

PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk

PROFIL PERSEROAN

Perseroan merupakan perusahaan yang bergerak di bidang rekreasi dan properti. Kegiatan usaha rekreasi Perseroan dalam bentuk taman rekreasi dan hotel dilakukan baik oleh Perseroan sendiri maupun Anak Usaha Perseroan. Kegiatan usaha rekreasi yang dilakukan langsung oleh Perseroan adalah: (1) The Jungle Water Park, yaitu taman rekreasi bertema air, (2) Jungle Fest, yaitu taman rekreasi dengan kawasan hiburan yang terbagi atas beberapa zona, dilengkapi dengan panggung, dan area kuliner, serta (3) Aston Bogor Hotel and Resort. Sedangkan usaha rekreasi melalui Anak Usaha Perseroan adalah Jungleland Adventure Theme Park, yaitu taman rekreasi yang saat ini telah mengoperasikan 34 wahana rekreasi dari total 41 wahana yang direncanakan.

Kegiatan usaha properti Perseroan meliputi pengembangan tempat hunian, baik perumahan maupun apartemen. Usaha properti yang telah dimiliki Perseroan saat ini terletak di kota Bogor, yakni perumahan Bogor Nirwana Residence (BNR). BNR merupakan kawasan hunian terpadu di kota Bogor dengan luas area pengembangan yang direncanakan lebih dari 1.000 hektar, yang dibagi menjadi kawasan komersial dan residensial.

Maksud dan Tujuan Perseroan

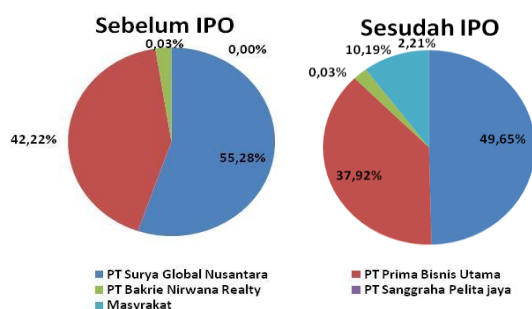
- Menjalankan usaha dalam pengembangan lingkungan, developer dan real estate dalam arti kata yang seluas-luasnya.
- Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan perumahan/real estate, gedung-gedung perkantoran, hotel, serta bertindak sebagai developer, termasuk pemeliharaan bangunan-bangunan.
- Menjalankan usaha dalam bidang konsultan yang berhubungan dengan real estate tersebut
- Mengusahakan perusahaan yang menyangkut soal-soal tanah dan bangunan-bangunan antara lain manajemen properti.

MANAJEMEN

Komisaris Utama : Bambang I. Hendradi
 Komisaris : Ambono Janurianto
 Komisaris : Hamid Mundzir
 Komisaris Independen : Lukman Purnomosidi
 Komisaris Independen : Dedy Saefudin

Direktur Utama : Agus J. Alwie
 Direktur : Adika Nuraga Bakrie
 Direktur : Kurniawati Budiman
 Direktur Independen : Darto

Struktur Permodalan Perseroan



Sumber: Prospektus & Annual Report

Property

JADWAL PERKIRAAN

Kisaran Harga	130 - 150
Masa Book Building	2 Juni - 13 Juni 2016
Pernyataan Efektif	17 Juni 2016
Penawaran Umum	20 - 24 Juni 2016
Tanggal Penjatahan	27 Juni 2016
Distribusi Saham	29 Juni 2016
Pengembalian Uang	28 Juni 2016
Pencatatan di BEI	30 Juni 2016

Kegiatan Usaha

Perseroan bergerak dalam pembangunan dan pengelolaan taman hiburan/rekreasi serta pembangunan dan perdagangan real estate/property

Penjamin Pelaksanaan Emisi

PT Danatama Makmur

Saham ditawarkan

2,300,000,000 lembar saham (10.19%).

Target perolehan dana IPO

Rp299 miliar - Rp345 miliar.

Rencana Penggunaan Dana IPO

Sekitar 89.67% akan digunakan untuk tambahan pendanaan, modal kerja, dan pengembangan usaha Perseroan.

Sekitar 9.37% akan digunakan untuk membayar dana talangan yang telah diterima Perseroan

Sekitar 0.96% akan digunakan untuk melakukan peningkatan setoran modal kepada anak usaha Perseroan

Kebijakan Deviden

Sampai dengan 20% dari laba bersih konsolidasi Perseroan setiap tahunnya.

Analysts:

Lanjar Nafi Taulat I

lanjar@reliance-securities.com

Alan Milgerry S

alan@reliance-securities.com

Prospek Usaha

Perseroan memiliki prospek yang baik dan berpeluang untuk terus bertumbuh melalui ekspansi usaha Perseroan, berupa pengembangan tempat rekreasi di kota-kota di Indonesia yang didukung dengan banyak kota di Indonesia memiliki potensi pasar yang baik bagi usaha rekreasi. Hal ini dikarenakan saat ini masih banyak kota di Indonesia yang belum memiliki tempat rekreasi seperti theme park dan water park. Perseroan memang berpengalaman dalam mengembangkan tempat rekreasi, seperti usaha rekreasi yang dikembangkan oleh perseroan yakni The Jungle yang telah mulai beroperasi sejak tahun 2007 dan memiliki kinerja yang baik.

Perseroan juga memiliki merek dagang dan citra yang kuat, karena merek dagang adalah suatu hal yang penting dalam industri rekreasi layaknya industri manapun. Perseroan juga mempunyai keunggulan untuk memperluas usaha rekreasinya baik dilakukan sendiri maupun dengan investor atau mitra Perseroan. Selain itu aksesibilitas yang meningkat menuju kota bogor yang merupakan program Pemda Bogor juga menjadi keuntungan bagi Perseroan karena meningkatkan nilai kawasan Perseroan secara keseluruhan.

Strategi Usaha

Strategi Perseroan dalam pengembangan bisnis diantaranya :

- Fokus atas usaha rekreasi
- Mengembangkan produk yang berkualitas dan memiliki diferensiasi
- Memilih pasar yang tepat dan melakukan langkah pemasaran yang agresif
- Monetisasi tanah yang terapresiasi
- Bertumbuh secara vertikal dan horizontal
- Pengelolaan yang profesional
- Memiliki produk yang berkualitas dan berinovasi
- Mengembangkan SDM dengan kualitas dan kuantitas yang tepat

Risiko Usaha

- Risiko persaingan oleh kompetitor lain
- Risiko ketersediaan dan lokasi lahan
- Risiko pertumbuhan ekonomi Indonesia
- Risiko kebijakan atau peraturan pemerintah
- Risiko sosial politik
- Risiko gugatan hukum
- Risiko likuiditas
- Risiko harga komoditas bahan baku utama bangunan
- Risiko kebakaran dan bencana alam

Keunggulan Usaha

- Perseroan memiliki merek dagang yang kuat
- Model bisnis yang unik
- Lokasi usaha Perseroan yang strategis
- Perseroan memiliki tempat rekreasi tematik terbesar di Indonesia
- Porsi pendapatan berkelanjutan yang semakin besar
- Perseroan memiliki pengalaman dan rekam jejak yang baik dalam usaha pengembangan taman rekreasi
- Rasio pendapatan berkelanjutan yang baik

Pertimbangan Investasi

- Perseroan akan menjadi salah satu dari hanya 2 perusahaan di sektor rekreasi yang mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia
- Sektor rekreasi yang dijalankan Perseroan merupakan sektor yang potensial seiring dengan meningkatnya pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan golongan menengah di Indonesia.
- Perseroan memiliki pengalaman dalam mengelola taman rekreasi dan menciptakan keramaian dengan dukungan brand yang kuat dan sudah dikenal luas oleh masyarakat
- Valuasi dan struktur penawaran yang menarik



Kinerja Keuangan

BALANCE SHEET (ribuan rupiah)	FY 2013	FY 2014	FY 2015
Assets			
Current Asset			
Cash	17.536.608	33.989.961	14.667.388
Trade Receivable	76.697.463	78.449.969	35.047.511
Other Receivable	79.534.489	1.234.211.475	1.229.558.668
Inventory	220.291.947	224.332.790	205.545.720
Deferred changes	18.039.556	42.052.777	-
Other current assets	9.122.977	17.577.852	8.774.085
Total Current Assets	421.223.040	1.630.614.823	1.493.593.372
Non-current Assets			
Other	427.279.736	560.937.290	544.685.106
Fixed Assets	852.879.258	2.302.730.493	2.240.861.565
Other Assets	654.974.371	42.797.761	38.573.114
Deferred tax assets	-	-	-
Refundable deposits	-	-	-
Total Non-current Assets	1.935.133.365	2.906.465.544	2.824.119.785
Total Assets			
	2.356.356.405	4.537.080.367	4.317.713.157
<i>Growth (%)</i>		92,55%	-4,83%
Liabilities			
Current Liabilities			
Bank Loan	183.655.278,94	187.270.000,00	206.578.750,00
Trade payables	46.864.866,89	162.108.687,73	95.456.039,90
Other payables	68.420.086,06	432.146.690,57	378.795.510,10
Other	326.749.068,73	635.291.393,53	674.186.245,21
taxes payables	23.530.475,14	81.457.544,54	72.133.035,53
Total Current Liabilities	649.219.776	1.498.274.316	1.427.149.581
Non-Current Liabilities			
Long term borrowings	526.139.343	835.885.172	948.560.945
Employee benefit	1.184.422	25.068.574	9.592.384
Total Non-Current Liabilities	527.323.765	860.953.746	958.153.329
Total Liabilities			
	1.176.543.541	2.359.228.062	2.385.302.909
<i>Growth (%)</i>		100,52%	1,11%
Equity			
Share capital	1.189.052.349	1.474.552.515	1.483.625.269
Accumulated Losses	(11.490.592)	703.294.180	448.516.694
Total Equity	1.177.561.757	2.177.846.695	1.932.141.963
Total Liabilities and Equity			
	2.354.105.298	4.537.074.757	4.317.444.873
		92,73%	-4,84%

Source: Perseroan & Reliance Research

Kinerja Keuangan

Income Statement	FY 2013	FY 2014	FY 2015
Net revenue	380.888.166	367.523.243	366.434.132
Cost of revenue	(157.794.112)	(150.033.846)	(195.263.318)
Gross profit	223.094.054	217.489.397	171.170.814
Operating expenses	(205.254.438)	(208.376.025)	(178.549.375)
Foreign Exchange	93.911.498	10.361.184	(20.961.608)
Finance income	3.499.590	4.804.569	6.861.737
Finance costs	(62.737.055)	(139.900.004)	(130.723.493)
EBIT	52.513.648	(115.620.879)	(152.201.926)
income tax expenses	(19.788.908)	(13.627.391)	(51.977.139)
Other	(857.942.343)	1.127.683.306	(50.608.238)
Net income	(825.217.603)	998.435.036	(254.787.303)
<i>Outstanding share after IPO</i>	<i>22.581.909</i>	<i>22.581.909</i>	<i>22.581.909</i>
EPS	(36,54)	44,21	(11,28)
RATIO	FY 2013	FY 2014	FY 2015
ROA	-35,02%	22,01%	-5,90%
ROE	-70,08%	45,85%	-13,19%
DER x	1,00	1,08	1,23
EPS	(36,54)	44,21	(11,28)
PE (IDR 130) x	(3,56)	2,94	(11,52)
PE (IDR 150) x	(4,10)	3,39	(13,29)
Book Value	52,15	96,44	85,56
PBV (IDR 130) x	2,49	1,35	1,52
PBV (IDR 150) x	60,17	111,28	98,72

Source: Perseroan & Reliance Research

Analisis

IPO Valuations

Modal disetor penuh setelah IPO (ribuan lembar)	22.581.909
Modal ditawarkan (ribuan lembar)	2.301.097
Persentase Modal yang ditawarkan	10,19%
PE Sektoral (x)	17
Market Cap (ribuan rupiah)	3.984.438.763
Harga wajar setelah IPO (perlembar)	176
Harga tertinggi yang ditawarkan	150
<i>Upside potential</i>	<i>17,63%</i>

Analysis:

Bila dilihat dari proyek Perseroan yang akan melakukan pengembangan-pengembangan selanjutnya di beberapa kota besar di Indonesia, Perseroan merasa optimis akan keberhasilan proyek pengembangannya seiring dengan pertumbuhan makro ekonomi dan industri yang mendukung. Perhitungan IPO valuations guna menentukan harga wajar yang ditawarkan dengan menggunakan PE sektor properti sebesar 17x dibanding dengan PE Perseroan sebesar 16x - 18x. Proyeksi laba Perseroan setelah IPO disertai upside potential sebesar 17,63%. Rekomendasi **NETRAL** untuk saham Perseroan dengan harga yang ditawarkan sebesar IDR130 - IDR150.

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 Research Analyst

Senior Research Analyst

Associate Research Analyst

Associate Research Analyst

Associate Research Analyst

Technical Research 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.