

PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK (CBDK)

16 Desember 2024

Sector : *Properties & Real Estate*
Sub-Sector : *Real Estate Development & Management*

PERKIRAAN JADWAL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Perkiraan Tanggal Efektif :

30 Desember 2024

Perkiraan Masa Penawaran Umum :

03-09 Januari 2025

Perkiraan Tanggal Penjatahan :

09 Januari 2025

Perkiraan Tanggal Distribusi Saham :

10 Januari 2025

Perkiraan Tanggal Pencatatan Saham di BEI :

13 Januari 2025

STRUKTUR PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Jumlah Saham yang Ditawarkan :

Sebanyak-banyaknya 666,894,500 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp20 setiap saham atau sebanyak-banyaknya 10.00% dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Nilai Nominal :

Rp20 per lembar saham

Harga Penawaran :

Rp3000 - Rp4060 per lembar saham

Jumlah Penawaran Umum :

Sebanyak-banyaknya Rp2,301,591,670,000

Penjamin Emisi :

PT Trimegah Sekuritas

KEGIATAN USAHA UTAMA

PT Bangun Kosambi Sukses Tbk (CBDK) merupakan perusahaan yang bergerak dalam dua kegiatan utama, yaitu di bidang Real Estat dan Perusahaan Holding. Pada segmen real estat, CBDK berfokus pada pembelian, penjualan, persewaan, dan pengoperasian properti seperti apartemen, bangunan hunian, gudang, dan pusat perbelanjaan. Perusahaan juga mengembangkan lahan menjadi tanah kavling serta menyediakan hunian atau apartemen untuk disewakan secara bulanan maupun tahunan. Selain itu, melalui aktivitas perusahaan holding, CBDK mengelola aset kelompok subsidiari dengan fokus pada kepemilikan strategis, tanpa terlibat langsung dalam operasional perusahaan anak, serta memberikan layanan konsultasi dalam perencanaan merger dan akuisisi. Kegiatan usaha CBDK juga didukung oleh layanan Konsultasi Manajemen, yang mencakup nasihat strategis dan operasional dalam perencanaan organisasi, keputusan keuangan, strategi pemasaran, serta kebijakan sumber daya manusia. Selain itu, layanan ini mencakup konsultasi pada bidang pertanian, infrastruktur, dan peningkatan efisiensi operasional.

RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Seluruh dana yang diperoleh dari Penawaran Umum, setelah dikurangi biaya emisi, akan digunakan untuk penyertaan modal kepada PT Industri Pameran Nusantara (IPN) dalam bentuk ekuitas.

⇒ **Jika dana diterima pada harga minimum**, penyertaan setara dengan 11,271,224 saham seri B atau 99.9114% dari total modal disetor penuh di IPN.

⇒ **Jika diterima pada harga maksimum**, penyertaan setara dengan 15,277,278 saham seri B atau 99.9346% dari total modal disetor penuh di IPN.

Dana tersebut akan digunakan oleh IPN untuk membiayai proyek pembangunan gedung MICE (*meetings, incentives, conferences, exhibitions*). Jika ada sisa dana setelah proyek selesai, dana tersebut akan dialokasikan untuk biaya promosi, karyawan, dan operasional lainnya.

KEBIJAKAN DIVIDEN

Perseroan bermaksud akan membagikan dividen kas kepada pemegang saham Perseroan dalam jumlah **minimum 40% dari laba bersih tahun berjalan Perseroan**. Besarnya pembagian dividen akan bergantung pada hasil kegiatan usaha dan arus kas Perseroan serta prospek usaha, kebutuhan modal kerja, belanja modal dan rencana investasi Perseroan di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan pembatasan peraturan dan kewajiban lainnya.

KEUNGGULAN KOMPETITIF

Perseroan memiliki keunggulan kompetitif sebagai berikut :

- ⇒ **Perseroan memperoleh dukungan** strategis dari **Grup Agung Sedayu** yang mengelola lahan 8,000 Ha dan berbagai proyek besar lainnya, serta **Grup Salim** dengan bisnis global di berbagai sektor.
- ⇒ **Mega Project berkonsep Smart City** dengan akses yang terkoneksi dengan baik. PIK 2 merupakan kota mandiri baru berkonsep smart city yang terletak di bagian utara Jakarta, terhubung dengan Tangerang melalui jalan tol dan Transjakarta. Proyek ini mencakup berbagai fasilitas seperti retail mall, exhibition halls, kawasan bisnis, pusat olahraga, dan hunian rumah tapak. PIK 2 juga akan menghadirkan fasilitas wisata unik seperti beach club, Aloha Pasir Putih, dan universitas ternama yang akan meningkatkan permintaan properti dan mendukung pertumbuhan kawasan .
- ⇒ **Perseroan memiliki total lahan konsolidasi seluas sekitar 735.2 Ha di PIK 2**, dengan sekitar 50% lahan yang masih belum dikembangkan, memberikan potensi ekspansi dan pengembangan jangka panjang.

STRATEGI USAHA

Berikut strategi utama Perseroan untuk mengembangkan bisnis :

- ⇒ **Mengembangkan usaha melalui Rencana Transaksi** untuk memperluas skala proyek.
- ⇒ **Melakukan kegiatan pemasaran dengan promosi menarik**, seperti cicilan panjang, diskon khusus, bonus penjualan, dan gimmick yang menarik bagi pelanggan.
- ⇒ **Melakukan survei kepuasan konsumen dan kebutuhan pasar** secara berkala untuk menyediakan produk yang bersaing.
- ⇒ **Menjaga hubungan baik dan menjalin kerjasama dengan pihak perbankan** dan vendor untuk kemudahan transaksi dan pengembangan produk.
- ⇒ **Mempertahankan reputasi Perseroan dan Entitas Anak** untuk menjaga dan meningkatkan nilai investasi produk.

PROSPEK USAHA

- ⇒ **Pemerintah Indonesia menargetkan pertumbuhan ekonomi sebesar 5.2%** pada 2025, yang diperkirakan akan didorong oleh peningkatan konsumsi rumah tangga, kinerja ekspor, dan investasi. Pertumbuhan ini memberikan prospek positif bagi sektor properti, yang diyakini akan berkembang seiring dengan pemangkasan suku bunga acuan. Bank Indonesia diperkirakan akan mulai menurunkan suku bunga pada Semester II 2024, yang akan memberikan dampak positif bagi daya beli masyarakat dan mendorong pertumbuhan industri properti. Penurunan suku bunga ini, bersama dengan stimulus fiskal yang ada, memberikan gambaran optimis untuk sektor properti yang terus berkembang.
- ⇒ **Pemerintah memberikan stimulus berupa pembebasan PPN hingga 100%** untuk semua jenis properti hingga Desember 2024, yang akan memberikan dampak positif bagi pasar properti. Kebijakan ini tidak hanya merangsang penjualan properti, tetapi juga meningkatkan minat investor dan pembeli rumah. Dengan adanya insentif ini, masyarakat akan lebih terdorong untuk berinvestasi dalam properti, mempercepat pemulihan pasar properti dan meningkatkan volume transaksi. Hal ini memberi peluang besar bagi pengembang properti untuk memperluas jangkauan pasar dan meraih keuntungan yang lebih besar
- ⇒ **Sektor properti Indonesia masih memiliki ruang tumbuh yang sangat besar** mengingat tingginya permintaan terhadap properti, terutama untuk hunian dan kawasan komersial. Pembangunan PIK 2 di utara Jakarta juga menjadi salah satu fokus utama yang menjanjikan. Sebagai kota mandiri dengan konsep smart city, PIK 2 menawarkan berbagai proyek besar seperti kawasan bisnis, pusat olahraga, destinasi kuliner, serta fasilitas pendidikan dan kesehatan. Pembangunan kawasan ini yang dilengkapi dengan infrastruktur modern dan akses transportasi yang baik akan menarik minat masyarakat serta investor, menciptakan potensi permintaan properti yang kuat dalam jangka panjang. Seiring dengan pembangunan berbagai fasilitas pendukung di PIK 2, potensi pertumbuhan kawasan ini sangat besar, baik untuk hunian maupun untuk pengembangan komersial dan industri.

RISIKO USAHA

Risiko utama yang mempunyai pengaruh signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan :

⇒ **Risiko pelemahan daya beli masyarakat** dapat terjadi akibat kondisi ekonomi yang tidak stabil, mengurangi minat investasi dan permintaan properti. Penurunan daya beli dapat berdampak negatif pada sektor properti, baik hunian maupun komersial, serta menurunkan profitabilitas Perseroan.

Risiko usaha yang mempunyai pengaruh signifikan terhadap hasil usaha dan kondisi keuangan Perseroan :

⇒ **Perseroan menghadapi persaingan ketat** dengan pengembang properti lain yang menargetkan pasar yang sama, yaitu masyarakat berpenghasilan menengah ke atas. Faktor seperti harga, lokasi, reputasi, kualitas pembangunan, dan pemasaran sangat memengaruhi kompetisi. Ketidakmampuan untuk bersaing dapat menurunkan kinerja keuangan dan kelangsungan usaha Perseroan.

⇒ **Perubahan suku bunga** yang ditetapkan Bank Indonesia dapat meningkatkan biaya pinjaman dan mengurangi profitabilitas proyek. Kenaikan suku bunga juga berpotensi menurunkan daya beli masyarakat terhadap properti karena biaya pinjaman yang lebih tinggi.

⇒ **Kenaikan harga bahan baku seperti semen, baja, dan lainnya** dapat menghambat kelancaran proyek pengembangan. Kenaikan harga bahan baku akan meningkatkan biaya pembangunan dan memengaruhi kinerja keuangan Perseroan.

⇒ **Perubahan preferensi masyarakat, seperti kebijakan pemindahan ibu kota**, dapat mempengaruhi permintaan properti. Jika permintaan beralih ke wilayah lain, hal ini bisa berdampak pada penjualan dan kinerja keuangan Perseroan.

⇒ **Keputusan investasi atau ekspansi yang kurang tepat** dapat berdampak negatif pada kinerja, prospek usaha, dan penilaian investor, serta merugikan Perseroan dan pemegang saham.

⇒ **Ketidakmampuan dalam merekrut atau mempertahankan tenaga kerja yang berkualitas** dapat memengaruhi operasional dan kinerja keuangan Perseroan. Tenaga kerja yang terampil merupakan aset utama dalam keberhasilan usaha.

⇒ **Tenaga pemasaran yang tidak efektif dalam mempromosikan produk** dapat menghambat penjualan dan pertumbuhan profitabilitas. Keberhasilan pemasaran adalah faktor penentu dalam mencapai target penjualan.

⇒ **Ketidakmampuan dalam memenuhi peraturan dan perizinan yang berlaku** dapat menghambat kelangsungan usaha dan menyebabkan keterlambatan proyek yang memengaruhi reputasi Perseroan.

⇒ **Perkembangan teknologi yang cepat memaksa Perseroan untuk selalu beradaptasi**. Ketidakmampuan dalam mengadopsi teknologi terbaru dapat menyebabkan keterlambatan dalam memenuhi permintaan pasar dan menurunkan profitabilitas.

Risiko umum yang berdampak pada Perseroan :

⇒ **Kondisi perekonomian yang tidak stabil** dapat mempengaruhi daya beli masyarakat, harga properti, dan ketersediaan pendanaan, sehingga menurunkan permintaan properti. Fluktuasi ekonomi yang tajam, seperti resesi atau inflasi tinggi, dapat mengganggu rencana strategis Perseroan dan berdampak pada kelangsungan usaha.

⇒ **Perubahan signifikan dalam nilai tukar mata uang** asing dapat mempengaruhi stabilitas ekonomi dan mempersulit

pengambilan keputusan bisnis Perseroan. Fluktuasi ini dapat memicu inflasi atau perubahan kebijakan fiskal dan moneter yang berdampak pada kegiatan usaha Perseroan.

⇒ **Perubahan dalam peraturan perundang-undangan** yang berlaku dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan. Perseroan harus selalu mematuhi peraturan baru dan menyesuaikan operasionalnya agar tetap sesuai dengan hukum yang berlaku.

⇒ **Tuntutan hukum yang dihadapi Perseroan**, baik dari pelanggan, pemasok, karyawan, maupun pihak lain, dapat merugikan operasional dan reputasi. Penyelesaian yang tidak memadai terhadap gugatan hukum berpotensi menambah beban finansial dan merusak hubungan dengan pihak terkait.

⇒ **Perubahan kebijakan Pemerintah** yang relevan dengan industri properti dapat mempengaruhi operasi dan prospek usaha Perseroan. Kebijakan baru atau perubahan yang tidak terduga dapat menambah ketidakpastian dan mempengaruhi perencanaan jangka panjang.

⇒ **Perubahan peraturan atau ketentuan hukum** di negara lain dapat berdampak pada ekonomi Indonesia dan mempengaruhi permintaan properti. Risiko ini bisa bersifat langsung maupun tidak langsung, mengingat hubungan ekonomi global yang semakin terintegrasi.

Risiko bagi investor :

⇒ **Risiko Tidak Likuidnya Saham** yang Ditawarkan pada Penawaran Umum. Meskipun Perseroan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia (BEI), tidak ada jaminan bahwa saham Perseroan akan aktif atau likuid. Kemungkinan saham Perseroan akan dimiliki oleh satu atau beberapa pihak tertentu yang tidak memperdagangkan sahamnya di pasar sekunder, yang dapat mengurangi likuiditas saham tersebut.

⇒ **Risiko Pembangunan Ekonomi dan Ketidakstabilan Pasar Modal di Negara Lain**. Pembangunan ekonomi dan ketidakstabilan pasar modal negara lain dapat memengaruhi harga saham di pasar Indonesia. Reaksi investor terhadap kondisi ekonomi di negara lain, seperti meningkatnya defisit fiskal atau ketidakstabilan pasar modal, dapat mengurangi kepercayaan investor dan memicu ketidakstabilan pasar modal Indonesia, yang berpotensi menurunkan harga saham.

⇒ **Risiko Fluktuasi Harga Saham** yang dapat mengalami fluktuasi yang signifikan akibat ketidakstabilan pasar modal Indonesia dan global. Perubahan harga saham sering kali tidak terkait langsung dengan kinerja operasional perusahaan dan dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti persepsi investor, perbedaan antara hasil keuangan dan perkiraan, perubahan dalam rekomendasi analis, serta kondisi ekonomi yang lebih luas.

⇒ **Risiko Pembagian Dividen** Kemampuan Perseroan untuk membayar dividen di masa depan tergantung pada saldo laba, kondisi keuangan, arus kas, dan rencana investasi. Jumlah dan waktu pembagian dividen juga dipengaruhi oleh faktor-faktor lain seperti kebutuhan untuk menyisihkan likuiditas atau cadangan untuk menghadapi penurunan industri atau alasan lain yang dipertimbangkan oleh manajemen.

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2024	2023	2022	2021
Rasio Usaha (%)				
Gross Profit Margin - GPM	52.89%	46.26%	47.37%	25.31%
Net Profit Margin - NPM	49.42%	41.18%	51.56%	60.26%
Return on Equity - ROE	5.88%	10.47%	4.06%	17.45%
Return on Asset - ROA	2.64%	4.71%	1.88%	0.57%
Rasio Keuangan (x)				
Current Ratio - CR	1.14x	1.15x	1.64x	0.45x
Debt to Asset Ratio - DAR	0.55x	0.55x	0.54x	0.97x
Debt to Equity Ratio - DER	1.23x	1.23x	1.16x	29.83x
Interest Coverage Ratio - ICR	36.46x	15.03x	11.31x	9.83x
Debt Service Coverage Ratio - DSCR	1.23x	2.53x	0.73x	0.01x
Rasio Pertumbuhan (%)				
Pendapatan	-21.95%	240.28%	358.72%	-81.71%
Laba Tahun Berjalan	-12.14%	171.81%	292.49%	-86.89%
Asset	6.20%	8.52%	19.98%	26.15%
Liabilitas	6.36%	11.13%	-33.28%	32.20%
Ekuitas	6.00%	5.48%	1584.86%	-46.20%

Sumber : Perusahaan |*Tidak diaudit

STRUKTUR PEMEGANG SAHAM

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

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- 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	20,408,200,000	408,164,000,000		20,408,200,000	408,164,000,000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	2,602,050,000	52,041,000,000	51.00%	2,602,050,000	52,041,000,000	45.90%
PT Agung Sedayu	1,250,000,000	25,000,000,000	24.50%	1,250,000,000	25,000,000,000	22.05%
PT Tunas Mekar Jaya	1,250,000,000	25,000,000,000	24.50%	1,250,000,000	25,000,000,000	22.05%
Masyarakat	-	-	0.00%	566,894,500	11,337,890,000	10.00%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5,102,050,000	102,041,000,000	100%	5,668,944,500	113,378,890,000	100%
Jumlah Saham dalam Portepel	15,306,150,000	306,123,000,000		14,739,255,500	294,785,110,000	

Sumber : Perusahaan

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(dalam milyar rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2024	2023*	2022	2021
Total Aset	9,175	9,651	8,939	4,374
Total Liabilitas	10,014	9,416	8,473	12,700
Total Ekuitas	8,143	7,682	7,283	432

Sumber : Perusahaan | *Tidak Diaudit

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

(dalam milyar rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember		
	2024	2023*	2023	2022	2021
Pendapatan	969	1,242	1,953	574	125
Beban pokok penjualan	(408)	(603)	(967)	(177)	(63)
Laba bruto	561	639	987	397	62
Laba sebelum beban pajak	513	590	904	272	32
Laba periode / tahun berjalan	479	545	805	256	75

Sumber : Perusahaan | *Tidak Diaudit

PER and PBV FORECAST

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

CBDK	FY23	Post-IPO		
		FY24 Annualized		
Harga Penawaran	-	3000	3530	4060
Jumlah saham yang ditawarkan (Juta Lembar)	-	567	567	567
Potensi perolehan dana IPO (dalam Milyar Rupiah)	-	1,701	2,001	2,302
<i>Outstanding Shares (Milyar Lembar)</i>	5.10	5.67	5.67	5.67
<i>Market Capitalization (dalam Milyar Rupiah)</i>	-	17,007	20,011	23,016
Total Aset (dalam Milyar Rupiah)	9,651	10,875	11,176	11,476
Total Liabilitas (dalam Milyar Rupiah)	9,416	10,014	10,014	10,014
Total Ekuitas (dalam Milyar Rupiah)	7,682	9,843	10,144	10,444
<i>Book Value Per Share (BVPS)</i>	1,505.65	1,736.35	1,789.35	1,842.35
Pendapatan (dalam Milyar Rupiah)	1,953	1,939	1,939	1,939
Laba Bersih (dalam Milyar Rupiah)	805	958	958	958
<i>Earning Per Share (EPS)</i>	157.69	169.03	169.03	169.03
PER (X)		17.75	20.88	24.02
PBV (X)		1.73	1.97	2.20

Sumber : Perusahaan | Research Team Phintraco Sekuritas | *as of Jun 30th, 2024

RELATIVE VALUATION

CBDK bergerak di sektor *Properties & Real Estate* oleh sebab itu kami melakukan *relative valuation* dengan *peers* di bidang usaha yang serupa, dengan asumsi harga penawaran diantara Rp3000 dan Rp4060 yaitu :

Harga Penawaran Rp3000

Ticker	Nama Perusahaan	Financial Date	Market Cap (trillion IDR)	ROA (%)	ROE (%)	NPM (%)	DER (X)	PER (X)	PBV (X)
CBDK	Bangun Kosambi Sukses Tbk	30-Jun	17.01	8.81	9.73	49.42	1.02	17.75	1.73
CTRA	Ciputra Development Tbk.	30-Sep	18.81	3.66	8.17	17.94	1.10	11.05	0.90
PWON	Pakuwon Jati Tbk.	30-Sep	19.26	6.42	10.91	34.74	0.50	8.69	0.95
BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.	30-Sep	20.75	5.26	9.19	26.84	0.63	5.76	0.53
MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.	30-Sep	23.68	10.61	13.01	38.04	0.23	25.88	3.37
Weighted Average[^]				6.70	10.46	29.87	0.59	13.43	1.53

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

Harga Penawaran Rp4060

Ticker	Nama Perusahaan	Financial Date	Market Cap (trillion IDR)	ROA (%)	ROE (%)	NPM (%)	DER (X)	PER (X)	PBV (X)
CBDK	Bangun Kosambi Sukses Tbk	30-Jun	23.02	8.35	9.17	49.42	0.96	24.02	2.20
CTRA	Ciputra Development Tbk.	30-Sep	18.81	3.66	8.17	17.94	1.10	11.05	0.90
PWON	Pakuwon Jati Tbk.	30-Sep	19.26	6.42	10.91	34.74	0.50	8.69	0.95
BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.	30-Sep	20.75	5.26	9.19	26.84	0.63	5.76	0.53
MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.	30-Sep	23.68	10.61	13.01	38.04	0.23	25.88	3.37
Weighted Average[^]				6.70	10.46	29.87	0.59	13.43	1.53

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