

**Sejarah Singkat:**

PT. Acset Indonusa, Tbk (ACSET) bergerak dalam bidang konstruksi gedung di Indonesia dengan fokus pada konstruksi proyek - proyek properti komersial, hunian, industri, dan resor.

Nama ACSET mengandung arti **Advance Civil Structure Engineering Technology**. Didirikan tahun 1995 sebagai Foundation Specialist, ACSET mulai mengerjakan proyek konstruksi umum tahun 2000. ACSET juga merupakan satu satunya perusahaan konstruksi lokal yang mampu menyediakan Jasa Konstruksi meliputi seluruh mata rantai (Value Chain) proyek konstruksi dan infrastruktur.

ACSET telah mempunyai reputasi dalam pengerjaan proyek konstruksi gedung perkantoran Grade A serta gedung apartemen dan pusat perbelanjaan terkemuka.

Ke depan, ACSET berencana memperbesar portfolionya dengan merambah proyek teknik sipil seperti jalan tol dan PLTU. Sejauh ini, sebagian besar proyek dilaksanakan ACSET di Pulau Jawa.

ACSET mempunyai 2 anak usaha dan 1 entitas asosiasi:

1. **Acset Indonusa Co (AIC)** dengan bidang usaha konstruksi sipil di Vietnam.
2. **PT Innotech Systems (IS)** dengan bidang usaha Jasa Pelaksana Konstruksi.
3. **PT Bintai Kindenko Engineering Indonesia (BKEI)** dengan bidang usaha Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing.

**Visi:**

Memberi kontribusi, nilai lebih dan kesuksesan yang signifikan bagi Klien dan Karyawan.

**Misi:**

Melayani Klien dengan sangat baik, dengan kemitraan yang kuat dan berusaha untuk memberikan Produk (Proyek) Terbaik yang Terjamin Kualitasnya.

**Dewan Komisaris:**

Presiden Komisaris : Robert Mulyono  
 Komisaris : Andi Anzhar Cakra Wijaya

**Dewan Direksi:**

Presiden Direktur : Tan Tiam Seng Ronnie  
 Direktur : Hilarius Arwandhi  
 Direktur : Agustinus Hambadi  
 Direktur Tidak Terafiliasi : Djatikesumo Subagio

**JADWAL PERKIRAAN**

Kisaran Harga	IDR 2.200-IDR 2.750
Bookbuilding	21 Mei - 3 Juni 2013
Pernyataan Efektif	12 Juni 2013
Penawaran Umum	14, 17, 18 Juni 2013
Tanggal Penjatahan	20 Juni 2013
Distribusi Saham	21 Juni 2013
Pengembalian Uang	21 Juni 2013
Pencatatan	24 Juni 2013

**Penjamin Pelaksanaan Emisi**

PT Kim Eng Securities

**Saham ditawarkan sebanyak-banyaknya**

150.000.000 saham (30%)

**Nilai IPO yang didapat**

Rp. 330 Milyar - Rp. 412.50 Milyar

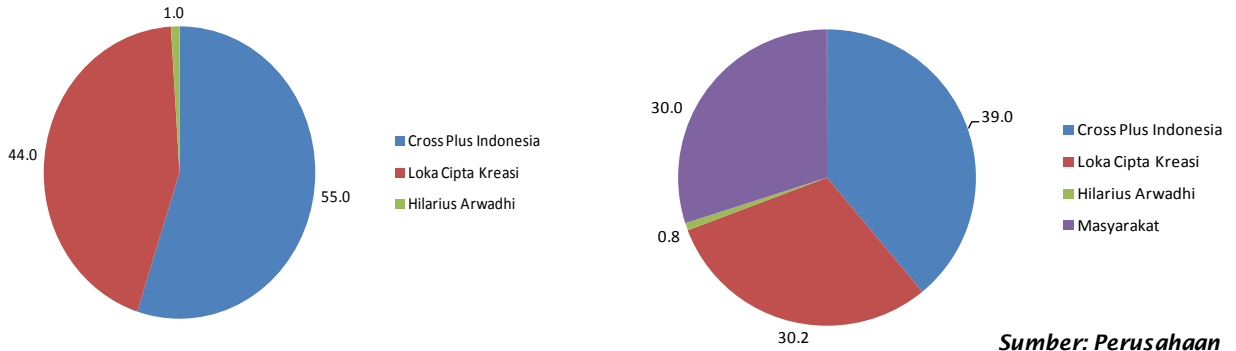
**Rencana Penggunaan Dana IPO**

- 50.0% untuk modal kerja
- 37.5% untuk pembayaran hutang
- 12.5% untuk Belanja Modal

**Kebijakan Deviden**

- Akan membayar dividen dengan rasio 40% dari total Laba tahun berjalan.

**Struktur Kepemilikan Sebelum Dan Sesudah IPO**

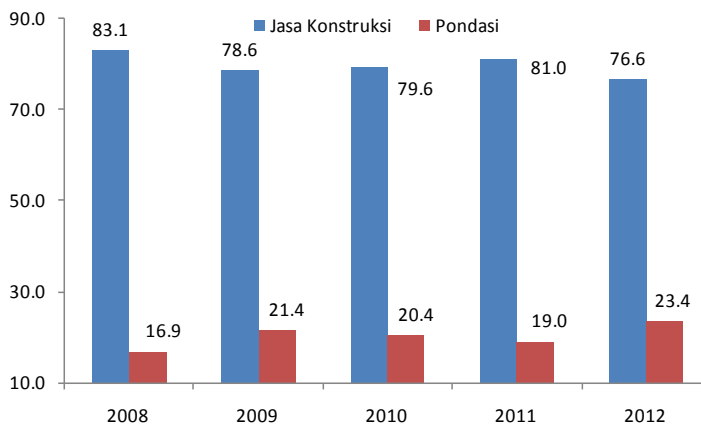


Sumber: Perusahaan

**Kegiatan Usaha:**

Kegiatan usaha ACST adalah Jasa Konstruksi yang dapat diklasifikasi menjadi 2 segmen usaha yaitu: Kontrak Jasa Konstruksi dan Kontrak Pondasi. Saat ini ACST berfokus pada `

Adapun persentase kontribusi pendapatan masing – masing bidang usaha perseroan terhadap total pendapatan usaha perseroan tahun 2008 – 2012 sebagai berikut:



Sumber: Perusahaan

Ke depan ACST menginginkan kontribusi pendapatan yang lebih seimbang dari masing masing kegiatan usaha dengan komposisi ideal 70:30.

Keahlian ACST berada pada pengerjaan fondasi dan Diaphragm. Di Indonesia hanya ada 2 perusahaan yang mempunyai kemampuan untuk melakukan pekerjaan Bored Piles dan Diaphragm Wall, yaitu ACSET dan PT Indonesia Pondasi Raya (Indopora).

**Strategi Usaha :**

**I. Ekspansi Yang Berkesinambungan**

- Investasi pada peralatan konstruksi untuk mendukung pertumbuhan, ekspansi dan tingkat profitabilitas bisnis inti (Core Business)
- Ekspansi bisnis pendukung (Supporting Business)
  - Penyewaan alat dan mesin konstruksi
  - Formwork supply Dan bisnis sub kontrak
  - Pekerjaan Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing
  - Oersediaan bahan material konstruksi
- Ekspansi melalui Joint Operation dan/atau aaliansi strategis dengan perusahaan multinasional
- Ekspansi usaha keluar negeri terutama di Vietnam dan Myanmar melalui entitas anak

**II. Membangun Preimum Brand Awareness**

- Fokus pada proyek proyek bangunan premium dan infrastruktur
- Investasi pada teknologi terkini, SDM, Training dan perbaikan kerja

**III. Memilih Segmen Pasar Yang Selektif**

- Memberi layanan dengan kualitas internasional dengan harga kontraktor top lokal

**Keunggulan Kompetitif :**

- Memiliki pengalaman selama 18 tahun
- “Brand Recognition” yang kuat dalam pengerjaan proyek prestisius
- Basis klien yang luas mencakup pengembangan properti lokal dan asing
- Memiliki spesialisasi dalam penyediaan jasa kontraktor
- Kapabilitas dalam menangani proyek dengan cakupan yang luas

**Risiko Usaha :**

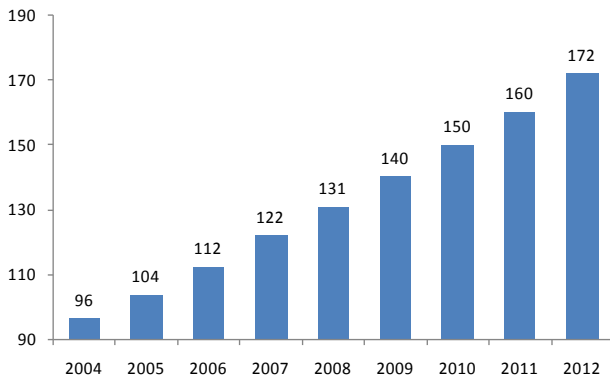
- Risiko penundaan atau tidak terbayarnya pembayaran oleh pelanggan
- Risiko peningkatan biaya konstruksi
- Risiko kenaikan harga bahan baku
- Risiko persaingan
- Risiko penurunan permintaan
- Risiko berkurangnya proyek
- Risiko pengunduran diri karyawan kunci
- Risiko denda
- Risiko kondisi pasar properti

**Kilasan Industri Dan Prospek Usaha:**

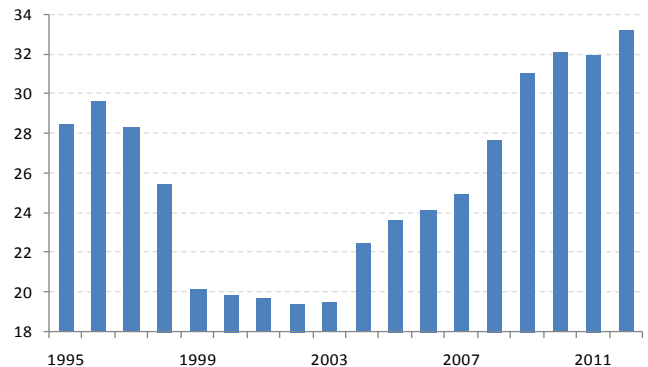
Industri Konstruksi di Indonesia sangat terpecah belah (highly fragmented) dengan 98,000 pemain. Namun dari jumlah yang besar itu, hanya 130 kontraktor yang tercatat dalam Asosiasi Kontraktor Indonesia. Namun untuk mengerjakan proyek berskala besar dan berkualitas tinggi, hanya beberapa kontraktor saja yang mampu melakukannya. Dengan kata lain, barrier to entry untuk mendapatkan proyek besar dan prestisius sangat tinggi.

Berdasarkan UU Jasa Konstruksi No.22 tahun 2000, perusahaan jasa Konstruksi dibagi menjadi 3 klasifikasi. Kelas B (Besar) yang menangani proyek dengan nilai lebih dari IDR 10 miliar. Kelas M (Menengah) melakukan proyek dengan kisaran nilai antara IDR 1 miliar – IDR 10 miliar. Sedangkan proyek dengan nilai kurang dari IDR 1 miliar, diserahkan kepada kontraktor yang berada di Kelas K (Kecil). Saat ini ACST berada pada klasifikasi Kelas B (Besar).

**Pasar Konstruksi Indonesia Atas Dasar Harga Konstan (2000)**



**Persentase PMTB Terhadap PDB**



Sumber: BPS

Pasar konstruksi Indonesia tumbuh CAGR 8% 2004-2012 dan menurut kami akan tumbuh mencapai IDR 200 triliun dalam 1-2 tahun lagi sejalan dengan proyeksi pertumbuhan ekonomi.

Pembentukan Modal Tetap Bruto (PMTB) yang merupakan refleksi dari Investasi pada aset tidak bergerak menjadi salah satu mesin pendorong pertumbuhan ekonomi Indonesia. Persentase PMTB terhadap PDB terus mengalami peningkatan sejak 2003 yang hanya 19.5% menjadi 33.2% di akhir 2012.

Pasar konstruksi Indonesia selama ini masih ditopang oleh booming pada proyek properti swasta yang dipicu oleh rendahnya suku bunga, penurunan tingkat pengangguran terbuka dan peningkatan pendapatan perkapita. Selain itu, pasar konstruksi juga mendapat dorongan dari belanja infrastruktur Pemerintah dalam bentuk pembangunan atau perbaikan jalan tol, pelabuhan, jembatan, bandar udara dan PLTU guna menunjang pertumbuhan ekonomi.

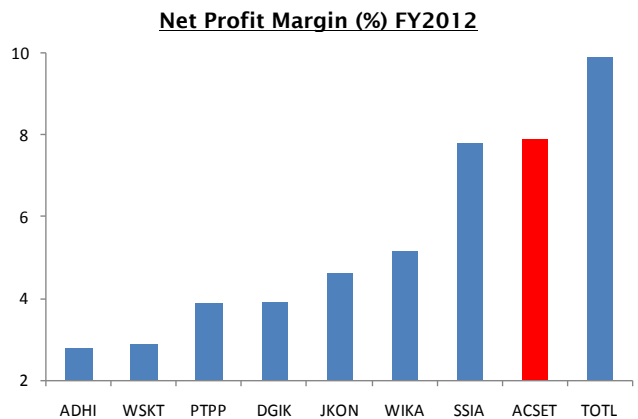
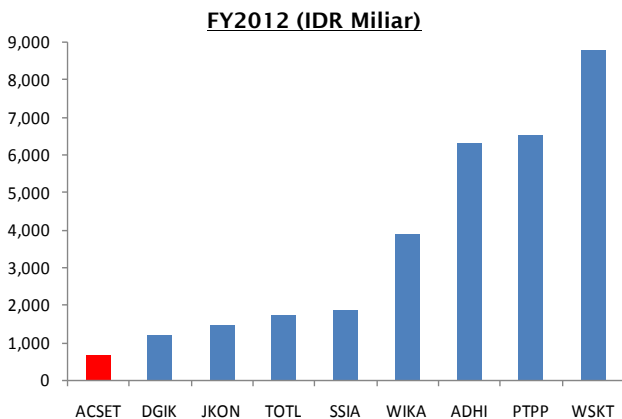
ACST memiliki keahlian (expertise) dan pengalaman untuk mengerjakan mega proyek dengan tingkat kesulitan yang tinggi dari pihak swasta maupun Pemerintah.

**Kilasan Industri Dan Prospek Usaha:**

Industri Konstruksi di Indonesia sangat terpecah belah (highly fragmented) dengan 98,000 pemain. Namun dari jumlah yang besar itu, hanya 130 kontraktor yang tercatat dalam Asosiasi Kontraktor Indonesia. Namun untuk mengerjakan proyek berskala besar dan berkualitas tinggi, hanya beberapa kontraktor saja yang mampu melakukannya. Dengan kata lain, barrier to entry untuk mendapatkan proyek besar dan prestisius sangat tinggi.

Berdasarkan UU Jasa Konstruksi No.22 tahun 2000, perusahaan jasa Konstruksi dibagi menjadi 3 klasifikasi. Kelas B (Besar) yang menangani proyek dengan nilai lebih dari IDR 10 miliar. Kelas M (Menengah) melakukan proyek dengan kisaran nilai antara IDR 1 miliar – IDR 10 miliar. Sedangkan proyek dengan nilai kurang dari IDR 1 miliar, diserahkan kepada kontraktor yang berada di Kelas K (Kecil). Saat ini ACST berada pada klasifikasi Kelas B (Besar).

**Pendapatan Usaha Dari Kegiatan Konstruksi**



**Sumber: IDX**

Dilihat dari Pendapatan Usaha yang berasal dari kegiatan Jasa Konstruksi untuk tahun 2012 ACSET memang terlihat yang paling kecil, sangat jauh dari 4 BUMN Karya yang sudah *Go Public*. Namun dilihat dari Net Profit Margin (NPM), ACSET hanya kalah dari TOTL, sementara NPM dari 4 BUMN Karya semuanya berada di bawah 6%.

NPM yang tinggi ini memberi indikasi bahwa ACSET sukses mengontrol biaya dan buah dari strategi bisnis yang fokus menggarap proyek proyek prestisius dari pihak swasta. Memang Gross Profit Margin (GPM) dan NPM ACSET memang berada dalam tekanan dalam 3 tahun terakhir ini.

Tetapi kami yakin tekanan ini akan mereda di tahun tahun mendatang, apalagi ACSET berencana memperbesar kontribusi pendapatan dari kontrak fondasi yang mempunyai GPM antara 17%-20%, lebih tinggi dari GPM Jasa Konstruksi yang hanya berkisar 10%-15%.

Melihat pertumbuhan Indonesia dalam jangka panjang masih akan bergerak dalam trajektori naik, kami meyakini permintaan atas Jasa Konstruksi baik yang datang dari pihak Swasta maupun Pemerintah juga masih akan tumbuh pesat. Target pendapatan 2013 sebesar IDR 1 triliun dan Laba Bersih IDR 90 Miliar kami perkirakan dapat terealisasi.

ACSET kami nilai berada dalam posisi yang baik untuk memanfaatkan prospek pertumbuhan yang cerah ini, terutama dengan kemampuan atau spesialisasi dalam bidang fondasi dimana ACSET pernah beberapa kali mendapat kontrak dari para pesaingnya seperti ADHI, PTPP dan SSIA.

Kami berpendapat saham ACSET merupakan opsi investasi yang baik sehingga merekomendasikan BUY.

**HEAD OFFICE**

**Reliance Building**  
Jl. Pluit Kencana No. 15A,  
Pluit Penjarangan  
Jakarta 14450  
T + 62 21 661 7768  
F + 62 21 661 9884

**RESEARCH DIVISION**

**Jasa Adhi Mulya**  
**Wilson Sofan**  
**Christine Natasya**  
**Wibowo Suhaidi**  
**Lanjar Nafi Taulat I**

[jasa@reliance-securities.com](mailto:jasa@reliance-securities.com)  
[wilson.sofan@reliance-securities.com](mailto:wilson.sofan@reliance-securities.com)  
[christine.natasya@reliance-securities.com](mailto:christine.natasya@reliance-securities.com)  
[wibowo.suhaidi@reliance-securities.com](mailto:wibowo.suhaidi@reliance-securities.com)  
[lanjar@reliance-securities.com](mailto:lanjar@reliance-securities.com)

**EQUITY DIVISION**

**Jakarta- Pluit**  
Jl. Pluit Kencana No. 15A  
Pluit Penjarangan  
Jakarta 14450  
T + 62 21 661 7768  
F + 62 21 661 9884

**Bandung**  
Jl.Cisangkuy No.58  
Bandung 40115  
T + 62 22 721 8200  
F + 62 22 721 9255

**Surabaya - Gubeng**  
Jl. Bangka No. 22  
Surabaya 60281  
T + 62 31 501 1128  
F + 62 31 503 3196

**Makassar**  
Jl. Boto Lempangan No. 34 J  
Makassar 90113  
T + 62 411 3632388  
F + 62 411 3614634

**Jakarta - Sudirman**  
Menara Batavia 27th floor  
Jl.KH.Mas Mansyur Kav 126  
Jakarta 10220  
T + 62 21 5793 0008  
F + 62 21 5793 0010

**Tasikmalaya**  
Ruko Tasik Indah Plaza No. 21  
Jl. KHZ Mustofa No. 345  
Tasikmalaya 46121  
T + 62 265 345000  
F + 62 265 345003

**Surabaya - Diponegoro**  
Jl. Diponegoro 141-143  
Surabaya 60264  
T + 62 31 567 0388  
F + 62 31 561 0528

**Pekanbaru**  
Jl. Sumatera No. 9, Simpang Empat  
Pekanbaru - Riau 28000  
T + 62 761 7894368  
F + 62 761 7894370

**Jakarta - Kebon Jeruk**  
Plaza Kebon Jeruk  
Jl.Raya Perjuangan Blok A/2  
Jakarta 11530  
T + 62 21 532 4074  
F + 62 21 536 2157

**Yogyakarta**  
Jl. Juadi No. 1 Kotabaru  
Yogyakarta 55224  
T + 62 274 550 123  
F + 62 274 551 121

**Denpasar**  
Dewata Square Blok A3  
Jl. Letda Tantular Renon  
Denpasar 802361  
T + 62 361 225099  
F + 62 361 245099

**Medan**  
Jl. Teuku Amir Hamzah No.26  
T + 62 61 6633065  
F + 62 61 6617597

**BSD**  
Jl. Pahlawan Seribu Ruko BSD  
Sektor 7 Blok RK kav. 9  
Tangerang 15310  
T + 62 21 5387495  
F + 62 21 5387494

**Surakarta**  
Jl. Slamet Riyadi 330A  
Solo 57145  
T + 62 271 736599  
F + 62 271 733478

**Pontianak:**  
Jl. Gajah Mada No. 59  
Pontianak 78121  
T.+62 561 749558  
F.+62 561 746284

**Jakarta - Centro**  
Ruko Centro Residence Kav. 4-5  
Tower C Lt. 1 No. 26-29  
Jl. Macan, Daan Mogot  
Jakarta 14450  
T +62 21 56945227  
F +62 21 56945226

**Malang**  
Jl. Guntur No. 19  
Malang 65112  
T + 62 341 347 611  
F + 62 341 347 615

**Balikipapan**  
Jl. Jend. Sudirman No. 51A  
Balikipapan 76114  
T + 62 542 746313-16  
F + 62 542 746317

**POJOK BURSA & GALERI INVESTASI**

**UPN "Veteran" Jakarta**  
Jl. RS Fatmawati, Pondok Labu  
Jakarta 12450  
T + 62 21 7656971 ext. 197  
F + 62 21 7656971 ext. 138

**STIE "AUB" Surakarta**  
Jl. Mr. Sartono 97, Cengklik  
Nusukan, Surakarta 57135  
T + 62 271 854803  
F + 62 271 853084

**Universitas Brawijaya**  
Jl. Veteran  
Malang 65145  
T + 62 341 551611, 575777  
F + 62 341 565420

**Universitas Tanjungpura Pontianak**  
Jl. Jendral Ahmad Yani  
Pontianak 78124  
T + 62 561 743465  
F + 62 561 766840

**President University**  
Resto Plaza 1F - Jababeka Education Park  
Jl. Ki Hajar Dewantara Raya  
Cikarang - Bekasi 17550  
T + 62 21 89106030

**Universitas Surabaya**  
Jl. Raya Kalirungkut  
Surabaya 60293  
T + 62 31 298 1203  
F + 62 31 298 1204

**STIE Malangkecewara**  
Jl. Terusan Candi Kalasan  
Malang 65142  
T + 62 341 491813  
F + 62 341 495619

**Politeknik Kediri**  
Jl. Mayor Bismo No. 27  
Kediri 64121  
T. (0354) 683128  
F. (0354) 683128

**Universitas Siliwangi Tasikmalaya**  
Jl. Siliwangi No. 24  
Tasikmalaya 46151  
T + 62 265 323685  
F + 62 265 323534

**Universitas Muhammadiyah Gresik**  
Jl. Sumatra 101 GKB  
Gresik 61121  
T + 62 31 395 1414  
F + 62 31 395 2585

**Universitas Jember**  
Jl. Jawa No. 17  
Jember 68121  
T + 62 331 330732  
F + 62 331 326419

**Universitas Negeri Makassar**  
Fakultas Ekonomi Gedung BT Lt.2  
Jl. A.P. Pettarani, Kampus UNM, Gunungsari Baru  
Makassar 90222  
T. 0411-889464 / 881244  
F. 0411-887604

**Universitas Kristen Duta Wacana**  
Jl. Wahidin Sudiro Husodo  
Yogyakarta 55224  
T + 62 274 563 929  
F + 62 274 513 235

**Universitas Negeri Malang**  
Jl. Surabaya No. 6  
Malang 65145  
T + 62 341 585914  
F + 62 341 552888

**STIESIA Surabaya**  
Jl. Menur Pumpungan 30  
Surabaya  
T + 62 31 5947505  
F + 62 31 5932218

**UPN "Veteran" Yogyakarta**  
Jl. Babarsari 2, Tambak Bayan  
Yogyakarta  
T + 62 274 485268  
F + 62 274 487147

**Universitas Muhammadiyah Malang**  
Jl. Raya Tlogomas 246  
Malang 65144  
T + 62 341 464318-9  
F + 62 341 460782

**Universitas 17 Agustus 1945 Banyuwangi**  
Jl. Adi Sucipto 26  
Banyuwangi, Jawa Timur  
T + 62 333 419613  
F + 62 333 419163

**Disclaimer:**

This research report has been issued by PT Reliance Securities Tbk. It may not be reproduced or further distributed or published, in whole or in part, for any purpose. PT Reliance Securities Tbk. has based this document on information obtained from sources it believes to be reliable but which it has not independently verified; PT Reliance Securities makes no guarantee, representation or warranty and accepts no responsibility to liability as to its accuracy or completeness. Expression of opinion herein are those of the research department only and are subject to change without notice. This document is not and should not be construed as an offer or the solicitation of an offer to purchase or subscribe or sell any investment. PT Reliance Securities Tbk and its affiliated and/or their offices, directors, and employees may own or have positions in any investment mentioned herein or any investment related there to and may from time to time add to or disposes of any such investment. PT Reliance Securities Tbk. and its affiliates may act as market maker or have assumed an underwriting position in the securities of companies discusses herein (or investment related thereto) and may sell them to or buy them from customers on a principal basis and may also perform or seek to perform investment banking or underwriting services for or relating to those companies.