

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM SEHUBUNGAN DENGAN PENAWARAN UMUM TERBATAS I ("PUT I") DALAM RANGKA PENERBITAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU ("HMETD")**

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

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

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



PT Perintis Trinitis Properti Tbk.

Kegiatan Usaha Utama:  
Bergerak dalam bidang Real Estat

**Kantor Pusat:**

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

**Kantor Pusat Non Operasional:**

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

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

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

## PENDAHULUAN

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

## INFORMASI PUT I

Pemberitahuan mata acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (“RUPSLB”) kepada OJK	:	5 April 2022
Pengumuman RUPSLB kepada para pemegang saham Perseroan	:	12 April 2022
Pengumuman Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Rencana Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu	:	12 April 2022
Tanggal Daftar Pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPSLB	:	26 April 2022
Pemanggilan RUPSLB kepada para pemegang saham Perseroan	:	27 April 2022
Penyelenggaraan RUPSLB	:	19 Mei 2022
Pengumuman ringkasan hasil RUPSLB di situs web BEI dan situs web Perseroan	:	20 Mei 2022
Penyampaian ringkasan hasil RUPSLB kepada OJK dan BEI	:	20 Mei 2022
Pernyataan Pendaftaran Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ke OJK	:	23 Mei 2022
Perkiraan tanggal pernyataan menjadi efektif oleh OJK	:	29 Juni 2022

## JUMLAH MAKSIMAL SAHAM YANG DITAWARKAN

Perseroan berencana untuk melakukan PUT I dengan mengeluarkan sebanyak-banyaknya 154.428.892 (seratus lima puluh empat juta empat ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus Sembilan puluh dua) saham baru dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap Saham Yang Ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp900,- (sembilan ratus Rupiah) per saham, yang disertai dengan penerbitan Waran Seri II sebanyak-banyaknya 154.428.892 (seratus lima puluh empat juta empat ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus Sembilan puluh dua) Waran. Jumlah saham yang akan diterbitkan tersebut telah diperhitungkan berdasarkan keperluan dana Perseroan dan harga dari pelaksanaan HMETD. 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.

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

## PERKIRAAN PERIODE PELAKSANAAN PUT I

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

## PENGARUH RENCANA PUT I TERHADAP PROFORMA KEPEMILIKAN SAHAM

Dengan melakukan PUT I, Perseroan berharap untuk memperoleh dana sebanyak-banyaknya Rp138.986.002.800,-.

Perseroan menawarkan sebanyak-banyaknya 154.428.892 saham baru atau sebesar 3,33% dari modal disetor setelah terlaksananya PUT I dimana setiap pemegang 30 saham lama akan berhak atas 1 HMETD. Dalam hal terdapat pemegang saham Perseroan yang tidak melaksanakan HMETD yang diperolehnya tersebut dalam PUT I, maka kepemilikan sahamnya dalam Perseroan dapat terdilusi sebesar maksimum 3,23%.

Berdasarkan masing-masing Perjanjian Pengalihan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu No. 019/PPHMETD/KDI-J-M/III/2022, No. 020/PPHMETD/KDI-P-RM/III/2022, No. 021/PPHMETD/KDI-P-RM/III/2022, No. 023/PPHMETD/KDI-P-RM/III/2022, tanggal 19 Maret 2022, dan Perjanjian Pengalihan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu No. 18/PPHMETD/KDI-MAS/IV/2022 tanggal 11 April 2022, dari PT Kunci Daud Indonesia (“KDI”), menyatakan akan mengalihkan sebagian haknya dalam PUT I kepada Jemino, Paryan, dan Drs. Mawardi, dan PT Manggarai Anugerah Semesta

Kemudian, berdasarkan Perjanjian Pengalihan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu No. 014/PPHMETD/KDI-P-RM/III/2022, No. 015/PPHMETD/KDI-P-RM/III/2022, No. 016/PPHMETD/KDI-P-RM/III/2022, No. 017/PPHMETD/KDI-P-RM/III/2022, No. 018/PPHMETD/KDI-P-RM/III/2022, tanggal 19 Maret 2022, dari PT Intan Investama Internasional (“III”), menyatakan akan mengalihkan sebagian haknya dalam PUT I kepada Muhammad Kemal Dinata dan Nadya Raisya Setia Murti.

Berikut ini disampaikan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan dengan dua asumsi utama, yaitu :

Proforma 1: Waran Seri I telah dilaksanakan menjadi saham Perseroan; dan

Proforma 2: Waran Seri I tidak dilaksanakan menjadi saham Perseroan.

### **Proforma 1**

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

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

	Sebelum PPHMETD I			Setelah PPHMETD 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	37.68%
PT Intan Investama Internasional	1,476,000,000	147,600,000,000	31.86%	1,476,000,000	147,600,000,000	30.83%
PT Panca Muara Jaya	264,859,000	26,485,900,000	5.72%	273,687,633	27,368,763,300	5.72%
Masyarakat	853,894,905	85,389,490,500	18.43%	895,422,512	89,542,251,193	18.70%
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%
Jemino	-	-	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	234,112,855	23,411,285,500	5.05%	241,916,616	24,191,661,600	5.05%
<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>4,787,295,650</b>	<b>478,729,564,993</b>	<b>100.00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>7,867,133,240</b>	<b>786,713,324,000</b>		<b>7,712,704,350</b>	<b>771,270,435,007</b>	

\*sisa HMETD milik KDI dan III akan dialihkan ke masyarakat

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

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

	Sebelum Pelaksanaan Waran Seri II			Setelah Pelaksanaan Waran Seri II		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>12,500,000,000</b>	<b>1,250,000,000,000</b>		<b>12,500,000,000</b>	<b>1,250,000,000,000</b>	
<b>Modal Disetor</b>						
PT Kunci Daud Indonesia	1,804,000,000	180,400,000,000	37.68%	1,804,000,000	180,400,000,000	36.57%
PT Intan Investama Internasional	1,476,000,000	147,600,000,000	30.83%	1,476,000,000	147,600,000,000	29.92%
PT Panca Muara Jaya	273,687,633	27,368,763,300	5.72%	273,687,633	27,368,763,300	5.55%
Masyarakat	895,422,512	89,542,251,193	18.70%	936,950,119	93,695,011,887	18.99%
Muhammad Kemal Dinata	9,231,394	923,139,400	0.19%	18,462,788	1,846,278,800	0.37%
Drs. Mawardi	2,297,707	229,770,700	0.05%	4,595,414	459,541,400	0.09%
Paryan	1,275,232	127,523,200	0.03%	2,550,464	255,046,400	0.05%
Jemino	1,059,920	105,992,000	0.02%	2,119,840	211,984,000	0.04%
Nadya Raisya Setia Murti	34,512,413	3,451,241,300	0.72%	69,024,826	6,902,482,600	1.40%
PT Manggarai Anugerah Semesta	47,892,223	4,789,222,300	1.00%	95,784,446	9,578,444,600	1.94%
Waran Seri I	241,916,616	24,191,661,600	5.05%	249,720,377	24,972,037,700	5.06%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4,787,295,650</b>	<b>478,729,564,993</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,932,895,907</b>	<b>493,289,590,687</b>	<b>100.00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>7,712,704,350</b>	<b>771,270,435,007</b>		<b>7,567,104,093</b>	<b>756,710,409,313</b>	

**Proforma 1.3 Asumsi KDI dan III mengalihkan sebagian HMETD yang dimilikinya kepada Pemilik Lahan, kemudian pemegang saham lainnya dan pemegang Waran Seri I tidak melaksanakan HMETD yang dimilikinya.**

Proforma struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum PUT I dan setelah PUT 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	38.90%	1,804,000,000	180,400,000,000	38.11%
PT Intan Investama International	1,476,000,000	147,600,000,000	31.83%	1,476,000,000	147,600,000,000	31.18%
PT Panca Muara Jaya	264,859,000	26,485,900,000	5.71%	264,859,000	26,485,900,000	5.59%
Masyarakat	853,894,905	85,389,490,500	18.41%	853,894,905	85,389,490,500	18.04%
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%
Jemino	-	-	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	239,073,618	23,907,361,800	5.15%	239,073,618	23,907,361,800	5.05%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4,637,827,523</b>	<b>463,782,752,300</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,734,096,412</b>	<b>473,409,641,200</b>	<b>100.00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>7,862,172,477</b>	<b>786,217,247,700</b>		<b>7,765,903,588</b>	<b>776,590,358,800</b>	

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

**Proforma 1.4 Asumsi Waran Seri II yang diperoleh Pemilik Lahan telah dilaksanakan seluruhnya menjadi saham baru dalam Perseroan.**

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

	Sebelum Pelaksanaan Waran Seri II			Setelah Pelaksanaan Waran Seri II		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>12,500,000,000</b>	<b>1,250,000,000,000</b>		<b>12,500,000,000</b>	<b>1,250,000,000,000</b>	
<b>Modal Disetor</b>						
PT Kunci Daud Indonesia	1,804,000,000	180,400,000,000	38.11%	1,804,000,000	180,400,000,000	37.35%
PT Intan Investama International	1,476,000,000	147,600,000,000	31.18%	1,476,000,000	147,600,000,000	30.56%
PT Panca Muara Jaya	264,859,000	26,485,900,000	5.59%	264,859,000	26,485,900,000	5.48%
Masyarakat	853,894,905	85,389,490,500	18.04%	853,894,905	85,389,490,500	17.68%
Muhammad Kemal Dinata	9,231,394	923,139,400	0.19%	18,462,788	1,846,278,800	0.38%
Drs. Mawardi	2,297,707	229,770,700	0.05%	4,595,414	459,541,400	0.10%
Paryan	1,275,232	127,523,200	0.03%	2,550,464	255,046,400	0.05%
Jemino	1,059,920	105,992,000	0.02%	2,119,840	211,984,000	0.04%
Nadya Raisya Setia Murti	34,512,413	3,451,241,300	0.73%	69,024,826	6,902,482,600	1.43%
PT Manggarai Anugerah Semesta	47,892,223	4,789,222,300	1.01%	95,784,446	9,578,444,600	1.98%
Waran Seri I	239,073,618	23,907,361,800	5.05%	239,073,618	23,907,361,800	4.95%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4,734,096,412</b>	<b>473,409,641,200</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,830,365,301</b>	<b>483,036,530,100</b>	<b>100.00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>7,765,903,588</b>	<b>776,590,358,800</b>		<b>7,669,634,699</b>	<b>766,963,469,900</b>	

## Proforma 2

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

Proforma struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum PUT I dan setelah PUT 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	41.01%	1,804,000,000	180,400,000,000	39.69%
PT Intan Investama International	1,476,000,000	147,600,000,000	33.55%	1,476,000,000	147,600,000,000	32.47%
PT Panca Muara Jaya	264,859,000	26,485,900,000	6.02%	273,687,633	27,368,763,300	6.02%
Masyarakat	853,894,905	85,389,490,500	19.41%	895,422,512	89,542,251,200	19.70%
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%
Jemino	-	-	0.00%	1,059,920	105,992,000	0.02%
Nadya Raisya Setia Murti	-	-	0.00%	34,512,413	3,451,241,300	0.76%
PT Manggarai Anugerah Semesta	-	-	0.00%	47,892,223	4,789,222,300	1.05%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4,398,753,905</b>	<b>439,875,390,500</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,545,379,034</b>	<b>454,537,903,400</b>	<b>100.00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>8,101,246,095</b>	<b>810,124,609,500</b>		<b>7,954,620,966</b>	<b>795,462,096,600</b>	

\*sisa HMETD milik KDI dan III akan dialihkan ke masyarakat

**Proforma 2.2 Asumsi seluruh Waran Seri II yang diperoleh pemegang saham telah dilaksanakan seluruhnya menjadi saham baru dalam Perseroan.**

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

Modal Dasar	Sebelum Pelaksanaan Waran Seri II			Setelah Pelaksanaan Waran Seri II		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>12,500,000,000</b>	<b>1,250,000,000,000</b>		<b>12,500,000,000</b>	<b>1,250,000,000,000</b>	
<b>Modal Disetor</b>						
PT Kunci Daud Indonesia	1,804,000,000	180,400,000,000	39.69%	1,804,000,000	180,400,000,000	38.45%
PT Intan Investama International	1,476,000,000	147,600,000,000	32.47%	1,476,000,000	147,600,000,000	31.46%
PT Panca Muara Jaya	273,687,633	27,368,763,300	6.02%	282,516,266	28,251,626,600	6.02%
Masyarakat	895,422,512	89,542,251,200	19.70%	936,950,119	93,695,011,900	19.97%
Muhammad Kemal Dinata	9,231,394	923,139,400	0.20%	18,462,788	1,846,278,800	0.39%
Drs. Mawardi	2,297,707	229,770,700	0.05%	4,595,414	459,541,400	0.10%
Paryan	1,275,232	127,523,200	0.03%	2,550,464	255,046,400	0.05%
Jemino	1,059,920	105,992,000	0.02%	2,119,840	211,984,000	0.05%
Nadya Raisya Setia Murti	34,512,413	3,451,241,300	0.76%	69,024,826	6,902,482,600	1.47%
PT Manggarai Anugerah Semesta	47,892,223	4,789,222,300	1.05%	95,784,446	9,578,444,600	2.04%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4,545,379,034</b>	<b>454,537,903,400</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,692,004,163</b>	<b>469,200,416,300</b>	<b>100.00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>7,954,620,966</b>	<b>795,462,096,600</b>		<b>7,807,995,837</b>	<b>780,799,583,700</b>	

**Proforma 2.3 Asumsi KDI dan III mengalihkan sebagian HMETD yang dimilikinya kepada Pemilik Lahan, kemudian pemegang saham lainnya tidak melaksanakan HMETD yang dimilikinya.**

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

Modal Dasar	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>12,500,000,000</b>	<b>1,250,000,000,000</b>		<b>12,500,000,000</b>	<b>1,250,000,000,000</b>	
<b>Modal Disetor</b>						
PT Kunci Daud Indonesia	1,804,000,000	180,400,000,000	41.01%	1,804,000,000	180,400,000,000	40.13%
PT Intan Investama International	1,476,000,000	147,600,000,000	33.55%	1,476,000,000	147,600,000,000	32.84%
PT Panca Muara Jaya	264,859,000	26,485,900,000	6.02%	264,859,000	26,485,900,000	5.89%
Masyarakat	853,894,905	85,389,490,500	19.41%	853,894,905	85,389,490,500	19.00%
Muhammad Kemal Dinata	-	-	0.00%	9,231,394	923,139,400	0.21%
Drs. Mawardi	-	-	0.00%	2,297,707	229,770,700	0.05%
Paryan	-	-	0.00%	1,275,232	127,523,200	0.03%
Jemino	-	-	0.00%	1,059,920	105,992,000	0.02%
Nadya Raisya Setia Murti	-	-	0.00%	34,512,413	3,451,241,300	0.77%
PT Manggarai Anugerah Semesta	-	-	0.00%	47,892,223	4,789,222,300	1.07%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4,398,753,905</b>	<b>439,875,390,500</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,495,022,794</b>	<b>449,502,279,400</b>	<b>100.00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>8,101,246,095</b>	<b>810,124,609,500</b>		<b>8,004,977,206</b>	<b>800,497,720,600</b>	

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

**Proforma 2.4 Asumsi Waran Seri II yang diperoleh Pemilik Lahan telah dilaksanakan seluruhnya menjadi saham baru dalam Perseroan.**

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

Modal Dasar	Sebelum Pelaksanaan Waran Seri II			Setelah Pelaksanaan Waran Seri II		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>12,500,000,000</b>	<b>1,250,000,000,000</b>		<b>12,500,000,000</b>	<b>1,250,000,000,000</b>	
<b>Modal Disetor</b>						
PT Kunci Daud Indonesia	1,804,000,000	180,400,000,000	40.13%	1,804,000,000	180,400,000,000	39.29%
PT Intan Investama International	1,476,000,000	147,600,000,000	32.84%	1,476,000,000	147,600,000,000	32.15%
PT Panca Muara Jaya	264,859,000	26,485,900,000	5.89%	264,859,000	26,485,900,000	5.77%
Masyarakat	853,894,905	85,389,490,500	19.00%	853,894,905	85,389,490,500	18.60%
Muhammad Kemal Dinata	9,231,394	923,139,400	0.21%	18,462,788	1,846,278,800	0.40%
Drs. Mawardi	2,297,707	229,770,700	0.05%	4,595,414	459,541,400	0.10%
Paryan	1,275,232	127,523,200	0.03%	2,550,464	255,046,400	0.06%
Jemino	1,059,920	105,992,000	0.02%	2,119,840	211,984,000	0.05%
Nadya Raisya Setia Murti	34,512,413	3,451,241,300	0.77%	69,024,826	6,902,482,600	1.50%
PT Manggarai Anugerah Semesta	47,892,223	4,789,222,300	1.07%	95,784,446	9,578,444,600	2.09%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4,495,022,794</b>	<b>449,502,279,400</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,591,291,683</b>	<b>459,129,168,300</b>	<b>100.00%</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>8,004,977,206</b>	<b>800,497,720,600</b>		<b>7,908,708,317</b>	<b>790,870,831,700</b>	

## PENYETORAN SAHAM DALAM BENTUK LAIN

Tujuan pelaksanaan PUT I ini antara lain adalah pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo, kawasan ekonomi khusus, Jalan Lintas Labuan Bajo - Golo Mori, Desa Golo Mori, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, provinsi Nusa Tenggara Barat seluas 193.400 m<sup>2</sup> yang dimiliki oleh PT Manggarai Anugerah Semesta dan di Jalan Soekarno Hatta, RT 002 LK 02, Kelurahan Labuhan Dalam, Kecamatan Tanjung Senang,

Kota Bandar Lampung, provinsi Lampung seluas 93.018 m<sup>2</sup> yang dimiliki oleh Bapak Muhammad Kemal Dinata, Bapak Drs. Mawardi, Bapak Paryan, Bapak Jemino dan Ibu Nadya Raisya Setia Murti dengan cara pembayaran dalam bentuk lain selain uang tunai (“Inbreng”).

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

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

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

#### Aset Lampung

No Sertifikat	Nama Pemegang Hak	Tanggal Pengeluaran Sertipikat	Surat Ukur No. & Tgl.	Luas (m2)	Nilai Swap (Saham)	Nilai Transaksi (Rp)
1273/L.D	Muhammad Kemal Dinata	19 Oktober 2011	357/Labuhan Dalam/2011 14 Oktober 2011	17,750	9,231,394	8,308,254,600
1596	Drs. Mawardi	25 Februari 2014	78/Labuhan Dalam/2013 11 Oktober 2013	4,418	2,297,707	2,067,936,300
1700	Paryan	18 Desember 2014	87/Labuhan Dalam/2014 22 Agustus 2014	811	421,783	379,604,700
1699	Paryan	07 Januari 2015	88/Labuhan Dalam/2014 22 Agustus 2014	1,641	853,449	768,104,100
1698	Jumino	22 Desember 2014	89/Labuhan Dalam/2014 22 Agustus 2014	2,038	1,059,920	953,928,000
1686	Nadya Raisya Setia Murti	11 September 2014	50/Labuhan Dalam/2014 24 April 2014	13,000	6,761,021	6,084,918,900
1685	Nadya Raisya Setia Murti	11 September 2014	51/Labuhan Dalam/2014 24 April 2014	11,585	6,025,110	5,422,599,000
1547	Nadya Raisya Setia Murti	21 Oktober 2013	39/Labuhan Dalam/2013 14 Juni 2013	33,890	17,625,462	15,862,915,800
983/L.D	Nadya Raisya Setia Murti	6 April 2009	21/Labuhan Dalam/2009	7,885	4,100,820	3,690,738,000
<b>TOTAL</b>					<b>48,376,666</b>	<b>43,538,999,400</b>

#### Aset Labuan Bajo

No Sertifikat	Nama Pemegang Hak	Tanggal Pengeluaran Sertipikat	Surat Ukur No. & Tgl.	Luas (m2)	Nilai Swap (Saham)	Nilai Transaksi (Rp)	
<b>Bidang Tanah A</b>							
00013	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	50/ Golo Mori /2015 30 Maret 2015	22,860	5,660,890	5,094,801,000	
00016	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	51/ Golo Mori /2015 30 Maret 2015	24,960	6,180,920	5,562,828,000	
00023	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	44/ Golo Mori /2015 30 Maret 2015	21,310	5,277,059	4,749,353,100	
00024	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	49/ Golo Mori /2015 30 Maret 2015	28,060	6,948,582	6,253,723,800	
<b>Sub-Total 1</b>				<b>97,190</b>	<b>24,067,451</b>	<b>21,660,705,900</b>	
<b>Bidang Tanah B</b>							
00041	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	58/ Golo Mori /2015 30 Maret 2015	27,150	6,723,236	6,050,912,400	
00040	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	59/ Golo Mori /2015 30 Maret 2015	23,170	5,737,657	5,163,891,300	
00038	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	62/ Golo Mori /2015 30 Maret 2015	20,980	5,195,340	4,675,806,000	
00015	PT Manggarai Anugerah Semesta	8 Agustus 2015	66/ Golo Mori /2015 30 Maret 2015	24,910	6,168,539	5,551,685,100	
<b>Sub-Total 2</b>				<b>96,210</b>	<b>23,824,772</b>	<b>21,442,294,800</b>	
<b>TOTAL</b>					<b>193,400</b>	<b>47,892,223</b>	<b>43,103,000,700</b>

### PERKIRAAN RENCANA PENGGUNAAN DANA

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

1. Transaksi pengambilalihan aset berupa tanah di Labuan Bajo seluas 193.400m<sup>2</sup> yang dimiliki oleh PT Manggarai Anugerah Semesta (“MAS”) yang pembayarannya akan dilakukan dalam bentuk selain uang, yaitu melalui pelaksanaan/penyetoran atas sebagian HMETD PT Kunci Daud Indonesia (“KDI”) selaku Pemegang Saham Utama yang dialihkan ke MAS sejumlah 47.892.223 Saham Baru senilai Rp43.103.000.700, -;



2. Transaksi pengambilalihan aset berupa tanah di Lampung seluas 93.018m<sup>2</sup> yang dimiliki oleh Muhammad Kemal Dinata, Nadya Raisya Setia Murti, Drs. Drs. Mawardi, Paryan, dan Jemino yang pembayarannya akan dilakukan dalam bentuk selain uang, yaitu melalui pelaksanaan/penyetoran atas sebagian HMETD PT Kunci Daud Indonesia (“KDI”) dan PT Intan Investama Internasional (“III”) selaku Pemegang Saham Utama yang dialihkan ke Muhammad Kemal Dinata, Nadya Raisya Setia Murti, Drs. Drs. Mawardi, Paryan, dan Jemino dengan total berjumlah 58.052.000 Saham Baru senilai Rp43.538.999.400,-; dan
3. Pembayaran utang jangka panjang kepada pihak-pihak terafiliasi dan sebagai modal kerja.

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

## KETERANGAN MENGENAI RENCANA TRANSAKASI

### LATAR BELAKANG

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

Rencana Transaksi tersebut, merupakan bagian dari rencana Penawaran Umum Terbatas I atau PUT I dengan menerbitkan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) kepada pemegang saham Perseroan. Perseroan akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 154.428.892 (seratus lima puluh empat juta empat ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus sembilan puluh dua) saham baru. Saham baru yang ditawarkan dalam PUT I ini seluruhnya tidak diambil oleh pemegang HMETD, maka saham baru tersebut akan dialihkan kepada pihak lain.

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

Sebagai bentuk pembayaran atas saham HMETD oleh PT Manggarai Anugerah Semesta, Bapak Muhammad Kemal Dinata, Bapak Drs. Mawardi, Bapak Paryan, Bapak Jemino dan Ibu Nadya Raisya Setia Murti, nilai Rencana Transaksi pengambilalihan atas aset berupa tanah di Labuan Bajo dan di Lampung dengan cara inbreng oleh Perseroan adalah senilai Rp86.642.000.100,- (delapan puluh enam miliar enam ratus empat puluh dua juta seratus Rupiah). Berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Internal Perseroan per 31 Desember 2021, nilai dari Rencana Transaksi tersebut adalah 13,01% terhadap jumlah ekuitas Perseroan yang sebesar Rp665.887.311.000,- (enam ratus enam puluh lima miliar delapan ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus sebelas ribu Rupiah).

### Ringkasan Laporan Penilaian Aset

#### **Identifikasi Obyek Penilaian Aset**

Penilaian ini meliputi aset non operasional, sebagai berikut:

1. Tanah kosong seluas 193.400 meter persegi yang terletak di Kawasan Ekonomi Khusus, Jalan Lintas 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 002 LK 02, Kelurahan Labuhan Dalam, Kecamatan Tanjung Senang, Kota Bandar Lampung - Provinsi Lampung.

## Maksud dan Tujuan Penilaian Aset

Berdasarkan Laporan Penilaian Aset No. 00152/2.0095-01/PI/03/0046/1/IV/2022 tanggal 6 April 2022 yang diterbitkan oleh KANTOR JASA PENILAI PUBLIK RUKY, SAFRUDIN & REKAN, maksud dan tujuan dari penugasan ini adalah untuk menentukan Nilai Pasar dari Obyek Penilaian per tanggal 31 Desember 2021 untuk kepentingan jual beli dengan cara pembayaran dalam bentuk lain selain uang tunai ("Inbreng")

## Standar Penilaian

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

## Pendekatan Penilaian Aset

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

## Kesimpulan Nilai

No.	Uraian	Nilai Pasar (Rp)
1.	Tanah kosong yang terletak di Kawasan Ekonomi Khusus, Jalan Lintas Labuan Bajo – Golo Mori, Desa Golo Mori, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur. - Tanah 193.400 m <sup>2</sup>	43.977.000.000
<b>Sub Jumlah</b>		<b>43.977.000.000</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>	43.691.000.000
<b>Sub Jumlah</b>		<b>43.691.000.000</b>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>87.668.000.000</b>

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

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

Berdasarkan Surat Perjanjian Kerja No. 0004/SPK/MSE-01/ES/I/2022, tanggal 20 Januari 2022, KJPP telah menyusun Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dengan Laporan No. 00015/2.0113-03/BS/03/0340/1/IV/2022, tanggal 11 April 2022.

## Identitas Pihak

Adapun para pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi antara lain:

- PT Perintis Trinita Properti Tbk
- PT Manggarai Anugerah Semesta
- Muhammad Kemal Dinata
- Drs. Drs. Mawardi
- Paryan
- Jemino
- 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 Kewajaran

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

## Asumsi Dan Kondisi Pembatas

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

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

## Pendekatan dan Metode Penilaian

Pendekatan dan metode yang digunakan adalah:

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

## LATAR BELAKANG

PT Perintis Trinita Properti Tbk (atau selanjutnya disebut “**Perseroan**”) berencana melakukan transaksi Pembayaran Utang dengan total sebesar Rp28.611.433.673,-, yang masing-masing akan dibayarkan kepada Septian Starlin sebesar Rp7.252.984.604,-, Johannes Leonardus Anadayprana sebesar Rp3.144.324.688,-, Chandra sebesar Rp5.298.706.233,-, Matius Jusuf sebesar Rp8.749.894.862,- dan Ishak Chandra Rp4.165.523.286,-. Pihak-pihak tersebut merupakan pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan.

Rencana Transaksi tersebut, merupakan bagian dari rencana Penawaran Umum Terbatas I atau PUT I dengan menerbitkan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) kepada pemegang saham Perseroan. Perseroan akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 154.428.892 (seratus lima puluh empat juta empat ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus sembilan puluh dua) saham. Saham baru yang ditawarkan dalam PUT I ini seluruhnya tidak diambil oleh pemegang HMETD, maka saham baru tersebut akan dialihkan kepada pihak lain.

Rencana Transaksi tersebut memenuhi ketentuan peraturan tentang transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 42/POJK.04/2020, tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (selanjutnya disebut "Peraturan No. 42/POJK.04/2020") karena dilakukan dengan pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan. Rencana Transaksi juga tidak memenuhi ketentuan terkait transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 17/POJK.04/2020, tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha (selanjutnya disebut "Peraturan No. 17/POJK.04/2020") karena nilai rencana transaksi di bawah 20% dari ekuitas Perseroan per 31 Desember 2021.

### **Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Pembayaran Utang kepada Pihak-Pihak yang Terafiliasi oleh Perseroan**

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

Berdasarkan Surat Perjanjian Kerja No. 0017/SPK/MSE-01/ES/III/2022, tanggal 28 Maret 2022, KJPP telah menyusun Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dengan Laporan No. 00016/2.0113-03/BS/03/0340/1/IV/2022, tanggal 11 April 2022.

#### **Identitas Pihak**

Adapun para pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi antara lain:

- PT Perintis Trinita Properti Tbk
- Septian Starlin
- Johannes L. Andayaprana
- Chandra
- Dr. Ir. Matius Jusuf MM, MBA
- Ishak Chandra

#### **Objek Penilaian Kewajaran**

Objek Pendapat Kewajaran adalah Rencana Transaksi Pembayaran Utang yang dilakukan oleh Perseroan kepada Pihak-Pihak Terafiliasi.

#### **Maksud dan Tujuan Pemberian Pendapat Kewajaran**

Maksud dan tujuan dari laporan penilaian ini adalah pemberian Pendapat Kewajaran atas Pembayaran Utang oleh Perseroan sebesar Rp28.611.433.673,- (dua puluh delapan miliar enam ratus sebelas juta empat ratus tiga puluh tiga ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah).

#### **Asumsi Dan Kondisi Pembatas**

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

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

## Pendekatan dan Metode Penilaian

Pendekatan dan metode yang digunakan adalah:

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

## Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Berdasarkan pertimbangan 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 Pembayaran Utang kepada pihak-pihak yang terafiliasi yang akan dilakukan oleh Perseroan adalah Wajar.

## IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING PERSEROAN

Data-data keuangan penting tersebut berasal dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020, dan 2019, yang telah diaudit oleh KAP Anwar & Rekan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini Wajar Tanpa Pengecualian, yang ditandatangani oleh Christiadi Tjahnadi.

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Total Aset	1.871.869.145	1.472.164.984	1.819.761.502
Total Liabilitas	1.214.835.891	765.513.292	1.291.065.386
Total Ekuitas	657.033.254	706.651.692	528.696.117

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Penjualan dan Pendapatan*	2.821.724	3.730.862	248.709.731
Beban Pokok Penjualan	(1.779.228)	(640.156)	(170.086.685)
Laba Bruto	1.042.496	3.090.706	78.623.046
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan	(50.322.824)	7.865.426	37.491.067
Penghasilan Komprehensif Lain	481.570	759.614	6.186.879
Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan	(49.841.254)	8.625.040	43.677.946
Jumlah Laba Bersih yang Dapat diatribusikan kepada:			
- Pemilik Entitas Induk	(30.843.277)	17.818.119	26.480.525
- Kepentingan Non Pengendali	(19.479.547)	(9.952.693)	11.010.542
Jumlah Laba Komprehensif yang Dapat diatribusikan kepada:			
- Pemilik Entitas Induk	(30.148.241)	18.636.815	32.557.719
- Kepentingan Non Pengendali	(19.693.013)	(10.011.775)	11.120.227

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

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

### Pengaruh terhadap Kondisi Keuangan Perseroan:

Sehubungan dengan penyeteroran dalam Penambahan Modal ini, Perseroan dapat memperkuat struktur permodalan, mengembangkan kegiatan usaha dan meningkatkan kinerja Perseroan, meningkatkan dan memperluas investasi Perseroan, serta peruntukan lainnya yang mendukung pertumbuhan bisnis Perseroan, sehingga akan berpengaruh positif terhadap ekuitas dan aset, terutama posisi kas Perseroan setelah terjadinya transaksi.

### Pengaruh terhadap Pemegang Saham Perseroan:

Penambahan Modal ini memberikan pengaruh kepada pemegang saham Perseroan yang tidak menggunakan haknya. Bagi pemegang saham Perseroan yang tidak menggunakan haknya untuk memesan saham baru dalam penawaran umum terbatas akan terdilusi sebanyak-banyaknya sebesar 3,23%.

### **PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM RENCANA TRANSAKSI**

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

### **PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN**

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

### **RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA**

RUPSLB terkait dengan rencana Transaksi dan rencana PUT I akan dilaksanakan pada hari Kamis, 19 Mei 2022 pada pukul 14.00 WIB di District 8 SCBD, Prosperity Tower, Lantai 18 A/J, Jl Senopati Raya, Senayan, Jakarta Selatan dengan Mata Acara sebagai berikut:

1. Persetujuan atas rencana Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("PMHMETD") menggunakan Laporan Keuangan paling cepat per 31 Desember 2021 kepada para pemegang saham melalui Penawaran Umum Terbatas I ("PUT I") termasuk penyetoran saham dalam bentuk lain selain uang yaitu dengan cara inbreng tanah menggunakan Laporan Penilaian Aset paling cepat 31 Desember 2021.
2. Persetujuan untuk mengubah Pasal 4 ayat 2 anggaran dasar Perseroan setelah selesainya proses PMHMETD.
3. Pemberian kuasa-kuasa kepada Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan untuk melaksanakan segala tindakan yang dianggap perlu dalam rangka PMHMETD sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk memberikan kuasa dan wewenang kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan dalam akta notaris tersendiri mengenai perubahan anggaran dasar Perseroan akibat PMHMETD.
4. Persetujuan penggunaan dana PUT I PT Perintis Trinita 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.

Sehubungan dengan Rencana PUT I dan perubahan anggaran dasar, Perseroan bermaksud untuk meminta persetujuan dari RUPSLB Perseroan yang akan diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 19 Mei 2022 dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Pasal 11 Anggaran Dasar Perseroan yaitu sebagai berikut :

- RUPSLB Perseroan dapat dilangsungkan jika dalam RUPSLB lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili. Apabila keputusan diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka keputusan diambil berdasarkan suara setuju dari pemegang saham/kuasa mereka yang sah yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah suara yang dikeluarkan secara sah dalam RUPSLB.
- Dalam hal kuorum yang dimaksud di atas tidak tercapai, RUPSLB kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPSLB kedua sah dan berhak mengambil keputusan, jika dalam RUPSLB paling sedikit 1/3 (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili. Apabila keputusan diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka keputusan diambil berdasarkan suara setuju dari pemegang saham/kuasa mereka yang sah yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah suara yang dikeluarkan secara sah dalam RUPSLB.

- Apabila kuorum RUPSLB kedua tidak tercapai, maka diadakan pemanggilan RUPSLB ketiga, setelah mendapat persetujuan dari dan sesuai dengan persyaratan tentang pemanggilan waktu penyelenggaraan RUPSLB, serta persyaratan kuorum dan pengambilan keputusan sebagaimana yang ditentukan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perseroan.

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

## INFORMASI TAMBAHAN

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

**PT Perintis Trinitis Properti Tbk**  
**Kantor Pusat Non Operasional**

District 8 SCBD, Prosperity  
Tower, Lantai 18 A/J,  
JL Senopati Raya, Senayan,  
Jakarta Selatan, Indonesia

Telp : 021 50111999

Fax : 021 50986116

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

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