaksanaan PUT I ini antara lain adalah pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo, kawasan ekonomi khusus, Jalan Lintas Labuan Bajo - Golomori, Desa Golomori, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, provinsi Nusa Tenggara Barat seluas 193.400 m<sup>2</sup> yang dimiliki oleh PT Manggarai Anugerah Semesta dan di Jalan Soekarno Hatta, RT 003 & 004, LK 02, Kelurahan Labuhan Dalam, Kecamatan Tanjung Senang, Kota Bandar Lampung, provinsi Lampung seluas 93.018 m<sup>2</sup> yang dimiliki oleh Bapak Muhammad Kemal Dinata, Bapak Mawardi, Bapak Paryan, Bapak Jumino dan Ibu Nadya Raisya Setia Murti dengan cara pembayaran dalam bentuk lain selain uang tunai ("*Inbreng*").

Penyetoran atas saham yang dilakukan dalam bentuk lain selain uang wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

a. Terkait langsung dengan rencana penggunaan dana; dan

b. Menggunakan penilai untuk menyatakan pendapat kewajaran transaksi penyetoran atas saham dalam bentuk lain selain uang, dimana sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (2) POJK 32/2015 jo POJK 14/2019, jangka waktu antara tanggal penilaian dan tanggal penyetoran atas saham dalam bentuk lain selain uang paling lama 6 (enam) bulan.

Transaksi *Inbreng* dilakukan dengan mempertimbangkan Harga Pelaksanaan PUT I adalah sebesar Rp 900,- (Sembilan ratus Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

#### Aset Lampung

No Sertifikat	Nama Pemegang Hak	Tanggal Pengeluaran Sertifikat	Surat Ukur No. & Tgl.	Luas (m2)	Nilai Inbreng (Saham)	Nilai Transaksi (Rp)
1273/L.D	Muhammad Kemal Dinata	19 Oktober 2011	357/Labuhan Dalam/2011 14 Oktober 2011	17.750	9.231.394	8.308.254.600
1596	Drs. Mawardi	25 Februari 2014	78/Labuhan Dalam/2013 11 Oktober 2013	4.418	2.297.707	2.067.936.300
1700	Paryan	18 Desember 2014	87/Labuhan Dalam/2014 22 Agustus 2014	811	421.783	379.604.700
1699	Paryan	07 Januari 2015	88/Labuhan Dalam/2014 22 Agustus 2014	1.641	853.449	768.104.100
1698	Jumino	22 Desember 2014	89/Labuhan Dalam/2014 22 Agustus 2014	2.038	1.059.920	953.928.000
1686	Nadya Raisya Setia Murti	11 September 2014	50/Labuhan Dalam/2014 24 April 2014	13.000	6.761.021	6.084.918.900
1685	Nadya Raisya Setia Murti	11 September 2014	51/Labuhan Dalam/2014 24 April 2014	11.585	6.025.110	5.422.599.000
1547	Nadya Raisya Setia Murti	21 Oktober 2013	39/Labuhan Dalam/2013 14 Juni 2013	33.890	17.625.462	15.862.915.800
983	Nadya Raisya Setia Murti	6 April 2009	21/Labuhan Dalam/2009	7.885	4.100.820	3.690.738.000
<b>TOTAL</b>				<b>93.018</b>	<b>48.376.666</b>	<b>43.538.999.400</b>

#### Aset Labuan Bajo

No Sertifikat	Nama Pemegang Hak	Tanggal Pengeluaran Sertifikat	Surat Ukur No. & Tgl.	Luas (m2)	Nilai Inbreng (Saham)	Nilai Transaksi (Rp)
<b>Bidang Tanah A</b>						
00013	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	50/ Golomori /2015 30 Maret 2015	22.860	5.660.890	5.094.801.000
00016	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	51/ Golomori /2015 30 Maret 2015	24.960	6.180.920	5.562.828.000
00023	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	44/ Golomori /2015 30 Maret 2015	21.310	5.277.059	4.749.353.100
00024	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	49/ Golomori /2015 30 Maret 2015	28.060	6.948.582	6.253.723.800
<b>Sub-Total 1</b>				<b>97.190</b>	<b>24.067.451</b>	<b>21.660.705.900</b>
<b>Bidang Tanah B</b>						
00041	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	58/ Golomori /2015 30 Maret 2015	27.150	6.723.236	6.050.912.400
00040	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	59/ Golomori /2015 30 Maret 2015	23.170	5.737.657	5.163.891.300
00038	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	62/ Golomori /2015 30 Maret 2015	20.980	5.195.340	4.675.806.000
00015	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	66/ Golomori /2015 30 Maret 2015	24.910	6.168.539	5.551.685.100
<b>Sub-Total 2</b>				<b>96.210</b>	<b>23.824.772</b>	<b>21.442.294.800</b>
<b>TOTAL</b>				<b>193.400</b>	<b>47.892.223</b>	<b>43.103.000.700</b>

### PERKIRAAN RENCANA PENGGUNAAN DANA

Dana yang diperoleh dari hasil PMHMETD I kepada para Pemegang Saham Perseroan dalam rangka penerbitan HMETD, setelah dikurangi dengan biaya-biaya Emisi yang menjadi kewajiban Perseroan, akan digunakan untuk:

1. Sebesar Rp43.103.000.700,- akan digunakan untuk pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo seluas 193.400m2 yang dimiliki oleh PT Manggarai Anugerah Semesta ("MAS") dengan cara setoran modal dalam bentuk selain uang oleh MAS sejumlah 47.892.223 Saham Baru. Tanah di Labuan Bajo yang berada di kawasan TanaMori merupakan Kawasan Pariwisata kelas dunia yang akan dikembangkan oleh Perseroan dengan konsep "*World-Class Digital Sustainable Tourism Destination next to Komodo National Park*". Kawasan TanaMori tersebut diharapkan akan menjadi destinasi pariwisata digital berkelanjutan kelas dunia, yang paling diminati baik oleh wisatawan asing dan lokal di semua kelompok usia;
2. Sebesar Rp43.538.999.400,- akan digunakan untuk pengambilalihan aset berupa tanah di Lampung seluas 93.018m2 yang dimiliki oleh Muhammad Kemal Dinata, Nadya Raisya Setia Murti, Drs. Mawardi, Paryan, dan Jumino dengan cara setoran modal dalam bentuk selain uang oleh Drs. Mawardi sejumlah 2.297.707

saham, Paryan sejumlah 1.275.232 saham dan Jumino sejumlah 1.059.920 saham, Muhammad Kemal Dinata sejumlah 9.231.394 saham dan Nadya Raisya Setia Murti sejumlah 34.512.413 saham dimana total keseluruhan berjumlah 48.376.666 Saham. Tanah tersebut akan dibangun kawasan properti dengan konsep "Business Park" dan diharapkan akan menjadi pusat bisnis dan komersial terbesar di kota Lampung yang menghubungkan pulau Sumatera dengan pulau-pulau lainnya. Perseroan berencana menghadirkan *storage-house* yang memberikan fleksibilitas fungsi sehingga penghuni bisa mempunyai kemudahan untuk berbisnis maupun bertempat tinggal. Adapun rincian kepemilikan aset adalah sebagai berikut:

No Sertifikat	Nama Pemegang Hak	Luas (m2)	% Kepemilikan
1273	Muhammad Kemal Dinata	17.750	19,08%
1596	Drs. Mawardi	4.418	4,75%
1700	Paryan	811	0,87%
1699	Paryan	1.641	1,76%
1698	Jumino	2.038	2,19%
1686	Nadya Raisya Setia Murti	13.000	13,98%
1685	Nadya Raisya Setia Murti	11.585	12,45%
1547	Nadya Raisya Setia Murti	33.890	36,43%
983	Nadya Raisya Setia Murti	7.885	8,48%
<b>TOTAL</b>		<b>93.018</b>	<b>100,00%</b>

3. Sebesar Rp28.611.433.673,- akan digunakan untuk pembayaran utang jangka panjang kepada pihak-pihak terafiliasi yaitu Septian Starlin, Johannes L Andayaprana, Chandra, DR. Ir. Matius Jusuf, MM, MBA, dan Ishak Chandra dengan rincian sebagai berikut:

Pihak 1:

Pemberi Pinjaman : Septian Starlin  
 Hubungan Afiliasi : Komisaris Utama Perseroan dan Direktur Utama KDI dimana KDI adalah Pemegang Saham Perseroan  
 Tanggal Perjanjian Pengakuan Utang : 30 Juni 2018  
 Addendum Perjanjian Pengakuan Utang : 30 Juni 2019  
 Addendum II Perjanjian Pengakuan Utang : 12 Desember 2019  
 Nilai Pinjaman (dalam ribuan) : Setinggi-tingginya Rp 15.000.000  
 Sisa Utang per 31 Agustus 2022 (dalam ribuan) : Rp 9.319.354  
 Jumlah Pinjaman yang akan dibayar (dalam ribuan) : Rp 7.252.985  
 Sisa Pinjaman setelah dibayarkan (dalam ribuan) : Rp 2.066.369  
 Penggunaan Pinjaman : Operasional Perseroan  
 Jatuh Tempo : 12 Desember 2024

Pihak 2:

Pemberi Pinjaman : Johannes L Andayaprana  
 Hubungan Afiliasi : Direktur Perseroan dan Komisaris KDI dimana KDI adalah sebagai Pemegang Saham Perseroan  
 Tanggal Perjanjian Pengakuan Utang : 30 Juni 2018  
 Addendum Perjanjian Pengakuan Utang : 30 Juni 2019  
 Addendum II Perjanjian Pengakuan Utang : 12 Desember 2019  
 Nilai Pinjaman (dalam ribuan) : Setinggi-tingginya Rp 7.500.000  
 Sisa Utang per 31 Agustus 2022 (dalam ribuan) : Rp 4.375.152  
 Jumlah Pinjaman yang akan dibayar (dalam ribuan) : Rp 3.144.325  
 Sisa Pinjaman setelah dibayarkan (dalam ribuan) : Rp 1.230.827  
 Penggunaan Pinjaman : Operasional Perseroan  
 Jatuh Tempo : 12 Desember 2024

Pihak 3:

Pemberi Pinjaman	: Chandra
Hubungan Afiliasi	: Direktur Perseroan dan Direktur III dimana III adalah Pemegang Saham Perseroan
Tanggal Perjanjian Pengakuan Utang	: 30 Juni 2018
Addendum Perjanjian Pengakuan Utang	: 30 Juni 2019
Addendum II Perjanjian Pengakuan Utang	: 12 Desember 2019
Nilai Pinjaman(dalam ribuan)	: Setinggi-tingginya Rp 13.500.000
Sisa Utang per 31 Agustus 2022 (dalam ribuan)	: Rp 5.798.706
Jumlah Pinjaman yang akan dibayar (dalam ribuan)	: Rp 5.298.706
Sisa Pinjaman setelah dibayarkan (dalam ribuan)	: Rp 500.000
Penggunaan Pinjaman	: Operasional Perseroan
Jatuh Tempo	: 12 Desember 2024

Pihak 4:

Pemberi Pinjaman	: DR. Ir. Matius Jusuf, MM, MBA
Hubungan Afiliasi	: Komisaris Utama dan Komisaris III dimana III adalah sebagai Pemegang Saham Perseroan
Tanggal Perjanjian Pengakuan Utang	: 30 Juni 2019
Addendum Perjanjian Pengakuan Utang	: 12 Desember 2019
Nilai Pinjaman(dalam ribuan)	: Setinggi-tingginya Rp 18.000.000
Sisa Utang per 31 Agustus 2022 (dalam ribuan)	: Rp 8.885.940
Jumlah Pinjaman yang akan dibayar (dalam ribuan)	: Rp 8.749.895
Sisa Pinjaman setelah dibayarkan (dalam ribuan)	: Rp 136.045
Penggunaan Pinjaman	: Operasional Perseroan
Jatuh Tempo	: 12 Desember 2024

Pihak 5:

Pemberi Pinjaman	: Ishak Chandra
Hubungan Afiliasi	: Direktur Utama dan Direktur KDI dimana KDI adalah sebagai Pemegang Saham Perseroan
Tanggal Perjanjian Pengakuan Utang	: 30 Juni 2019
Addendum Perjanjian Pengakuan Utang	: 12 Desember 2019
Nilai Pinjaman(dalam ribuan)	: Setinggi-tingginya Rp 7.500.000
Sisa Utang per 31 Agustus 2022 (dalam ribuan)	: Rp 4.165.523
Jumlah Pinjaman yang akan dibayar (dalam ribuan)	: Rp 4.165.523
Sisa Pinjaman setelah dibayarkan (dalam ribuan)	: -
Penggunaan Pinjaman	: Operasional Perseroan
Jatuh Tempo	: 12 Desember 2024

Adapun perikatan antara Perseroan dengan 5 (lima) pihak terafiliasi sebagaimana diuraikan pada tabel di atas telah mengikat Perseroan sejak sebelum penawaran umum Perseroan dinyatakan efektif, yaitu sejak tahun 2018 dan/atau 2019. Oleh karenanya tidak terdapat kewajiban Perseroan untuk melakukan pemenuhan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal yang mengatur mengenai transaksi Afiliasi, transaksi benturan kepentingan dan/atau transaksi material pada saat timbulnya utang Perseroan kepada pihak-pihak terkait.

Tidak terdapat denda ataupun pinalti dalam hal dana hasil PMHMETD tidak mencukupi untuk melunasi keseluruhan pinjaman. Apabila dana hasil PMHMETD tidak mencukupi untuk pelunasan pinjaman, maka Perseroan akan menggunakan kas internal di masa yang akan datang (pembayaran saat jatuh tempo).



4. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja Perseroan, yaitu biaya operasional dan biaya komitmen untuk pengembangan lahan di Lampung dan Labuan Bajo, jasa teknisi atas konsultasi bisnis (seperti biaya pengelolaan dan pengawasan, serta biaya konsultasi dengan Konsultan *Feasibility Study*, Konsultan *Master Planner*, dan Konsultan *Land Contour*) dan pengadaan berupa pengurukan lahan di Lampung.

Sedangkan dana yang diperoleh dari Pelaksanaan Waran Seri II, jika dilaksanakan oleh pemegang waran, maka digunakan untuk modal kerja Perseroan.

## KETERANGAN MENGENAI RENCANA TRANSAKSI

### LATAR BELAKANG

PT Perintis Trinita Properti Tbk (atau selanjutnya disebut "**Perseroan**") berencana melakukan transaksi pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo seluas 193.400 m<sup>2</sup> yang dimiliki oleh PT Manggarai Anugerah Semesta dan di Lampung seluas 93.018 m<sup>2</sup> yang dimiliki oleh Bapak Muhammad Kemal Dinata, Bapak Mawardi, Bapak Paryan, Bapak Jumino dan Ibu Nadya Raisya Setia Murti dengan cara pembayaran dalam bentuk lain selain uang tunai ("**Inbreng**") yang akan digunakan Perseroan dan/atau anak perusahaan Perseroan yang sejalan dengan kegiatan usaha Perseroan disektor properti untuk pembelian lahan baru dan pengembangan usaha / proyek baru perusahaan & anak perusahaan.

Rencana Transaksi tersebut, merupakan bagian dari rencana Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I atau PMHMETD I dengan menerbitkan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) kepada pemegang saham Perseroan. Perseroan akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) Saham Baru. Saham baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini seluruhnya tidak diambil oleh pemegang HMETD, maka Saham Baru tersebut akan dialihkan kepada pihak lain.

PT Kunci Daud Indonesia (atau selanjutnya disebut "**KDI**") dan PT Intan Investama Internasional (atau selanjutnya disebut "**III**") selaku Pemegang Saham Utama Perseroan telah menyatakan akan mengalihkan sebagian haknya dalam PMHMETD I kepada PT Manggarai Anugerah Semesta, Bapak Muhammad Kemal Dinata, Bapak Mawardi, Bapak Paryan, Bapak Jumino dan Ibu Nadya Raisya Setia Murti. Pihak-pihak tersebut akan melaksanakan HMETD yang diperoleh dari pengalihan sebagian HMETD yang dimiliki KDI dan III dengan cara melakukan penyetoran kepada Perseroan dalam bentuk lain selain uang ("**Inbreng**").

Sebagai bentuk pembayaran atas saham HMETD oleh PT Manggarai Anugerah Semesta, Bapak Muhammad Kemal Dinata, Bapak Mawardi, Bapak Paryan, Bapak Jumino dan Ibu Nadya Raisya Setia Murti, nilai Rencana Transaksi pengambilalihan atas aset dengan cara *inbreng* oleh Perseroan berupa tanah di Labuan Bajo senilai Rp 43.103.000.700,- (empat puluh tiga miliar seratus tiga juta tujuh ratus rupiah) dan di Lampung senilai Rp43.538.999.400,- (empat puluh tiga miliar lima ratus tiga puluh delapan juta sembilan ratus sembilan puluh Sembilan ribu empat ratus rupiah). Berdasarkan Laporan keuangan Audit Perseroan per 30 Juni 2022, total ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp571.170.258.000,- (Lima Ratus Tujuh Puluh Satu Miliar Seratus Tujuh Puluh Juta Dua Ratus Lima Puluh Delapan Ribu Rupiah). Nilai Rencana Transaksi adalah sebesar Rp86.642.000.100,- (Delapan Puluh Enam Miliar Enam Ratus Empat Puluh Dua Juta Seratus Rupiah). Dengan demikian, persentase nilai transaksi terhadap ekuitas adalah sebesar 15,17%.

Keterangan mengenai asset yang akan *diinbrengkan*:

#### 1) Tanah Labuan Bajo

Tanah Labuan Bajo yang berada di kawasan TanaMori merupakan Kawasan Pariwisata kelas dunia yang dikembangkan oleh Perseroan. Dengan konsep "*World-Class Digital Sustainable Tourism Destination next to Komodo National Park*", Kawasan TanaMori diharapkan akan menjadi destinasi pariwisata digital berkelanjutan kelas dunia, yang paling diminati baik oleh wisatawan asing dan lokal di semua kelompok usia.

No.	Nama Pemilik	Dasar Sertifikat	Tanggal Berakhirnya Hak	Nomor dan Tanggal Pengecekan Sertifikat	Keterangan
1.	PT Manggarai Anugerah Semesta ("MAS")	SHGB 00013/Golo Mori	17 Mei 2049	2549/2022 tanggal 25 April 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
2.	MAS	SHGB 00015/ Golo Mori	17 Mei 2049	2542/2022 tanggal 25 April 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
3.	MAS	SHGB 00016/ Golo Mori	17 Mei 2049	2548/2022 tanggal 25 April 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
4.	MAS	SHGB 00023/ Golo Mori	23 Mei 2049	2546/2022 tanggal 25 April 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
5.	MAS	SHGB 00024/ Golo Mori	23 Mei 2049	2543/2022 tanggal 25 April 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
6.	MAS	SHGB 00038/ Golo Mori	23 Mei 2049	2544/2022 tanggal 25 April 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
7.	MAS	SHGB 00040/ Golo Mori	23 Mei 2049	2545/2022 tanggal 25 April 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
8.	MAS	SHGB 00041/ Golo Mori	23 Mei 2049	2547/2022 tanggal 25 April 2022	Tidak sedang dijaminan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.

## 2) Tanah Bandar Lampung

Tanah Bandar Lampung akan dibangun kawasan properti dengan konsep "*Modern Business Park*" dan diharapkan akan menjadi pusat bisnis dan komersial terbesar di kota Lampung yang menghubungkan pulau Sumatera dengan pulau-pulau lainnya. Perseroan berencana menghadirkan *storage-house* yang memberikan fleksibilitas fungsi sehingga penghuni bisa mempunyai kemudahan untuk berbisnis maupun bertempat tinggal.

No.	Nama Pemilik	Dasar Sertifikat	Nomor dan Tanggal pengecekan Sertifikat	Keterangan
1.	Muhammad Kemal Dinata	SHM 1273/ Labuhan Dalam	3517/2022 tanggal 21 Februari 2022	Tidak sedang dijaminkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
2.	Drs. Mawardi	SHM 1596/ Labuhan Dalam	3631/2022 tanggal 22 Februari 2022	Tidak sedang dijaminkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
3.	Paryan	SHM 1700/ Labuhan Dalam	3486/2022 tanggal 4 Februari 2022	Tidak sedang dijaminkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
4.	Paryan	SHM 1699/ Labuhan Dalam	3490/2022 tanggal 4 Februari 2022	Tidak sedang dijaminkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
5.	Jumino	SHM 1698/ Labuhan Dalam	3480/2022 tanggal 4 Februari 2022	Tidak sedang dijaminkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
6.	Nadya Raisya Setia Murti	SHM 1686/ Labuhan Dalam	3560/2022 tanggal 4 Februari 2022	Tidak sedang dijaminkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
7.	Nadya Raisya Setia Murti	SHM 1685/ Labuhan Dalam	3570/2022 tanggal 4 Februari 2022	Tidak sedang dijaminkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
8.	Nadya Raisya Setia Murti	SHM 1547/ Labuhan Dalam	3493/2022 tanggal 21 Februari 2022	Tidak sedang dijaminkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
9.	Nadya Raisya Setia Murti	SHM 983/ Labuhan Dalam	3494/2022 tanggal 21 Februari 2022	Tidak sedang dijaminkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.

## ANALISIS MENGENAI PENGARUH RENCANA TRANSAKSI TERHADAP KONDISI KEUANGAN DAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN

### Pengaruh terhadap Kondisi Keuangan Perseroan:

Proforma laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan sebagaimana dijelaskan di bawah ini, dibuat oleh pihak manajemen Perseroan berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 yang telah diaudit oleh Anwar & Rekan dengan asumsi-asumsi sebagai berikut :

- Rencana Transaksi dilakukan dengan asumsi telah terjadi pada tanggal 30 Juni 2022.
- Tujuan dari Rencana Transaksi ini bersinergi dengan rencana bisnis Perseroan dalam pengembangan usaha di bidang properti.
- Penyesuaian uang muka sebesar Rp13.768.818.427,- merupakan penyesuaian atas biaya pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan Jasa manajemen & konsultasi bisnis.
- Penyesuaian aset real estate sebesar Rp86.642.000.100,- dengan rincian Tanah di Lampung Rp 43.538.999.400,- dan Tanah di Labuan Bajo Rp 43.103.000.700,-.
- Penyesuaian utang lain-lain pihak berelasi sebesar Rp28.611.433.673,- merupakan penyesuaian atas pembayaran utang jangka panjang kepada pihak berelasi.
- Penyesuaian modal saham sebesar Rp14.779.556.800,- merupakan penyesuaian atas 147.795.558 saham dari PUT I dengan nilai nominal Rp100,- setiap saham dengan harga penawaran sebesar Rp900,- setiap saham.
- Penyesuaian agio saham sebesar Rp118.236.446.400,- merupakan selisih antara nilai nominal Rp100,- setiap saham dengan harga pelaksanaan sebesar Rp900,- setiap saham, dan dikurangi dengan biaya emisi sebesar Rp3.993.750.000,-.

	Sebelum Rencana Transaksi	Perubahan	Setelah Rencana Transaksi
Aset Lancar	1.151.843.876	13.768.818	1.165.612.694
Aset Tidak Lancar	908.770.270	86.642.000	995.412.270
<b>Total Aset</b>	<b>2.060.614.146</b>	<b>100.410.818</b>	<b>2.161.024.964</b>
Liabilitas Jangka Pendek	1.249.215.043	-	1.249.215.043
Liabilitas Jangka Panjang	240.228.843	(28.611.433)	211.617.410
Ekuitas	571.170.258	129.022.252	700.192.510
<b>Total Liabilitas dan Ekuitas</b>	<b>2.060.614.144</b>	<b>100.410.819</b>	<b>2.161.024.963</b>

	Sebelum Rencana Transaksi	Setelah Rencana Transaksi
Debt to Equity Ratio	2,6	2,1
Debt to Asset Ratio	0,7	0,7
Asset to Equity Ratio	3,61	3,1

#### Pengaruh terhadap Pemegang Saham Perseroan:

Penambahan Modal ini memberikan pengaruh kepada pemegang saham Perseroan yang tidak menggunakan haknya. Bagi pemegang saham Perseroan yang tidak menggunakan haknya untuk memesan saham baru dalam penawaran umum terbatas akan terdilusi sebanyak-banyaknya sebesar 3,09%.

#### Ringkasan Laporan Penilaian Aset

KJPP Ruky, Safrudin & Rekan merupakan Kantor Jasa Penilai Publik yang telah izin usaha dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No. 2.11.0095 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 917/KM.1/2014 tanggal 10 Desember 2014, sebagai Penilai Independen untuk memberikan opini Nilai Pasar atas aset untuk kepentingan Perseroan per tanggal 30 Juni 2022.

Berdasarkan Surat Perjanjian Kerja No. RSR.W/P-A/290722.03B tanggal 29 Juli 2022, KJPP telah menyusun Laporan Penilaian aset atas Rencana Transaksi dengan Laporan No. 00294/2.0095-01/PI/03/0046/1/IX/2022, tanggal 6 September 2022.

#### Identifikasi Obyek Penilaian Aset

Penilaian ini meliputi aset non operasional, sebagai berikut:

1. Tanah kosong seluas 193.400 meter persegi yang terletak di Kawasan Ekonomi Khusus, Jalan Lintas Labuhan Bajo - Golomori, Desa Golomori, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur.
2. Tanah kosong seluas 93.018 meter persegi yang terletak di Jalan Soekarno Hatta, RT 003 & 004 LK 02, Kelurahan Labuhan Dalam, Kecamatan Tanjung Senang, Kota Bandar Lampung - Provinsi Lampung.

#### Maksud dan Tujuan Penilaian Aset

Maksud dan tujuan dari penugasan ini adalah untuk menentukan Nilai Pasar dari Obyek Penilaian per tanggal 30 Juni 2022 untuk kepentingan jual beli.

#### Standar Penilaian

Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh penilai, serta laporan penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) serta Peraturan Bapepam-LK VIII.C.4.

## Pendekatan Penilaian Aset

Pendekatan pendapatan digunakan untuk mendapatkan Nilai Pasar Properti dengan melakukan metode DCF dengan teknik Pengembangan Lahan. Proses ini meliputi proyeksi pengembangan tanah menjadi sejumlah properti, membuat analisis pendapatan dan biaya yang terkait serta didiskontokan pendapatan bersih menjadi indikasi nilai.

## Kesimpulan Nilai

No.	Uraian	Nilai Pasar (Rp)
1.	Tanah kosong yang terletak di Kawasan Ekonomi Khusus, Jalan Lintas Labuan Bajo – Golomori, Desa Golomori, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur. - Tanah 193.400 m <sup>2</sup>	<b>43.741.000.000</b>
<b>Sub Jumlah</b>		<b>43.741.000.000</b>
2.	Tanah kosong yang terletak di Jalan Soekarno Hatta, RT 003 & 004, LK 02, Kelurahan Labuhan Dalam, Kecamatan Tanjung Senang, Kota Bandar Lampung - Provinsi Lampung - Tanah 93.018 m <sup>2</sup>	<b>43.432.000.000</b>
<b>Sub Jumlah</b>		<b>43.432.000.000</b>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>87.173.000.000</b>

## Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Pengambilalihan Aset Tanah secara *Inbreng*

KJPP Syarif, Endang & Rekan merupakan Kantor Jasa Penilai Publik yang telah memiliki perizinan dan terdaftar berdasarkan Izin Usaha Kantor Penilai Publik No. 2.12.0113 dan Surat Izin Penilai Publik No. B-1.12.00340 yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dan telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) No. STTD.PB-08/PM.2/2018.

Berdasarkan Surat Perjanjian Kerja No. 0045/SPK/MSE-01/ES/VIII/2022, tanggal 22 Agustus 2022, KJPP telah menyusun Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dengan Laporan No. 00052/2.0113-03/BS/03/0340/1/IX/2022, tanggal 12 September 2022.

## Identitas Pihak

Adapun para pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi antara lain:

- PT Perintis Trinita Properti Tbk
- PT Manggarai Anugerah Semesta
- Muhammad Kemal Dinata
- Mawardi
- Paryan
- Jumino
- Nadya Raisya Setia Murti

## Objek Penilaian Kewajaran

Objek Pendapat Kewajaran adalah Rencana Transaksi pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo dan di Lampung dengan cara pembayaran dalam bentuk lain selain uang tunai ("*Inbreng*") oleh Perseroan.

## Maksud dan Tujuan Pemberian Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan dari Pendapat Kewajaran adalah pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo dan di Lampung dengan cara pembayaran dalam bentuk lain selain uang tunai ("*Inbreng*") oleh Perseroan.

## Asumsi Dan Kondisi Pembatas

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini adalah:

- Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam Pendapat Kewajaran.
- Dalam menyusun laporan ini, penilai mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh Perseroan atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- Penilai menggunakan proyeksi keuangan sebelum dan setelah Rencana Transaksi serta Proforma Laporan Keuangan yang disampaikan oleh Perseroan dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
- Laporan yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- Penilai bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum obyek Pendapat Kewajaran dari pemberi tugas.

## Pendekatan dan Metode Penilaian

Pendekatan dan metode yang digunakan adalah:

- a. Analisis transaksi;  
Rencana Transaksi yang akan dilakukan bukan merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. 42/POJK.04/2020, karena dilakukan dengan pihak ketiga yang merupakan pihak tidak terafiliasi dengan Perseroan.  
Rencana Transaksi tidak termasuk transaksi material sesuai dengan Peraturan No. 17/POJK.04/2020 (“**POJK 17/2020**”) tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama karena persentase nilai transaksi terhadap ekuitas adalah sebesar 15,17%, dibawah ketentuan dalam POJK 17/2020 yang menyatakan bahwa suatu transaksi dikategorikan sebagai transaksi material apabila nilai transaksi sama dengan 20% atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka.
- b. Analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas rencana transaksi;  
Keuntungan yang bersifat kualitatif adalah Perseroan dapat melakukan pengembangan usahanya di bidang properti dan memberikan tambahan lahan yang bisa dikembangkan sehingga dapat lebih dikenal masyarakat sebagai perusahaan yang terus berkembang.  
Kerugian yang bersifat kualitatif adalah jika kinerja Perseroan tidak sesuai dengan yang ditargetkan dalam proyeksi keuangan tentunya akan berpengaruh terhadap perspektif *stakeholder* Perseroan.
- c. Analisis atas kewajaran nilai transaksi;  
Berdasarkan hasil analisis inkremental, Rencana Transaksi dapat memberikan nilai tambah pendapatan pada tahun 2022 sebesar Rp7,15 miliar dan pada tahun 2023 sebesar Rp11,67 miliar. Dari sisi aset, diperkirakan nilai tambah atas aset sebesar Rp152,82 miliar pada tahun 2022. Nilai tambah atas aset tersebut terus mengalami peningkatan hingga pada tahun 2030, diperkirakan nilai tambah atas aset sebesar Rp181,85 miliar. Dari sisi ekuitas, diperkirakan terdapat tambahan modal hasil right issue sebesar Rp131,81 miliar. Selain itu juga terdapat tambahan saldo laba hingga mencapai 52,03 miliar.  
Dengan nilai Rencana Transaksi senilai Rp86.642.000.100,- (Delapan Puluh Enam Miliar Enam Ratus Empat Puluh Dua Juta Seratus Rupiah) dan Nilai Pasar sebesar Rp87.173.000.000,- (delapan puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh tiga juta Rupiah), maka nilai Rencana Transaksi lebih rendah sebesar 0,61% dibandingkan dengan Nilai Pasar dan masih dalam kisaran wajar. Dengan demikian penilai berpendapat bahwa nilai transaksi adalah wajar.
- d. Analisis atas faktor lain yang relevan.  
Dana yang diperoleh dari hasil PUT I kepada para Pemegang Saham Perseroan dalam rangka penerbitan HMETD, setelah dikurangi dengan biaya-biaya Emisi yang menjadi kewajiban Perseroan akan digunakan untuk transaksi pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo seluas 193.400 m<sup>2</sup> dan di Lampung seluas 93.018 m<sup>2</sup>, pembayaran utang pihak berelasi, dan untuk modal kerja Perseroan yaitu penggantian operasional dan biaya komitmen untuk pengembangan lahan di Lampung dan Labuan Bajo, jasa teknis atas konsultasi bisnis dan biaya manajemen, dan pengadaan barang berupa tanah dan sewa truk untuk pengurukan lahan di Lampung.

## Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Atas dasar analisis yang kami lakukan terhadap Kewajaran Rencana Transaksi yang meliputi analisis transaksi, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi, analisis atas kewajaran nilai transaksi dan analisis faktor lain yang relevan, maka penilai berpendapat bahwa Rencana Transaksi pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo dan di Lampung dengan cara pembayaran dalam bentuk lain selain uang tunai ("*Inbreng*") oleh Perseroan adalah Wajar.

## IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING PERSEROAN

Data-data keuangan penting tersebut berasal dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 2020, yang telah diaudit oleh KAP Anwar & Rekan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasi, yang ditandatangani oleh Christiadi Tjahnadi.

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2022	2021	2021	2020
Total Aset	2.060.614.144	1.871.869.145		1.472.164.984
Total Liabilitas	1.489.443.886	1.214.835.891		765.513.292
Total Ekuitas	571.170.258	657.033.254		706.651.692

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2022	2021*	2021	2020
Penjualan dan Pendapatan**	698.530	1.862.274	2.821.724	3.730.862
Beban Pokok Penjualan	(112.248)	(903.280)	(1.779.228)	(640.156)
Laba Bruto	586.282	958.994	1.042.496	3.090.706
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan	(42.486.210)	(19.350.573)	(50.322.824)	4.212.055
Penghasilan Komprehensif Lain	679.820	120.392	481.570	759.614
Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan	(41.806.390)	(19.230.181)	(49.841.254)	4.971.669
Jumlah Laba Bersih yang Dapat diatribusikan kepada:				
- Pemilik Entitas Induk	(29.362.728)	(14.519.396)	(30.843.282)	14.164.748
- Kepentingan Non Pengendali	(13.123.482)	(4.831.177)	(19.479.542)	(9.952.693)
Jumlah Laba Komprehensif yang Dapat diatribusikan kepada:				
- Pemilik Entitas Induk	(29.167.402)	(14.388.348)	(30.148.241)	14.983.444
- Kepentingan Non Pengendali	(12.638.988)	(4.841.833)	(19.693.013)	(10.011.775)

\* Tidak diaudit

\*\* PSAK 72 mulai ditetapkan pada tahun 2020. Penerapan PSAK 72 menyebabkan Perseroan tidak dapat membukukan Pendapatan dan Penjualan sebelum dilakukan serah terima unit ke pelanggan.

## PIHAH INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM RENCANA TRANSAKSI

1. Auditor Independen : Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan
2. Konsultan Hukum : Andreas, Sheila & Partners Law Office
3. Penilai (Penilaian Aset) : KJPP Ruky, Safrudin & Rekan
4. Penilai (Pendapat Kewajaran) : KJPP Syarif, Endang dan Rekan
5. Notaris : Rudy Siswanto, SH

## PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN

Keterbukaan Informasi ini telah disetujui oleh Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan, oleh karenanya Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan bertanggungjawab atas kebenaran informasi material yang disampaikan dan pendapat yang dikemukakan dalam keterbukaan informasi ini adalah wajar dan benar serta tidak ada informasi material lainnya yang belum diungkapkan sehingga dapat menyebabkan adanya informasi yang disampaikan menjadi tidak benar atau menyesatkan.

## RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA

RUPSLB terkait dengan rencana Transaksi dan rencana PMHMETD I akan dilaksanakan pada hari Kamis, 20 Oktober 2022 pada pukul 10.00 WIB di District 8 SCBD, Prosperity Tower, Lantai 18 A/J, Jl Senopati Raya, Senayan, Jakarta Selatan dengan Mata Acara sebagai berikut:

1. Persetujuan kepada pemegang saham atas rencana Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("PMHMETD") yang disertai waran menggunakan Laporan Keuangan per 30 Juni 2022 melalui Penawaran Umum Terbatas I ("PUT I") termasuk penyetoran saham dalam bentuk lain selain uang yaitu dengan cara *inbreng* tanah menggunakan Laporan Penilaian Aset per 30 Juni 2022.
2. Persetujuan untuk mengubah Pasal 4 ayat 2 anggaran dasar Perseroan setelah selesainya proses PMHMETD.
3. Pemberian kuasa-kuasa kepada Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan untuk melaksanakan segala tindakan yang dianggap perlu dalam rangka PMHMETD yang disertai waran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk memberikan kuasa dan wewenang kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan dalam akta notaris tersendiri mengenai perubahan anggaran dasar Perseroan akibat PMHMETD.
4. Persetujuan penggunaan dana PUT I PT Perintis Trinitis Properti Tbk yaitu untuk transaksi pengambilalihan aset berupa tanah di Lampung dan Labuan Bajo dengan cara setoran modal dalam bentuk selain uang (*Inbreng*), pembayaran utang jangka panjang kepada Pihak-Pihak Terafiliasi, serta untuk modal kerja Perseroan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya di bidang pasar modal.

Sehubungan dengan Rencana PMHMETD I dan perubahan anggaran dasar, Perseroan bermaksud untuk meminta persetujuan dari RUPSLB Perseroan yang akan diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 20 Oktober 2022 dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Pasal 11 Anggaran Dasar Perseroan yaitu sebagai berikut :

- RUPSLB Perseroan dapat dilangsungkan jika dalam RUPSLB:
  - 1) Pada Agenda ke-1, 2 dan 3, RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah. Keputusan RUPS sebagaimana dimaksud adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS,
  - 2) Pada Agenda ke-4, RUPSLB dapat dilangsungkan jika dalam RUPSLB lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili. Keputusan RUPS sebagaimana dimaksud adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPSLB.
- Dalam hal kuorum kehadiran untuk agenda ke-1,2, dan 3 yang dimaksud di atas tidak tercapai, maka RUPSLB kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPSLB kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPSLB kedua dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit  $\frac{3}{5}$  (tiga per lima) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPSLB kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPSLB kedua tersebut.
- Dalam hal kuorum kehadiran untuk agenda ke-4 yang dimaksud di atas tidak tercapai, maka RUPSLB kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPSLB kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPSLB kedua paling sedikit  $\frac{1}{3}$  (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili dan keputusan RUPSLB kedua sebagaimana dimaksud adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPSLB kedua tersebut.
- Selanjutnya, apabila kuorum kehadiran pada RUPSLB kedua terhadap agenda rapat ke-1 atau agenda rapat ke-2 atau agenda rapat ke-3, atau agenda rapat ke-4 tidak tercapai, maka RUPSLB



ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPSLB ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perseroan.

Jika Rencana Transaksi tidak diperoleh persetujuan dari RUPSLB maka rencana tersebut baru dapat diajukan kembali 12 bulan setelah pelaksanaan RUPSLB tersebut.

## INFORMASI TAMBAHAN

Untuk mendapatkan informasi tambahan sehubungan dengan rencana Penambahan Modal dengan HMETD ini, dapat menyampaikannya kepada Perseroan pada alamat email: [corsec.trin@trinitiland.com](mailto:corsec.trin@trinitiland.com)

**PT Perintis Trinitis Properti Tbk**  
**Kantor Pusat Non Operasional**  
District 8 SCBD, Prosperity  
Tower, Lantai 18 A/J,  
JL Senopati Raya, Senayan,  
Jakarta Selatan, Indonesia

Telp : 021 50111999

Fax : 021 50986116

Email : [corsec.trin@trinitiland.com](mailto:corsec.trin@trinitiland.com)

Web : [www.trinitiland.com](http://www.trinitiland.com)