

Info Memo

9M 2022 & Rights Issue

22 Desember 2022

Ticker

IDX: TRIN

Kapitalisasi Pasar

IDR 1.559.184.480.990
s/d 21 Desember 2022

Jumlah Saham

4,404,475,935 lembar

Harga Saham

IDR 354 (21/12/2022)

Hi/Lo 2022

IDR 705

IDR 234

s/d 21 Desember 2022

Komposisi

Pemegang Saham

PT Kunci Daud
Indonesia: 40.96%

PT Intan Investama
Internasional: 33.51%

PT Panca Muara Jaya
6.01%

Publik: 15.00%

Treasury Stock: 4.52%

Investor Relations

PT Perintis Trinitati
Properti (Tbk)

investor.relations@
trinitiland.com

www.trinitiland.com

Hasil Sembilan Bulan 2022 (Tidak Diaudit)

Highlights

- Per 25 Agustus 2022, Perseroan telah dapat melakukan serah terima unit kepada pembeli di Collins Boulevard. Dengan demikian, Trinitati Land menjadi developer pertama di Kota Tangerang yang melakukan serah terima unit pasca covid.
- Dengan serah terima tersebut, pada 30 September 2022 Perseroan mampu membukukan pendapatan Rp 129,92 miliar, meningkat 5386% dari periode yang sama tahun lalu dengan pendapatan Rp 2,36 miliar.
- Laba Bersih Perseroan berbalik positif pada kuartal ketiga tahun 2022 setelah mengalami kerugian yang tercatat selama dua tahun terakhir akibat PSAK 72. Pada 9M2022, Laba Bersih tercatat sebesar Rp 1,59 miliar.
- Total Aset Perseroan tercatat sebesar Rp 2,11 triliun, naik 19% dibandingkan posisi akhir 31 Desember 2021 yang adalah Rp 1,87 triliun.
- Total Liabilitas dan Ekuitas Perseroan masing-masing berjumlah Rp 1,49 triliun dan Rp 615 miliar. Kenaikan liabilitas jangka pendek disebabkan adanya kenaikan uang muka penjualan yang saat ini belum dapat dicatat karena belum diserahterimakan (PSAK 72).

Kinerja Keuangan

dalam ribuan Rupiah	9M 2021	9M 2022	%
Pendapatan	2.368.269	129.923.805	5386%
Beban Pokok Penjualan	- 1.669.986	- 56.826.214	3303%
Laba Bruto	698.283	73.097.590	10368%
Pendapatan Operasional	1.367.647	5.864.067	329%
Laba Bersih Tahun Berjalan	- 34.750.502	1.598.307	105%

dalam ribuan Rupiah	Des 31-2021	Sep 30-2022	%
Aset Lancar	991.315.045	1.183.446.344	19%
Aset Tidak Lancar	880.554.101	927.137.230	5%
Total Aset	1.871.869.146	2.110.583.574	13%
Liabilitas Jangka Pendek	851.307.900	1.034.796.111	22%
Liabilitas Jangka Panjang	363.527.992	460.512.825	27%
Total Liabilitas	1.214.835.892	1.495.308.936	23%
Ekuitas	657.033.254	615.274.638	-6%
Total Liabilitas & Ekuitas	1.871.869.146	2.110.583.574	13%

Marketing Revenue

dalam Rupiah	9M 2021	9M 2022	%
Tangerang	315.070.117.367	344.780.518.104	9%
Non-Tangerang	60.202.953.150	344.366.148.975	472%
Total Pendapatan Marketing	375.273.070.517	689.146.667.079	84%

Info Memo

9M 2022 & Rights Issue

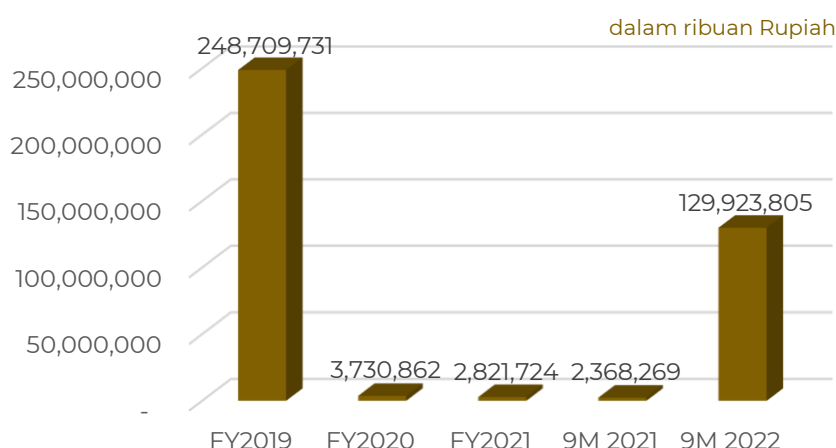
Triniti Land membukukan kenaikan total volume *marketing revenue* sebesar 84% pada periode 9 bulan 2022 dibandingkan periode yang sama tahun lalu. Total *marketing revenue* pada 9M22 tercatat sebesar Rp 689,14 miliar sedangkan total *marketing revenue* pada 9M21 tercatat sebesar Rp 375,27 miliar. Kontributor utama *marketing revenue* Perseroan tahun ini berasal dari Proyek Sequoia Hills di Sentul sebesar Rp 333,09 miliar atau 48% dari total *marketing revenue* 9M22. Sequoia Hills telah menjual cluster pertamanya, The Leroy per Agustus 2022 dan juga telah meluncurkan cluster keduanya, Earthville pada Oktober 2022. Pertumbuhan signifikan *marketing revenue* YoY untuk proyek-proyek yang berada di luar Tangerang *inline* dengan target Triniti Land untuk memperluas keberadaannya di luar kawasan Alam Sutera dan Tangerang.

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

dalam ribuan Rupiah	9M 2021	9M 2022	%
Pendapatan	2.368.269	129.923.805	5386%
Beban Pokok Penjualan	- 1.669.986	- 56.826.214	3303%
Laba Bruto	698.283	73.097.590	10368%
Pendapatan Operasional	1.367.647	5.864.067	329%
Laba Bersih Tahun Berjalan	- 34.750.502	1.598.307	105%
Laba Bersih Periode Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	- 3.439.226	2.297.973	167%

- Pendapatan**

Perusahaan mengalami peningkatan pendapatan yang signifikan sebesar 5386% YoY menjadi Rp 129,92 miliar di 9M22, dibandingkan dengan Pendapatan pada periode yang sama tahun sebelumnya sebesar Rp 2,36 miliar.



Sejak tahun 2020, **Perseroan belum dapat membukukan pendapatan akibat penerapan PSAK 72**. Pada 25 Agustus 2022, Triniti Land memulai serah terima unit di Collins Boulevard sehingga Perseroan sudah dapat membukukan pendapatannya pada kuartal III 2022.

Info Memo

9M 2022 & Rights Issue

Implementasi PSAK 72

Perseroan akan mengakui pendapatan ketika (atau sebagai) barang atau jasa dialihkan ke pelanggan dan memperoleh kendali atas barang atau jasa tersebut. Pengendalian aset mengacu pada kemampuan perseroan untuk mengarahkan penggunaan dan memperoleh secara substansial semua sisa manfaat (yaitu, potensi arus kas masuk atau penghematan arus keluar) dari aset.

- **Beban Pokok Penjualan**

Beban Pokok Penjualan pada 9 bulan 2022 naik 3303% menjadi Rp 56,82 miliar sejalan dengan peningkatan total pendapatan yang dibukukan selama periode tersebut.

- **Profitabilitas**

Laba kotor Perseroan pada 9M22 tercatat sebesar Rp 73,09 miliar, meningkat 10368% dari periode yang sama tahun lalu. Dengan demikian, laba bersih Perseroan dapat kembali positif pada kuartal ketiga 2022 setelah dua tahun mencatatkan kerugian akibat PSAK 72. Pada 9M22, laba bersih tercatat sebesar Rp 1,59 miliar, sedangkan pada periode yang sama tahun lalu, perseroan membukukan rugi bersih sebesar Rp 34,75 miliar.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

dalam ribuan Rupiah	Des 31-2021	Sep 30-2022	%
Aset Lancar	991.315.045	1.183.446.344	19%
Aset Tidak Lancar	880.554.101	927.137.230	5%
Total Aset	1.871.869.146	2.110.583.574	13%
Liabilitas Jangka Pendek	851.307.900	1.034.796.111	22%
Liabilitas Jangka Panjang	363.527.992	460.512.825	27%
Total Liabilitas	1.214.835.892	1.495.308.936	23%
Ekuitas	657.033.254	615.274.638	-6%
Total Liabilitas & Ekuitas	1.871.869.146	2.110.583.574	13%

- Aset Lancar meningkat sebesar 19% menjadi Rp 1,18 triliun seiring dengan peningkatan persediaan.
- Aset Tidak Lancar meningkat sebesar 5% menjadi Rp 927,13 miliar karena adanya peningkatan aset tetap bersih akibat penurunan penyusutan yang lebih rendah dibandingkan dengan penurunan aset tetap selama periode 9 bulan di tahun 2022.
- Liabilitas jangka pendek meningkat 22% menjadi Rp 1,03 triliun pada 30 September 2022 dibandingkan 31 Desember 2021 disebabkan adanya kenaikan uang muka penjualan yang saat ini belum dapat dicatat karena belum diserahterimakan (PSAK 72).
- Liabilitas jangka panjang meningkat 27% menjadi Rp 460,51 miliar pada 30 September 2022 dibandingkan 31 Desember 2021 terutama dari utang pembelian aset tetap.
- Total Ekuitas turun 6% dari Rp 657,03 miliar di 9M21 menjadi Rp 615,27 miliar di 9M22 terutama dari transaksi kepentingan nonpengendali.

Info Memo

9M 2022 & Rights Issue

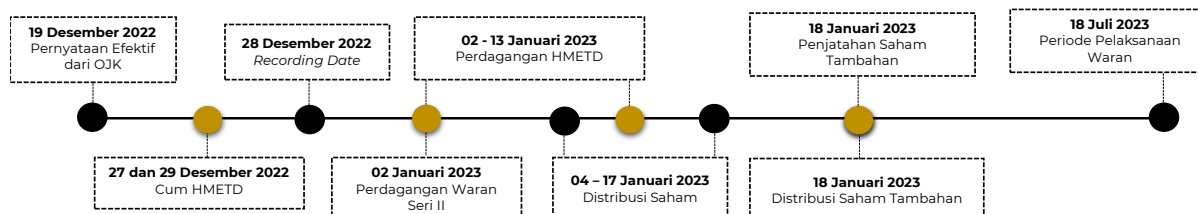
TRIN DAPATKAN EFEKTIF RIGHTS ISSUE DARI OJK

PT Perintis Trinita Properti Tbk (“TRIN”) resmi memperoleh restu Otoritas Jasa Keuangan pada 19 Desember 2022 untuk melaksanakan Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PM-HMETD) atau *Rights Issue*. Rencananya Perseroan akan mencatatkan aksi korporasi tersebut di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 2 Januari 2023 mendatang dengan cum date pada tanggal 27 Desember 2022.

Penawaran Umum I akan dilaksanakan dengan menerbitkan 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) saham baru dengan nilai nominal Rp 100,- (seratus Rupiah) per saham disertai dengan penerbitan 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.

Pemegang saham lama yang tidak melaksanakan haknya untuk membeli saham baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I sesuai dengan HMETD yang dimilikinya akan mengalami penurunan persentase kepemilikan sahamnya (dilusi) yaitu sebesar 3.09% setelah HMETD dilaksanakan dan maksimum sebesar 6.00% setelah pelaksanaan HMETD dan Waran Seri II seluruhnya dilaksanakan.

Jadwal *Rights Issue*



Struktur *Rights Issue*

Penerbit	PT Perintis Trinita Properti Tbk.
Rasio HMETD	30:1
Jumlah HMETD	147.795.558 lembar saham
Harga Pelaksanaan HMETD	Rp 900
Nilai HMETD	IDR 133.016.002.200
Rasio Waran	1:1
Jumlah Waran	147.795.558 Waran Seri II
Harga Pelaksanaan Waran	Rp 1.100

Info Memo

9M 2022 & Rights Issue

Penggunaan Dana

Asumsi 1: Apabila dana yang diperoleh Perseroan maksimal sebesar RP 90.635.750.100,-, maka Perseroan akan menggunakan dana hasil PMHMETD I setelah dikurangi biaya emisi untuk pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo dan Lampung secara inbreg, dengan rincian sebagai berikut:

1. Sebesar Rp 43.103.000.700,- 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". Perseroan berencana menghadirkan kompleks komersil pariwisata seperti pusat edukasi pariwisata Flores, villa, boutique hotel, dan kebun binatang. 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 Rp 43.538.999.400,- 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 "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 multifungsi, SOHO, Shophouse, dan ready to build land yang memberikan fleksibilitas fungsi sehingga penghuni bisa mempunyai kemudahan untuk berbisnis maupun bertempat tinggal.

Asumsi 2: Apabila dana yang diperoleh Perseroan maksimal sebesar Rp 104.405.750.100,-, maka Perseroan akan menggunakan dana hasil PMHMETD I setelah dikurangi biaya emisi untuk:

1. Pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo dan Lampung secara inbreg yang telah diungkapkan pada Asumsi 1.
2. Sisanya atau sebanyak-banyaknya sebesar Rp 13.770.000.000,- akan digunakan untuk modal kerja Perseroan, yaitu biaya operasional dan biaya pengembangan lahan di Lampung dan Labuan Bajo berupa 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.

Info Memo

9M 2022 & Rights Issue

Asumsi 3: Apabila dana yang diperoleh Perseroan lebih dari Rp 104.405.750.100,- maka Perseroan akan menggunakan dana hasil PMHMETD I setelah dikurangi biaya emisi untuk:

1. Pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo dan Lampung secara inbreg yang telah diungkapkan pada Asumsi 1.
2. Sebanyak-banyaknya sebesar Rp 13.770.000.000,- akan digunakan untuk modal kerja Perseroan, yaitu biaya operasional dan biaya pengembangan lahan di Lampung dan Labuan Bajo berupa 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.
3. Sisanya atau sebanyak-banyaknya sebesar Rp 28.611.433.673,- akan digunakan untuk mengurangi kewajiban utang jangka panjang Perseroan kepada pihak-pihak terafiliasi yaitu Septian Starlin, Johanes L Andayaprana, Chandra, DR. Ir. Matius Yusuf, MM, MBA, dan Ishak Chandra.

Sedangkan dana yang diperoleh dari Pelaksanaan Waran Seri II, jika dilaksanakan oleh pemegang waran, maka digunakan untuk modal kerja Perseroan, yaitu untuk pengembangan proyek baru Perseroan yang sedang berjalan (Holdwell Business Park, Sequoia Hills, dan Tanamori di Labuan Bajo) dan tidak terbatas untuk proyek baru Perseroan yang didapatkan pada masa pelaksanaan waran hingga tahun 2026.

Disclaimer

Dokumen ini berisi informasi keuangan tertentu dan hasil kinerja serta proyeksi, rencana, strategi, dan tujuan Triniti Land yang bukan merupakan pernyataan fakta sejarah yang akan diperlakukan sebagai pernyataan berwawasan ke depan dalam pengertian hukum yang berlaku. Pernyataan berwawasan ke depan tunduk pada risiko dan ketidakpastian yang dapat menyebabkan kejadian aktual atau hasil di masa depan berbeda secara material dari yang diharapkan atau ditunjukkan oleh pernyataan tersebut. Tidak ada jaminan yang dapat diberikan bahwa hasil yang diantisipasi oleh Triniti Land, atau ditunjukkan oleh pernyataan berwawasan ke depan, akan tercapai.

Informasi keuangan yang disajikan di sini didasarkan pada laporan keuangan konsolidasi Triniti Land yang telah sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.