

Selasa, 28 April 2015

PT PP Properti Tbk

JADWAL IPO	[tentative]
Masa Penawaran Awal	22 April - 4 Mei 2015
Perkiraan Tanggal Efektif	08 Mei 2015
Perkiraan Masa Penawaran	11 - 13 Mei 2015
Perkiraan Tanggal Penjatahan	15 Mei 2015
Perkiraan Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	18 Mei 2015
Perkiraan Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik	18 Mei 2015
Perkiraan Tanggal Pencatatan pada Bursa Efek Indonesia	19 Mei 2015
Jumlah Saham IPO	4,912,346,000
Free Float	34.98%
Total Saham	14,043,299,028
Harga Penawaran	Rp185-Rp320
Underwriter	PT Bahana Securities PT CIMB Securities PT CLSA Indonesia PT Danareksa Sekuritas PT Mandiri Sekuritas

Company Background

Perseroan didirikan berdasarkan keputusan RUPSLB yang dilaksanakan pada tanggal 24 Oktober 2013. Perseroan didirikan sehubungan dengan proses restrukturisasi PT PP (Persero) Tbk dalam rangka pemekaran usaha Divisi Properti PT PP (Persero) Tbk yang telah ada sejak tahun 1991 dimana kegiatan usaha PT PP (Persero) Tbk yang bergerak di bidang pengembangan properti baik aset dan/atau hak pengelolaan dialihkan kepada Perseroan. Proses pemekaran usaha tersebut menggunakan proses pemisahan usaha yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Perseroan melakukan kegiatan usahanya sebagai salah satu divisi PT PP (Persero) Tbk sejak tahun 1991, yaitu Divisi Properti, dan menjadi sebuah entitas pada tahun 2013. Perseroan merupakan salah satu pengembang propertiterkemuka di sektor real estate Indonesia, mengembangkan berbagai proyek termasuk proyek internal maupun melalui joint venture dengan pihak ketiga, baik dengan pihak swasta maupun pihak Badan Usaha Milik Negara ("BUMN"). Perseroan saat ini fokus dalam pengembangan proyek *Superblock* yaitu pengembangan bangunan bertingkat mixed-use di kawasan perkotaan, terutama daerah Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi ("Jabodetabek") dan kota-kota besar di Indonesia. Proyek-proyek Perseroan mengkombinasikan variasi residensial, perkantoran, retail, trade centre, dan bisnis hotel, yang pada umumnya fokus dalam penjualan properti residensial, tetapi masih mempertahankan kepemilikan dan kegiatan operasional dari properti perkantoran, retail, trade centre, dan bisnis hotel.

Perseroan bermaksud untuk melakukan penawaran umum perdana (IPO) sebanyak-banyaknya 4.91 miliar lembar saham atau sebesar-besarnya 34,98% dari modal yang telah ditempatkan dan disetor. Dengan harga penawaran Rp 180-Rp320/saham, dana yang dapat dihimpun perseroan mencapai sekitar Rp 884,22 miliar hingga Rp 1,57 triliun.

Sekitar 75% dana IPO akan digunakan untuk berbagai rencana investasi yang mendukung rencana ekspansi Perseroan seperti: untuk investasi properti berupa mall di atas lahan yang telah dimiliki oleh Perseroan berlokasi di Surabaya dan Bekasi, dan akuisisi mall yang telah beroperasi dan berlokasi di Kalimantan, digunakan untuk membeli beberapa bidang tanah di sekitar Jabodetabek, Jawa Barat, Jawa Tengah, Jawa Timur dan Bali, untuk melakukan akuisisi hotel yang telah beroperasi di Kalimantan, dan juga untuk membangun hotel diatas tanah yang telah dimiliki oleh Perseroan di Sumatera, Bali, Nusa Tenggara Barat dan Jawa, dan mengembangkan kegiatan usaha melalui Entitas Anak dan/atau Entitas Asosiasi dalam bentuk penyertaan modal pada entitas lainnya yang akan dibentuk dikemudian hari.

Sekitar 15% akan digunakan untuk modal kerja Perseroan dalam proses pengembangan berbagai proyek Perseroan yang sedang berjalan, yaitu untuk proyek Grand Kamala Lagoon (Bekasi), Grand Sungkono Lagoon (Surabaya),

Pavilion Permata 2 (Surabaya), Kawasan Dharma Husada (Surabaya), The Ayoma (Serpong), Gunung Putri Square (Bogor) dan Payon Amarta (Semarang), dan

Sekitar 10% (sepuluh persen) akan digunakan untuk pelunasan sebagian pinjaman yang dimiliki oleh Perseroan kepada PT PP (Persero) Tbk atas hutang yang digunakan untuk modal kerja dan pembangunan Park Hotel Jakarta dan Park Hotel Bandung.

Company's Strategy

Untuk mempertahankan dan memperkuat posisi Perseroan sebagai pengembang properti terkemuka untuk properti bertingkat di kota-kota besar Indonesia, dengan fokus pada pengembangan kawasan superblok dan central business district (CBD) (lahan berkisar 25 hektar) yang memiliki variasi sumber pendapatan dengan konsep bisnis mengembangkan dan menjual serta pendapatan berulang (recurring income). Untuk mencapai tujuannya, Perseroan menerapkan strategi usaha berikut, yaitu: Memanfaatkan hubungan kerja sama PT PP (Persero) Tbk dengan pelanggannya untuk mendapatkan akses kepada perusahaan-perusahaan yang memiliki lahan di daerah strategis, terutama perusahaan BUMN, dengan menawarkan solusi pengembangan properti yang lengkap melalui kerjasama strategis.

Fokus menjadi pengembang kawasan superblok dan CBD, memungkinkan Perseroan untuk meningkatkan penjualan properti dan pendapatan berulang (recurring income)

Dalam kaitannya dengan akuisisi lahan, Perseroan akan fokus pada peluang akuisisi di kawasan luar Jakarta dan kota besar lainnya, yang pada umumnya menyediakan lahan lebih besar.

Terus berinovasi dalam meningkatkan penawaran produk berkonsep 'Beyond Space' kepada konsumen.

Mengelola biaya dan mempertahankan disiplin dalam penyelesaian proyek Perseroan dengan memanfaatkan skala, keahlian, dan relasi dengan perusahaan induk yaitu PT PP (Persero) Tbk

Investment Risks

Industri properti sebagai inti bisnis perseroan tentu tidak lepas dari berbagai macam risiko usaha. Risiko yang berhubungan dengan kegiatan usaha ialah risiko akan adanya kompetisi bisnis, risiko keuangan karena proyek pembangunan properti perseroan didanai, seluruhnya atau sebagian, melalui pendanaan pihak ketiga, yang mengandung berbagai risiko, risiko kondisi industri properti yang fluktuatif di Indonesia dan faktor lainnya yang berada diluar kendali Perseroan, risiko keterlambatan penyelesaian sebagian atau seluruh proyek Perseroan, risiko yang terkait dengan pengembangan dan investasi pada industri properti, risiko sumber daya manusia, risiko keterbatasan lahan untuk rencana pembangunan, risiko perubahan peraturan pemerintah, legalitas, dan perizinan, risiko terkait dengan usaha patungan (*joint venture*), dan risiko ketergantungan pada PT PP (Persero) Tbk.

Financial outlook

Melihat pertumbuhan kinerja perseroan dari 2013 ke 2014, diproyeksikan marketing sales perseroan akan tumbuh dengan CAGR 64% dan untuk pendapatan perseroan akan tumbuh dengan CAGR 108 % selama beberapa tahun kedepan. Tentu hal ini akan tercapai mengingat kontribusi dari *high-rise projects* milik perseroan yang cukup tinggi.

Valuation

Saham perseroan ditawarkan dengan harga Rp 180-Rp 320. Harga tersebut mencerminkan PER 9,5x-14,2x (2015F) dimana *range* harga yang ditawarkan tersebut cukup menarik dibandingkan dengan perseroan yang sepadan. Melihat prospek bisnis kedepan akan perseroan ini dan pangsa pasar yang cukup besar yang dimiliki oleh perseroan, maka investor bisa mengoleksi saham perseroan baik untuk *short term* maupun *long term investment*.

Recommendation: Subscribe

Kinerja Keuangan PT PP Properti Tbk

Year to 31 December	2010	2011	2012	2013	2014
Profit & Loss (dalam jutaan Rupiah)					
Pendapatam Usaha	-	-	-	42,171	554,972
Beban Pokok Penjualan	-	-	-	(29,744)	(395,085)
Laba kotor	-	-	-	12,427	159,886
Beban Usaha	-	-	-	(2,862)	(21,577)
Laba Usaha	-	-	-	9,565	138,310
Pendapatan (Beban) Lain-Lain	-	-	-	(198)	(9,078)
Pendapatan Ventura Bersama	-	-	-	4,168	1,809
Laba sebelum Pajak Penghasilan	-	-	-	13,537	131,041
Beban Pajak Penghasilan	-	-	-	(1,535)	(24,920)
Laba bersih	-	-	-	12,002	106,121
Balance Sheet (dalam jutaan Rupiah)					
ASET					
Jumlah aset lancar	-	-	-	1,120,565	2,311,195
Jumlah aset tidak lancar	-	-	-	316,924	419,437
Jumlah aset	-	-	-	1,437,489	2,730,632
LIABILITAS					
Jumlah liabilitas jangka pendek	-	-	-	139,867	1,108,860
Jumlah liabilitas jangka panjang	-	-	-	372,414	590,444
Jumlah liabilitas	-	-	-	512,281	1,699,304
EKUITAS					
Modal saham	-	-	-	913,206	913,206
Saham Diperoleh Kembali	-	-	-	-	-
Saldo Laba Ditentukan Penggunaannya	-	-	-	-	-
Saldo Laba Belum Ditentukan Penggunaannya	-	-	-	12,002	118,122
Sub Jumlah	-	-	-	925,208	1,031,328
Kepentingan non pengendali	-	-	-	-	-
Jumlah ekuitas	-	-	-	925,208	1,031,328
Jumlah liabilitas dan ekuitas	-	-	-	1,437,489	2,730,632
Rasio-rasio Keuangan					
Rasio Keuangan					
Debt to Equity Ratio (%)	-	-	-	55.37%	164.77%
Debt to Asset Ratio (%)	-	-	-	35.64%	62.23%
Asset to Debt Ratio (%)	-	-	-	280.61%	160.69%
Interest bearing debt to Equity Ratio (%)	-	-	-	40.25%	72.79%
Rasio Profitabilitas					
Margin Laba kotor	-	-	-	29.47%	28.81%
Margin laba operasional (%)	-	-	-	22.68%	24.92%
Margin laba sebelum pajak (%)	-	-	-	32.10%	23.61%
Margin laba bersih (%)	-	-	-	28.46%	19.12%
Return on Asset (%)	-	-	-	-	10.29%
Return on Equity (%)	-	-	-	-	3.89%
Rasio Pertumbuhan					
Total Aset (%)	-	-	-	-10.15%	89.96%
Total liabilitas (%)	-	-	-	973.21%	231.71%
Total ekuitas (%)	-	-	-	-40.39%	11.47%

**PT. EQUITY SECURITIES INDONESIA
WISMA SUDIRMAN, 14TH FLOOR
JL. JEND. SUDIRMAN KAV.34
JAKARTA 10220, INDONESIA**

EQUITY RESEARCH TEAM

Research Team
research@esi-on.com
(021) 5700 738 Ext.141/157

EQUITY SALES TEAM

Jakarta Branch-Mangga Dua
Komp. Plaza M.Dua Harco Elec-
tronik
Blok N No.2 Jl.Mangga Dua Raya
Jakarta 10730
Phone : (021) 6125208
Fax:(021) 612 5126

Surabaya Branch
Komp.Ruko 21 gubeng II Blok A2
Jl.raya Gubeng No.30-32
Surabaya 60281
Phone : (031) 501 7555
Fax : (031) 502 7555

Bandung Branch
Jl. Naripan No.90-B Lt.3
Bandung 40112

Phone : (022) 4200 988, 4200
989

Semarang Branch
Rukan Pemuda Mas Blok B3
Jl. Pemuda No.150 Semarang
50132

Phone : (024) 356 7560

ON-LINE TRADING

Wisma Sudirman, 14th Floor
Jl. Jend. Sudirman Kav.34
Jakarta 10220

Web : www.esi-on.com
Phone : (021) 570 6700
Fax : (021) 5703379, 5703380

ANALISA DAN LAPORAN INI DITULIS, DIPRODUKSI DAN DIDISTRIBUSIKAN OLEH PT EQUITY SECURITIES INDONESIA RESEARCH DEPARTMENT. SEMUA INFORMASI DIDAPAT DARI DATA-DATA YANG TERSEDIA UNTUK PUBLIK DAN DARI BERBAGAI SUMBER. PT EQUITY SECURITIES INDONESIA RESEARCH DEPARTMENT TIDAK BERTANGGUNG JAWAB ATAS KELENGKAPAN DATA-DATA DARI INFORMASI TERSEBUT. INFORMASI ATAU OPINI YANG TERMUAT DISINI BUKAN MERUPAKAN SARAN UNTUK MENJUAL ATAU MEMBELI EFEK YANG BERSANGKUTAN

ANALYSIS AND REPORTS OF THIS WRITTEN, PRODUCED AND DISTRIBUTED BY PT EQUITY SECURITIES INDONESIA RESEARCH DEPARTMENT. ALL CONTENTS ARE BASED ON INFORMATION OBTAINED FROM THE DATAS AVAILABLE FOR THE PUBLIC AND VARIOUS SOURCES BELIEVED TO BE RELIABLE BUT PT EQUITY SECURITIES INDONESIA RESEARCH DEPARTMENT MAKES NO REPRESENTATION AND ACCEPTS NO RESPONSIBILITY OR LIABILITY AS TO ITS COMPLETENESS OR ACCURACY. OPINION OR INFORMATION IS NEITHER AN OFFER NOR THE SOLICITATION OF AN OFFER TO SELL OR PURCHASE ANY INVESTMENT.
