

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM SEHUBUNGAN DENGAN PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU I ("PMHMETD I") DALAM RANGKA PENERBITAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU ("HMETD")**

OTORITAS JASA KEUANGAN TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI KETERBUKAAN INFORMASI INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING DAN PERLU MENDAPAT PERHATIAN SEGERA. APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG AKAN DIAMBIL, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PIHAK YANG KOMPETEN.

PT PERINTIS TRINITI PROPERTI TBK ("PERSEROAN") BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL SERTA KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI.



**PT Perintis Trinitis Properti Tbk.**

**Kegiatan Usaha Utama:**

Bergerak dalam bidang Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa

**Kantor Pusat:**

Brooklyn Premium Office  
JL Sutera Boulevard Kav 22-26  
Alam Sutera, Tangerang Selatan, Indonesia 15320  
Telp: 021 30066688  
Email : corsec.trin@trinitiland.com  
Website: [www.trinitiland.com](http://www.trinitiland.com)

**Kantor Pusat Non Operasional:**

District 8 SCBD, Prosperity Tower, Lantai 18 A/J,  
JL Senopati Raya, Senayan, Jakarta Selatan, Indonesia 12190  
Telpon: 021 – 50111999 Faksimili: 021 50986116

**PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU I ("PMHMETD I") KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM DALAM RANGKA PENERBITAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU ("HMETD")**

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 biasa atas nama ("Saham Baru") atau 3,09% (tiga koma nol sembilan persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD I, dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap Saham Yang Ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp900,- (sembilan ratus Rupiah), sehingga jumlah dana yang diperoleh dari PMHMETD I dalam rangka penerbitan HMETD seluruhnya berjumlah sebanyak-banyaknya Rp133.016.002.200,- (seratus tiga puluh tiga miliar enam belas juta dua ribu dua ratus Rupiah). Setiap pemegang 30 (tiga puluh) Saham Lama yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham ("DPS") Perseroan pada tanggal 29 Desember 2022 pukul 16.00 WIB mempunyai 1 (satu) HMETD dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD. HMETD ini diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia ("BEI") dan dilaksanakan mulai tanggal 02 Januari 2023 sampai dengan tanggal 13 Januari 2023. HMETD yang tidak dilaksanakan hingga tanggal akhir periode tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Saham Baru memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak dividen dengan saham yang telah disetor penuh lainnya. Dalam hal pemegang saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, hak atas pecahan saham dalam PMHMETD I akan dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

Perseroan juga akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) Waran Seri II yang diterbitkan menyertai Saham Biasa Atas Nama hasil pelaksanaan HMETD. Pada setiap 1 (satu) Saham Hasil Pelaksanaan HMETD tersebut melekat 1 (satu) Waran Seri II yang diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi pemegang HMETD yang melaksanakan haknya. 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 yang dapat dilaksanakan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 18 Juli 2023 sampai dengan tanggal 30 Desember 2025 dimana setiap 1 (satu) Waran Seri II berhak membeli 1 (satu) Saham Baru Perseroan. Sehingga jumlah dana yang diperoleh dari Waran Seri II sebanyak-banyaknya berjumlah 162.575.113.800,- (seratus enam puluh dua miliar lima ratus tujuh puluh lima juta seratus tiga belas ribu delapan ratus rupiah). Setiap Waran Seri II dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*). Pemegang Waran Seri II tidak mempunyai hak sebagai Pemegang Saham termasuk hak atas dividen selama Waran Seri II tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Bila Waran Seri II tersebut tidak dilaksanakan menjadi saham sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri II tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Jangka waktu Waran Seri II tidak akan diperpanjang.

Saham yang berasal dari pelaksanaan HMETD dan saham hasil pelaksanaan Waran Seri II adalah merupakan saham yang berasal dari portepel dan akan dicatatkan di BEI.

Berdasarkan Surat No. 296/CORSEC/PTP/XII/2022 tanggal 7 Desember 2022 perihal Laporan Bulanan tentang Komposisi Pemegang Saham Perseroan, jumlah Waran Seri I yang beredar pada tanggal 30 November 2022 yang dikeluarkan oleh PT Adimitra Jasa Korpora selaku Biro Administrasi Efek Perseroan adalah sejumlah 228.390.825 (dua ratus dua puluh delapan tiga ratus Sembilan puluh ribu delapan ratus dua puluh lima) Waran Seri I. Jumlah sisa Waran Seri I sebesar 228.390.825 (dua ratus dua puluh delapan tiga ratus Sembilan puluh ribu delapan ratus dua puluh lima) tersebut dan jumlah Waran Seri II yang akan diterbitkan dalam PMHMETD I sebesar 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) merupakan 8,54% (delapan koma lima empat persen) dari jumlah saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh per tanggal 30 November 2022, sehingga telah memenuhi ketentuan pasal 6 POJK 32/2015.

PT Intan Investama Internasional ("II") menyatakan akan mengalihkan sebagian haknya kepada Muhammad Kemal Dinata sejumlah 9.231.394 saham dan kepada Nadya Raisya Setia Murti sejumlah 34.512.413 saham. PT Kunci Daud Indonesia ("KDI") menyatakan akan mengalihkan sebagian haknya kepada Drs. Mawardi sejumlah 2.297.707 saham, Paryan sejumlah 1.275.232 saham, Jumino sejumlah 1.059.920 saham dan PT Manggarai Anugerah Semesta sejumlah 47.892.223 saham. Berdasarkan surat tanggal 8 September 2022, KDI dan II menyatakan tidak akan melaksanakan sisa HMETD yang dimilikinya. Muhammad Kemal Dinata, Drs. Mawardi, Paryan, Jumino, dan Nadya Raisya Setia Murti akan melaksanakan HMETD yang diperoleh dari pengalihan sebagian HMETD yang dimiliki KDI dan II dengan cara melakukan penyetoran kepada Perseroan dalam bentuk aset tanah yang berada di Lampung, sedangkan PT Manggarai Anugerah Semesta akan melaksanakan HMETD yang diperoleh dari sebagian HMETD yang dimiliki oleh KDI dengan cara melakukan penyetoran kepada Perseroan dalam bentuk aset tanah yang berada di Labuan Bajo ("*Inbreng*") berdasarkan Surat Pernyataan dari para pemilik lahan tertanggal 14 Desember 2022. Informasi lengkap terkait penyetoran pemegang saham dalam bentuk lain selain uang dapat dilihat pada Bab III Keterangan Mengenai Rencana Transaksi. Apabila Saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini tidak seluruhnya diambil bagian oleh pemegang bukti HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan Efek berdasarkan Harga Penawaran. Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham yang ditawarkan, maka sisa saham tersebut tidak akan dikeluarkan dari portepel Perseroan.

Perseroan dalam melakukan PMHMETD I ini telah mendapatkan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("*RUPS*LB") sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 18 tanggal 20 Oktober 2022 yang dibuat oleh Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta ("*Akta No. 18/20 Oktober 2022*").

**RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK ADALAH RISIKO TERGANGGUNYA PASOKAN ATAS KETERSEDIAAN BAHAN BANGUNAN. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VII PROSPEKTUS INI.**

**PEMEGANG SAHAM LAMA YANG TIDAK MELAKSANAKAN HAKNYA UNTUK MEMBELI SAHAM BARU YANG DITAWARKAN DALAM PMHMETD I SESUAI DENGAN HMETD YANG DIMILIKINYA AKAN MENGALAMI PENURUNAN PRESENTASE KEPEMILIKAN SAHAMNYA (DILUSI) DALAM JUMLAH YANG CUKUP MATERIAL YAITU SEBESAR 3,09% SETELAH HMETD DILAKSANAKAN DAN MAKSIMUM SEBESAR 6,00% SETELAH PELAKSANAAN HMETD DAN WARAN SERI II SELURUHNYA DILAKSANAKAN.**

**PERSEROAN TIDAK MENERBITKAN SAHAM HASIL PMHMETD I INI DALAM BENTUK SURAT KOLEKTIF SAHAM, TETAPI SAHAM TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN DALAM BENTUK ELEKTRONIK YANG DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA ("*KSEI*").**

## PERKIRAAN JADWAL

Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa	:	20 Oktober 2022
Efektif Pernyataan Pendaftaran	:	19 Desember 2022
Daftar Pemegang saham yang Berhak Memperoleh HMETD (Recording Date)	:	29 Desember 2022
Cum-HMETD di Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi	:	27 Desember 2022
Ex-HMETD di Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi	:	28 Desember 2022
Cum-HMETD di Pasar Tunai	:	29 Desember 2022
Ex-HMETD di Pasar Tunai	:	30 Desember 2022
Distribusi HMETD	:	30 Desember 2022
Pencatatan HMETD di Bursa Efek Indonesia	:	02 Januari 2023
Periode Perdagangan HMETD	:	02 Januari 2023 – 13 Januari 2023
Periode Pembayaran dan Pelaksanaan HMETD	:	02 Januari 2023 – 13 Januari 2023
Periode Distribusi Saham Hasil HMETD	:	04 Januari 2023 – 17 Januari 2023
Akhir Pembayaran Pemesanan Saham Tambahan	:	17 Januari 2023
Penjatahan Efek Tambahan	:	18 Januari 2023
Distribusi Saham Hasil Penjatahan	:	18 Januari 2023
Pengembalian Uang Pemesanan	:	20 Januari 2023
Periode Awal Perdagangan Waran Seri II	:	02 Januari 2023
Periode Akhir Perdagangan Waran Seri II	:	
- Pasar Reguler dan Negosiasi	:	24 Desember 2025
- Pasar Tunai	:	29 Desember 2025
Awal Pelaksanaan Waran Seri II	:	18 Juli 2023
Akhir Pelaksanaan Waran Seri II	:	30 Desember 2025

## PENAWARAN UMUM

Pada tanggal 20 Oktober 2022, Perseroan telah menyelenggarakan RUPSLB yang berita acaranya dimuat dalam Akta No. 18/20 Oktober 2022 yang memuat keputusan Para Pemegang Saham Perseroan sebagai berikut dengan rincian sebagai berikut :

- Menyetujui rencana Penambahan Modal dengan Memberikan HMETD yang disertai waran menggunakan Laporan Keuangan per 30 Juni 2022 melalui Penawaran Umum Tambahan I (“PMHMETD I”) termasuk penyeteroran saham dalam bentuk lain selain uang yaitu dengan cara inbreng tanah menggunakan Laporan Penilaian Aset per 30 Juni 2022, dengan mengeluarkan/menerbitkan Saham-Saham Baru yang diambil dari portepel Perseroan 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 Rp 100,- (seratus Rupiah) per saham dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 900,- (Sembilan ratus rupiah) per saham yang 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.; Waran Seri II diterbitkan menyertai saham baru yang diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi pemegang saham Perseroan dan/atau pemegang HMETD yang melaksanakan HMETD-nya;
- Menyetujui pengalihan sebagian HMETD yang menjadi hak dari KDI dan III selaku Pemegang Saham Utama Perseroan untuk memesan efek terlebih dahulu dalam PUT I tersebut kepada Muhammad Kemal Dinata, Drs. Mawardi, Paryan, Jumino, Nadya Raisya Setia Murti, dan PT Manggarai Anugerah Semesta (“MAS”), yang akan dibayar dengan cara inbreng beberapa bidang tanah;
- Menyetujui perubahan ketentuan Pasal 4 ayat 2 anggaran dasar Perseroan sehubungan dengan penambahan modal ditempatkan/disetor Perseroan setelah selesainya proses Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu melalui Penawaran Umum Terbatas I (“PMHMETD I”); Sehingga apabila penambahan modal ditempatkan/disetor Perseroan yang diambil bagian oleh para pemegang saham dengan pembayaran secara non tunai melalui inbreng atas beberapa bidang tanah telah dilaksanakan sebagaimana mestinya maka memberikan wewenang dan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan kepastian jumlah saham yang dikeluarkan Perseroan dalam akta notaris tersendiri dan menyatakan bunyi perubahan Pasal 4 ayat 2 anggaran dasar Perseroan dan uraian susunan pemegang saham Perseroan;
- Memberikan kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan semua tindakan-tindakan yang diperlukan sehubungan dengan Penambahan Modal dengan HMETD Perseroan yang disertai dengan Penerbitan Waran Seri II;
- Menyetujui memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk pelaksanaan penerbitan Waran Seri II, termasuk rasio Waran Seri II dan jangka waktunya; Untuk keperluan itu, Direksi diberikan

hak untuk menghadap pejabat-pejabat yang berwenang, memberikan keterangan-keterangan, serta menandatangani dokumen-dokumen/akta-akta yang diperlukan.

- f) Menyetujui memberikan wewenang dan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk:
1. menyatakan kepastian jumlah saham yang dikeluarkan/diterbitkan dalam rangka penambahan modal dengan HMETD, jumlah modal ditempatkan dan disetor Perseroan serta menyatakan bunyi perubahan Pasal 4 ayat 2 anggaran dasar Perseroan ke dalam suatu akta notaris sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dengan memberikan HMETD setelah Penambahan Modal dengan HMETD tersebut selesai dilaksanakan, termasuk perubahan anggaran dasar sehubungan dengan pengeluaran saham hasil pelaksanaan Waran Seri II.
  2. Untuk keperluan itu, Dewan Komisaris diberikan hak untuk menghadap pejabat-pejabat yang berwenang, memberikan keterangan-keterangan, serta menandatangani dokumen-dokumen/akta-akta yang diperlukan.
- g) Menyetujui penggunaan dana PMHMETD I PT Perintis Trinitis Properti Tbk yaitu untuk pembayaran kepada Pihak-Pihak Terafiliasi, transaksi pengambilalihan aset yang pembayarannya akan dilakukan dalam bentuk selain uang (inbreng), serta untuk modal kerja Perseroan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya di bidang pasar modal.

### **SAHAM PERSEROAN YANG DIBELI KEMBALI OLEH PERSEROAN**

Hingga Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki saham Perseroan yang diperoleh melalui pelaksanaan pembelian kembali saham Perseroan untuk periode 21 Februari 2022 sampai 23 Mei 2022 sejumlah 199.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 yang diperoleh Perseroan dengan nilai perolehan secara keseluruhan sebesar Rp55.720.000.000,- .

### **PROFORMA KEPEMILIKAN SAHAM**

Berdasarkan masing-masing Perjanjian Pengalihan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu No. 040/PPHMETD/KDI-MAS/X/2022 tanggal 19 Oktober 2022, No. 042/PPHMETD/KDI-J-RM/X/2022, No. 043/PPHMETD/KDI-M-RM/X/2022, No. 044/PPHMETD/KDI-P-RM/X/2022 dan No. 045/PPHMETD/KDI-P-RM/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022, dari PT Kunci Daud Indonesia (“**KDI**”), menyatakan akan mengalihkan sebagian haknya dalam PMHMETD I kepada Jumino sejumlah 1.059.920 saham, Paryan sejumlah 1.275.232 saham, Drs. Mawardi sejumlah 2.297.707 saham dan PT Manggarai Anugerah Semesta sejumlah 47.892.223 saham.

Kemudian, berdasarkan Perjanjian Pengalihan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu No. 037/PPHMETD/III-MKD RM/X/2022, No. 038/PPHMETD/III-NRSM-RM/X/2022, No. 039/PPHMETD/III-NRSM-RM/X/2022, No. 040/PPHMETD/III-NRSM-RM/X/2022 dan No. 041/PPHMETD/III-NRSM-RM/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022, dari PT Intan Investama Internasional (“**III**”), menyatakan akan mengalihkan sebagian haknya dalam PMHMETD I kepada Muhammad Kemal Dinata sejumlah 9.231.394 saham dan Nadya Raisya Setia Murti sejumlah 34.512.413 saham.

Proforma struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan apabila Waran Seri I yang beredar sejumlah 228.390.825 Waran Seri I berdasarkan Laporan Bulanan tentang Komposisi Pemegang Saham Perseroan pada laporan BAE tanggal 7 Desember 2022 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 kepada Muhammad Kemal Dinata, Drs. Mawardi, Paryan, Jumino, Nadya Raisya Setia Murti, dan PT Manggarai Anugerah Semesta (“Pemilik Lahan”) sedangkan sisanya tidak dilaksanakan dan tidak dialihkan ke masyarakat. Seluruh Pemegang Saham dan Pemegang Waran Seri I melaksanakan HMETD yang dimilikinya tetapi tidak terjadi pemesanan saham tambahan.**

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	37,84%
PT Intan Investama International	1.476.000.000	147.600.000.000	31,86%	1.476.000.000	147.600.000.000	30,96%
PT Panca Muara Jaya	264.859.000	26.485.900.000	5,72%	273.687.633	27.368.763.300	5,74%
Masyarakat dibawah 5%	660.616.935	66.061.693.500	14,26%	682.637.499	68.263.749.900	14,32%
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	228.390.825	22.839.082.500	4,93%	236.003.852	23.600.385.200	4,95%
<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>4.568.597.873</b>	<b>456.859.787.300</b>	<b>95,83%</b>
Saham Treasury *	199.000.000	19.900.000.000	4,30%	199.000.000	19.900.000.000	4,17%
<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>4.767.597.873</b>	<b>476.759.787.300</b>	<b>100,00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>7.867.133.240</b>	<b>786.713.324.000</b>		<b>7.732.402.127</b>	<b>773.240.212.700</b>	

\*) Sehubungan dengan 199.000.000 saham yg dikuasai sendiri oleh Perseroan, Perseroan tidak memiliki hak termasuk hak atas HMETD dalam rangka rencana PMHMETD I ini.

\*\*) sisa HMETD milik KDI dan III tidak dilaksanakan dan tidak dialihkan ke masyarakat.

### Proforma 1.2 Asumsi Pemegang Waran Seri I dan Seluruh Pemegang Saham kecuali KDI dan III melaksanakan HMETD yang dimilikinya serta melaksanakan Waran Seri II.

Proforma struktur permodalan Perseroan yang ditempatkan dan disetor penuh sebelum dan sesudah pelaksanaan Waran Seri II 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	36,80%
PT Intan Investama International	1.476.000.000	147.600.000.000	31,86%	1.476.000.000	147.600.000.000	30,11%
PT Panca Muara Jaya	264.859.000	26.485.900.000	5,72%	282.516.266	28.251.626.600	5,76%
Masyarakat dibawah 5%	660.616.935	66.061.693.500	14,26%	704.658.063	70.465.806.300	14,37%
Muhammad Kemal Dinata	-	-	0,00%	18.462.788	1.846.278.800	0,38%
Drs. Mawardi	-	-	0,00%	4.595.414	459.541.400	0,09%
Paryan	-	-	0,00%	2.550.464	255.046.400	0,05%
Jumino	-	-	0,00%	2.119.840	211.984.000	0,04%
Nadya Raisya Setia Murti	-	-	0,00%	69.024.826	6.902.482.600	1,41%
PT Manggarai Anugerah Semesta	-	-	0,00%	95.784.446	9.578.444.600	1,95%
Waran Seri I	228.390.825	22.839.082.500	4,93%	243.616.879	24.361.687.900	4,97%
<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>4.703.328.986</b>	<b>470.332.898.600</b>	<b>95,94%</b>
Saham Treasury *	199.000.000	19.900.000.000	4,30%	199.000.000	19.900.000.000	4,06%
<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>4.902.328.986</b>	<b>490.232.898.600</b>	<b>100,00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>7.867.133.240</b>	<b>786.713.324.000</b>		<b>7.597.671.014</b>	<b>759.767.101.400</b>	

\*) Sehubungan dengan 199.000.000 saham yg dikuasai sendiri oleh Perseroan, Perseroan tidak memiliki hak termasuk hak atas HMETD dalam rangka rencana PMHMETD I ini.

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

### Proforma 2.1 Asumsi Seluruh Pemegang Waran Seri I dan Seluruh pemegang saham tidak melaksanakan HMETD yang dimilikinya kecuali Pemilik Lahan yang menerima pengalihan HMETD dari KDI dan III.

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 dibawah 5%	660.616.935	66.061.693.500	14,26%	660.616.935	66.061.693.500	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	228.390.825	22.839.082.500	4,93%	228.390.825	22.839.082.500	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>786.713.324.000</b>		<b>7.770.864.351</b>	<b>777.086.435.100</b>	

\*) Sehubungan dengan 199.000.000 saham yg dikuasai sendiri oleh Perseroan, Perseroan tidak memiliki hak termasuk hak atas HMETD dalam rangka rencana PMHMETD I ini.

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

**Proforma 2.2 Asumsi Seluruh Pemegang Saham dan Pemegang Waran Seri I tidak melaksanakan HMETD yang dimilikinya. Pemilik Lahan melaksanakan Waran Seri II.**

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

	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I		
	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	38,94%	1.804.000.000	180.400.000.000	37,39%
PT Intan Investama International	1.476.000.000	147.600.000.000	31,86%	1.476.000.000	147.600.000.000	30,59%
PT Panca Muara Jaya	264.859.000	26.485.900.000	5,72%	264.859.000	26.485.900.000	5,49%
Masyarakat dibawah 5%	660.616.935	66.061.693.500	14,26%	660.616.935	66.061.693.500	13,69%
Muhammad Kemal Dinata	-	-	0,00%	18.462.788	1.846.278.800	0,38%
Drs. Mawardi	-	-	0,00%	4.595.414	459.541.400	0,10%
Paryan	-	-	0,00%	2.550.464	255.046.400	0,05%
Jumino	-	-	0,00%	2.119.840	211.984.000	0,04%
Nadya Raisya Setia Murti	-	-	0,00%	69.024.826	6.902.482.600	1,43%
PT Manggarai Anugerah Semesta	-	-	0,00%	95.784.446	9.578.444.600	1,99%
Waran Seri I	228.390.825	22.839.082.500	4,93%	228.390.825	22.839.082.500	4,73%
<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>4.626.404.538</b>	<b>462.640.453.800</b>	<b>95,88%</b>
Saham Treasury *	199.000.000	19.900.000.000	4,30%	199.000.000	19.900.000.000	4,12%
<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>4.825.404.538</b>	<b>482.540.453.800</b>	<b>100,00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>7.867.133.240</b>	<b>786.713.324.000</b>	<b>0,00%</b>	<b>7.674.595.462</b>	<b>767.459.546.200</b>	

\*) Sehubungan dengan 199.000.000 saham yg dikuasai sendiri oleh Perseroan, Perseroan tidak memiliki hak termasuk hak atas HMETD dalam rangka rencana PMHMETD I ini.

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

**KETERANGAN TENTANG WARAN SERI II**

Setiap 1 (satu) saham biasa atas nama yang diperoleh pemegang saham yang namanya tercatat dalam daftar pemegang saham Perseroan dalam rangka PMHMETD I baik yang merupakan hasil pelaksanaan HMETD, memperoleh 1 (satu) Waran Seri II yang diberikan secara cuma-cuma yang dapat dilaksanakan dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp1.100,- (seribu seratus Rupiah) atau harga lain sesuai dengan penyesuaian yang dilakukan Perseroan terhadap Harga Pelaksanaan dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana termuat dalam Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri II.

Jangka waktu pelaksanaan berarti jangka waktu dapat dilaksanakannya Waran Seri II, yaitu sejak tanggal 18 Juli 2023 sampai dengan tanggal 30 Desember 2025.

Perseroan telah menunjuk Pengelolaan Administrasi Waran Seri II sebagai berikut:

**PT Adimitra Jasa Korpora**  
Kirana Boutique Office Blok F3 No 5, Jl. Kirana Avenue III  
Kelapa Gading, Jakarta Utara  
Telepon : (021) 2974 5222, Fax : (021) 2928 9961

Dalam hal ini Pengelola Administrasi Waran Seri II bertugas untuk melaksanakan pengelolaan administrasi Waran Seri II dan pengelolaan administrasi Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri II.

**PENCATATAN SAHAM YANG DITERBITKAN PERSEROAN DI BEI**

Saham Hasil Pelaksanaan HMETD yang ditawarkan melalui PMHMETD I ini seluruhnya merupakan Saham yang dikeluarkan dari Portepel Perseroan dan akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia sejumlah 147.795.558 (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus lima puluh delapan) Saham Baru atau sebesar 3,09% (tiga koma nol sembilan persen) dari total modal ditempatkan dan disetor setelah PMHMETD I. Saham baru tersebut memiliki hak yang sama dan sederajat dengan saham lainnya yang telah dikeluarkan oleh Perseroan, serta tidak ada pembatasan atas pencatatan saham. Setelah PMHMETD I dan dengan diasumsikan bahwa Waran Seri I telah terlaksana seluruhnya, maka total keseluruhan saham yang akan dicatatkan adalah sebanyak-banyaknya 4.780.662.318 saham. Adapun jika seluruh Waran Seri II dilaksanakan, maka total keseluruhan saham yang akan dicatatkan adalah sebanyak-banyaknya 4.928.457.876 saham. Adapun pelaksanaan PMHMETD I ini tidak akan mengakibatkan terjadinya perubahan pengendali Perseroan.

Tidak terdapat pembatasan-pembatasan atas pencatatan saham yang diterbitkan oleh Perseroan.

## RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

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 193.400m<sup>2</sup> 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 93.018m<sup>2</sup> 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 teknis 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.

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 teknis 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, Johannes L Andayaprana, Chandra, DR. Ir. Matius Yusuf, 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
Tanggal Addendum Perjanjian Pengakuan Utang	: 30 Juni 2019
Tanggal Addendum II Perjanjian Pengakuan Utang	: 12 Desember 2019

Nilai Awal Pinjaman (dalam ribuan) : Setinggi-tingginya Rp 15.000.000  
Nilai Pinjaman Saat Ini per 30 November 2022 (dalam ribuan) : Rp 9.319.355  
Penggunaan Pinjaman : Operasional Perseroan  
\*Rencana Pinjaman yang Akan Dibayar (dalam ribuan) : Rp 7.252.985  
Sisa Pinjaman Setelah Dibayar Sebagian (dalam ribuan) : Rp 2.066.370  
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  
Tanggal Addendum Perjanjian Pengakuan Utang : 30 Juni 2019  
Tanggal Addendum II Perjanjian Pengakuan Utang : 12 Desember 2019  
Nilai Awal Pinjaman (dalam ribuan) : Setinggi-tingginya Rp 7.500.000  
Nilai Pinjaman Saat Ini per 30 November 2022 (dalam ribuan) : Rp 4.279.153  
Penggunaan Pinjaman : Operasional Perseroan  
\*Rencana Pinjaman yang Akan Dibayar (dalam ribuan) : Rp 3.144.325  
Sisa Pinjaman Setelah Dibayar Sebagian (dalam ribuan) : Rp 1.134.828  
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  
Tanggal Addendum Perjanjian Pengakuan Utang : 30 Juni 2019  
Tanggal Addendum II Perjanjian Pengakuan Utang : 12 Desember 2019  
Nilai Awal Pinjaman (dalam ribuan) : Setinggi-tingginya Rp 13.500.000  
Nilai Pinjaman Saat Ini per 30 November 2022 (dalam ribuan) : Rp 5.798.706  
Penggunaan Pinjaman : Operasional Perseroan  
\*Rencana Pinjaman yang Akan Dibayar (dalam ribuan) : Rp 5.298.706  
Sisa Pinjaman Setelah Dibayar Sebagian (dalam ribuan) : Rp 500.000  
Jatuh Tempo : 12 Desember 2024

Pihak 4:

Pemberi Pinjaman : DR. Ir. Matius Yusuf, MM, MBA  
Hubungan Afiliasi : Komisaris Utama dan Komisaris III dimana III adalah sebagai Pemegang Saham Perseroan  
Tanggal Perjanjian Pengakuan Utang : 30 Juni 2019  
Tanggal Addendum Perjanjian Pengakuan Utang : 12 Desember 2019  
Nilai Awal Pinjaman (dalam ribuan) : Setinggi-tingginya Rp 18.000.000  
Nilai Pinjaman Saat Ini per 30 November 2022 (dalam ribuan) : Rp 9.013.386  
Penggunaan Pinjaman : Operasional Perseroan  
\*Rencana Pinjaman yang Akan Dibayar (dalam ribuan) : Rp 8.749.895

Sisa Pinjaman Setelah Dibayar Sebagian (dalam ribuan)	: Rp 263.491
Jatuh Tempo	: 12 Desember 2024
<b>Pihak 5:</b>	
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
Tanggal Addendum Perjanjian Pengakuan Utang	: 12 Desember 2019
Nilai Awal Pinjaman(dalam ribuan)	: Setinggi-tingginya Rp 7.500.000
Nilai Pinjaman Saat Ini per 30 November 2022	: Rp 4.165.523
Penggunaan Pinjaman	: Operasional Perseroan
*Rencana Pinjaman yang Akan Dibayar (dalam ribuan)	: Rp 4.165.523
Sisa Pinjaman Setelah Dibayar Sebagian (dalam ribuan)	: -
Jatuh Tempo	: 12 Desember 2024

\* Pembayaran utang kepada afiliasi sesuai rencana yang dituliskan adalah dengan asumsi Perseroan memperoleh keseluruhan dana HMETD. Apabila dana HMETD tidak diperoleh seluruhnya, maka Perseroan memprioritaskan untuk melakukan pembayaran kepada 5 pihak diatas berdasarkan urutannya (Pihak 1 - Pihak 5).

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 atau akan 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 2025.

Keterangan lebih rinci mengenai rencana penggunaan dana dapat dilihat pada Bab II Prospektus mengenai Rencana Penggunaan Dana.

## KETERANGAN MENGENAI RENCANA TRANSAKASI

*Perseroan memanfaatkan relaksasi Laporan Penilai sesuai dengan POJK No. 4/POJK.04/2022 tanggal 22 Maret 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tentang Kebijakan dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 ("POJK No.4/2022") dan Surat Edaran OJK No.04/SEOJK.04/2022 tanggal 10 Maret 2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus Dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 ("SEOJK No.4/2022") dimana terdapat perpanjangan jangka waktu berlakunya Laporan Penilai dari semula paling lama 6 (enam) bulan menjadi paling lama 7 (tujuh) bulan.*

### **Ringkasan Laporan Penilaian Aset**

#### **Dasar Penugasan**

Dasar penugasan penilaian ini adalah sesuai dengan 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**

Penilaian ini meliputi aset non operasional, sebagai berikut:

1. Tanah kosong seluas 193.400 meter persegi yang terletak di Kawasan Ekonomi Khusus, Jalan Lintas Labuan 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

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

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.

Menurut Penilai, pendekatan ini adalah yang paling tepat untuk digunakan mengingat karakteristik dari aset tersebut yang merupakan aset untuk dikembangkan sebagai sebagai properti yang dapat dijual bagian demi bagian atau kapling per kapling.

### Kesimpulan Nilai

No.	Uraian	Nilai Pasar (Rp)
1.	Tanah kosong yang terletak di Kawasan Ekonomi Khusus, Jalan Lintas Labuan Bajo – Golo Mori, Desa Golo Mori, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur. - Tanah 193.400 m <sup>2</sup>	43.741.000.000
<b>Sub Jumlah</b>		<b>43.741.000.000</b>
2.	Tanah kosong yang terletak di Jalan Soekarno Hatta, RT 002 LK 02, Kelurahan Labuhan Dalam, Kecamatan Tanjung Senang, Kota Bandar Lampung - Provinsi Lampung - Tanah 93.018 m <sup>2</sup>	43.432.000.000
<b>Sub Jumlah</b>		<b>43.432.000.000</b>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>87.173.000.000</b>

### Skema Transaksi Melalui Mekanisme Inbreng

Dalam pelaksanaan PMHMETD I, KDI dan III selaku Pemegang Saham Utama Perseroan telah menyatakan akan mengalihkan haknya dalam PMHMETD I kepada Bapak Muhammad Kemal Dinata, Bapak Mawardi, Bapak Paryan, Bapak Jumino, Ibu Nadya Raisya Setia Murti, dan PT Manggarai Anugerah Semesta. Pihak-pihak tersebut akan melaksanakan HMETD yang diperoleh dari pengalihan sebagian HMETD yang dimiliki KDI dan III dengan cara melakukan penyeteroran kepada Perseroan dalam bentuk lain selain uang (“**Inbreng**”).

Penentuan harga pelaksanaan PMHMETD I sebesar Rp900,- (sembilan ratus Rupiah) didasarkan dari perhitungan *discounted cash flow* yang dilakukan oleh Perseroan dalam kurun waktu 5 (lima) tahun kedepan. Dalam perhitungan tersebut, Perseroan memasukkan proyek yang sedang berjalan dan juga proyek baru diantaranya Collins Boulevard, Marcs Boulevard, Holdwell Business Park, Sequoia Hills, dan juga proyek Labuan Bajo.

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 Rp 43.538.999.400,- (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%.

## Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran

### 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.

### Tujuan Penilaian

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.

### Pendekatan dan Metode Penilaian

Pendekatan dan metode yang digunakan adalah:

- a. Analisis transaksi;
- b. Analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas rencana transaksi;
- c. Analisis atas kewajaran nilai transaksi;
- d. Analisis atas faktor lain yang relevan.

### Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Atas dasar analisis yang Penilai 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.

Keterangan lebih rinci mengenai keterangan tentang rencana transaksi dapat dilihat pada Bab III Prospektus mengenai Keterangan Mengenai Rencana Transaksi.

## IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang disusun berdasarkan laporan posisi keuangan konsolidasian dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 30 Juni 2021 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut. Data-data keuangan penting tersebut berasal dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan 30 Juni 2021 serta Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang telah diaudit oleh KAP Anwar & Rekan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasi, per tanggal 24 November 2022, yang ditandatangani oleh Christiadi Tjahnadi.

### Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020
<b>Aset</b>			
<b>Aset Lancar</b>			
Kas dan setara kas	71.868.284	34.276.645	17.068.232

Piutang usaha			
Pihak ketiga	-	-	67.090
Piutang lain-lain			
Pihak berelasi – neto	200.788	195.859	643.673
Pihak ketiga	823.520	853.411	2.933.942
Persediaan aset real estat	992.658.411	842.468.188	524.286.805
Uang muka	59.327.494	87.529.594	53.772.814
Biaya dibayar di muka	15.618.954	12.978.215	8.656.761
Pajak dibayar di muka	11.099.299	12.767.508	2.326.344
Uang jaminan	247.125	245.625	219.125
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>1.151.843.875</b>	<b>991.315.045</b>	<b>609.974.786</b>

#### ASET TIDAK LANCAR

Piutang lain-lain			
Pihak berelasi	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Investasi pada ventura bersama	245.535.451	245.364.579	238.992.045
Investasi pada entitas asosiasi	143.632.953	143.367.551	136.948.162
Persediaan aset real estat	197.361.080	182.310.800	158.353.175
Properti investasi	87.351.963	87.053.814	78.339.944
Aset takberwujud – neto	554.488	275.000	-
Aset tetap – neto	69.298.556	38.135.505	103.159.978
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	41.032.686	62.244.940	26.961.578
Biaya kontrak yang ditangguhkan	106.898.298	104.706.064	99.595.057
Uang jaminan	-	-	2.437.527
Goodwill	14.079.831	14.079.831	14.079.831
Aset pajak tangguhan	24.963	16.016	322.901
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>908.770.269</b>	<b>880.554.100</b>	<b>862.190.198</b>

<b>TOTAL ASET</b>	<b>2.060.614.144</b>	<b>1.871.869.145</b>	<b>1.472.164.984</b>
-------------------	----------------------	----------------------	----------------------

#### LIABILITAS DAN EKUITAS

##### LIABILITAS JANGKA PENDEK

Utang usaha			
Pihak berelasi	4.500	4.500	8.000
Pihak ketiga	25.397.140	29.077.146	8.884.660
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	-	10.062.000	10.190.000
Pihak ketiga	-	-	4.662.372
Beban akrual	4.405.192	1.516.017	244.657
Uang muka penjualan dan titipan pelanggan	557.502.011	437.302.550	245.725.687
Utang pajak	1.214.806	6.460.176	4.094.230
Bagian liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun:			
Utang bank dan lembaga keuangan non-bank	590.740.287	316.433.457	34.160.750
Utang pembelian aset tetap	413.892	452.052	574.612
Utang lain-lain pihak berelasi	69.537.214	50.000.000	-
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>1.249.215.042</b>	<b>851.307.898</b>	<b>308.544.968</b>

##### LIABILITAS JANGKA PANJANG

Utang ventura bersama	18.453.200	18.453.200	18.453.200
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	192.452.053	119.275.001	93.394.886
Pihak ketiga	9.680.557	8.185.040	6.200.000
Liabilitas imbalan pascakerja	7.146.121	6.161.758	5.094.647
Liabilitas jangka panjang - dikurangi bagian jatuh tempo:			
Utang bank dan lembaga keuangan non-bank	11.167.976	211.178.167	333.124.582

Utang pembelian aset tetap	1.328.937	274.827	701.009
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>240.228.844</b>	<b>363.527.993</b>	<b>456.968.324</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>1.489.443.886</b>	<b>1.214.835.891</b>	<b>765.513.292</b>
<b>EKUITAS</b>			
<b>Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>			
Modal saham			
Rp 100 nilai nominal per saham			
Modal dasar, ditempatkan dan disetor penuh 4.404.476 saham pada tanggal 30 Juni 2022. 4.373.555 saham pada 31 Desember 2021 dan 2020			
	440.447.583	437.355.521	437.336.359
Tambahan modal disetor	114.224.258	105.566.486	105.512.832
Saham treasury (199.000 saham)	(55.831.440)	-	-
Penghasilan komprehensif lain	60.919.786	60.724.460	60.029.419
Saldo laba			
Telah ditentukan penggunaannya	22.999.052	22.999.052	4.362.238
Belum ditentukan penggunaannya	99.187	29.461.915	78.942.011
<b>Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk</b>	<b>582.858.426</b>	<b>656.107.434</b>	<b>686.182.859</b>
<b>Kepentingan nonpengendali</b>	<b>(11.688.168)</b>	<b>925.820</b>	<b>20.468.833</b>
<b>Total Ekuitas</b>	<b>571.170.258</b>	<b>657.033.254</b>	<b>706.651.692</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>2.060.614.144</b>	<b>1.871.869.145</b>	<b>1.472.164.984</b>

## LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021 (Tidak Diaudit)	31 Desember 2021	31 Desember 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
Beban Penjualan	(14.667.876)	(9.071.933)	(23.050.561)	(9.086.353)
Beban Umum dan Administrasi	(25.545.609)	(16.227.128)	(39.223.945)	(37.640.216)
<b>LABA (RUGI) OPERASIONAL</b>	<b>(39.627.203)</b>	<b>(24.340.067)</b>	<b>(61.232.010)</b>	<b>(43.635.863)</b>
Penghasilan bunga	946.848	194.350	418.404	2.641.971
Penghasilan lain-lain - neto	990.165	635.333	435.642	590.513
Bagian atas laba neto ventura bersama	170.872	5.261.266	6.372.534	32.802.208
Beban keuangan	(5.079.262)	(2.151.958)	(2.824.231)	(2.138.828)
Bagian atas laba neto entitas asosiasi	103.789	1.039.296	6.462.011	13.916.974
<b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>(42.494.791)</b>	<b>(19.361.780)</b>	<b>(50.367.650)</b>	<b>4.176.975</b>
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN - NETO</b>	<b>8.581</b>	<b>11.207</b>	<b>44.826</b>	<b>35.080</b>
<b>LABA NETO TAHUN BERJALAN</b>	<b>(42.486.210)</b>	<b>(19.350.573)</b>	<b>(50.322.824)</b>	<b>4.212.055</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>				
<b>Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi</b>				
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan				
pascakerja	640.341	218.976	875.903	512.181
Bagian penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi	39.113	(10.656)	(42.622)	300.088
Pajak penghasilan terkait	366	(87.928)	(351.711)	(52.655)
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN -NETO SETELAH</b>	<b>679.820</b>	<b>120.392</b>	<b>481.570</b>	<b>759.614</b>

<b>PAJAK</b>				
<b>TOTAL LABA KOMPREHENSIF</b>				
<b>TAHUN BERJALAN</b>	<b>(41.806.390)</b>	<b>(19.230.181)</b>	<b>(49.841.254)</b>	<b>4.971.669</b>
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)
<b>TOTAL</b>	<b>(42.486.210)</b>	<b>(19.350.573)</b>	<b>(50.322.824)</b>	<b>4.212.055</b>
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)
<b>TOTAL</b>	<b>(41.806.390)</b>	<b>(19.230.181)</b>	<b>(49.841.254)</b>	<b>4.971.669</b>
LABA (RUGI) PER SAHAM				
DASAR (rupiah penuh)	(6,91)	(3,34)	(7,08)	3,27
LABA (RUGI) PER SAHAM DILUSIAN (rupiah penuh)				
	(7,15)	(3,38)	(7,20)	3,27

## LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021 (tidak diaudit)	31 Desember 2021	31 Desember 2020
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>				
Penerimaan kas dari pelanggan	120.897.991	95.743.387	194.465.677	90.173.739
Pembayaran beban pajak final	(2.675.699)	(2.239.209)	(4.663.284)	(3.085.947)
Penerimaan dari pelanggan bersih	118.222.292	93.504.178	189.802.393	87.087.792
Pembayaran kas kepada karyawan	(15.024.354)	(10.490.656)	(22.982.149)	(20.949.466)
Pembayaran kas kepada pemasok dan beban operasional lainnya	(202.731.012)	(162.247.989)	(333.753.447)	(254.326.639)
Kas dihasilkan dari operasi	(99.533.074)	(79.234.467)	(166.933.203)	(188.188.313)
Pembayaran beban bunga dan keuangan	(5.079.262)	(2.151.958)	(2.824.231)	(2.138.828)
Penerimaan uang muka pihak berelasi	38.000.000	-	-	-
Pembayaran beban pajak penghasilan	-	-	-	(82.133)
<b>Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi</b>	<b>(66.612.336)</b>	<b>(81.386.425)</b>	<b>(169.757.434)</b>	<b>(190.409.274)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>				
Penerimaan bunga	946.848	194.350	418.404	2.641.971
Perolehan properti investasi	-	(2.653.250)	(16.229.941)	(1.100.000)
Penerimaan dari penjualan properti investasi	-	-	6.074.635	6.131.045
Penempatan pada deposito dan bank garansi	21.212.253	(17.167.451)	(35.283.362)	(10.124.150)
Setoran modal non pengendali	-	-	150.000	-
Perolehan aset takberwujud	(330.770)	-	(300.000)	-
Penerimaan dari penjualan aset tetap	-	-	-	121.776
Perolehan aset tetap	(31.095.113)	-	(3.466.370)	(6.832.483)
<b>Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>	<b>(9.266.782)</b>	<b>(19.626.351)</b>	<b>(48.636.634)</b>	<b>(9.161.841)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>				
Utang bank dan lembaga keuangan non-bank				
Penerimaan	114.628.362	102.399.550	202.566.024	288.299.632
Pembayaran	(41.223.782)	(12.332.176)	(42.788.474)	(255.004.808)
Penerimaan dari <i>exercise warrant</i>	11.749.834	274	72.816	11.471
Perolehan saham treasury	(55.831.440)	-	-	-
Penambahan utang lain-lain kepada pihak berelasi	84.147.783	13.497.610	75.752.115	7.171.458
Beban emisi IPO	-	-	-	(5.547.680)
Penerimaan dana IPO	-	-	-	129.766.680

<b>Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan</b>	<b>113.470.757</b>	<b>103.565.258</b>	<b>235.602.481</b>	<b>164.696.753</b>
<b>Penurunan Neto</b>				
<b>Kas dan Setara Kas</b>	37.591.639	2.552.482	17.208.413	(34.874.362)
<b>KAS DAN SETARA KAS</b>				
<b>AWAL PERIODE / TAHUN</b>	34.276.645	17.068.232	17.068.232	51.942.594
<b>KAS DAN SETARA KAS</b>				
<b>AKHIR TAHUN</b>	<b>71.868.284</b>	<b>19.620.714</b>	<b>34.276.645</b>	<b>17.068.232</b>

## RASIO-RASIO PENTING

Rasio	30 Juni 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020
<b>Rasio Usaha (%)</b>			
Laba (Rugi) tahun berjalan / Penjualan	(6082,23%)	(1.783,41%)	112,90%
Laba (Rugi) tahun berjalan / Jumlah ekuitas	(7,44%)	(7,66%)	0,60%
Laba (Rugi) tahun berjalan / Jumlah aset	(2,06%)	(2,69%)	0,29%
Laba Bruto tahun berjalan / Penjualan	83,93%	36,95%	82,84%
<b>Rasio Keuangan (x)</b>			
Total liabilitas / Total ekuitas	2,61	1,85	1,08
Total liabilitas / Total aset	0,72	0,65	0,52
Total aset lancar / Total liabilitas jangka pendek	0,92	1,16	1,97
<i>Interest coverage ratio</i> (ICR)	(7,00)	(15,51)	5,03
<i>Debt service coverage ratio</i> (DSCR)	(0,06)	(0,14)	0,32
<b>Rasio Pertumbuhan (%)</b>			
Pertumbuhan penjualan	(62,49%)	(24,37%)	(98,50%)
<i>Gross profit margin</i>	(38,86%)	(66,27%)	(96,07%)
EBITDA	(35.566.876)	(43.807.507)	10.761.379
<i>Net profit margin</i>	(119,56%)	(1294,73%)	(88,77%)

Tidak terdapat pelanggaran atas persyaratan keuangan dalam perjanjian kredit yang dilakukan oleh perseroan yang berdampak material terhadap kelangsungan usaha perseroan.

Rasio yang dipersyaratkan dalam fasilitas Kredit:

Rasio	30 Juni 2022	30 Juni 2021	31 Desember 2021	31 Desember 2020
<b>PT Bank Pan Indonesia Tbk</b>				
Nilai hak tanggungan Tanah & Bangunan / Fasilitas Kredit (lebih dari 120%)	147,24%	120,20%	144,51%	169,76%

Tidak terdapat rasio lain yang dipersyaratkan dalam perjanjian utang, selain rasio nilai hak tanggungan tanah & bangunan yang telah diungkap diatas.

Jika rasio lebih kecil dari 120%, maka Perusahaan akan melakukan pembayaran dipercepat atau menambah jaminan hingga rasio tersebut tidak kurang dari 120%.

## ANALISA DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Analisis dan Pembahasan oleh Manajemen berikut ini disusun berdasarkan informasi yang tercantum dalam laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak beserta catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

## **1. Laporan Laba Rugi Komprehensif**

### **a. Pendapatan**

Pendapatan Perseroan diperoleh dari penjualan apartemen dan pendapatan usaha berupa pendapatan jasa dan pemasaran

#### ***Periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021***

Pendapatan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 698.530 ribu dimana terdapat penurunan Pendapatan sebesar Rp 1.163.744 ribu atau sebesar 166,60% bila dibandingkan dengan Pendapatan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yaitu sebesar Rp 1.862.274 ribu. Penurunan ini disebabkan oleh adanya penurunan jasa pemasaran Apartemen Yukata sebesar Rp 1.163.744 ribu. Perseroan belum dapat membukukan pendapatan penjualan atas proyek-proyeknya dikarenakan penerapan kebijakan PSAK No. 72 yang mulai diimplementasikan pada tahun 2020 yang mensyaratkan bahwa pendapatan dari kontrak dengan pelanggan baru dapat diakui apabila proses serah terima unit telah dilakukan.

#### ***Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020***

Pendapatan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 2.821.724 ribu dimana terdapat penurunan Pendapatan sebesar Rp 909.138 ribu atau sebesar 24,37% bila dibandingkan dengan Pendapatan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 3.730.862 ribu. Penurunan ini disebabkan oleh adanya penurunan jasa pemasaran Apartemen Yukata sebesar Rp 909.138 ribu. Perseroan belum dapat membukukan pendapatan penjualan atas proyek-proyeknya dikarenakan penerapan kebijakan PSAK No. 72 yang mulai diimplementasikan pada tahun 2020 yang mensyaratkan bahwa pendapatan dari kontrak dengan pelanggan baru dapat diakui apabila proses serah terima unit telah dilakukan.

### **b. Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung**

Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung Perseroan dan Entitas Anak diperoleh dari beban pokok penjualan apartemen dan tanah serta beban langsung berupa beban komisi dan beban gaji.

#### ***Periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021***

Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 112.248 ribu dimana terdapat penurunan sebesar Rp 791.032 ribu atau sebesar 704,72% bila dibandingkan dengan Beban Pokok Penjualan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yaitu sebesar Rp 903.280 ribu. Hal ini disebabkan oleh adanya penurunan beban pokok penjualan atas komisi pemasaran Apartemen Yukata.

#### ***Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020***

Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 1.779.228 ribu dimana terdapat kenaikan sebesar Rp 1.139.072 ribu atau sebesar 177,94% bila dibandingkan dengan Beban Pokok Penjualan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 640.156 ribu. Hal ini disebabkan oleh adanya kenaikan beban pokok penjualan atas komisi pemasaran Apartemen Yukata.

### **c. Beban Penjualan**

Beban Penjualan Perseroan dan Perusahaan Anak diperoleh dari beban iklan dan promosi serta pameran.

#### ***Periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021***

Beban Penjualan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 14.667.876 ribu dimana terdapat kenaikan sebesar Rp 5.595.943 ribu atau sebesar 38,15% bila dibandingkan dengan Beban Penjualan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yaitu sebesar Rp 9.071.933. Hal ini disebabkan oleh adanya kenaikan beban terkait iklan, promosi dan pameran atas proyek Apartemen Collins Boulevard dan Marc's Boulevard.

***Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020***

Beban Penjualan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 23.050.561 ribu dimana terdapat kenaikan sebesar Rp 13.964.208 ribu atau sebesar 153,68% bila dibandingkan dengan Beban Penjualan Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 9.086.353 ribu. Hal ini disebabkan oleh adanya kenaikan beban terkait iklan, promosi dan pameran atas proyek Apartemen Collins Boulevard dan Marc's Boulevard.

**d. Beban Umum dan Administrasi**

Beban Umum dan Administrasi Perseroan dan Perusahaan Anak diperoleh dari beban gaji karyawan, operasional administrasi dan lain-lain.

***Periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021***

Beban Umum dan Administrasi Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 25.545.609 ribu dimana terdapat kenaikan sebesar Rp 9.318.481 ribu atau sebesar 36,48% bila dibandingkan dengan Beban Umum dan Administrasi Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yaitu sebesar Rp 16.227.128 ribu. Hal ini disebabkan oleh adanya kenaikan beban gaji dan tunjangan dan beban profesional.

***Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020***

Beban Umum dan Administrasi Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 39.223.945 ribu dimana terdapat kenaikan sebesar Rp 1.583.729 ribu atau sebesar 4,21% bila dibandingkan dengan Beban Umum dan Administrasi Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 37.640.216 ribu. Hal ini disebabkan oleh adanya kenaikan beban gaji dan tunjangan namun tidak terlalu signifikan karena ada nya penurunan beban profesional di tahun 2020.

**e. Penghasilan Komprehensif Lain**

Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan dan Perusahaan Anak diperoleh dari Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pascakerja dan Bagian penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi.

***Periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021***

Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 679.820 ribu dimana terdapat kenaikan sebesar Rp 559.428ribu atau sebesar 82,29% bila dibandingkan dengan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yaitu sebesar Rp 120.392 ribu. Hal ini disebabkan oleh adanya Kenaikan bagian penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi yaitu entitas asosiasi dari PT Trinita Dinamik Tbk.

***Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020***

Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 481.570 ribu dimana terdapat penurunan sebesar Rp 278.044ribu atau sebesar -36,60% bila dibandingkan dengan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 759.614 ribu. Hal ini disebabkan oleh adanya penurunan bagian penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi yaitu entitas asosiasi dari PT Trinita Dinamik Tbk.

**f. Laba Bruto**

***Periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021***

Laba bruto Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 586.282 ribu dimana terdapat penurunan sebesar Rp 372.712 ribu atau sebesar 63,57% bila dibandingkan dengan laba bruto Perseroan untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yaitu sebesar Rp 958.994 ribu. Penurunan ini disebabkan oleh adanya penurunan penjualan komisi atas



pemasaran Yukata. Selain itu, Perseroan belum dapat membukukan pendapatan penjualan atas proyek-proyeknya dikarenakan penerapan kebijakan PSAK No. 72 yang mulai diimplementasikan pada tahun 2020 yang mensyaratkan bahwa pendapatan dari kontrak dengan pelanggan baru dapat diakui apabila proses serah terima unit telah dilakukan.

***Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020***

Laba bruto Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 1.042.496 ribu dimana terdapat penurunan sebesar Rp 2.048.210 ribu atau sebesar 66,27% bila dibandingkan dengan laba bruto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 3.090.706 ribu. Penurunan ini disebabkan oleh adanya penurunan Pendapatan sebesar Rp 909.138 ribu yang didorong oleh adanya kenaikan beban pokok penjualan atas komisi pemasaran sebesar Rp 1.139.072 ribu. Perseroan belum dapat membukukan pendapatan penjualan atas proyek-proyeknya dikarenakan penerapan kebijakan PSAK No. 72 yang mulai diimplementasikan pada tahun 2020 yang mensyaratkan bahwa pendapatan dari kontrak dengan pelanggan baru dapat diakui apabila proses serah terima unit telah dilakukan.

**g. Laba (Rugi) Bersih**

***Periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021***

Rugi usaha Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp (42.486.210 ) ribu dimana terdapat kenaikan sebesar Rp 23.135.637 ribu atau sebesar 54,45% bila dibandingkan dengan rugi usaha Perseroan untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yaitu sebesar Rp (19.350.573) ribu. Kenaikan ini disebabkan oleh adanya kenaikan atas beban penjualan iklan & promosi dan kenaikan gaji dan tunjangan. Selain itu, Perseroan belum dapat membukukan pendapatan penjualan atas proyek-proyeknya dikarenakan penerapan kebijakan PSAK No. 72 yang mulai diimplementasikan pada tahun 2020 yang mensyaratkan bahwa pendapatan dari kontrak dengan pelanggan baru dapat diakui apabila proses serah terima unit telah dilakukan.

***Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020***

Rugi usaha Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp (50.322.824) ribu dimana terdapat penurunan sebesar Rp 54.534.879 ribu atau sebesar 1294,73% bila dibandingkan dengan laba usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 4.212.055 ribu. Penurunan ini disebabkan oleh adanya kenaikan atas beban penjualan iklan & promosi dan penurunan bagian laba ventura bersama. Perseroan belum dapat membukukan pendapatan penjualan atas proyek-proyeknya dikarenakan penerapan kebijakan PSAK No. 72 yang mulai diimplementasikan pada tahun 2020 yang mensyaratkan bahwa pendapatan dari kontrak dengan pelanggan baru dapat diakui apabila proses serah terima unit telah dilakukan.

**h. Laba (Rugi) Komprehensif**

***Periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021***

Rugi Komprehensif Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp (41.806.390 ) ribu dimana terdapat kenaikan sebesar Rp 22.576.209ribu atau sebesar 54,00% bila dibandingkan dengan rugi komprehensif Perseroan untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 yaitu sebesar Rp (19.230.181) ribu. Kenaikan ini disebabkan oleh adanya kenaikan atas beban penjualan iklan & promosi dan gaji dan tunjangan. Perseroan belum dapat membukukan pendapatan penjualan atas proyek-proyeknya dikarenakan penerapan kebijakan PSAK No. 72 yang mulai diimplementasikan pada tahun 2020 yang mensyaratkan bahwa pendapatan dari kontrak dengan pelanggan baru dapat diakui apabila proses serah terima unit telah dilakukan.

***Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020***

Rugi Komprehensif Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp(49.841.254) ribu dimana terdapat penurunan sebesar Rp54.812.923 ribu atau sebesar -1102,51% bila dibandingkan dengan rugi komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp4.971.669 ribu. Penurunan ini disebabkan oleh adanya kenaikan atas beban penjualan iklan & promosi dan penurunan bagian laba ventura bersama. Perseroan belum dapat membukukan pendapatan penjualan atas proyek-proyeknya dikarenakan penerapan kebijakan PSAK No. 72 yang mulai

diimplementasikan pada tahun 2020 yang mensyaratkan bahwa pendapatan dari kontrak dengan pelanggan baru dapat diakui apabila proses serah terima unit telah dilakukan.

## **2. Laporan Posisi Keuangan**

### **a. Aset Lancar**

#### ***Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021***

Aset lancar Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 1.151.843.875 ribu dimana terdapat kenaikan saldo aset lancar sebesar Rp 160.528.830 ribu bila dibandingkan dengan saldo aset lancar Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp 991.315.045 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan kas dan setara kas dan jumlah persediaan yang didorong oleh kenaikan Bangunan dalam penyelesaian yaitu Apartemen Collins Boulevard.

#### ***Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020***

Aset lancar Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 991.315.045 ribu dimana terdapat kenaikan saldo aset lancar sebesar Rp 378.340.259 ribu bila dibandingkan dengan saldo aset lancar Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 609.974.786 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan jumlah persediaan yang didorong oleh kenaikan Bangunan dalam penyelesaian yaitu Apartemen Collins Boulevard.

### **b. Aset Tidak Lancar**

#### ***Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021***

Aset tidak lancar Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 908.770.269 ribu dimana terdapat kenaikan saldo aset tidak lancar sebesar Rp 28.216.169 ribu bila dibandingkan dengan saldo aset tidak lancar Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp 880.554.100 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh penambahan aset tetap dan persediaan real estat tidak lancar pada entitas anak.

#### ***Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020***

Aset tidak lancar Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 880.554.100 ribu dimana terdapat kenaikan saldo aset tidak lancar sebesar Rp - 21.363.902 ribu bila dibandingkan dengan saldo aset tidak lancar Perseroan dan Perusahaan Anak untuk tahun sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 862.190.198 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh adanya kenaikan rekening Bank yang dibatasi penggunaannya.

### **c. Total Aset**

#### ***Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021***

Total aset Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 2.060.614.144 ribu dimana terdapat kenaikan saldo total aset sebesar Rp 188.744.999 ribu bila dibandingkan dengan saldo total aset Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp 1.871.869.145 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan jumlah persediaan yang didorong oleh kenaikan Bangunan dalam penyelesaian yaitu Apartemen Collins Boulevard dan rekening Bank yang dibatasi penggunaannya.

#### ***Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020***

Total aset Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 1.871.869.145 ribu dimana terdapat kenaikan saldo total aset sebesar Rp 399.704.161 ribu bila dibandingkan dengan saldo total aset Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 1.472.164.984 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan jumlah persediaan yang didorong oleh kenaikan Bangunan dalam penyelesaian yaitu Apartemen Collins Boulevard dan rekening Bank yang dibatasi penggunaannya.

#### **d. Liabilitas Jangka Pendek**

##### ***Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021***

Liabilitas jangka pendek Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 1.249.215.042 ribu dimana terdapat kenaikan saldo liabilitas jangka pendek sebesar Rp 397.907.144 ribu bila dibandingkan dengan saldo total liabilitas jangka pendek Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp 851.307.898 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan atas uang muka penjualan proyek Collins Boulevard dan kenaikan bagian jangka pendek atas utang Bank dan lembaga keuangan non bank.

##### ***Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020***

Liabilitas jangka pendek Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 851.307.898 ribu dimana terdapat kenaikan saldo liabilitas jangka pendek sebesar Rp 542.762.930 ribu bila dibandingkan dengan saldo total aset Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 308.544.968 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan atas uang muka penjualan proyek Collins Boulevard dan kenaikan bagian jangka pendek atas utang Bank dan lembaga keuangan non bank.

#### **e. Liabilitas Jangka Panjang**

##### ***Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021***

Liabilitas jangka panjang Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 240.228.844 ribu dimana terdapat penurunan saldo liabilitas jangka panjang sebesar Rp 123.299.149 ribu bila dibandingkan dengan saldo liabilitas jangka panjang Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp 363.527.993 ribu. Penurunan ini terutama disebabkan oleh klasifikasi utang jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam 1 tahun atau ke jangka pendek.

##### ***Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020***

Liabilitas jangka panjang Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 363.527.993 ribu dimana terdapat penurunan saldo liabilitas jangka panjang sebesar Rp 93.440.331 ribu bila dibandingkan dengan saldo liabilitas jangka panjang Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 456.968.324 ribu. Penurunan ini terutama disebabkan oleh reklasifikasi atas utang Bank dan lembaga keuangan non Bank dari jangka panjang ke jangka pendek.

#### **f. Total Liabilitas**

##### ***Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021***

Total Liabilitas Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 1.489.443.886 ribu dimana terdapat kenaikan saldo total liabilitas sebesar Rp 274.607.995 ribu bila dibandingkan dengan saldo total liabilitas Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp 1.214.835.891 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan atas pinjaman/utang pihak berelasi dan uang muka penjualan proyek Collins Boulevard.

##### ***Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020***

Total Liabilitas Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 1.214.835.891 ribu dimana terdapat kenaikan saldo total liabilitas sebesar Rp 449.322.599 ribu bila dibandingkan dengan saldo total liabilitas Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 765.513.292 ribu. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan atas uang muka penjualan proyek Collins Boulevard dan kenaikan utang bank.

### **g. Ekuitas**

#### ***Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021***

Total Ekuitas Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 571.170.258 ribu dimana terdapat penurunan saldo total ekuitas sebesar Rp 85.862.996 ribu bila dibandingkan dengan saldo total ekuitas Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp 657.033.254 ribu. Penurunan ini terutama disebabkan oleh kerugian usaha pada tahun 30 Juni 2022 sebesar Rp 42.486.210 ribu dan perolehan saham Treasury sebesar Rp 55.831.440.

#### ***Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020***

Total Ekuitas Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 657.033.254 ribu dimana terdapat penurunan saldo total ekuitas sebesar Rp 49.618.438 ribu bila dibandingkan dengan saldo total ekuitas Perseroan dan Perusahaan Anak untuk periode sebelumnya yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yaitu sebesar Rp 706.651.692 ribu. Penurunan ini terutama disebabkan oleh kerugian usaha pada tahun 31 Desember 2021 sebesar 50.322.824 ribu.

### **3. Laporan Arus Kas**

#### **Arus Kas dari Aktivitas Operasi**

Sumber dana arus kas dari aktivitas operasi berasal dari penerimaan kas dari pelanggan. Dana tersebut digunakan untuk pembayaran beban pajak, pembayaran kas kepada karyawan, pembayaran kas kepada pemasok, serta pembayaran beban bunga dan keuangan.

#### ***Untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021***

Pada periode 6 bulan yang berakhir pada 30 Juni 2022, kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi mencapai Rp 66.612.336 ribu, mengalami penurunan sebesar Rp 14.774.089 ribu jika dibandingkan dengan Periode 6 bulan yang berakhir pada 30 Juni 2021 sebesar Rp 81.386.425 ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh Hal ini terutama didorong oleh kenaikan penerimaan uang muka penjualan proyek Collins Boulevard dan Marc's Boulevard dan pengembalian uang muka pihak berelasi.

#### ***Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020***

Pada tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi mencapai Rp (169.757.434) ribu, mengalami penurunan sebesar Rp 20.651.840 ribu jika dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp (190.409.274) ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh Hal ini terutama didorong oleh kenaikan penerimaan uang muka penjualan proyek Collins Boulevard dan Marc's Boulevard .

#### **Arus Kas dari Aktivitas Investasi**

Sumber dana arus kas investasi berasal dari penerimaan bunga dan penerimaan tersebut digunakan untuk membiayai perolehan aset tetap dan penerimaan/pemberian piutang lain-lain dari pihak berelasi.

#### ***Untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021***

Pada periode 6 bulan yang berakhir pada 30 Juni 2022, kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi mencapai Rp 9.266.782 ribu, mengalami penurunan sebesar Rp 10.359.569 ribu jika dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada 30 Juni 2021 sebesar Rp 19.626.351 ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh perolehan aset tetap pada entitas anak.

#### ***Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020***

Pada tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi mencapai Rp (48.636.634) ribu, mengalami kenaikan sebesar Rp (39.474.793) ribu jika dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp (9.161.841) ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh kenaikan penempatan rekening bank yang dibatasi dan perolehan properti investasi.

#### Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan

Sumber dana aktivitas pendanaan berasal dari penerimaan utang bank, utang pihak berelasi, dan utang obligasi konversi yang dimana hasilnya digunakan untuk melunasi utang bank yang telah jatuh tempo dan untuk mendukung kegiatan operasional dan investasi Perseroan.

#### **Untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021**

Pada periode 6 bulan yang berakhir pada 30 Juni 2022, kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan mencapai Rp113.470.757 ribu, mengalami kenaikan sebesar Rp 9.905.499 ribu jika dibandingkan dengan periode 6 bulan yang berakhir pada 30 Juni 2021 sebesar Rp 103.565.258 ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh pelaksanaan exercise waran dan penerimaan utang kepada pihak berelasi.

#### **Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020**

Pada tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan mencapai Rp235.602.481 ribu, mengalami kenaikan sebesar Rp 39.474.793 ribu jika dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp164.696.753 ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh penerimaan dari utang pihak berelasi.

### 4. Rasio Keuangan Konsolidasian

#### a. Solvabilitas

Solvabilitas merupakan parameter/alat ukur untuk mengetahui kemampuan Perseroan dalam memenuhi seluruh liabilitasnya. Solvabilitas diukur dengan membandingkan jumlah liabilitas Perseroan dengan jumlah aset atau ekuitas Perseroan.

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Liabilitas terhadap Aset (x)	0,72	0,65	0,52
Liabilitas terhadap Ekuitas (x)	2,61	1,85	1,08

Perbandingan antara liabilitas dengan aset masing-masing pada tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebesar 0,72, 0,65 dan 0,52. Kenaikan rasio pada 30 Juni 2022 disebabkan oleh kenaikan utang bank dan utang pihak berelasi. Perbandingan antara liabilitas dengan ekuitas masing-masing pada tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebesar 2,61, 1,85 dan 1,08. Rasio liabilitas terhadap ekuitas Perseroan pada periode tersebut karena adanya kenaikan utang pihak berelasi sedangkan perusahaan masih membukukan kerugian dan adanya perolehan saham treasury.

#### b. Imbal Hasil Aset

Imbal Hasil Aset (*Return on Asset*) adalah rasio yang menggambarkan kemampuan Perseroan menghasilkan laba bersih dari perputaran asetnya. Rasio ini diukur dengan membandingkan antara laba bersih terhadap jumlah aset Perseroan.

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Laba Bersih ('000)	(42.486.210)	(19.350.573)	(50.322.824)	4.212.055
Aset ('000)	2.060.614.144	1.659.392.779	1.871.869.145	1.472.164.984
Imbal Hasil Aset (Return on Asset)	(0,021)	(0,011)	(0,027)	0,003

Imbal hasil aset Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022, 30 Juni 2021, 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebesar (0,021), (0,011), (0,027) dan 0,003. Imbal Hasil Aset pada 30 Juni 2022, 30 Juni 2021, 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020 disebabkan terutama oleh implementasi PSAK 72 atas pengakuan penjualan real estate dan kenaikan beban penjualan serta kenaikan gaji dan tunjangan dimana Perusahaan belum bisa mengakui penjualan atas Proyek Collins Boulevard karena belum selesai dan belum adanya serah terima unit.

### c. Imbal Hasil Ekuitas

Imbal Hasil Ekuitas (*Return on Equity*) adalah rasio yang menggambarkan kemampuan Perseroan menghasilkan laba bersih bagi para pemegang sahamnya. Rasio ini diukur dengan membandingkan antara laba bersih terhadap jumlah ekuitas.

Keterangan	30 Juni 2022	30 Juni 2021	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Laba Bersih ('000)	(42.486.210)	(19.350.573)	(50.322.824)	4.212.055
Ekuitas ('000)	571.170.258	685.012.689	657.033.254	706.651.692
Imbal Hasil Ekuitas (Return on Equity)	(0,074)	(0,028)	(0,077)	0,006

Imbal hasil ekuitas Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022, 30 Juni 2021, 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebesar (0,074), (0,028), (0,077) dan 0,006. Penurunan Imbal Hasil Ekuitas pada 30 Juni 2022, 30 Juni 2021, 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020 disebabkan oleh penerapan PSAK 72 yang berdampak pada pengakuan penjualan dan kenaikan beban penjualan kenaikan gaji dan tunjangan dimana Perusahaan belum bisa mengakui penjualan atas Proyek Collins Boulevard karena belum selesai dan belum adanya serah terima unit.

### d. Likuiditas

Rasio likuiditas Perusahaan adalah kemampuan Perusahaan untuk melunasi liabilitas jangka pendek. Rasio likuiditas Perusahaan yang dihitung adalah rasio kas dan rasio lancar. Rasio kas dihitung dengan membagi kas dan setara kas dengan jumlah liabilitas jangka pendek, sedangkan rasio lancar dihitung dengan membagi jumlah aset lancar dengan jumlah liabilitas jangka pendek

Keterangan	30 Juni 2022	31 Desember 2021	31 Desember 2020
Aset lancar ('000)	1.151.843.875	991.315.045	612.974.786
Liabilitas jangka pendek ('000)	1.249.215.042	851.307.898	308.544.968
Rasio Lancar (x)	0,92	1,16	1,98

Rasio lancar Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebesar 0,92; 1,16; dan 1,98. Penurunan Rasio Lancar Perseroan pada 30 Juni 2022 disebabkan oleh kenaikan pinjaman jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 1 tahun.

Sumber likuiditas eksternal Perseroan dan Perusahaan Anak dapat berupa pinjaman perbankan dan utang obligasi sedangkan sumber likuiditas internal dapat berasal dari hasil kegiatan operasi yaitu penerimaan kas dari pelanggan dan setoran modal pemegang saham.

Tidak terdapat kecenderungan yang diketahui, permintaan, perikatan atau komitmen, kejadian dan/atau ketidakpastian yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan atau penurunan yang material terhadap likuiditas Perseroan.

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

## 5. Segmen Operasi

Operasional Perseroan dibagi atas segmen penjualan apartemen dan segmen jasa pemasaran. Segmen penjualan apartemen memberikan kontribusi terbesar pada Perseroan dengan kontribusi di atas 100% dari total pendapatan Perseroan.

### Periode 3 (tiga) Bulan yang berakhir pada 30 Juni 2022

Keterangan	Segmen Operasi		Jumlah
	Penjualan Apartemen	Jasa Pemasaran	
Pendapatan ('000)	-	698.530	698.530
Kontribusi pada pendapatan	-	100%	100%
Laba/rugi kotor ('000)	-	586.282	586.282
Margin laba/rugi kotor	-	84%	84%

## Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Keterangan	Segmen Operasi		Jumlah
	Penjualan Apartemen	Jasa Pemasaran	
Pendapatan ('000)	-	2.821.724	2.821.724
Kontribusi pada pendapatan	-	100%	100%
Laba/rugi kotor ('000)	-	1.042.496	1.042.496
Margin laba/rugi kotor	-	37%	37%

## Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020

Keterangan	Segmen Operasi		Jumlah
	Penjualan Apartemen	Jasa Pemasaran	
Pendapatan ('000)	-	3.730.862	3.730.862
Kontribusi pada pendapatan	-	100%	
Laba/rugi kotor ('000)	-	640.156	640.156
Margin laba/rugi kotor	-	17%	17%

### 6. Investasi Barang Modal

Pada saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan, tidak terdapat komitmen investasi barang modal yang material yang dilakukan oleh Perseroan dan tidak terdapat investasi barang modal yang dikeluarkan Perseroan dalam rangka pemenuhan persyaratan regulasi.

### 7. Kejadian yang Sifatnya Luar Biasa dan Tidak Berulang Lagi Dimasa Datang

Tidak terdapat kejadian yang sifatnya luar biasa yang terjadi sehubungan dengan kegiatan usaha yang dilakukan oleh perseroan yang mana berpotensi untuk dapat berulang lagi di masa yang akan datang.

### 8. Perubahan Kebijakan Akuntansi

Tidak terdapat perubahan kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh Perseroan dalam penyusunan laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021 dan 2020.

### 9. Kejadian atau transaksi yang tidak normal dan jarang terjadi yang mempengaruhi Perseroan

Pada awal tahun 2020 sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, terdapat kejadian penting yang mempengaruhi kondisi ekonomi Indonesia dan global. Kejadian penting tersebut berupa pandemi *Covid-19* yang telah menyebabkan terjadinya perlambatan ekonomi global dan domestik. Sampai saat ini dampak pandemi *Covid-19* belum diketahui secara pasti sampai sejauh mana dampak negatif yang ditimbulkan, termasuk lamanya durasi penyebaran wabah, kebijakan ekonomi, social dan kebijakan lainnya yang diterapkan Pemerintah. Pada tanggal pelaporan, dampak pada kinerja Perseroan di masa depan belum dapat diperkirakan, namun manajemen telah dan terus memantau secara seksama operasi, likuiditas, dan sumber daya, serta bekerja secara aktif dan mengambil berbagai pengukuran untuk mengurangi dampak saat ini dan dampak yang akan datang.

### 10. Peningkatan yang material dari penjualan atau pendapatan bersih

Pada tanggal 30 Juni 2022, 2021 dan 2020 tidak terdapat peningkatan penjualan yang signifikan. hal ini disebabkan Perseroan sangat tergantung kepada kondisi ekonomi Indonesia secara umum dan pasar properti Indonesia pada khususnya. Kondisi ekonomi lainnya yang mempengaruhi bisnis Perseroan termasuk tren harga pasar yang mempengaruhi penjualan properti dan tingkat harga sewa, standard hidup, tingkat pendapatan yang dapat dibelanjakan, berubahnya demografi, suku bunga dan ketersediaan pembiayaan konsumen. Perseroan memperkirakan bahwa hasil kegiatan usaha Perseroan akan terus berubah dari waktu ke waktu sesuai dengan fluktuasi dalam kondisi ekonomi dan pasar properti Indonesia.

## 11. Dampak perubahan harga

Tidak terdapat perubahan harga yang signifikan terhadap penjualan dan pendapatan bersih Perseroan serta laba operasi selama tahun 2022, 2021 dan 2020.

## 12. Mata uang asing

Perseroan tidak memiliki risiko secara langsung terhadap fluktuasi kurs mata uang asing disebabkan baik pendapatan maupun hutang yang dimiliki Perseroan tidak terdapat pendapatan maupun hutang dalam mata uang asing.

Perseroan tidak memiliki risiko secara langsung terhadap perubahan suku bunga acuan pinjaman dikarenakan Perseroan tidak memiliki pinjaman dengan bunga mengambang.

## FAKTOR RISIKO

Investasi pada saham Perseroan mengandung risiko. Calon investor Perseroan harus mempertimbangkan sebelum melakukan investasi pada saham yang ditawarkan oleh Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, para calon investor diharapkan untuk menyadari bahwa investasi dalam saham mengandung sejumlah risiko baik risiko eksternal maupun internal. Para investor harus hati-hati mempertimbangkan semua informasi yang terkandung dalam Keterbukaan Informasi ini, termasuk risiko yang dijelaskan di bawah ini, sebelum membuat keputusan investasi.

### A. RISIKO UTAMA YANG MEMPUNYAI PENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN

#### Risiko Ketersediaan Lahan Yang Dimiliki Perseroan

Sebagai Perusahaan yang bergerak dibidang properti, ketersediaan lahan menjadi suatu hal yang penting. Saat ini lahan yang dimiliki Perseroan dirasa cukup, namun Perseroan tetap harus melakukan penambahan lahan-lahan baru untuk menjaga keberlangsungan Perseroan itu sendiri. Tidak ada jaminan kedepannya Perseroan akan dengan mudah menambah ketersediaan lahan yang dimiliki dan tentu hal itu akan menjadi kendala Perseroan dalam memperoleh pendapatan kedepannya.

### B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL BAIK SECARA LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG YANG DAPAT MEMPENGARUHI HASIL USAHA DAN KONDISI KEUANGAN PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

1. Risiko Kondisi Industri Properti Yang Fluktuatif Di Indonesia Dan Faktor Lainnya Yang Diluar Kendali Perseroan
2. Risiko Perubahan Peraturan Pemerintah, Legalitas Dan Perizinan
3. Risiko Terganggunya Pasokan atas Ketersediaan Bahan Bangunan
4. Risiko Perubahan Suku Bunga
5. Risiko Keterlambatan Penyelesaian Sebagian Atau Seluruh Proyek Perseroan.

### C. RISIKO UMUM

1. Risiko Bencana Alam
2. Risiko Terhadap Kewajiban Dari Tuntutan Hukum Pihak Ketiga
3. Risiko Perubahan Peraturan

### D. RISIKO TERKAIT INVESTASI SAHAM PERSEROAN

1. Risiko Fluktuasi Harga Saham Perseroan
2. Risiko Terkait Likuiditas Saham Perseroan
3. Risiko Dilusi
4. Risiko Kemampuan Perseroan Membayar Pembagian Dividen

Keterangan lebih rinci mengenai risiko usaha dapat dilihat pada Bab VII Prospektus PMHMETD I Perseroan mengenai Faktor Risiko.



## KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Tidak terdapat kejadian penting yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen tertanggal 24 November 2022 atas laporan keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Anwar dan Rekan dan ditandatangani oleh Christiadi Tjahnadi dengan pendapat Opini tanpa modifikasi.

## KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

### A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

PT Perintis Trinita Properti Tbk (“Perseroan”) didirikan berdasarkan hukum Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Perseroan Terbatas PT Perintis Trinita Properti No. 6 tanggal 13 Maret 2009 yang dibuat di hadapan Drs. Arif Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Keputusan Menkumham No. AHU-21089.AH.01.01.Tahun 2009 tertanggal 15 Mei 2009 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0026938.AH.01.09 Tahun 2009 tanggal 15 Mei 2009, serta diumumkan BNRI tanggal 16 Juni 2009 No. 48, TBNRI No. 15951 (“**Akta Pendirian Perseroan**”)

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan, struktur permodalan dan susunan kepemilikan saham Perseroan adalah sebagai berikut :

Uraian	Nilai Nominal Rp 1.000.000 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>200</b>	<b>200.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>			
Septian Starlin	50	50.000.000	50,00
Ronald Cassidy Yusuf	50	50.000.000	50,00
<b>Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>100</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>100</b>	<b>100.000.000</b>	

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir berdasarkan Akta No. 18 / tanggal 18 November 2021.

Kegiatan usaha Perseroan berdasarkan anggaran dasar adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa, namun kegiatan usaha Perseroan saat ini yang telah benar-benar dijalankan adalah penjualan Real Estat yang dikembangkan oleh Perseroan atau bekerjasama dengan Pihak Ketiga.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perseroan dapat menjalankan kegiatan usaha utamanya yaitu:

- Menjalankan usaha-usaha dibidang Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa yang mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di Gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

Berdiri pada tahun 2009, PT Perintis Trinita Properti Tbk memulai perjalanannya dari proyek pengembangan tanah seluas 5 hektar yakni Ubud Village. Setelah itu, Perseroan melakukan pembangunan Melrose Place dengan konsep ruko (rumah dan toko) dan rukan (rumah dan kantor) yang dapat diperuntukkan sebagai *dormitory*. Pengembangan dari proyek-proyek ikonik Perseroan dimulai sejak tahun 2014 melalui karya terbaik seperti Brooklyn Apartment, Springwood Residence, Yukata Suites dan The Smith.

Kesuksesan ini membawa PT Perintis Trinita Properti Tbk melebarkan sayap dengan mempersiapkan proyek Collins Boulevard di tahun 2018 yang memiliki nilai proyek sebesar Rp 2,05 triliun (2 tower) dan juga mempersiapkan proyek *mixed-use* Marc’s Boulevard di tahun 2019 dengan nilai proyek Rp 5 triliun yang berlokasi di Batam yang akan berdiri di atas lahan seluas 23 hektar yang terdiri dari 5 (lima) distrik kawasan.

Pada tahun 2021, Perseroan memulai persiapan untuk proyek Modern Business Park, yaitu Holdwell Business Park yang berlokasi di Lampung dan diharapkan akan menjadi pusat bisnis dan komersial terbesar di Kota Lampung yang menghubungkan pulau Sumatera dengan pulau-pulau lainnya. Selain itu, proyek lainnya yakni Sequoia Hills mengusung konsep “A Breathing City” yang akan menjadi hunian dengan lingkungan asri yang dilengkapi dengan fasilitas modern berskala kota untuk menunjang kehidupan sehari-hari penghuni di wilayah Sentul. Di luar proyek yang sedang berjalan, Perseroan sudah menyiapkan berbagai proyek baru untuk menyambut prospek yang ada salah satunya adalah proyek Tanamori di Labuan Bajo.

## B. SUSUNAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Komposisi dan struktur permodalan Perseroan berdasarkan Akta Pernyataan Dewan Komisaris tentang Perubahan Anggaran Dasar Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Perseroan No. 2 tanggal 6 Maret 2020 yang telah diberitahukan kepada Menkumham dan mendapat Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0139903 Tahun 2020 tanggal 12 Maret 2020 yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0050585.AH.01.11. Tahun 2020 tanggal 12 Maret 2020 (“Akta No. 2/6 Maret 2020”) juncto Daftar Pemegang Saham Perseroan per 30 November 2022 yang diterbitkan oleh BAE PT Adimitra Jasa Korpora. Berdasarkan Laporan Bulanan tentang Komposisi Pemegang Saham Perseroan pada laporan BAE tanggal 7 Desember 2022 dengan nomor surat 296/CORSEC/PTP/XII/2022, komposisi dan struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Uraian	Nilai Nominal Rp 100,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>12.500.000.000</b>	<b>1.250.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>			
PT. Kunci Daud Indonesia	1.804.000.000	180.400.000.000	40,96
PT. Intan Investama Internasional	1.476.000.000	147.600.000.000	33,51
PT Panca Muara Jaya	264.859.000	26.485.900.000	6,01
Masyarakat kurang dari 5%	660.616.935	66.061.693.500	15,00
<b>Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh sebelum Saham Treasury</b>	<b>4.205.475.935</b>	<b>420.547.593.500</b>	<b>95,48</b>
Saham Treasury	199.000.000	19.900.000.000	4,52
<b>Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4.404.475.935</b>	<b>440.447.593.500</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>8.095.524.065</b>	<b>809.552.406.500</b>	

## C. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 17 tanggal 19 Agustus 2020 yang telah diberitahukan kepada Menkumham dan mendapat Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-03885459 Tahun 2020 tanggal 11 September 2020 (“Akta No. 17/19 Agustus 2020”) jo. Akta No. 18/18 November 2021 adalah sebagai berikut:

### Direksi

Direktur Utama : Ishak Chandra  
 Direktur : Chandra  
 Direktur : Johannes L. Andayaprana  
 Direktur : Stanley Setiadi  
 Direktur Independen : Yohannes Eddy Christianto

### Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Septian Starlin  
 Komisaris : Dr. Ir. Matius Yusuf, MM., MBA.  
 Komisaris Independen : Dr. Ir. Erman Suparno, MBA, MSi.  
 Komisaris Independen : Rachmad, S.H.

#### D. KETERANGAN SINGKAT TENTANG PERUSAHAAN ANAK

Saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan, Perseroan memiliki Perusahaan Anak sebagai berikut:

##### Perusahaan Anak Langsung

No	Nama Perusahaan	Status Operasi	Perizinan	Tahun Pendirian	Tahun Penyertaan	Kegiatan Usaha Utama	Alamat	Kepemilikan	Persentase Kontribusi Pendapatan ke Perseroan
1.	PT Trinita Pilar Gemilang	Beroperasi	Masih Berlaku	2013	2016	Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Jl. Sutera Boulevard Kav 22-26 No. 2, Kel.Pakualam, Kec. Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten	99,92%	100%
2.	PT Sirius Terang Cemerlang	Beroperasi	Masih Berlaku	2013	2015	Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Jl. Sutera Boulevard Kav 22-26 No. PO. 1-3, Alam Sutera, Kel. Pakualam, Kec. Serpong Utara, Tangerang Selatan, Banten	99,20%	-
3.	PT Trinita Menara Serpong	Beroperasi	Masih Berlaku	2016	2016	Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Collins Boulevard, Jl. MH. Thamrin Kav 7, Kel Panunggangan, Kec. Pinang, Kota Tangerang, Banten.	50,00%	-
4.	PT Puri Trinita Batam	Beroperasi	Masih Berlaku	2018	2018	Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Komplek Batamas , Kel. Sadai, Kec. Bengkong, Kota Batam, Kepulauan Riau.	70,00%	-
5.	PT Trinita Garam Properti	Beroperasi	Masih Berlaku	2021	2021	Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Prosperity Tower, 18J, District 8, SCBD, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 52-53, Desa/Kelurahan Senayan, Kec. Kebayoran Baru, Kota Adm. Jakarta Selatan, DKI Jakarta.	65,00%	-
6.	PT Trinita Dinamik Tbk	Beroperasi	Masih Berlaku	2013	2014	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Jl Letjen S Parman APL Tower LT 10 Unit T9, Desa/Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kec. Grogol Petamburan, Kota Adm. Jakarta Barat, DKI Jakarta.	14,49%	-
7.	PT Tanamori Makmur Indonesia	Beroperasi	Masih Berlaku	2019	2022	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Prosperity Tower, 18J, District 8, SCBD, Jalan Jendral Sudirman Kav 52-53 , Desa/Kelurahan Senayan, Kec. Kebayoran Baru, Kota Adm. Jakarta Selatan, DKI Jakarta.	49,00%	-

##### Perusahaan Anak Tidak Langsung

No	Nama Perusahaan	Status Operasi	Perizinan	Tahun Pendirian	Tahun Penyertaan	Kegiatan Usaha Utama	Alamat	Kepemilikan	Persentase Kontribusi Pendapatan ke Perseroan
1.	PT Trinita Menara Gading	Beroperasi	Masih Berlaku	2017	2017	Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Jl. MH. Thamrin KAV. 07, Desa/Kelurahan Panunggangan, Kec. Pinang, Kota Tangerang, Banten.	49,99%	-
2.	PT Trinita Dinamik Santoz	Beroperasi	Masih Berlaku	2017	2017	Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	APL Tower Lt. 10 Unit T9, Jl. Letjen S Parman Kav. 28, Kecamatan Tanjung Duren Selatan, Kelurahan Grogol Petamburan, Kota Adm. Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta	14,50%	-

## EKUITAS

Apabila PMHMETD I dan pelaksanaan Waran Seri II terjadi pada 30 Juni 2022, maka proforma ekuitas pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

### Perubahan Ekuitas Setelah Tanggal 30 Juni 2022 Jika Diasumsikan Pada Tanggal tersebut Dilaksanakan PMHMETD I dan Waran Seri II

(dalam ribuan Rupiah)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Pemilik Entitas Induk

Uraian	Modal ditempatkan dan disetor	Tambahkan Modal Disetor	Saham Tresuri	Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Laba		Kepentingan non pengendali	Total Ekuitas
					Telah Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya		
Posisi Ekuitas menurut laporan keuangan per tanggal 30 Juni 2022 dengan nilai nominal per saham Rp 100 per saham	440.447.583	114.224.258	(55.831.440)	60.919.786	22.999.052	99.187	(11.688.168)	571.170.258
Sebanyak-banyaknya 147.795.558 saham dari PMHMETD I dengan nilai nominal Rp 100 setiap saham dengan harga penawaran sebesar Rp900 setiap saham	14.779.556	118.236.446		-	-		-	133.016.002
Sebanyak-banyaknya 147.795.558 Waran Seri II dengan nilai nominal Rp 100 setiap saham dengan harga penawaran sebesar Rp1.100 setiap saham	14.779.556	147.795.558		-	-		-	162.575.114
Biaya Emisi		(3.993.750)						(3.993.750)
<b>Proforma Ekuitas pada tanggal 30 Juni 2022 setelah PMHMETD I dan Pelaksanaan Waran Seri II</b>	<b>470.006.695</b>	<b>376.262.512</b>	<b>(55.831.440)</b>	<b>60.919.786</b>	<b>22.999.052</b>	<b>99.187</b>	<b>(11.688.168)</b>	<b>862.767.624</b>

## KEBIJAKAN DIVIDEN

Pemegang saham baru dalam rangka PMHMETD I ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dengan pemegang saham Perseroan lama lainnya, termasuk hak untuk menerima dividen yang mungkin dibagikan setelah PMHMETD I ini.

Direksi Perseroan dengan mengindahkan ketentuan anggaran dasar Perseroan, tingkat kesehatan keuangan, tingkat kecukupan modal, dan arus kas Perseroan dalam rangka mencapai tingkat pertumbuhan yang optimal di masa yang akan datang, termasuk juga memperhatikan kewajiban Perseroan membentuk dana cadangan, merencanakan untuk mengusulkan pembagian dividen tunai kepada masing-masing pemegang saham Perseroan yang namanya tercantum di dalam DPS Perseroan yang memuat nama pemegang saham yang berhak untuk menerima dividen, sekurang-kurangnya 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun mulai tahun buku 2023, setelah Perseroan diperkirakan dapat memperoleh laba bersih, oleh karenanya diperkirakan memiliki kemampuan membagikan dividen dengan memperhatikan ketentuan Pasal 71 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) UUP. Kebijakan dividen yang diusulkan Direksi adalah dengan jumlah sebanyak-banyaknya 25% (dua puluh lima persen) dari laba bersih Perseroan setelah dipotong pajak, kecuali ditentukan lain dalam RUPS.

## PERPAJAKAN

**CALON PEMESAN HMETD DALAM PMHMETD I INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN HMETD YANG DIPEROLEH MELALUI PMHMETD I INI.**

## LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

- |                                 |   |                                       |
|---------------------------------|---|---------------------------------------|
| 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                     |

## TATA CARA PEMESANAN SAHAM

Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini diterbitkan berdasarkan HMETD sebagaimana dimaksud dalam POJK 32/2015. Perseroan telah menunjuk PT Adimitra Jasa Korpora sebagai pelaksana pengelolaan administrasi saham dan sebagai agen pelaksana, sebagaimana termuat dalam Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham.

### 1. PEMESAN YANG BERHAK

Para pemegang saham yang namanya tercatat dalam DPS pada tanggal 29 Desember 2022 pukul 16.00 WIB berhak untuk mengajukan pembelian Saham Baru dalam rangka PMHMETD I ini dengan ketentuan bahwa setiap pemegang saham yang memiliki 30 (tiga puluh) Saham Lama berhak memperoleh 1 (satu) HMETD, dimana 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) Saham Baru dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham, dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp900,- (sembilan ratus Rupiah) per saham yang harus dibayar penuh pada saat pengajuan pemesanan pembelian saham.

Pemesan yang berhak untuk membeli Saham Baru adalah para pemegang HMETD yang sah, yaitu:

- a. para pemegang Sertifikat Bukti HMETD yang namanya tercantum dalam Sertifikat HMETD atau yang memperoleh HMETD secara sah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku; atau
- b. para pemegang HMETD elektronik yang tercatat dalam Penitipan Kolektif KSEI sampai dengan tanggal terakhir periode perdagangan HMETD.

Pemesan dapat terdiri dari perorangan dan/atau lembaga/badan hukum indonesia/asing sebagaimana dalam UUPM.

Untuk memperlancar serta terpenuhinya jadwal pendaftaran pemegang saham yang berhak maka bagi pemegang saham di luar Penitipan Kolektif KSEI (warkat) yang belum terdaftar dalam DPS Perseroan dan akan menggunakan haknya untuk memperoleh HMETD disarankan untuk mendaftar di BAE Perseroan sebelum batas akhir pendaftaran pemegang saham yaitu tanggal 29 Desember 2022 pukul 16.00 WIB.

Untuk mengurangi interaksi sosial, menjaga jarak fisik (*physical distancing*) dan menghindari keramaian untuk meminimalisir penyebaran dan penularan virus corona (covid-19), BAE akan mengarahkan para pemegang saham yang sahamnya masih dalam bentuk surat kolektif saham (warkat) dapat menghubungi BAE untuk diberikan pengarahan cara mengkonversi HMETD kedalam sub Rekening Efek yang dapat dibuka di Perusahaan Efek dan atau bank custodian yang merupakan partisipan dari KSEI. Sehingga pelaksanaan HMETD dapat dilakukan melalui sistem KSEI.

### 2. DISTRIBUSI HMETD

- a. Bagi Pemegang Saham Yang Berhak yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui Rekening Efek Anggota Bursa atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Pencatatan pada DPS Perseroan yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 30 Desember 2022. Prospektus dan petunjuk pelaksanaan akan diunggah dalam situs web Perseroan [www.trinitiland.com](http://www.trinitiland.com) dan situs web Bursa Efek Indonesia [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id).
- b. Bagi Pemegang Saham Yang Berhak yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama Pemegang Saham Yang Berhak. Para Pemegang Saham Yang Berhak dapat menghubungi BAE melalui email ke [opr@adimitra-jk.co.id](mailto:opr@adimitra-jk.co.id) dengan menyebutkan (i) nama, (ii) alamat, (iii) nomor rekening bank dari pemegang saham yang akan digunakan untuk membayar pembelian saham dan melampirkan
  - Copy KTP
  - Copy surat kolektif saham atas nama pemegang saham

Jl. Kirana Avenue III Blok F3 No. 5  
Kelapa Gading – Jakarta Utara 14250  
Telp: 021-29289961 (Hunting) Fax: 021-29289961  
Mobile: +62 817 4831438  
Email: opr@adimitra-jk.co.id

Dalam kondisi pandemi ini disarankan agar pemegang saham mengkonversi saham warkat menjadi saham tanpa warkat dan dimasukkan dalam penitipan kolektif KSEI.

### 3. PENDAFTARAN PELAKSANAAN HMETD

Para Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI yang akan melaksanakan HMETD-nya wajib mengajukan permohonan pelaksanaan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian yang ditunjuk sebagai pengelola efeknya. Selanjutnya Anggota Bursa/Bank Kustodian melakukan permohonan atau instruksi pelaksanaan (*exercise*) melalui sistem *Central Depository-Book Entry Settlement System* ("C-BEST") sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh KSEI. Dalam melakukan instruksi pelaksanaan, Anggota Bursa/Bank Kustodian harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- i) Pemegang HMETD harus menyediakan dana pelaksanaan HMETD pada saat mengajukan permohonan tersebut;
- ii) Kecukupan HMETD dan dana pembayaran atas pelaksanaan HMETD harus telah tersedia di dalam rekening efek Pemegang HMETD yang melakukan pelaksanaan.

1 (satu) Hari Kerja berikutnya KSEI akan menyampaikan daftar Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI yang melaksanakan haknya dan menyetorkan dana pembayaran pelaksanaan HMETD tersebut ke rekening Bank Perseroan Saham Tambahan hasil pelaksanaan HMETD akan didistribusikan oleh Perseroan/BAE Perseroan dalam bentuk elektronik ke rekening yang telah ditentukan oleh KSEI untuk selanjutnya didistribusikan ke masing-masing rekening efek Pemegang HMETD yang bersangkutan yang melaksanakan haknya oleh KSEI. Saham Tambahan hasil pelaksanaan akan didistribusikan Perseroan/BAE Perseroan selambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan pelaksanaan diterima dari KSEI dan dana pembayaran telah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening bank Perseroan.

Para Pemegang HMETD dalam bentuk warkat/SBHMETD yang akan melaksanakan HMETD-nya harus mengajukan permohonan pelaksanaan HMETD kepada BAE Perseroan, dengan mengirimkan scan copy melalui email kepada BAE dokumen sebagai berikut:

- SBHMETD yang telah ditandatangani dan diisi lengkap;
- Bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran yang mencantumkan nama penyetor; dan
- KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan), atau fotokopi anggaran dasar dan lampiran susunan direksi/pengurus (bagi lembaga / badan hukum).

Pemegang HMETD akan diarahkan untuk menerima Saham Tambahan hasil pelaksanaan dalam bentuk elektronik dengan membuka sub rekening efek di perusahaan efek dan/atau bank kustodian partisipan KSEI; dan BAE akan memberikan informasi proses pembukaan sub rekening efek yang diperlukan.

Perseroan akan menerbitkan saham hasil pelaksanaan HMETD dalam bentuk fisik SKS jika pemegang SBHMETD tidak menginginkan saham hasil pelaksanaannya dimasukkan dalam Penitipan Kolektif di KSEI.

Setiap dan semua biaya konversi atas pengalihan saham Perseroan dalam bentuk warkat menjadi bentuk elektronik dan/atau sebaliknya dari bentuk elektronik menjadi bentuk warkat harus dibayar dan ditanggung sepenuhnya oleh Pemegang Saham yang bersangkutan.

Pendaftaran pelaksanaan HMETD dapat dilakukan mulai tanggal 02 January 2023 sampai dengan 13 Januari 2023 pada hari dan jam kerja (Senin s/d Jumat, 09.00-16.00 WIB).

Bilamana pengisian SBHMETD tidak sesuai dengan petunjuk/syarat-syarat pemesanan saham yang tercantum dalam SBHMETD dan Prospektus, maka hal ini dapat mengakibatkan penolakan pemesanan. HMETD hanya dianggap telah dilaksanakan pada saat pembayaran tersebut telah terbukti diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening bank Perseroan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam syarat-syarat pembelian.

#### 4. PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM TAMBAHAN

Pemegang saham yang tidak menjual HMETD-nya atau pembeli/pemegang HMETD yang namanya tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD atau pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI dapat memesan Saham Baru melebihi hak yang dimilikinya dengan cara mengisi kolom pemesanan pembelian Saham Tambahan yang telah disediakan pada Sertifikat Bukti HMETD dan atau FPPS Tambahan dalam jumlah sekurang-kurangnya 100 (seratus) saham atau kelipatannya.

Pemegang HMETD dalam bentuk warkat/SBHMEDT yang menginginkan Saham Tambahan hasil pelaksanaannya dalam bentuk elektronik harus mengajukan permohonan kepada BAE Perseroan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian. Sedangkan Pemegang HMETD dalam bentuk warkat yang tetap menginginkan saham hasil pelaksanaannya dalam bentuk warkat/fisik SKS dapat mengajukan sendiri permohonan kepada BAE Perseroan.

- a. Bagi pemegang HMETD dalam bentuk warkat/Sertifikat Bukti HMETD yang menginginkan Saham Baru hasil penjatahannya dalam bentuk elektronik harus mengajukan permohonan kepada BAE Perseroan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:
  - Asli Sertifikat Bukti HMETD yang telah diisi lengkap dan benar;
  - Asli surat kuasa dari pemegang HMETD kepada Anggota Bursa/Bank Kustodian untuk mengajukan permohonan pemesanan pembelian Saham Tambahan dan melakukan pengelolaan efek atas Saham Baru hasil penjatahan dalam Penitipan Kolektif di KSEI dan kuasa lainnya yang mungkin diberikan sehubungan dengan pemesanan pembelian Saham Tambahan atas nama pemberi kuasa;
  - Fotokopi KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan) atau fotokopi anggaran dasar dan lampiran susunan direksi/pengurus yang berhak mewakili (bagi lembaga/badan hukum);
  - Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/ giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran;
  - Asli Formulir Penyetoran Efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi lengkap untuk keperluan pendistribusian Saham Baru hasil pelaksanaan oleh BAE Perseroan;
  - Pelaksanaan tambahan ke dalam elektronik akan dikenakan biaya sebesar tarif di BAE Perseroan per Sertifikat Bukti HMETD.
- b. Bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI, mengisi dan menyerahkan FPPS Tambahan yang telah didistribusikan kepada BAE Perseroan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian yang menjadi partisipan KSEI dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:
  - Asli instruksi pelaksanaan (exercise) yang telah berhasil (settled) dilakukan melalui sistem C-BEST yang sesuai atas nama pemegang HMETD tersebut (khusus bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI yang telah melaksanakan haknya melalui sistem C-BEST);
  - Asli Formulir Penyetoran Efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi lengkap untuk keperluan pendistribusian Saham Baru hasil pelaksanaan oleh BAE Perseroan;
  - Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/ giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.
- c. Bagi pemegang HMETD dalam bentuk warkat/Sertifikat Bukti HMETD yang menginginkan Saham Baru hasil penjatahannya tetap dalam bentuk warkat/fisik SKS harus mengajukan permohonan kepada BAE Perseroan dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:
  - Asli Sertifikat Bukti HMETD yang telah diisi dengan lengkap dan benar;
  - Fotokopi KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan), atau fotokopi anggaran dasar dan lampiran susunan direksi/pengurus yang berhak mewakili (bagi lembaga/badan hukum);
  - Asli surat kuasa yang sah (jika dikuasakan) bermaterai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dilampiri dengan fotokopi KTP/Paspor/KITAS dari pemberi dan penerima kuasa;
  - Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/ giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.

Sehubungan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar dalam rangka Percepatan Penanganan *Corona Virus Disease 2019* (Covid-2019) maka Perseroan dan Biro Administrasi Efek membuat langkah-langkah antisipasi sehubungan dengan proses atau mekanisme pemesanan dan pembelian saham Perseroan selama masa penawaran sebagai berikut:

Seluruh proses atau mekanisme pemesanan dan pembelian saham Perseroan selama masa penawaran dilakukan secara elektronik untuk menghindari kerumunan dan kontak fisik. Biro Administrasi Efek hanya akan melayani pemesanan dengan prosedur sebagai berikut:

- Pemesan dapat melakukan permintaan formulir pesan tambah dengan mengirimkan email permintaan ke alamat opr@adimitra-jk.co.id dengan subject "PERMINTAAN FORM PESAN TAMBAH";
- Email yang akan diikutkan dalam proses pemesanan adalah email yang diterima pada pukul 09.00 - 16.00 WIB;
- Pengembalian formulir pesanan tambahan harus datang langsung ke kantor BAE;
- Pengembalian harus Melampirkan syarat syarat antara lain fotocopy KTP, bukti penebusan right dari KSEI dan bukti transfer pemesanan tambahan, beserta dengan Form penyetoran efek dari KSEI (dalam bentuk soft copy).

Pemesan akan mendapatkan email balasan yang berisikan:

- Konfirmasi penerimaan dokumen;
- Informasi tolakan karena persyaratan tidak lengkap. Pemesanan pembelian saham yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut tidak akan dilayani. Setiap pemesan saham harus telah memiliki rekening efek pada perusahaan efek/bank kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening pada KSEI.

Pembayaran atas pemesanan pembelian Saham Tambahan tersebut dapat dilaksanakan dan harus telah diterima pada rekening bank Perseroan sebagaimana tercantum pada Sub Bab Persyaratan Pembayaran dalam Bab ini selambat-lambatnya pada tanggal 17 Januari 2023 dalam keadaan baik (*in good funds*). Pemesanan yang tidak memenuhi petunjuk sesuai dengan ketentuan pemesanan dapat mengakibatkan penolakan pemesanan.

## **5. PENJATAHAN PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM TAMBAHAN**

Penjataan pemesanan pembelian Saham Tambahan akan dilakukan pada tanggal 18 Januari 2023 dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bila jumlah seluruh Saham Baru yang dipesan termasuk pemesanan pembelian Saham Tambahan tidak melebihi jumlah seluruh Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini maka seluruh pesanan atas Saham Tambahan akan dipenuhi.
- b. Bila jumlah seluruh Saham Baru yang dipesan, termasuk pemesanan pembelian Saham Tambahan melebihi jumlah seluruh Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini maka kepada pemesan yang melakukan pemesanan pembelian Saham Tambahan akan diberlakukan sistem penjataan secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham atau pemegang bukti HMETD yang meminta pemesanan pembelian Saham Tambahan.

Perseroan akan menyampaikan Laporan Hasil Pemeriksaan Akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjataan dengan berpedoman pada Peraturan No. VIII.G.12, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam No. Kep-17/PM/2004 tanggal 13 April 2004 tentang Pedoman Pemeriksaan oleh Akuntan atas Pemesanan dan Penjataan Efek atau Pembagian Saham Bonus dan POJK 32/2015 paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal penjataan.

## **6. PERSYARATAN PEMBAYARAN BAGI PARA PEMEGANG SBHMETD (DI LUAR PENITIPAN KOLEKTIF KSEI) DAN PEMESANAN SAHAM TAMBAHAN**

Pembayaran pemesanan pembelian saham dalam rangka PMHMETD I yang permohonan pemesanannya diajukan langsung kepada BAE Perseroan harus dibayar penuh dalam mata uang Rupiah atau USD pada saat pengajuan pemesanan secara tunai atau cek, wesel atau bilyet giro, atau pemindahbukuan (transfer) dengan mencantumkan nomor Sertifikat Bukti HMETD atau nomor FPPS Tambahan. Pembayaran dapat disetor ke rekening Perseroan yang akan diungkapkan dalam Prospektus PMHMETD I Perseroan.

Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan cek dan wesel bank tersebut ditolak oleh bank, maka pemesanan pembelian saham yang bersangkutan dianggap batal. Bila pembayaran dilakukan dengan cek atau pemindahbukuan atau bilyet giro, maka tanggal pembayaran dihitung berdasarkan tanggal penerimaan cek/pemindahbukuan/giro yang dananya telah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening bank Perseroan tersebut di atas.



Untuk pembelian Saham Tambahan, pembayaran dilakukan pada hari pemesanan yang mana pembayaran tersebut harus diterima dengan baik (*in good funds*) dalam rekening bank Perseroan tersebut di atas paling lambat tanggal 17 Januari 2023.

Segala biaya yang mungkin timbul dalam rangka pembelian saham dalam rangka PMHMETD I ini menjadi beban pemesan. Pemesanan saham akan dibatalkan jika persyaratan pembayaran tidak dipenuhi.

## **7. BUKTI TANDA TERIMA PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM**

Pada saat penerimaan pengajuan pemesanan pembelian saham, BAE atas nama Perseroan akan menyampaikan kepada para pemohon bukti tanda terima pemesanan saham yang merupakan bagian dari HMETD, yang telah dicap dan ditandatangani sebagai bukti permohonan. Bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI akan mendapat konfirmasi atas permohonan pelaksanaan HMETD dari sistem C-BEST di KSEI melalui Pemegang Rekening KSEI.

## **8. PEMBATALAN PEMESANAN SAHAM BARU**

Perseroan berhak untuk membatalkan pemesanan Saham Baru secara keseluruhan atau sebagian dengan memperhatikan persyaratan yang berlaku. Pemberitahuan mengenai pembatalan pemesanan Saham Baru akan diumumkan bersamaan dengan pengumuman penjatahan pemesanan pembelian Saham Tambahan.

Hal-hal yang dapat menyebabkan dibatalkannya pemesanan saham antara lain:

- a. Pengisian Sertifikat Bukti HMETD atau FPPS Tambahan tidak sesuai dengan petunjuk/syarat-syarat pemesanan saham yang tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD atau FPPS Tambahan dan Prospektus.
- b. Persyaratan pembayaran tidak terpenuhi.
- c. Persyaratan kelengkapan dokumen permohonan tidak terpenuhi.

## **9. PENGEMBALIAN UANG PESANAN PEMBELIAN SAHAM**

Dalam hal tidak terpenuhinya sebagian atau seluruhnya dari pemesanan pembelian Saham Tambahan atau dalam hal terjadi pembatalan pemesanan Saham Baru maka Perseroan akan mengembalikan sebagian atau seluruh uang pemesanan tersebut dengan menggunakan cek/transfer atas nama pemesan. Pengembalian uang pemesanan saham tersebut dilakukan maksimal 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal penjatahan dan dapat diambil oleh pemesan atau kuasanya di kantor BAE pada hari dan jam kerja (Senin - Jumat pukul 9.00 - 16.00 WIB).

Uang pengembalian pemesanan saham hanya bisa diambil oleh pemesan atau kuasanya dengan menunjukkan Formulir Konfirmasi Penjatahan, asli KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (bagi perorangan), fotokopi anggaran dasar dan perubahannya yang terakhir serta susunan pengurus terbaru (bagi badan hukum/lembaga) serta asli surat kuasa yang telah ditandatangani di atas materai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dengan menunjukkan asli dan menyerahkan fotokopi KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku dari pemberi dan penerima kuasa (bagi yang dikuasakan).

Pengembalian uang pemesanan saham yang melampaui 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal penjatahan atau setelah tanggal diumumkannya pembatalan PMHMETD I berdasarkan bukti pembayaran oleh Perseroan akan disertai bunga yang diperhitungkan mulai Hari Kerja ketiga setelah tanggal penjatahan atau setelah tanggal diumumkannya pembatalan PMHMETD I sampai dengan tanggal pengembalian uang.

Besar bunga atas keterlambatan pengembalian uang pemesanan saham tersebut dihitung sebesar rata-rata tingkat suku bunga deposito 1 (satu) bulan sesuai dengan maksimum bunga deposito Bank Indonesia yang berlaku pada saat pengembalian. Perseroan tidak memberikan bunga atas keterlambatan pengembalian uang pemesanan saham apabila keterlambatan tersebut disebabkan oleh pemesan yang tidak mengambil uang pengembalian sesuai dengan waktu yang ditentukan.

Bagi pemesan saham dalam Penitipan Kolektif KSEI maka uang pemesanan akan dikembalikan ke dalam Rekening Efek yang melakukan permohonan tersebut oleh KSEI.

## 10. PENYERAHAN SURAT KOLEKTIF SAHAM HASIL PELAKSANAAN HMETD DAN PENGKREDITAN KE REKENING EFEK

Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD bagi pemesan yang melaksanakan HMETD sesuai dengan haknya melalui KSEI akan dikreditkan pada Rekening Efek dalam 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan pelaksanaan HMETD diterima dari KSEI dan dana pembayaran telah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Perseroan.

Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD bagi pemegang HMETD dalam bentuk warkat yang melaksanakan HMETD sesuai haknya akan mendapatkan SKS atau saham dalam bentuk warkat selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh BAE Perseroan dan dana pembayaran telah diterima dengan baik (*in good funds*) oleh Perseroan.

Adapun Saham Baru hasil penjatahan atas pemesanan pembelian Saham Tambahan dapat diambil dalam bentuk SKS atau dapat didistribusikan secara elektronik ke dalam Penitipan Kolektif KSEI selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah proses penjatahan.

## 11. ALOKASI TERHADAP HMETD YANG TIDAK DILAKSANAKAN

Apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam rangka PMHMETD I ini tidak seluruhnya diambil oleh pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan pembelian Saham Tambahan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD dan/atau FPPS Tambahan secara proporsional berdasarkan hak yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

## PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS, SERTIFIKAT BUKTI HMETD DAN FORMULIR LAINNYA

Perseroan telah mengumumkan informasi penting serta prospektus berkaitan dengan PMHMETD I ini melalui website Perseroan dan website Bursa Efek Indonesia [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). Perseroan tidak menyediakan Prospektus dalam bentuk cetakan.

1. Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui Rekening Efek Anggota Bursa atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Pencatatan pada DPS PMHMETD, yaitu tanggal 30 Desember 2022. Prospektus dan petunjuk pelaksanaan dapat di download di website Perseroan dan di [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id).
2. Bagi Pemegang Saham yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama Pemegang Saham dan dapat mengirimkan permohonan kepada BAE untuk menerima SBHMETD, FPPS Tambahan dan formulir lainnya melalui surat elektronik mulai tanggal 02 Januari 2023 dengan melampirkan scan copy kartu tanda pengenal yang sah (KTP/Paspor/KITAS).

**PT Adimitra Jasa Korpora**  
KIRANA BOUTIQUE OFFICE  
Jl. Kirana Avenue III Blok F3 No. 5  
Kelapa Gading – Jakarta Utara 14250  
Telp: 021-29289961 (Hunting)  
Fax: 021-29289961  
Mobile: +62 817 4831438  
Email: opr@adimitra-jk.co.id

Apabila Pemegang Saham yang namanya tercatat dalam DPS pada penutupan perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia tanggal 29 Desember 2022 belum menghubungi BAE untuk memperoleh SBHMETD, maka seluruh risiko kerugian bukan menjadi tanggung jawab BAE ataupun Perseroan, melainkan merupakan tanggung jawab para pemegang saham yang bersangkutan.

**SETIAP CALON INVESTOR DIHIMBAU UNTUK MEMBACA KETERANGAN LEBIH LANJUT MENGENAI PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU INI MELALUI INFORMASI YANG TERSAJI DALAM PROSPEKTUS**