

Jakarta, 07 November 2022
Nomor: 285/CORSEC/PTP/XI/2022

Kepada Yth,
Bapak Adi Pratomo Aryanto
Kepala Divisi PP 1
PT Bursa Efek Indonesia
Gedung Bursa Efek Indonesia Tower 1, Lt. 6
Jl. Jend. Sudirman Kav 52-53
Jakarta Selatan 12190

Perihal : Jawaban atas Permintaan Penjelasan mengenai Keterbukaan Informasi sehubungan dengan PMHMETD I PT Perintis Triniti Properti Tbk (“Perseroan”)

Dengan hormat,

Sehubungan dengan diterimanya surat Nomor S-09205/BEI.PP1/11-2022 pada tanggal 03 November 2022, Perihal Permintaan Penjelasan PT Perintis Triniti Properti Tbk, dengan ini Kami lampirkan Jawaban atas Permintaan Penjelasan mengenai Keterbukaan Informasi sehubungan dengan PMHMETD I Perseroan sebagaimana terlampir.

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

 Hormat kami,
PT Perintis Triniti Properti Tbk


Ishak Chandra
Direktur Utama

PT. PERINTIS TRINITI PROPERTI, TBK

Kantor Pusat

Brooklyn Premium Office No. A01-A03
Jl. Sutera Boulevard Kav. 22-26, Alam Sutera
Kel. Pakualam, Kec. Serpong Utara
Tangerang Selatan

T: +621 80821333 **F**: +621 80821403

Kantor Pusat Non Operasional

District 8 SCBD, Prosperity Tower
Lantai 1B A/J, Jl. Senopati Raya
Senayan Jakarta Selatan, Indonesia

T: +621 50111999 **F**: +621 5098116

Permintaan Penjelasan

1. Pada Prospektus Ringkas PUT I, disebutkan bahwa Perseroan akan menawarkan saham baru dengan harga pelaksanaan Rp1.100,00 (sebelumnya Rp900,00). Berdasarkan penelaahan kami sejak tercatat tanggal 15 Januari 2020 hingga tanggal 31 Oktober 2022, harga penutupan perdagangan saham Perseroan belum pernah mencapai harga Rp1.100,00. Agar dijelaskan dasar penentuan harga pelaksanaan tersebut. Sertakan dokumen pendukung, jika ada.

Jawaban:

Pada Prospektus Ringkas PUT I, disebutkan bahwa Perseroan akan menawarkan saham baru dengan harga pelaksanaan Rp900,00. Untuk Harga Pelaksanaan Rp1.100,00 merupakan harga pelaksanaan dari Waran Seri II. Penentuan harga pelaksanaan PUT I sebesar Rp900,00 juga 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, Marc's Boulevard, Holdwell Business Park, Sequoia Hills*, dan juga proyek *Labuan Bajo*.

2. Merujuk pada Prospektus Penawaran Umum Perseroan, disampaikan bahwa harga pelaksanaan Waran Seri I dapat disesuaikan harganya dalam hal terjadi pengeluaran saham baru dengan cara penawaran umum terbatas. Adapun rumus penyesuaian sebagaimana tercantum dalam prospektus adalah sebagai berikut:

$$\text{Harga Waran Seri I baru} = \frac{(E - F)}{E} \times Z$$

- E = harga pasar saham sebelum pengeluaran pengumuman penawaran umum terbatas
 Z = harga pelaksanaan Waran Seri I yang lama
 F = harga teoritis right untuk 1 (satu) saham yang dihitung dengan formula:

$$F = \frac{(E - G)}{(H + 1)}$$

- G = harga pembelian 1 (satu) saham berdasarkan hak memesan efek terlebih dahulu (*right*)
 H = jumlah saham yang diperlukan untuk memesan tambahan 1 (satu) saham dengan hak memesan efek terlebih dahulu (*right*)

Selanjutnya merujuk pada tanggapan Perseroan melalui surat No. 189/CORSEC/PTP/VI/2022 tanggal 27 Juni 2022 disampaikan bahwa Perseroan akan melakukan penyesuaian harga pelaksanaan Waran Seri I sesuai yang telah diungkapkan pada Prospektus Penawaran Umum Perseroan. Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan akan mengumumkan penyesuaian harga ini dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dengan memperhatikan jangka waktu minimal 30 (tiga puluh) Hari Kalender sebelum harga menjadi efektif. Bursa meminta Perseroan untuk menjelaskan perkiraan harga pelaksanaan Waran Seri I setelah disesuaikan, sebagaimana merujuk pada rumus penyesuaian. Sertakan perhitungan penyesuaian harga pelaksanaan tersebut.

Kantor Pusat

Kantor Pusat Non Operasional

Jawaban:

Waran Seri I Perseroan akan kadaluarsa pada tanggal 13 Januari 2023, sehingga apabila tanggal penjatahan HMETD Perseroan melebihi 13 Januari 2023, maka Perseroan tidak akan melakukan penyesuaian harga Waran Seri I, akan tetapi bila tanggal Penjatahan HMETD sebelum 13 Januari 2023, maka Perseroan akan melakukan penyesuaian harga pelaksanaan Waran Seri I sesuai yang telah diungkapkan pada Prospektus Penawaran Umum Perseroan., dimana Perseroan akan mengumumkan dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia berperedaran nasional dengan memperhatikan jangka waktu minimal 30 (tiga puluh) Hari Kalender sebelum harga menjadi efektif.

Berikut adalah Perhitungan Penyesuaian harga Waran Seri I Perseroan:

| | | |
|--|---|--|
| Harga Pasar Sebelum Pengumuman PUT I (21 OKT 22) | E | 282 |
| Harga Pelaksanaan Waran Seri I Lama | Z | 380 |
| Harga Teoritis Right untuk 1 Saham | F | $= (282-900)/(30+1)$ = 19.94 |
| Harga Pembelian 1 Saham berdasarkan HMETD (Right) | G | 900 |
| Jumlah saham yang diperlukan untuk memesan tambahan 1 saham dengan HMETD | H | 30 |
| Harga Waran Seri I Baru | | $= (282 - (-19.93)) / 282 \times 380$ =353.14 |

3. Pada Prospektus Ringkas PUT I tidak terdapat rincian ketentuan penyesuaian harga Waran Seri II apabila ke depannya ada aksi korporasi lainnya. Merujuk pada tanggapan Perseroan melalui surat No. 170/CORSEC/PTP/VI/2022 tanggal 15 Juni 2022 disampaikan bahwa ketentuan penyesuaian harga Waran Seri II dalam hal Perseroan melakukan aksi korporasi telah diungkapkan pada prospektus. Agar dijelaskan latar belakang belum dicantumkan ketentuan penyesuaian harga Waran Seri II di prospektus Perseroan.

Jawaban:

Ketentuan penyesuaian harga Waran Seri II dalam hal Perseroan melakukan aksi korporasi telah diungkapkan pada prospektus yaitu sebagai berikut:

“g. Penyesuaian Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri II

Bila terjadi perubahan nilai nominal terhadap Saham Perseroan dari saham-saham yang sudah disetor penuh karena alasan apapun juga termasuk karena karena penggabungan, peleburan, pemecahan nilai nominal (stock split), maka :

$$\text{Harga Pelaksanaan Baru} = \frac{\text{Harga nominal baru setiap saham}}{\text{Harga nominal lama setiap saham}} \quad A$$

$$\text{Jumlah Waran Seri II Baru} = \frac{\text{Harga nominal baru setiap saham}}{\text{Harga nominal lama setiap saham}} \quad B$$

A = Harga Pelaksanaan Waran Seri II

B = Jumlah awal Waran Seri II yang Beredar

Penyesuaian tersebut mulai berlaku pada saat dimulainya perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek dengan nilai nominal yang baru yang diumumkan dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran yang luas."

4. Apakah terdapat perubahan atas rencana PT Kunci Daud Indonesia (KDI) dan PT Intan Investama Internasional (III) untuk tidak melaksanakan HMETD milik KDI dan III yang tidak dialihkan kepada Pemilik Lahan?

Jawaban:

Berdasarkan Surat KDI dan III tertanggal 8 September 2022, KDI dan III menyatakan tidak akan melaksanakan seluruh porsi HMETD dan akan mengalihkan sebagian HMETD nya kepada Pemilik Lahan.

5. Apakah terdapat perubahan atas rencana rincian penggunaan dana hasil Penawaran Umum Terbatas I (PUT I) modal kerja, serta *timeline* penyerapan dana modal kerja yang sebelumnya disebutkan akan digunakan untuk penggantian operasional dan biaya komitmen untuk Proyek dan Lahan di Lampung dan Labuan Bajo, jasa teknisi atas konsultasi bisnis dan biaya manajemen, dan pengadaan berupa pengurukan lahan, khususnya dengan mempertimbangkan bahwa sebelumnya disampaikan bahwa *timeline* penyerapan dana modal kerja tersebut diperkirakan akan dimulai pada tahun ini (2022), serta bahwa terdapat perubahan nilai alokasi untuk modal kerja dari sebelumnya Rp17.762.568.427,00 menjadi Rp47.321.680.027,00.

Jawaban:

Tidak terdapat perubahan atas rencana rincian penggunaan dana hasil Penawaran Umum Terbatas I (PUT I) modal kerja, sedangkan untuk *timeline* penyerapan dana modal kerja akan dilakukan setelah proses Inbreng selesai dilakukan, mengingat modal kerja tersebut diperuntukkan untuk pengerjaan atas tanah Inbreng di Lahan Lampung dan Labuan Bajo. Untuk nilai alokasi modal kerja juga tidak terdapat perubahan.

Kantor Pusat

Kantor Pusat Non Operasional

6. Merujuk pada prospektus PUT I, disampaikan bahwa Periode Perdagangan HMETD adalah 24 November – 08 Desember 2022 atau 11 hari kerja. Hal ini tidak sesuai dengan POJK 32/POJK.04/Pasal 34 di mana diatur bahwa Perdagangan HMETD dimulai setelah berakhirnya distribusi HMETD dan berlangsung selama paling singkat 5 (lima) hari kerja dan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah tanggal distribusi HMETD berakhir. Bursa meminta agar Perseroan dapat memperhatikan kesesuaian indikasi jadwal yang disampaikan dengan ketentuan yang berlaku. Dalam hal Perseroan melakukan perubahan periode Perdagangan HMETD, Bursa meminta agar memperhatikan pengaruhnya terhadap jadwal secara keseluruhan.

Jawaban:

Perseroan akan melakukan penyesuaian terhadap Periode Perdagangan HMETD sesuai dengan POJK 32/POJK.04/Pasal 34.

7. Merujuk CALK 8 Uang Muka, Perseroan membukukan uang muka pembelian tanah sebesar Rp50 miliar:

| | 30 Juni 2022 / | 31 Desember / December 31 | |
|---------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|
| | June 30, 2022 | 2021 | 2020 |
| Uang muka pembelian tanah | 50.000.000 | 30.000.000 | - |
| Proyek (Catatan 42) | 9.048.499 | 38.000.000 | 38.000.000 |
| Pembelian | 278.995 | 6.665.394 | 14.772.814 |
| Uang muka investasi | - | 12.864.200 | - |
| Proyek Yukata | - | - | 1.000.000 |
| Total | 59.327.494 | 87.529.594 | 53.772.814 |

Agar dijelaskan rincian atas uang muka pembelian tanah tersebut, termasuk namun tidak terbatas pada lokasi dan luas tanah, nilai transaksi, nilai tanah yang diakuisisi, pihak yang menjadi *counterparty* transaksi, dan sifat afiliasi *counterparty* transaksi.

Jawaban:

Berdasarkan *term sheet* antara PT Sentul Golf Utama dan PT Perintis Trinita Properti Tbk tanggal 18 Juni 2021 terdapat rincian berikut ini:

Lokasi : Palm Hill Golf Club Bogor, Sentul, Kabupaten Bogor (sisa tanah area golf/diluar area golf)

Luas tanah : ± 19,5 Ha

Nilai tanah&transaksi : Rp 150.000.000.000,- diluar PPN dan telah dibayarkan sejumlah Rp 50.000.000.000,- per 30 Juni 2022

Tujuan : PT Perintis Trinita Properti Tbk akan melakukan pembelian tanah dari PT Sentul Golf Utama dan melakukan pengembangan/ pembangunan proyek berupa bangunan dan kavling yang dipasarkan untuk umum.

Pihak yang menjadi counterparty : PT Sentul Golf Utama

Sifat afiliasi counterparty transaksi : Pihak Ketiga