

## PT Indonesia Pondasi Raya Tbk

### COMPANY OVERVIEW

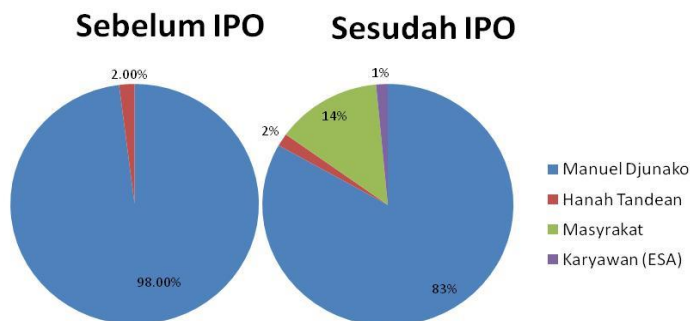
Perseroan didirikan pada tahun 1977 dan memulai usaha di bidang konstruksi pondasi, dinding penahan tanah dan perbaikan tanah. Perseroan optimis telah membangun reputasi yang positif di industri konstruksi dalam pembangunan pondasi bangunan-bangunan dan infrastruktur mulai dari rumah, rumah ibadah, rumah sakit dan gedung tinggi hingga jalan, jembatan dan underpass. Sebagian besar proyek yang dikerjakan Perseroan berlokasi di Jakarta yang merupakan pusat perekonomian dan pembangunan. Beberapa proyek besar Perseroan seperti pembangunan Serayu Dam yang bekerjasama dengan Bachy Soletanche pada tahun 1992, underpass Tanah Abang di Jakarta pada tahun 1996, underpass Pramuka pada tahun 2003 dan proyek Jakarta International Container Terminal (JICT) pada tahun 1997 yang menggunakan diaphragm wall setebal 1,4 meter.

Perseroan memiliki kantor pusat yang berlokasi di Jalan Pegangsaan Dua KM 4,5, Kelapa Gading, Jakarta Utara 14250, DKI Jakarta, Indonesia. Perseroan memiliki satu anak usaha yaitu PT Rekagunatek Persada yang bergerak di bidang pemasok dan pembuat tiang (piles). Anak usah ini memiliki pabrik seluas 5 (lima) hektar yang berlokasi di daerah Legok, Tangerang. PT. Rekagunatek Persada mampu membuat dan melakukan konstruksi tiang mulai dari tiang kecil (minipiles) berbentuk segitiga dan segiempat dengan berbagai ukuran, hingga tiang besar segi empat, juga dengan berbagai ukuran dengan ukuran terbesar 70x70 meter.

### MANAGEMENT TEAM

Presiden Komisaris	: Manuel Djunako
Komisaris Independen	: Wiwo Atmodjo Wijaya
Presiden Direktur	: Febyan
Direktur	: Heribertus Herry Putranto
Direktur	: Albertus Gunawan
Direktur Independen	: Dwijanto

### Struktur Permodalan Perseroan



### Constructions

Kisaran Harga	1,280 - 1,920
Masa Book Building	18 Nov - 1 Des 2015
Pernyataan Efektif	10-Dec-2015
Penawaran Umum	14 - 16 Des 2015
Tanggal Penjatahan	17-Dec-2015
Distribusi Saham	18-Dec-2015
Pengembalian Uang	18-Dec-2015
Pencatatan di BEI	21-Dec-2015

#### Kegiatan Usaha Utama

Industri konstruksi pondasi, dinding penahan tanah dan perbaikan tanah.

#### Penjamin Pelaksanaan Emisi

PT Yuanta Securities Indonesia  
PT Mina Padi Investama Tbk

#### Saham ditawarkan sebanyak-banyaknya

303,000,000 juta lembar saham (15,13%)

#### Nilai IPO yang didapat

Rp 388 miliar - Rp 582 miliar

#### Rencana Penggunaan Dana IPO

- Sekitar 40% akan digunakan pembelian aset tetap yaitu mesin-mesin untuk pekerjaan pondasi, dinding penahan tanah dan perbaikan tanah dan alat-alat pendukung operasi Perseroan.
- Sekitar 10% akan digunakan untuk penambahan investasi pada entitas anak PT Rekagunaktek Persada.
- Sekitar 17,6% akan digunakan untuk pembelian tanah yang saat ini telah digunakan oleh Perseroan.
- Sisanya sekitar 32,4% akan digunakan untuk modal kerja operasional Proyek.

#### Kebijakan Dividen

Maksimum 50% dari laba bersih Perseroan

#### Analysts

## Prospek Usaha

Perseroan melihat bahwa permintaan atas pembangunan pondasi, dinding penahan tanah dan perbaikan tanah di Indonesia memiliki prospek yang positif di masa yang akan datang. Meskipun Perseroan tidak memiliki eksposur yang signifikan pada proyek-proyek yang berhubungan dengan institusi pemerintah atau BUMN, Perseroan melihat bahwa prospek pertumbuhan ekonomi Indonesia yang berkesinambungan dalam jangka panjang, akan menjadi katalis positif bagi prospek usaha Perseroan dimasa yang akan datang. Dengan didukung oleh rekan jejak Perseroan dan berbagai keunggulan kompetitif, kegiatan usaha Perseroan diharapkan mampu terus tumbuh sejalan dengan pertumbuhan industri konstruksi secara umum.

## Prospek Industri Kontruksi Di Indonesia

Pemerintah Indonesia terus meningkatkan anggaran infrastruktur mengingat kebutuhan yang mendesak untuk sarana infrastruktur yang lebih baik dan meningkatkan daya saing Indonesia. Pengalihan alokasi anggaran subsidi BBM ke sektor yang produktif memberikan uang yang lebih besar bagi Pemerintah untuk meningkatkan anggaran infrastruktur. Proyek-proyek pembangunan infrastruktur seperti, Pelabuhan pembangkit listrik, jalan tol, jembatan, dan sebagainya, akan menjadi katalis positif bagi perkembangan industri konstruksi di Indonesia. Seiring dengan perkembangan bisnis infrastruktur di Indonesia, prospek industri properti juga akan mendapat dampak positif secara tidak langsung. Untuk industri konstruksi sendiri, Perseroan berkeyakinan bahwa dalam jangka panjang, pertumbuhan PDB Indonesia akan menopang peningkatan daya beli masyarakat. Permintaan pada gedung-gedung tinggi baik itu apartemen, perkantoran, ataupun hotel akan meningkat bersamaan dengan perekonomian Indonesia.

## Strategi Usaha

Strategi Perseroan dalam pengembangan kegiatan usahanya, antara lain :

- Menjaga kepuasan pelanggan sehingga memungkinkan Perseroan untuk memberikan layanan yang berkualitas baik dan tepat waktu
- Selektif dalam memilih proyek, berdasarkan pemilik proyek, besarnya proyek dan kompleksitas proyek
- Menggunakan alat-alat dan manpower yang tepat untuk setiap proyek
- Menjaga kontinuitas proyek-proyek
- Menjaga produktivitas alat-alat kerja dan pengadaan alat disesuaikan dengan kebutuhan
- Meningkatkan aktivitas bisnis pada segmen yang menjadi spesialisasi kebutuhan
- Perseroan memiliki rencana untuk ekspansi ke bidang pembangunan *sub-structure*

## Keunggulan Kompetitif

- Perseroan memiliki pengalaman selama 38 tahun di bidang pembangunan pondasi, dinding penahan tanah dan perbaikan tanah, yang secara langsung membangun brand awareness yang positif.
- Perseroan melakukan spesialisasi dalam pengerjaan konstruksi pondasi.
- Perseroan memiliki kapabilitas dan kapasitas yang memadai dalam menangani proyek pondasi, underpass, jembatan, rumah, gedung tinggi hingga basement terdalam di berbagai wilayah di Indonesia.
- Perseroan telah mendapatkan brand awareness yang positif, disebabkan oleh performa impresif Perseroan dalam mengerjakan berbagai proyek prestisius dan high end.
- Perseroan menerima kontrak dari pemilik proyek secara langsung sehingga Perseroan dapat lebih mengamankan pembayaran.

## Risiko Usaha

- Risiko Penundaan atau Tidak Terbayarnya Pembayaran Oleh Pelanggan
- Risiko Kenaikan Harga dan Ketersediaan Bahan Baku
- Risiko Persaingan
- Risiko Berkurangnya Permintaan Proyek Baru/Berulang dari Pelanggan
- Risiko Pengunduran Diri Karyawan Kunci dan Kurangnya Tenaga Kerja Terampil
- Risiko Proyek Konstruksi di Daerah Baru
- Risiko Kondisi Pasar Properti dan Industri Konstruksi
- Risiko Perubahan Peraturan dan Kebijakan Pemerintah
- Risiko Penundaan Pelaksanaan Proyek oleh Kontraktor Utama atau Pemilik Proyek
- Risiko Denda
- Risiko Sosial dan Politik
- Risiko yang Timbul Berkaitan dengan Subkontraktor atau Supplier

## 1. Proyek Pondasi



## 2. Proyek Dinding Penahan Tanah



## 3. Proyek Ground Improvement



Proyek Perseroan	Kota
Vorza Office Tower,	Surabaya
Weeding Chapel Novotel	Lampung
West Vista Residence	Jakarta
Antasari 45	Jakarta
Living Plaza	Pekanbaru
Bandung Aceh Mix Development	Bandung
The Pakubuwono Spring	Jakarta
Sudirman Office 78 (Phase 1)	Jakarta
Marigold at Nava Park	Tangerang
Midtown Residence	Tangerang
Podomoro Park Klender	Jakarta
328 Living Plaza Pekanbaru	Pekanbaru
Condominium Housing Dev	Jakarta
Office Bandung	Bandung
Four Seasons	Jakarta
Lippo Village CBD (Phase 1)	Tangerang
Verde II Condominium	Jakarta
British School	Jakarta
Toto Office Building	Jakarta

Peer to Peer	Annualized EPS	P/E Ratio (X)
ACST	20	210
DGIK	3.8	16.32
NRCA	102	6.81
PTPP	66	52.5
SSIA	109.78	6.15
TOTL	61.16	9.57
WIKA	66.34	39.04
WSKT	32.54	47.63
INDOPORA	109.71	17.5

## Analisis

PT. Indonesia Pondasi Raya Tbk bergerak pada sektor industri konstruksi dan mempunyai saham sebesar 2 Milyar lembar saham. Perseroan melakukan IPO dengan menerbitkan 15.13% dengan jumlah 303 juta lembar saham. Perseroan menargetkan EPS akhir tahun sebesar 109.71 per saham dengan P/E Ratio 17.5x. Sedangkan P/E Ratio dari subsektor konstruksi sebesar 25.43x.

Bila dihitung dengan perhitungan IPO Valuations dengan membandingkan P/E industri serta komposisi sebelum dan sesudah IPO dari total jumlah saham perseroan. Harga wajar yang didapat ialah Rp3285 Perlembar. Sehingga kami merekomendasikan untuk **BELI** saham perseroan dengan kesimpulan harga yang ditawarkan dikisaran Rp1280 - Rp1920 tergolong murah.



## Laporan posisi keuangan konsolidasian (dalam Rupiah)

Year-end 31 Dec (Rp million)	2013A	2014A	2015F	2016F	2017F	2018F	2019F	2020F
<b>Asset</b>								
Cash & Equivalents	27,388	83,069	141,752	212,824	288,706	334,517	427,892	578,012
Receivables	58,141	197,957	141,156	152,331	189,969	227,963	268,996	312,035
Inventories	25,557	87,232	68,359	95,334	117,573	141,462	167,588	194,915
Others Curr. Asset	94,198	183,627	233,009	577,310	538,583	629,679	746,221	866,017
<b>Total Current Assets</b>	<b>205,284</b>	<b>551,885</b>	<b>584,275</b>	<b>1,037,798</b>	<b>1,134,830</b>	<b>1,333,621</b>	<b>1,610,698</b>	<b>1,950,980</b>
Net Fixed Asset	316,264	349,780	417,257	622,748	752,526	851,180	928,226	985,043
Others non Curr. Asset	20,653	20,598	-	-	-	-	-	-
<b>Total non Curr. Assets</b>	<b>336,917</b>	<b>370,378</b>	<b>417,257</b>	<b>622,748</b>	<b>752,526</b>	<b>851,180</b>	<b>928,226</b>	<b>985,043</b>
<b>Total Assets</b>	<b>542,201</b>	<b>922,263</b>	<b>1,001,532</b>	<b>1,660,546</b>	<b>1,887,356</b>	<b>2,184,801</b>	<b>2,538,924</b>	<b>2,936,023</b>
<b>Liabilities</b>								
Short Term Loans	41,028	50,045	23,177	21,033	5,543	-	-	-
Payables	2,077	8,604	112,940	133,467	164,602	198,047	234,624	272,881
Other Curr. Liabilities	8,983	117,543	120,582	151,313	182,370	218,844	258,236	299,554
<b>Total Current Liabilities</b>	<b>198,492</b>	<b>361,722</b>	<b>270,145</b>	<b>320,297</b>	<b>359,151</b>	<b>416,891</b>	<b>492,860</b>	<b>572,436</b>
Long Term Debt	30,986	43,061	42,883	5,543	-	-	-	-
Other non Curr. Liabilities	24,027	48,339	76,291	60,430	64,465	78,043	94,207	113,514
<b>Total non Current Liabilities</b>	<b>55,013</b>	<b>91,400</b>	<b>119,174</b>	<b>65,973</b>	<b>64,465</b>	<b>78,043</b>	<b>94,207</b>	<b>113,514</b>
<b>Total Liabilities</b>	<b>253,505</b>	<b>453,122</b>	<b>389,319</b>	<b>386,270</b>	<b>423,616</b>	<b>494,934</b>	<b>587,067</b>	<b>685,950</b>
<b>Equities</b>								
Shareholder Equity	288,470	468,698	612,212	1,274,276	1,463,740	1,689,867	1,951,857	2,250,073
Minority Interest	226	443	2,211	3,021	3,969	5,099	6,409	7,900
<b>Total Equities</b>	<b>288,696</b>	<b>469,141</b>	<b>612,212</b>	<b>1,274,276</b>	<b>1,463,740</b>	<b>1,689,867</b>	<b>1,951,857</b>	<b>2,250,073</b>

Source: Company and MPI Estimates

Year-end 31 Dec (Rp million)	2013A	2014A	2015F	2016F	2017F	2018F	2019F	2020F
Revenue	818,325	1,266,516	1,431,163	1,853,356	2,279,628	2,735,554	3,227,953	3,744,426
COGS	589,930	957,292	1,084,822	1,391,870	1,716,560	2,065,343	2,446,789	2,845,764
<b>Gross Profit</b>	<b>228,395</b>	<b>309,224</b>	<b>346,341</b>	<b>461,486</b>	<b>563,068</b>	<b>670,211</b>	<b>781,165</b>	<b>898,662</b>
Opex	68,330	104,659	118,787	153,829	191,489	229,787	274,376	322,021
<b>EBITDA</b>	<b>393,338</b>	<b>548,041</b>	<b>681,533</b>	<b>923,711</b>	<b>1,189,236</b>	<b>1,493,005</b>	<b>1,818,488</b>	<b>2,170,831</b>
Depreciation & Amortization	(233,273)	(343,476)	(453,978)	(616,054)	(817,657)	(1,052,581)	(1,311,699)	(1,594,189)
<b>EBIT</b>	<b>160,065</b>	<b>204,565</b>	<b>227,555</b>	<b>307,657</b>	<b>371,579</b>	<b>440,424</b>	<b>506,789</b>	<b>576,642</b>
Interest Expense (Income)	8,679	14,000	10,699	(15,837)	(6,811)	(11,429)	(16,922)	(19,656)
Taxes	1,223	3,685	436	650	759	906	1,050	1,195
Minority Interest	28	217	44	65	76	90	105	119
<b>Net Profit</b>	<b>150,042</b>	<b>188,186</b>	<b>217,692</b>	<b>324,128</b>	<b>378,927</b>	<b>452,254</b>	<b>523,980</b>	<b>596,433</b>

Source: Company and MPI Estimates

## HEAD OFFICE

### Reliance Building

Jl. Pluit Kencana No. 15A,  
Pluit Penjaringan  
Jakarta 14450  
T +62 21 661 7768  
F +62 21 661 9884

## RESEARCH DIVISION

### Jasa Adhi Mulya

*jasamulya@reliance-securities.com*

### Robertus Yanuar Hardy

*robertus@reliance-securities.com*

### Aji Setiawan

*aji@reliance-securities.com*

### Alan Milgerry

*alan@reliance-securities.com*

### Shanti Dwi Jayanti

*santi@reliance-securities.com*

### Lanjar Nafi Taulat I

*lanjar@reliance-securities.com*

Senior Analyst

Senior Analyst

Associate Analyst

Associate Analyst

Associate Analyst

Technical Analyst

## EQUITY DIVISION

### Jakarta- Pluit

Jl. Pluit Kencana No. 15A  
Pluit Penjaringan  
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 5790 5455  
F +62 21 5795 0728

### 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

### Bali - 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 6638592  
F +62 61 6638023

### 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. MT Haryono No. 6  
Pontianak 78121  
T +62 561 575674  
F +62 561 575670

### 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

### Balikpapan

Ruko Bukit Damai Indah  
Blok I, No. 3, Rt.34  
Jl. MT. Haryono, Gunung  
Bahagia, Balikpapan Selatan  
76114  
T +62 542 746313-16  
F +62 542 746317

## IDX CORNER & INVESTMENT GALLERY

### UPN "Veteran" Jakarta

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

### President University

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

### Universitas Siliwangi Tasikmalaya

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

### UPN "Veteran" Yogyakarta

Jl. Babarsari 2, Tambak Bayan  
Yogyakarta  
T +62 274 485268  
F +62 274 487147

### Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Jl. Majapahit 866B  
Sidoarjo, Jawa Timur  
T +62 31 8945444  
F +62 31 8949333

### Universitas Tanjungpura Pontianak

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

### Universitas Islam Kalimantan

FE UNISKA  
Jl. Adiyaksa No. 2, Kayu Tangi  
Banjarmasin  
Tlp. 0511 3303871  
Fax. 0511 3303871

### STIE "AUB" Surakarta

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

### Universitas Surabaya

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

### Universitas Muhammadiyah Gresik

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

### Universitas Negeri Malang

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

### Universitas Muhammadiyah Malang

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

### Universitas Pesantren Tinggi Darul 'Ulum

Gd. Pasca Sarjana UNIPDU  
Komplek PP Darul 'Ulum  
Peterongan, Jombang  
Jawa Timur  
Telp. 0321-873655  
Fax. 0321-875771

### Universitas Brawijaya

Jl. Veteran Malang 65145  
T +62 341 551611 / 575777  
F +62 341 565420

### STIE Malangkecewara

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

### Universitas Jember

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

### STIESIA Surabaya

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

### Universitas 17 Agustus 1945

Banyuwangi  
Jl. Adi Sucipto 26  
Banyuwangi, Jawa Timur  
T +62 333 419613  
F +62 333 419163

### STIE Tri Bhakti

Jl. Teuku Umar No. 24  
Cut Meutia, Bekasi  
Tlp. 021 82429400  
Fax. 021 82429500

### Politeknik Kediri

Jl. Mayor Bismo No. 27  
Kediri 64121  
T +62 354 683128  
F +62 354 683128

### Sekolah Tinggi Manajemen Informatika dan Teknik Komputer Bali

Jalan Puputan No. 86, Renon,  
Denpasar  
Telp. +62361 244445  
Faks. +62361 264773

### Universitas Muhammadiyah

Pontianak  
Fakultas Ekonomi UM  
Pontianak  
Jl. Ahmad Yani, No. 111,  
Pontianak 78124  
Telp. +62561 743465  
Faks. +62561 766840

### Universitas Negeri

Makassar  
Fakultas Ekonomi Gedung BT  
Lt.2  
Jl. A.P. Pettarani, Kampus  
UNM, Gunungsari Baru  
Makassar 90222  
T +62 411 889464 / 881244  
F +62 411 887604

### STIE AAS Surakarta

Jl. Salmat Riyadi No. 361,  
Kartasura  
Sukoharjo, Jawa Tengah  
Tlp. 0271 726156  
Fax. 0271 726156

### Disclaimer:

Information, opinions and recommendations contained in this document are presented by PT Reliance Securities Tbk. from sources that are considered reliable and dependable. This document is not an offer, invitation or any kind of representations to decide to buy or sell stock. Investment decisions taken based on this document is not the responsibility of PT Reliance Securities Tbk. PT Reliance Securities Tbk. reserves the right to change the contents of this document at any time without prior notice.