

PT DUNIA VIRTUAL ONLINE TBK (AREA)

08 Maret 2024

Sector : Technology
Sub-Sector : IT Services & Consulting

PERKIRAAN JADWAL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Perkiraan Tanggal Efektif :

21 Maret 2024

Perkiraan Masa Penawaran Umum :

25 Maret 2024 - 27 Maret 2024

Perkiraan Tanggal Penjatahan :

27 Maret 2024

Perkiraan Tanggal Distribusi Saham :

28 Maret 2024

Perkiraan Tanggal Pencatatan Saham di BEI :

01 April 2024

STRUKTUR PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Jumlah Saham yang Ditawarkan :

Sebanyak-banyaknya 510,000,000 saham biasa dengan nilai nominal Rp75 setiap saham atau sebanyak-banyaknya 20.08% dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Nilai Nominal :

Rp75 per lembar saham

Harga Penawaran :

Rp121 - Rp131 per lembar saham

Jumlah Penawaran Umum :

Sebanyak-banyaknya Rp66,810,000,000

Penjamin Emisi :

PT Panin Sekuritas Tbk

KEGIATAN USAHA UTAMA

- PT Dunia Virtual Online Tbk didirikan pada tahun 2010 yang merupakan perusahaan penyedia layanan *data center* untuk cakupan arsitektur, telekomunikasi, kelistrikan, dan mekanikal.
- Perseroan selalu mampu memberikan layanan infrastruktur data center dengan menjamin *Service Level Agreement (SLA)* sebesar 99,982% atau hanya 95 menit *Downtime* dalam setahun.
- Saat ini, Perseroan memiliki tiga *data center* di tiga lokasi berbeda yakni AREA31 Cimanggis, AREA31 Gedung Cyber, dan AREA31 Gedung TIFA I dan II.
- Kegiatan usaha yang dijalankan Perseroan saat ini adalah jasa penyewaan *colocation* dengan menawarkan layanan jasa utama berupa *rack colocation*, *secure cages*, dan *data hall*, *teleport facility* dan *co-working office space*.

RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sekitar 64.17% akan digunakan untuk pengembangan usaha dalam bentuk belanja modal yang mencakup:

- Sekitar 50.00% akan digunakan sebagai belanja modal untuk fitting out atau melakukan instalasi infrastruktur penunjang baik peralatan maupun perangkat di Data Hall 2 dan Data Hall 3 yang masih kosong agar dapat beroperasi dan melayani jasa *colocation*.
- Sekitar 50.00% akan digunakan sebagai belanja modal untuk penambahan kapasitas kelistrikan dan kapasitas pendinginan Data Hall 2 dan Data Hall 3 di AREA31 Cimanggis dengan proporsi masing-masing 25.00%.

Sekitar 35.83% akan digunakan untuk modal kerja dalam rangka mendukung kegiatan operasional Perseroan secara umum yang mencakup:

- Sekitar 50.24% akan digunakan sebagai modal kerja untuk perawatan peralatan dan Sekitar 49.76% akan digunakan sebagai modal kerja untuk perawatan gedung.

KEBIJAKAN DIVIDEN

Perseroan berencana untuk membayarkan dividen kas kepada Pemegang Saham Perseroan dengan rasio **sebanyak-banyaknya 20% dari laba bersih tahun buku yang bersangkutan, dimulai dari tahun buku 2027**, dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari RUPS Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan. Pembagian dividen oleh Perseroan ditentukan berdasarkan hasil RUPS Tahunan Perseroan dan juga kinerja serta rencana pengembangan bisnis Perseroan.

KEUNGGULAN KOMPETITIF

Perseroan memiliki keunggulan kompetitif sebagai berikut :

- Saat ini Perseroan telah memperoleh sertifikasi Rated 3, dimana berdasarkan standar ANSITIA 942 *Facility SLA*, uptime yang disyaratkan sebesar 99.982% dengan toleransi *Downtime* hanya 95 menit dalam satu tahun.
- Lokasi usaha Perseroan memiliki keunggulan geografis karena berada di zona aman yang strategis di dekat pintu keluar tol Jagorawi serta terjaminnya ketersediaan sumber daya listrik dengan didukung oleh 2 (dua) pembangkit listrik berbeda.
- Perseroan telah memiliki kurang lebih 150 pelanggan yang berasal dari berbagai sektor, sehingga tidak ada ketergantungan kepada salah satu pelanggan ataupun sektor.
- Perseroan memiliki brand dengan image yang kuat dan baik yakni *Brand "AREA31"* dimana telah memiliki image yang kuat terutama di antara para pelanggan.

STRATEGI USAHA

Berikut strategi utama Perseroan untuk mengembangkan bisnis :

- Strategi pemasaran
 - ◊ Perseroan akan fokus untuk lebih memperkenalkan dan memperkuat *brand AREA31* ke berbagai sektor. Kemudian, Perseroan secara aktif berpartisipasi dalam *event/exhibition/expo* baik skala nasional maupun regional. Perseroan juga akan memperbanyak dan memperkuat tim sales dan memperluas jaringan pasarnya baik ke pasar domestic maupun pasar global.
- Strategi Operasional
 - ◊ Untuk keberlangsungan usaha dan meningkatkan pendapatan, Perseroan akan terus memperluas pasarnya dengan cara memperluas basis pelanggan dari berbagai industri. Industri-industri yang sudah menggunakan sistem teknologi informasi akan memerlukan Pusat Data yang andal untuk mendukung bisnisnya, sehingga jasa *colocation* sangat dibutuhkan baik saat ini maupun di masa yang akan datang.
 - ◊ Perseroan akan melakukan pengembangan produk dan layanan dengan terus berinovasi untuk memperbaiki produk dan layanan yang sudah berjalan ataupun menciptakan produk dan layanan baru untuk mengikuti perkembangan teknologi.

PROSPEK USAHA

- Internet saat ini telah menjadi kebutuhan utama masyarakat modern, peningkatan penetrasi internet berdampak pada pertumbuhan inovasi masyarakat dengan munculnya barang dan jasa baru yang meningkatkan daya saing ekonomi. Seiring dengan meningkatnya pengguna internet di Indonesia, berdasarkan data survey Asosiasi Penyelenggara Jasa Internet Indonesia (APJII) penetrasi internet di Indonesia mencapai 78,19%, potensi yang besar ini mendorong pertumbuhan ekonomi digital dimana berdasarkan laporan e-economy SEA 2022 40% valuasi ekonomi digital kawasan asia tenggara berasal dari Indonesia.
- Pertumbuhan ekonomi digital Indonesia sendiri ditopang oleh besarnya pengguna internet di Indonesia yakni sebesar 215,63 juta orang dan menempati urutan peringkat pengguna internet terbesar keempat di dunia. Secara tren peningkatan kebutuhan penyimpanan data semakin meningkat setiap tahunnya seiring dengan penggunaan data dan peningkatan jumlah pengguna internet, seiring dengan peningkatan tren pengguna teknologi Informasi dan komunikasi dibutuhkan peran infrastruktur penunjang seperti data center, hal ini menjadi peluang bagi Perseroan untuk bertumbuh.
- Hal ini berdampak pada meningkatnya jumlah perusahaan rintisan atau yang biasa disebut dengan start up company, menurut data Start Up Ranking, jumlah *start up* di Indonesia per 14 Juni 2023 mencapai 2.482 perusahaan dan menempatkan Indonesia berada di peringkat keenam dunia. Seiring dengan bertumbuhnya ekosistem internet di Indonesia dibutuhkan pula ekosistem pendukung seperti jaringan internet hingga pusat data ("*data center*") guna kebutuhan penyimpanan data.
- Secara tren peningkatan, kebutuhan penyimpanan data semakin meningkat setiap tahunnya seiring dengan penggunaan data dan peningkatan rumah tangga yang mengakses internet di Indonesia yang secara persentase meningkat setiap tahunnya dengan CAGR 5.49% . Seiring dengan peningkatan tren pengguna TIK dibutuhkan peran infrastruktur penunjang seperti data center. Hal ini menjadi peluang bagi Perseroan untuk bertumbuh.
- *Data center* sendiri merupakan ruangan yang dirancang khusus untuk tempat penyimpanan file, informasi bisnis, hingga server komputer dari perusahaan yang terhubung dengan jaringan internet. Terdapat beberapa jenis data center yakni :
 - ◊ *Enterprise Data Centers*. Jenis ini biasa dikelola, dibangun dan ditempatkan di lingkungan perusahaan.
 - ◊ *Colocation Data Centers*. Merupakan perusahaan yang menawarkan penyewaan *space* di *data center* dengan dilengkapi dengan fasilitas pendukung.
 - ◊ *Hyperscale Data Centers*. Merupakan tipe data center yang mampu menampung beban komputasi luas, dengan kapasitas yang lebih besar dan performa yang dipertahankan secara konsisten.

RISIKO USAHA

Risiko Utama Yang Mempunyai Pengaruh Signifikan Terhadap Kelangsungan Usaha Perseroan :

- **Risiko Kemampuan Perseroan Mempertahankan Service Level Agreement (SLA).** Dalam menjalani kegiatan usahanya sebagai penyedia jasa penyewaan colocation kepada pelanggan, Perseroan harus mempertahankan *Service Level Agreement (SLA)* dimana sesuai dengan standard ANSI-TIA 942 Rated 3 Facility SLA. Atas hal tersebut, terdapat kemungkinan terjadinya downtime sehingga mempengaruhi kegiatan operasional pelanggan. Kejadian *downtime* merupakan peristiwa yang tidak dapat dihindari.
- **Risiko ketergantungan Terhadap Sumber Daya Listrik.** Sumber daya listrik merupakan hal krusial bagi kegiatan operasional *data center* yang senantiasa dijaga 24 jam oleh Perseroan agar tidak mengganggu operasional server pelanggan dan untuk mempertahankan *Service Level Agreement (SLA)* dalam perjanjian dengan pelanggan.
- **Risiko Keamanan.** Faktor keamanan merupakan faktor krusial dalam kegiatan usaha Perseroan, dikarenakan pelanggan Perseroan menempatkan server yang menjadi penunjang kegiatan usaha, sehingga apabila terjadi kehilangan atau pencurian baik fisik maupun data akan mempengaruhi kredibilitas Perseroan di mata pelanggan dan Perseroan berisiko kehilangan pelanggan.
- **Risiko Sumber Daya Manusia.** Sebagai perusahaan yang bergerak di bidang Teknologi Informasi, sumber daya manusia merupakan faktor paling penting bagi Perseroan dalam menjalankan kegiatan operasionalnya serta untuk terus berinovasi dan berkembang. Dalam hal ini, Perseroan memiliki risiko dalam merekrut dan menempatkan sumber daya manusia di posisi dan tugas yang tepat.
- **Risiko Gangguan Infrastruktur.** Kegiatan usaha Perseroan sangat bergantung pada infrastruktur fisik seperti bangunan, peralatan mekanikal, peralatan kelistrikan, peralatan pemipaan, dan peralatan jaringan komunikasi. Gangguan yang terjadi pada infrastruktur tersebut dalam mengakibatkan kerugian bagi Perseroan dan juga pelanggan.

Risiko Usaha Yang Mempunyai Pengaruh Signifikan Terhadap Hasil Usaha Dan Kondisi Keuangan Perseroan :

- **Risiko Persaingan Usaha.** Seiring dengan perkembangan teknologi dan ekonomi digital di Indonesia, permintaan dan penyediaan jasa data center akan meningkat. Sehingga, Perseroan meyakini bahwa perusahaan-perusahaan sejenis baik dari dalam maupun luar negeri akan memasuki industri data center di Indonesia.
- **Risiko Perubahan Teknologi.** Tidak adaptifnya Perseroan dalam menjawab perubahan teknologi dapat berakibat turunnya daya saing Perseroan yang pada akhirnya menurunkan performa Perseroan.
- **Risiko Gagal Bayar Oleh Pelanggan.** Perseroan menawarkan jasa data center kepada pelanggan untuk jangka waktu tertentu dimana kondisi ekonomi yang kurang kondusif, dan kemampuan pelanggan dalam

menghasilkan pendapatan, menjadi faktor terjadinya gagal bayar oleh pelanggan

- **Risiko Ekspansi Bisnis** Agar terus dapat meningkatkan daya saingnya, Perseroan diharapkan dapat terus melakukan ekspansi bisnis dengan melakukan belanja modal dengan menggunakan ekuitas atau hutang kepada pihak ketiga. Kedua alternatif pembiayaan memiliki kelemahan dan dapat memberikan dampak negatif kepada Perseroan.

Risiko umum yang berdampak pada Perseroan :

- **Risiko Bencana Alam.** Kegiatan usaha Perseroan tidak terlepas dari risiko bencana alam, seperti banjir, kebakaran, ledakan, gempa bumi, dan lainnya. Bencana tersebut dapat menyebabkan kerusakan infrastruktur dan kerugian material bagi Perseroan.
- **Risiko Kegagalan Dalam Memenuhi Peraturan Yang Berlaku.** Sebagai badan hukum yang berkegiatan usaha di Indonesia, Perseroan wajib memenuhi peraturan yang berlaku yang dikeluarkan oleh pemerintah yang berwenang. Gagalnya Perseroan memenuhi kewajiban tersebut dapat menghambat kelangsungan usaha Perseroan.
- **Risiko Layanan Pihak Ketiga.** Kegiatan Perseroan tidak dapat lepas dari layanan pihak ketiga/vendor sebagai penyedia dan instalasi infrastruktur *data center*. Keterlambatan pengiriman material-material dapat berdampak kepada siapnya infrastruktur data center yang akan digunakan oleh pelanggan, sehingga menimbulkan keluhan dari pelanggan yang dapat berdampak pada kontrak yang telah ditetapkan.

Risiko bagi investor :

- **Risiko Terkait Fluktuasi Harga Saham Perseroan.** Harga saham setelah Penawaran Umum Perdana Saham dapat berfluktuasi cukup besar dan dapat diperdagangkan pada harga yang cukup rendah di bawah Harga Penawaran, tergantung pada berbagai faktor.
- **Risiko Terkait Likuiditas Saham Perseroan.** Meskipun perseroan akan mencatatkan sahamnya di BEI, perseroan tidak menjamin dalam pasar untuk saham yang diperdagangkan tidak adanya kepastian bahwa saham perseroan akan berkembang aktif atau likuid di pasar sekunder.
- **Risiko Pembagian Dividen.** Kemampuan perseroan untuk mengumumkan pembagian dividen sehubungan dengan saham perseroan yang ditawarkan akan bergantung pada kinerja keuangan perseroan di masa depan.
- **Risiko Terkait Penerbitan Saham Atau Surat Berharga Bersifat Ekuitas Lainnya.** Kondisi bisnis di Indonesia yang bersifat dinamis tidak menutup kemungkinan suatu saat nanti perseroan akan mengadakan aksi korporasi yang dapat mengakibatkan perubahan pengendalian, perubahan pengurus dan pengawas, maupun perubahan fokus bisnis perseroan.

STRUKTUR PEMEGANG SAHAM

Struktur pemegang saham AREA sebelum dan setelah Penawaran Umum Perdana Saham akan menjadi sebagai berikut :

Keterangan	Nilai Nominal Rp75,- per Saham					
	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	8,000,000,000	600,000,000,000		8,000,000,000	600,000,000,000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
PT Dwi Tunggal Putra	966,667,000	72,500,025,000	47.63	966,667,000	72,500,025,000	38.06
Sugeng Alifen	780,534,000	58,540,050,000	38.46	780,534,000	58,540,050,000	30.74
Michael Kurnia Wirawan Alifen	280,800,000	21,060,000,000	13.83	280,800,000	21,060,000,000	11.06
Vonny Stephanie Budisatyo	1,600,000	120,000,000	0.08	1,600,000	120,000,000	0.06
Masyarakat	-	-	-	510,000,000	38,250,000,000	20.08
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2,029,601,000	152,220,075,000	100.00	2,539,601,000	190,470,075,000	100.00
Jumlah Saham dalam Portepel	5,970,399,000	447,779,925,000		5,460,399,000	409,529,925,000	

Sumber : Perusahaan

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember	
	2023	2022	2021	2020
Total Aset	221,080	167,633	8,917	7,428
Total Liabilitas	60,114	160,122	3,666	3,101
Total Ekuitas	160,966	7,510	5,250	4,327

Sumber : Perusahaan | *Tidak Diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember		
	2023	2022*	2022	2021	2020
Pendapatan	30,931	20,908	28,175	29,455	28,436
Beban pokok pendapatan	20,154	12,279	16,089	17,287	16,024
Laba kotor	10,776	8,628	12,085	12,167	12,411
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	2,416	1,758	2,762	4,347	3,509
Laba (rugi) tahun berjalan	1,846	1,641	2,445	4,292	3,787
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif	1,535	1,684	2,503	4,496	3,787

Sumber : Perusahaan | *Tidak Diaudit

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Rasio-Rasio Keuangan

Keterangan	30 September		31 Desember	
	2023*	2022	2021	2020
Rasio Pertumbuhan (%)				
Pendapatan Bersih	47.94	-4.35	3.58	100.00
Laba Kotor	24.89	-0.67	-1.96	100.00
Laba Bersih	12.54	-43.03	13.33	100.00
Jumlah Aset	31.88	1,779.91	20.03	2,376.28
Jumlah Liabilitas	-62.46	4,267.20	18.21	100.00
Jumlah Ekuitas	2,043.16	43.05	21.34	1,342.37

Rasio Keuangan (X)

Aset Lancar/Liabilitas Jangka Pendek	1.10	0.25	1.22	1.11
Jumlah Liabilitas/Jumlah Ekuitas	0.37	21.32	0.70	0.72
Jumlah Liabilitas/Jumlah Aset	0.27	0.96	0.41	0.42
<i>Interest Coverage Ratio</i>	2.24	-	-	-
<i>Debt Service Coverage Ratio</i>	0.57	0.02	1.62	2.81

Rasio Usaha (%)

Laba Bersih/Jumlah Pendapatan Bersih	5.97	8.68	14.57	13.32
Laba Bersih/Jumlah Aset	1.11	1.46	48.14	50.99
Laba Bersih/Jumlah Ekuitas	1.53	32.56	81.76	87.54

Sumber : Perusahaan |*Tidak disetahunkan

PER and PBV FORECAST

PER dan PBV *Forecast* AREA setelah Penawaran Umum Perdana Saham akan menjadi sebagai berikut :

AREA	FY2022	Post-IPO		
		FY2023		
Harga Penawaran	-	121	126	131
Jumlah saham yang ditawarkan (juta lembar)	-	510	510	510
Potensi perolehan dana IPO (dalam jutaan Rupiah)	-	61,710	64,260	66,810
<i>Outstanding Shares (juta lembar)</i>	2,030	2,540	2,540	2,540
<i>Market Capitalization (dalam jutaan Rupiah)</i>	-	307,292	319,990	332,688
Total Aset (dalam jutaan Rupiah)	167,633	282,791	285,341	287,891
Total Liabilitas (dalam jutaan Rupiah)	160,122	60,114	60,114	60,114
Total Ekuitas (dalam jutaan Rupiah)	7,511	222,677	225,227	227,777
<i>Book Value Per Share (BVPS)</i>	3.70	87.68	88.69	89.69
Pendapatan (dalam jutaan Rupiah)	28,176	41,242	41,242	41,242
Laba Bersih (dalam jutaan Rupiah)	2,446	2,462	2,462	2,462
<i>Earning Per Share (EPS)</i>	1.21	0.97	0.97	0.97
PER (X)		124.79	129.95	135.11
PBV (X)		1.38	1.42	1.46

Sumber : Perusahaan | Research Team Phintraco Sekuritas | *as of Mar 8, 2024

RELATIVE VALUATION

AREA bergerak di sektor *Technology* oleh sebab itu kami melakukan *relative valuation* dengan *peers* di bidang usaha yang serupa, dengan asumsi harga penawaran diantara Rp121 dan Rp131 yaitu :

Harga Penawaran Rp121

Ticker	Nama Perusahaan	Financial Date	Market Cap (billion IDR)	ROA (%)	ROE (%)	NPM (%)	DER (X)	PER (X)	PBV (X)
AREA	PT Dunia Virtual Online Tbk	30-Sep	307.29	0.87	1.11	5.97	0.27	124.79	1.38
ATIC	PT Anabatic Technologies Tbk	30-Sep	884.47	1.84	351.59	1.02	183.15	9.94	34.94
IRSX	PT Aviana Sinar Abadi Tbk	30-Sep	250.02	2.29	2.33	1.54	0.01	63.49	1.48
ELIT	PT Data Sinergitama Jaya Tbk	30-Sep	176.74	4.71	9.77	3.55	1.08	16.27	1.59
Weighted Average[^]				5.19	6.30	4.75	0.28	23.79	1.26

Sumber: Perusahaan | Research Team Phintraco Sekuritas | [^]Based on market capitalization

Harga Penawaran Rp131

Ticker	Nama Perusahaan	Financial Date	Market Cap (billion IDR)	ROA (%)	ROE (%)	NPM (%)	DER (X)	PER (X)	PBV (X)
AREA	PT Dunia Virtual Online Tbk	30-Sep	332.69	0.87	1.11	5.97	0.27	135.11	1.46
ATIC	PT Anabatic Technologies Tbk	30-Sep	884.47	1.84	351.59	1.02	183.15	9.94	34.94
IRSX	PT Aviana Sinar Abadi Tbk	30-Sep	250.02	2.29	2.33	1.54	0.01	63.49	1.48
ELIT	PT Data Sinergitama Jaya Tbk	30-Sep	176.74	4.71	9.77	3.55	1.08	16.27	1.59
Weighted Average[^]				5.19	6.30	4.75	0.28	23.79	1.26

Sumber: Perusahaan | Research Team Phintraco Sekuritas | [^]Based on market capitalization

PHINTRACO SEKURITAS
Kantor Cabang & Mitra GI BEI



DISCLAIMER : The information on this document is provided for information purpose only. It does not constitute any offer, recommendation or solicitation to any person to enter into any transaction or adopt any trading or investment strategy, nor does it constitute any prediction of likely future movement in prices. Users of this document should seek advice regarding the appropriateness of investing in any securities, financial instruments or investment strategies referred to on this document and should understand that statements regarding future prospects may not be realized. Opinion, Projections and estimates are subject to change without notice. Phintraco Sekuritas is not an investment adviser, and is not purporting to provide you with investment advice. Phintraco Sekuritas accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from the use of this report or its contents. This report may not be