

PT Perintis Trinita Properti Tbk (TRIN)

Right Issue Sukses, Prospek Semakin Cerah

Pendapatan pra-penjualan FY2022 meningkat signifikan: Sepanjang 2022 TRIN berhasil mencatatkan pendapatan senilai Rp 948.09 miliar yang melampaui target tahun 2022 yakni sebesar Rp 900 miliar dan naik 91.9% dibandingkan pencapaian tahun 2021 yakni Rp 494.05 miliar. Dengan pencapaian ini, perseroan optimis untuk menaikan target pertumbuhan pra-penjualan di tahun berikutnya sebesar 20-25%. Hingga akhir tahun 2022, kontributor terbesar dari pendapatan pra-penjualan adalah proyek terbaru perseroan yaitu Sequoia Hills sebesar 51.6% atau Rp 489.74 miliar dan Collins Boulevard sebesar 25.1% atau Rp 237.68 miliar. Di tahun 2023 ini, perseroan akan mengembangkan lebih banyak proyek-proyek inovatif di berbagai wilayah baru seperti Lampung dengan proyek Holdwell Business Park dan di wilayah Nusa Tenggara Timur dengan proyek Tana Mori. Dengan mempertimbangkan proses pengakuan pendapatan yang lebih cepat, perseroan juga akan fokus mengembangkan proyek-proyek *low rise* dalam bentuk residensial dan komersial.

Skema right issue sebagai strategi memperkuat struktur permodalan: TRIN berhasil melaksanakan *right issue* hingga mengalami *oversubscribed* dan memperoleh dana segar sebesar Rp 132.13 miliar dengan harga pelaksanaan Rp 900 per saham dan warran dengan harga Rp 1100 per saham. Dana yang terhimpun sebesar Rp 43.1 miliar digunakan untuk pengambilalihan tanah secara inbreg di Labuan Bajo yang berada di kawasan TanaMori dan akan dibangun kompleks komersil pariwisata kelas dunia dekat dengan Taman Nasional Komodo. Selanjutnya sebesar Rp 43.54 miliar digunakan untuk pengambilalihan tanah di Lampung yang akan dibangun pusat bisnis dan komersial terbesar di kota Lampung yang menghubungkan pulau Sumatera dengan pulau lainnya. Dan Rp 13.77 miliar akan digunakan sebagai modal kerja perseroan serta sisa atau sebanyak-banyaknya Rp 28.61 miliar akan digunakan untuk mengurangi kewajiban utang jangka panjang perseroan kepada pihak-pihak terafiliasi.

Laba bersih kembali positif pada 3Q22. Setelah 2 tahun mencatatkan kerugian akibat implementasi PSAK 72, akhirnya pada 3Q22 TRIN berhasil mencatatkan laba bersih sebesar Rp 1.59 miliar sedangkan pada periode yang sama tahun lalu perseroan rugi bersih Rp 34.75 miliar. Hal ini terjadi seiring percepatan serah terima secara parsial Apartemen Collins Boulevard sejak Agustus 2022. Hingga akhir tahun 2023 diperkirakan masih ada sekitar Rp 1.4 triliun penjualan yang dalam tahap serah terima.

Tabel 1. Kinerja Keuangan

Dalam miliar rupiah	2020	2021	9M 2021	9M 2022	YoY %
Pendapatan	3.730.862	2.821.724	2.368.269	129.923.805	5.386
Beban pokok penjualan	(640.156)	(1.779.228)	(1.669.986)	(56.826.214)	3.303
Laba bruto	3.090.706	1.042.496	698.283	73.097.590	10.368
Laba (Rugi) bersih	4.176.975	(50.367.650)	(34.750.502)	1.598.307	105
Aset lancar	609.974.786	991.315.045	991.315.045	1.183.446.344	19
Aset tidak lancar	862.190.198	880.554.101	880.554.101	927.137.230	5
Total aset	1.472.164.984	1.871.869.146	1.871.869.146	2.110.583.574	13
Liabilitas jangka pendek	308.554.968	851.307.900	851.307.900	1.034.796.111	22
Liabilitas jangka Panjang	456.968.324	363.527.992	363.527.992	460.512.825	27
Total liabilitas	765.513.292	1.214.835.892	1.214.835.892	1.495.308.936	23
Ekuitas	706.651.692	657.033.254	657.033.254	615.274.638	-6
Total liabilitas & ekuitas	1.472.164.984	1.871.869.145	1.871.869.146	2.110.583.574	13

Sumber: TRIN, JUCS Research



NOT RATED

Target Harga	N/A
Harga penutupan	Rp 250
Upside/ (Downside)	N/A
Kisaran harga 52w	Rp 236-705

DATA SAHAM

Saham beredar	609.974.786
Kapitalisasi pasar	862.190.198
Rerata volume transaksi	1.472.164.984


KEPEMILIKAN SAHAM

PT Kunci Daud Indonesia	40.96%
PT Intan Investama Internasional	33.51%
PT Panca Muara Jaya	6.01%
Publik	15.00%
Treasury Stock	4.52%




Gambar 1. Proyek-proyek yang telah berhasil dibangun

Completed Project



UBUD VILLAGE

Lokasi	: Sudimara Timur, Ciledug
Konsep	: Rumah & Ruko
Unit	: 360 Unit
Area	: 52,105 M2
Completed	: 2011
Nilai Proyek	: Rp 180 Miliar



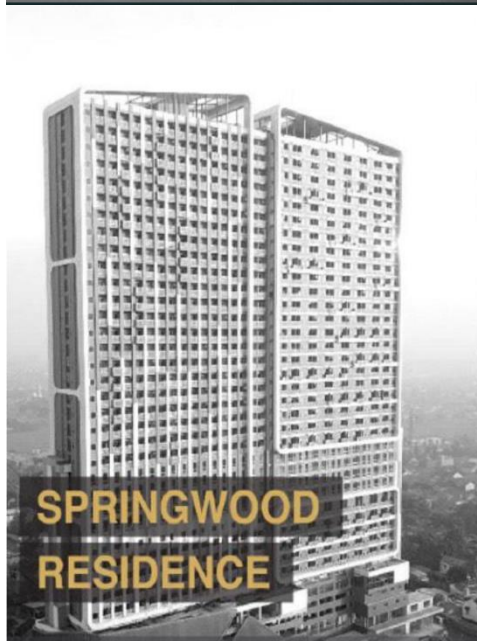
MELROSE PLACE

Lokasi	: Palmeran, Jakarta Barat
Konsep	: Rumah & Ruko
Unit	: 200 Unit
Area	: 4,225 m2
Completed	: 2012
Nilai Proyek	: Rp 50 Miliar



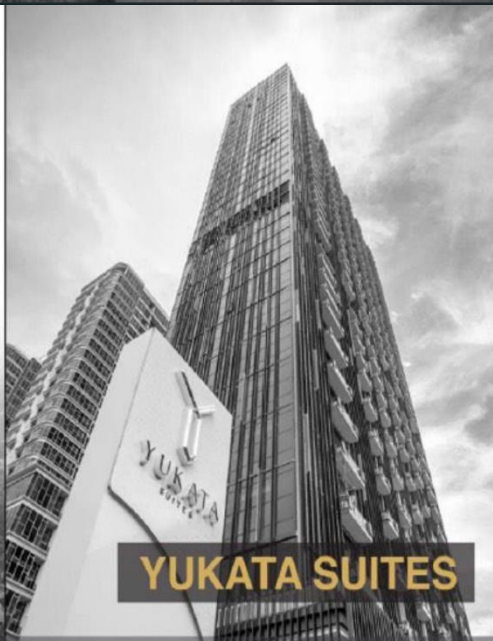
BROOKLYN

Lokasi	: Paku Alam, Serpong Utara
Konsep	: Perkantoran Premium, Penthouse, SOHO, Apartemen
Unit	: 900 Unit
Area	: 5,851 m2
Completed	: 2016
Nilai Proyek	: Rp 1,2 Triliun



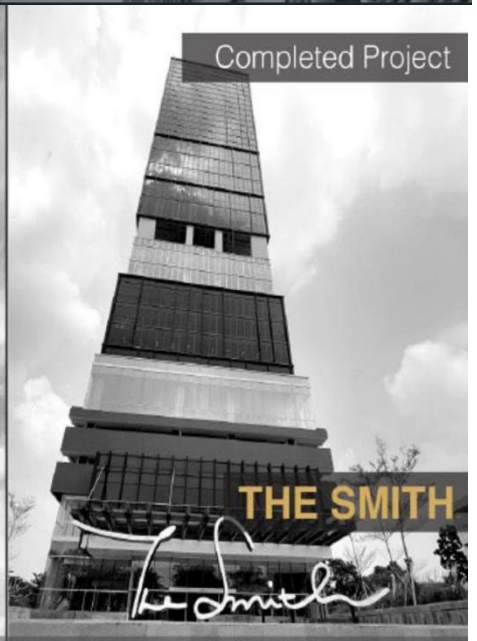
SPRINGWOOD RESIDENCE

Lokasi	: Jl. MH Thamrin, Tangerang
Konsep	: Apartemen & Hotel
Unit	: 1400 Unit
Area	: 6700 m2
Completed	: 2020
Nilai Proyek	: Rp 900 Miliar



YUKATA SUITES

Lokasi	: Alam Sutera, Tangerang
Konsep	: Apartemen Berkonsep Jepang
Unit	: 343 Unit
Area	: 5000 m2
Completed	: 2020
Nilai Proyek	: Rp 916 Miliar



THE SMITH

Lokasi	: Alam Sutera, Tangerang
Konsep	: Apartemen, Office, Soho
Unit	: 414 Unit Apartemen, 84 Unit kantor dan 100 Soho
Area	: 1000 m2
Completed	: 2020
Nilai Proyek	: Rp 1 Triliun

Sumber: TRIN 3Q22 Presentation

Download JOIN Apps





**Jasa Utama Capital
Sekuritas**

Member of Indonesia Stock Exchange

Gambar 2. Proyek-proyek unggulan yang sedang berproses: Tanamori, Sequoia Hills, Holdwell Business Park



Download JOIN Apps





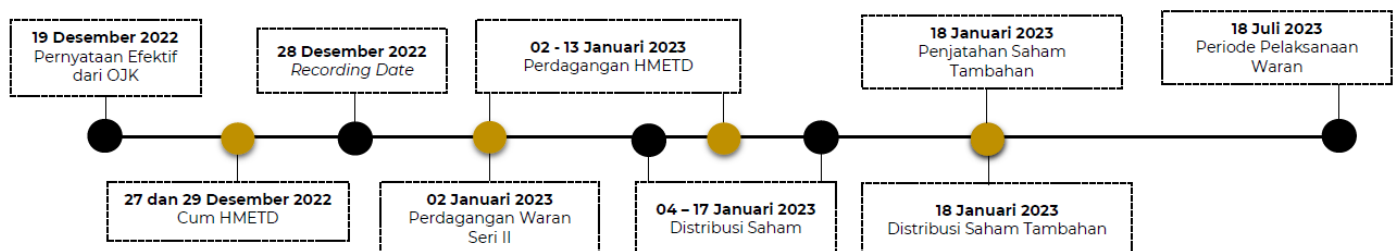
Sumber: TRIN 3Q22 Presentation

Gambar 3. Struktur dan jadwal *right issue*

Struktur *Rights Issue*

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

Jadwal *Rights Issue*



Sumber: TRIN 9M22 Right Issue Presentation

Gambar 4. Manajemen perusahaan

Susunan komisaris



Septian Starlin
Komisaris Utama



Dr. Ir. Matius Yusuf MM, MBA
Komisaris



Dr. Ir. Erman Suparno, MBA, Msi
Komisaris Independen



Rachmad, SH
Komisaris Independen

Susunan direktur



Ishak Chandra
Direktur Utama



Chandra
Wakil Direktur Utama



Johanes L. Andayaprana
Direktur



Stanley Setiadi
Direktur



Dr. Yohanes Eddy Christianto, SE, AK, MBA
Direktur Independen

Sumber: TRIN 3Q22 Presentation



**Jasa Utama Capital
Sekuritas**

Member of Indonesia Stock Exchange

CONTACT

PT Jasa Utama Capital Sekuritas

(021) 8378 9000

Gedung Kospin Jasa Lt. 7 & 8,
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 1, Menteng Dalam,
Pancoran, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12870

ANALYSTS CERTIFICATION

The views expressed in this research report accurately reflect the analyst's personal views about any and all of the subject securities or issuers; and no part of the research analyst's compensation was, is, or will be, directly or indirectly, related to the specific recommendations or views expressed in the report.

DISCLAIMER

This research is based on information obtained from sources believed to be reliable. Still, we do not make any representation or warranty nor accept any responsibility or liability regarding its accuracy, completeness, or correctness. Opinions expressed are subject to change without notice. This document is prepared for general circulation. Any recommendations in this document do not regard the specific investment objectives, financial situation, or needs of any specific addressee. This document is not and should not be construed as an offer or a solicitation of an offer to purchase or subscribe or sell any securities. PT Jasa Utama Capital Sekuritas specifically disclaims all liability for any direct, indirect, consequential, or other losses or damages, including loss of profits incurred by you or any third party that may arise from any reliance on this report or for reliability, accuracy, completeness or timeliness thereof.

Download JOIN Apps



 [jasutamacapital](https://www.instagram.com/jasutamacapital)

 register.juc.co.id