

PT Forza Land Indonesia, Tbk

Profil Perseroan

Perusahaan didirikan pada bulan Maret 2012 dengan nama PT Megah Satu Properti dan berganti nama menjadi PT Forza Land Indonesia pada Maret 2016. Kegiatan usaha Perseroan di bidang pembangunan, pengelolaan dan perdagangan real estate/property.

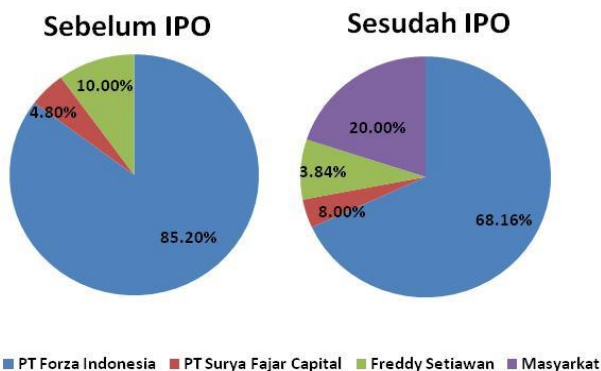
Pada tahun 2013, Perseroan memulai proyek pertamanya yaitu One Casablanca di Jakarta Selatan. Proyek tersebut ditargetkan rampung pada tahun ini. Kemudian melalui beberapa entitas anak, Perseroan meluncurkan proyek One Azure di Serpong Tangerang dan ditargetkan selesai pada tahun 2018. Dan pada tahun ini Perseroan memulai proyek One Velvet di Alam Sutera, Tangerang.

Manajemen Perseroan

Komisaris Utama	: Ali Sutra
Komisaris Independen	: Supandi WS
Direktur Utama	: Freddy Setiawan
Direktur	: Erick Satria
Direktur Independen	: Patris Jasur

Entitas Anak				
Nama Perusahaan	Kegiatan Usaha	Tahun Pendirian	Status Operasional	% Kepemilikan
PT Forzaland Bali	Real Estate	2013	Operasional	99,99%
PT Forza Properti Sutera	Real Estate	2014	Operasional	99,99%
PT Forza Properti Serpong	Real Estate	2013	Operasional	99,99%
PT Forza Properti Bedugul	Real Estate	2013	Belum Beroperasi	99,99%
PT Forza Properti Uluwatu	Real Estate	2013	Belum Beroperasi	99,99%
PT Forza Properti Aset Manajemen	Jasa	2013	Belum Beroperasi	99,60%

Struktur Permodalan Perseroan



Property



JADWAL PERKIRAAN

Kisaran Harga	300 - 350
Masa Book Building	16 - 18 November 2016
Pernyataan Efektif	30 Nov 2016
Penawaran Umum	2,5 - 6 Des 2016
Tanggal Penjatahan	8 Des 2016
Distribusi Saham	13 Des 2016
Pengembalian Uang	13 Des 2016
Pencatatan di BEI	15 Des 2016

Kegiatan Usaha

Perseroan bergerak dalam bidang pembangunan, pengelolaan, dan perdagangan real estate/property.

Penjamin Pelaksanaan Emisi

PT Sinarmas Sekuritas

Saham ditawarkan

312.500.000 lembar saham (20%).

Target perolehan dana IPO

Rp 93,75 - 109,38 Miliar

Rencana Penggunaan Dana IPO

Sebesar kurang lebih 40% untuk penyertaan pada PT Borneo Sarana Properti (BSP) sebesar 99,01%.

Sebesar kurang lebih 13% untuk melakukan pelunasan utang dan sisanya untuk modal kerja.

Kebijakan Dividen

Mulai tahun 2017, Perseroan berencana untuk membayarkan dividen kas dalam jumlah sebanyak-banyaknya sebesar 20% dari laba bersih tahun buku 2016.

Analysts:

Aji Setiawan
aji@reliance-securities.com

Shanti Dwi Jayanti
santi@reliance-securities.com

Proyek Properti

Perseroan memulai proyek pertamanya bernama One Casablanca Residence di Jakarta Selatan. Selain itu, Perseroan membentuk enam anak usaha dimana pada saat ini masing-masing anak usaha Perseroan memiliki fokus pada masing-masing satu proyek pengembangan properti.

One Casablanca Residence



Lokasi : Casablanca, Jakarta Selatan
Tahun Pembangunan : 2013
Tahun Penyelesaian : 2016
Arsitek : Mirage International
Luas Tanah : 3.215 M2
Luas Bangunan : 28.307 M2
Total Unit : 220 unit
Jumlah Lantai : 25 lantai

PT Forza Properti Serpong (FPS)

Perseroan berdiri tahun 2013 dengan menjalankan kegiatan usaha di bidang perdagangan, jasa, kecuali jasa di bidang hukum dan pajak, pembangunan, perindustrian, percetakan, dan pengangkutan darat. Perseroan memulai proyek bernama One Azure di tahun tersebut.



Lokasi : Serpong, Tangerang
Tahun Pembangunan : 2015
Estimasi Tahun Penyelesaian : 2018
Arsitek : Mirage International
Luas Tanah : 7.802 M2
Luas Bangunan : 81.289,73 M2
Total Unit : 1.491 Unit
Jumlah Lantai : 46 lantai

PT Forza Properti Sutera (FPST)

Perseroan berdiri tahun 2014 dengan meluncurkan proyek bernama One Velvet Residences



Lokasi : Alam Sutera, Tangerang
Tahun Pembangunan : 2016
Estimasi Tahun Penyelesaian : 2019
Arsitek : Mirage International
Luas Tanah : 5.989 M2
Luas Bangunan : 83.116,66 M2
Total Unit : 670 unit
Jumlah Lantai : 40 lantai

PT Forzaland Bali (FLB)

Perseroan berdiri tahun 2013 dengan meluncurkan proyek bernama One Ungasan Luxury Residence.



Lokasi : Ungasan, Bali
Tahun Pembangunan : 2017
Estimasi Tahun Penyelesaian : 2020
Arsitek : Mirage International
Luas Tanah : 7.785 M2
Luas Bangunan : 28.614,78 M2
Total Unit : 101 Unit
Jumlah Lantai : 6 Lantai

Risiko Usaha Perseroan

- Risiko kendala pendanaan dan keterlambatan penyelesaian proyek
- Risiko pengakuan pendapatan
- Risiko keterbatasan lahan
- Risiko makro ekonomi dan regulasi

Keunggulan Kompetitif

Keunggulan kompetitif yang dimiliki Perseroan di antaranya adalah:

- Menciptakan produk yang holistic dan disesuaikan dengan kebutuhan market
- Produk uniqueness, dengan menghadirkan terobosan dan desain yang ultra modern
- Harga terjangkau dengan kualitas terbaik
- Lokasi Properti yang strategis

Strategi Usaha Perseroan

Berikut ini adalah langkah-langkah yang akan dilakukan Perseroan untuk meningkatkan kinerja:

- Komitmen:
 - Menyelesaikan setiap proyek tepat waktu
 - Fokus kepada kepuasan konsumen sebagai bagian dari service excellence
- Konsistensi
 - Memberikan yang terbaik dan terus berinovasi dalam mengembangkan dan menjaga kualitas produk
 - Berperan aktif dalam mengedukasi konsumen untuk mewujudkan gaya hidup yang baik dan sehat
- Unik dan Kreatif
 - Selalu memberikan terobosan baru baik dari sisi arsitektur maupun interior desain, serta memberikan fasilitas yang disesuaikan dengan nilai-nilai dan kebutuhan pasar setempat
- Human Capital
 - Menciptakan lingkungan kerja yang kondusif bagi karyawan dan mendorong karyawan dalam mengembangkan diri sebagai bagian dari investasi perusahaan

Prospek Industri Perseroan

- Perseroan sebagai developer yang baru berdiri pada tahun 2012 lalu memiliki proyek pertama yang diluncurkan tahun 2013 bernama One Casablanca Apartment Residence yang ditargetkan selesai pada tahun ini. Sejalan dengan itu, perseroan meluncurkan kembali proyek One Azure dan One Velvet di Alam Sutera Serpong. Proyek tersebut memiliki total luas tanah 17.006 m2. Perseroan masih terus berinovasi mengembangkan proyek hunian yang mengutamakan desain ultra modern dengan keunikan arsitektur kelas dunia. Sampai saat ini perseroan masih memiliki cadangan land bank sekitar 4,7 Ha yang berada di kawasan Bali dan Serpong dengan proyek pembangunan yang direncanakan mulai tahun depan.
- Survei BI terhadap permintaan kredit terhadap apartment masih berkontraksi di kuartal ketiga ini, namun dengan suku bunga BI yang cukup rendah diharapkan dapat meningkatkan permintaan kredit kedepannya. Selain itu, banyaknya proyek pembangunan tol dan LRT dapat menaikkan harga tanah secara signifikan sehingga dapat meningkatkan harga jual. Disamping itu, diharapkan kebijakan LTV dapat lebih mempermudah sektor property kedepannya.

Kinerja Keuangan

BALANCE SHEET	FY 2013	FY 2014	FY 2015	1H2016	BALANCE SHEET	FY 2013	FY 2014	FY 2015	1H2016
ASET					LIABILITAS				
ASET LANCAR					LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Kas dan Setara kas	13,360,850,394	8,700,771,208	10,756,469,225	5,058,432,429	Utang lain-lain	-	499,750,000	36,957,425,737	43,435,177,311
Persediaan	93,485,226,591	198,326,834,727	304,465,278,823	304,648,249,283	Pihak ketiga	-	-	-	-
Piutang lain-lain pihak ketiga	-	-	-	9,910,623,669	Utang pajak	11,790,214,313	16,643,104,749	13,393,440,319	14,873,839,563
Biaya dibayar dimuka dan Uang muka	330,959,750	519,662,760	975,014,054	1,586,900,654	Liabilitas jangka panjang jatuh tempo waktu satu tahun	-	-	-	-
Pajak dibayar dimuka	30,000,000	4,703,061,837	11,261,099,420	13,496,444,198	Utang bank	-	-	39,067,765,374	43,841,311,278
Total-Aset lancar	107,207,036,735	212,250,330,532	327,457,861,522	334,700,650,233	Utang Sewa pembiayaan	-	451,220,000	129,132,806	-
					Total-Liabilitas Jangka Pendek	11,790,214,313	17,594,074,749	89,547,764,236	102,150,328,152
ASET TIDAK LANCAR					LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Persediaan	16,975,000,000	20,157,875,000	92,264,916,310	92,272,300,925.00	Liabilitas jangka panjang jatuh tempo waktu lebih dari satu tahun	-	-	-	-
Piutang pihak berelasi	6,879,200,000	7,400,000,000	10,650,000,000	-	Utang bank	-	50,000,000,000	56,833,786,494	37,224,828,098
Aset tetap	172,066,667	1,247,290,622	1,132,352,041	885,631,030.00	Utang pihak berelasi	50,874,431,800	38,169,894,088	122,788,957,947	3,444,876,981
Aset lain-lain	-	60,000,000	289,750,000	286,000,000.00	Uang muka pelanggan	76,392,475,160	158,410,285,382	187,621,671,247	190,573,474,746
Total-Aset tidak lancar	24,026,266,667	28,865,165,622	104,337,018,351	93,443,931,955	Liabilitas imbal kerja karawan	99,438,000	433,418,000	330,755,000	438,085,000
					Total-Liabilitas Jangka Panjang	127,366,344,960	247,013,597,470	367,575,170,238	231,681,264,825
Total Aset	131,233,303,402	241,115,496,154	431,794,879,873	428,144,582,188	Total Liabilitas	139,156,559,273	264,607,672,219	457,122,934,474	333,831,592,977
Growth (%)		83.73%	79.08%		Growth (%)		90.15%	72.75%	

Income Statement	FY 2013	FY 2014	FY 2015	1H2015	1H2016
Pendapatan	10,820,660,148	46,166,355,791	127,147,083,681	112,723,195,337	37,958,082,940
Beban pokok penjualan	7,217,550,638	30,793,685,981	85,145,682,178	75,188,145,577	26,820,367,057
Laba (Rugi) kotor	3,603,109,510	15,372,669,810	42,001,401,503	37,535,049,760	11,137,715,883
Beban usaha	11,907,829,937	26,447,485,313	34,394,878,332	19,833,920,789	12,128,503,707
Laba usaha	(8,304,720,427)	(11,074,815,503)	7,606,523,171	17,701,128,971	(990,787,817)
Pendapatan lain-lain	806,267,861	285,832,874	767,041,467	584,071,688	10,185,379
EBT	(7,498,452,566)	(10,788,982,629)	8,373,564,638	18,285,200,659	(980,602,438)
Tax Expenses	(4,436,886,044)	(5,051,618,565)	(8,817,469,173)	(1,095,065,151)	(1,665,263,751)
EAT	(11,935,338,610)	(15,840,601,194)	(443,904,535)	17,190,135,508	(2,645,866,189)
Other	(666,890,937)	(18,939,015,237)	(27,176,405,881)	(18,155,821,359)	-
Net Income	(11,268,447,673)	3,098,414,043	26,732,501,346	35,345,956,867	(2,645,866,189)
Outstanding share after IPO	1,562,500,000	1,562,500,000	1,562,500,000	1,562,500,000	1,562,500,000
EPS	(7.21)	1.98	17.11	22.62	(1.69)

Source: Perseroan & Reliance Research

Source: Perseroan & Reliance Research

Analysis

PT Froza Land Indonesia

IPO Valuations

Modal disetor penuh setelah IPO	1,562,500,000
Modal ditawarkan	312,500,000
Persentase Modal yang ditawarkan	20.00%
PE sub sektor property	21.91
EPS Perseroan setelah IPO	17.10
Market Cap (IDR)	585,293,303,571
Harga wajar setelah IPO (perlembar)	375
Harga tertinggi yang ditawarkan	350
<i>Upside potential</i>	<i>7.03%</i>

Ticker	GWSA 2015	LAMI 2015	MMLP 2015	Forza Land Indonesia 2015
Bk Val Per Sh	445.92	109.52	166.45	(16.21)
EPS	24.00	0.51	33.35	17.11
Debt/Equity %	22.95	17.09	15.96	-18.05
ROA %	4.28	0.37	12.60	0.06
ROE %	5.73	0.47	21.22	-1.06
Revenue	163,491,577,856	119,810,621,440	111,644,041,216	127,147,083,681
Gross Profit	147,432,013,824	37,891,149,824	67,934,441,472	42,001,401,503
NI / Profit	114,414,632,960	5,086,829,568	122,385,653,760	26,732,501,346
Tot Assets	3,204,320,591,872	1,336,562,679,808	1,329,200,496,640	431,794,879,873
Total Liab	653,293,584,384	240,002,269,184	250,419,265,536	457,122,934,474
Tot Eqty	2,551,027,073,024	1,096,560,476,160	1,078,781,214,720	(25,328,054,601)

Analysis:

Perseroan merupakan perusahaan yang bergerak dibidang pengembangan properti. Kinerja keuangan Perseroan kurang baik jika dibandingkan dengan kompetitor pada perusahaan properti dengan angka penjualan yang sama. Pada tahun 2015, Perseroan mengalami peningkatan pendapatan yang signifikan sebesar 175,41% yang disebabkan penjualan unit ONE Azure masih tinggi, serta dimulai nya launching dan pre-sale unit ONE Velvet. Kami memperkirakan pada tahun yang akan datang pendapatan Perseroan akan terus tumbuh dikarenakan adanya pembangunan 2 apartemen di Bali yaitu, One Ungasan dan One Uluwatu Bali. Adanya cadangan lahan Perseroan yang terletak di Bali dan Serpong sebesar 4,7 hektare juga menjadi hal yang positif untuk pertumbuhan pendapatan Perseroan dimasa yang akan datang.

Total aset Perseroan pada tahun 2015 terlihat naik tajam sebesar 79,08% dibandingkan pada tahun 2014 dikarenakan adanya pembelian tanah dan pembayaran kontraktor dan konsultan seiring dimulai nya pembangunan di ONE Azure dan ONE Velvet. Liabilitas Perseroan pada tahun 2015 mengalami kenaikan sebesar 72,75% yang disebabkan adanya pinjaman ke bank dan adanya penambahan utang pihak berelasi. Jumlah defisiensi modal Perseroan pada tahun 2015 naik 7,81% yang disebabkan oleh penambahan modal disetor serta adanya peningkatan laba.

Tingkat pengembalian terhadap aset tumbuh pada tahun 2015 dan diperkirakan akan terus tumbuh di tahun ini. Tingkat hutang Perseroan kian menyusut. Sehingga bila kami menghitung valuasi IPO Perseroan dengan perbandingan Price Earning Ratio sub sektor Property & Real Estate pada perusahaan dengan angka pendapatan sejenis dilevel 21.91 x terhadap EPS dan porsi rencana penerbitan sahamnya maka kami merekomendasikan **NEUTRAL** karena didapat harga wajar Perseroan setelah IPO berada di level 375 dengan potensi upside dari harga penawaran tertinggi hanya sebesar 7,03%.

HEAD OFFICE

Reliance Building

Jl. Pluit Sakti Raya No. 27AB,
Pluit
Jakarta 14450
T. +62 21 661 7768
F. +62 21 661 9884

RESEARCH DIVISION

Robertus Yanuar Hardy

robertus@reliance-securities.com

Lanjar Nafi Taulat I

lanjar@reliance-securities.com

Aji Setiawan

aji@reliance-securities.com

Shanti Dwi Jayanti

santi@reliance-securities.com

Senior Analyst

Technical Research Analyst

Associate Research Analyst

Associate Research Analyst

EQUITY DIVISION

Jakarta- Pluit

Jl. Pluit Sakti Raya No. 27AB,
Pluit
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- Sulawesi Selatan
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 No.26D
Surabaya 60261
T. +62 31 567 0388
F. +62 31 561 0528

Medan

Jl. Teuku Amir Hamzah No.40-O
Medan 20117
T. +62 61 6638592
F. +62 61 6638023

Jakarta – Kebon Jeruk

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

Malang

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

Bali - Denpasar

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

Tangerang

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

Pekanbaru

Jl. Jendral Sudirman No.73
Pekanbaru-Riau
T. +62 761 848414
F. +62 761 849456

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

Solo

Jl. Slamet Riyadi 330^a
Solo 57145
T. +62 271 736599
F. +62 271 733478

Balikpapan

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

IDX CORNER & INVESTMENT GALLERY

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

Politeknik Kediri

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

Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Jl. Majapahit 666 B
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 Pesantren Tinggi Darul Ulum

Kompleks Pp Darul Ulu,
Peterongan
Jombang, Jawa Timur 60281
T. +62 321 873655
F. +62 321 875771

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 55288

Universitas Muhammadiyah Malang

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

FSEI IAIN Antasari

Jl. Ahmad Yani Km. 4,5
Banjarmasin
T. + 62 511 3265783

STIE Malangkececwara

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

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 Setiakawan,
Bekasi
T. +62 21 82429400,
82429500
F. +62 271 726156

Universitas Islam Kalimantan

Jl. Adiyaksa No. 2, Kayu
Tangi, Banjarmasin
T. + 62 511 3303871
F. + 62 511 3303871

STIKOM Bali

Jalan Puputan No. 86, Renon,
Denpasar
T. +62361 244445
F. +62361 264773

Universitas Muhammadiyah Pontianak

Fakultas Ekonomi UM
Pontianak
Jl. Ahmad Yani, No. 111,
Pontianak 78124
T. +62561 743465
F. +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. Slamet Riyadi No. 361,
Kartasura, Surakarta
T. +62 271 726156
F. +62 271 726156

UPN "Veteran" Yogyakarta

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

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.