

Property

JADWAL PERKIRAAN

Kisaran Harga	Rp 650 - Rp 960
Masa Book Building	17 - 26 April 2017
Pernyataan Efektif	28-Apr-17
Penawaran Umum	3 - 5 Mei 2017
Tanggal Penjatahan	08-Mei-17
Distribusi Saham	09-Mei-17
Pengembalian Uang	09-Mei-17
Pencatatan di BEI	10-Mei-17

Kegiatan Usaha

Perseroan bergerak dalam usaha bidang proyek atau kontraktor untuk pekerjaan furnitur yang dibuat menurut pesanan (custom made) untuk interior, serta pengembangan properti.

Penjamin Pelaksanaan Emisi

PT Ciptadana Sekuritas Asia

Saham ditawarkan

207,000,000 lembar saham (15.84%).

Target perolehan dana IPO

Rp 134.55 miliar - 198.72 miliar

Rencana Penggunaan Dana IPO

- Sekitar 78% untuk modal kerja
- Sekitar 10% untuk pembayaran sebagian pokok utang
- Sisanya untuk belanja modal

Kebijakan Deviden

Maksimal 20% dari laba bersih tahun berjalan setelah menyisihkan untuk cadangan wajib mulai tahun buku 2018.

Analysts:

Lanjar Nafi Taulat I

lanjar@reliance-securities.com

Shanti Dwi Jayanti

@reliance-securities.com

Financial statements

Pendapatan Perseroan pada periode Oktober 2016 mengalami peningkatan yang cukup signifikan sebesar Rp 53,8 miliar dibandingkan periode sama tahun lalu di Rp 14,5 miliar. Aset perseroan mengalami kenaikan signifikan sebesar Rp 258,4 miliar di Oktober 2016 dibandingkan Rp 26,4 miliar di akhir 2015 karena pembelian Landbank di pusat kota Bogor. Sejalan dengan kenaikan aset, liabilitas perseroan juga mengalami kenaikan periode Oktober 2016 sebesar Rp 136,9 miliar dibandingkan akhir Desember 2015 di Rp 16,2 miliar.

Initial Public Offering

Dengan menerbitkan sebanyak-banyaknya 207 juta saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp 100 setiap saham. Perseroan menargetkan memperoleh dana segar dari hasil IPO ini sekitar Rp 134,55 miliar - Rp 198,72 miliar. Perseroan sebagai industri meubel, furniture dan sejenisnya, serta dalam bidang konstruksi maupun real estate yang saat ini menjadi fokus kedepan Perseroan. Beberapa proyek yang akan dikembangkan yaitu di antaranya:

1. Smart Warehouse-Kawasan Industri Sentul yang berlokasi di Sentul dengan estimasi penyelesaian tahun 2017
2. Infrastruktur-Kawasan Industri Sentul dengan estimasi penyelesaian 2017
3. Olympic Office Block-Kawasan Industri Sentul dengan estimasi penyelesaian 2019
4. Olympic Residence di Sentul dengan estimasi penyelesaian 2019
5. Olympic City Fase I yang akan dikembangkan melalui entitas anak yakni PT Olympic Bangun Persada yang akan berlokasi di bogor dengan estimasi penyelesaian 2020
6. Transit Oriented Development (TOD) di Gunung Putri, Sirkuit Sentul, Tanah Baru, Sukaresmi, dan Cibanon dengan estimasi tahun penyelesaian 2024

Investment Risk

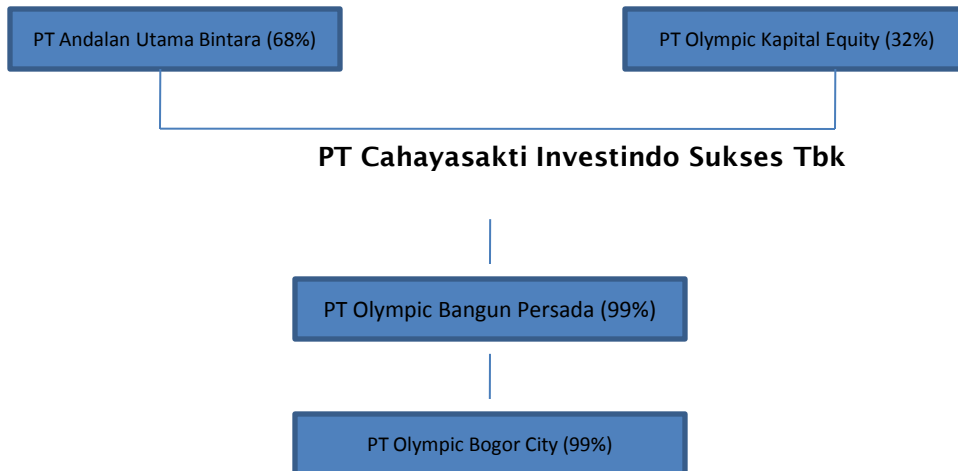
Persaingan harga pasar dibidang furniture masih bersaing, namun dengan brand dari nama besar group Olympic serta produksi produk furniture yang dibuat menurut pesanan (*custom made*) dapat meminimalisir barang yang tidak terjual. Di bidang lainnya dari sisi properti dimana terdapat risiko berkurangnya lahan yang berlokasi strategis, selain itu terdapat risiko kondisi pasar properti dimana sektor properti masih mengalami perlambatan ditambah peraturan properti yang masih sering berubah.

Sumber: Prospektus & Annual Report

PROFIL PERSEROAN

Perseroan didirikan pada tahun 1995 dengan nama PT Cahayasakti Investindo Sukses. Di dalam anggaran dasar perseroan, tujuan didirikannya adalah dibidang industri, pembangunan, jasa, dan perdagangan umum. Saat ini, kegiatan usaha utama Perseroan dan entitas anak adalah dalam bidang pengembangan properti melalui entitas anak serta hasil industri furniture dan jasa pelaksana konstruksi umum. Sejak 2005, Perseroan mengkhususkan usahanya dalam bidang proyek atau kontraktor untuk pekerjaan furniture yang dibuat menurut pesanan (*custom made*) untuk interior. Pada tahun 2015, Perseroan mulai mengembangkan bisnisnya ke bidang jasa konstruksi umum. Kemudian pada tahun 2016, melalui entitas anaknya yaitu PT OBP, Perseroan meluaskan kegiatan usahanya dalam bidang pengembangan properti antara lain apartemen, Small Office Home Office (SOHO), mall, dan hotel.

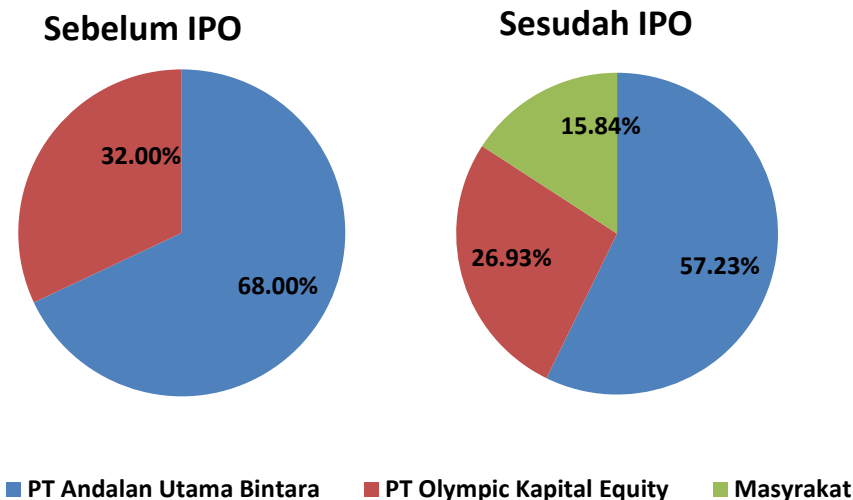
Struktur Kepemilikan



Manajemen

Komisaris Utama	: Norman Edward Sebastian
Komisaris	: Eddy Gunawan
Komisaris Independen	: Hari Ganie
Direktur Utama	: Juanda Hasurungan Sidabutar
Direktur	: Lukas Maulana Jusuf
Direktur	: Imelda Fransisca
Direktur Independen	: Deddy Daryanto

Struktur Permodalan Perseroan



Sumber: Prospektus, April 2017

Proyek Konstruksi yang sedang dibangun

Smart Warehouse-Kawasan Industri Sentul



Olympic Office Block-Kawasan Industri Sentul



Olympic Residence Sentul



Proyek Properti yang akan dikembangkan

Olympic City Mall

Olympic



Olympic Hotel



Olympic Apartment



Risiko Usaha Perseroan

- Risiko Persaingan Usaha
- Risiko Terhadap Sub-Kontraktor
- Risiko Pertumbuhan Industri Konstruksi
- Risiko Ketergantungan terhadap Entitas Anak
- Risiko Denda Keterlambatan Penyelesaian Proyek
- Risiko Ketersediaan dan Kenaikan Harga Bahan Baku
- Risiko Penurunan Permintaan
- Risiko Penundaan atau tidak terbayarnya Pembayaran oleh Pelanggan
- Risiko Kenaikan Tingkat Suku Bunga
- Risiko Berkurangnya Proyek dari Pelanggan Berulang
- Risiko Perubahan Peraturan
- Risiko Ekonomi
- Risiko Berkurangnya Lahan yang Berlokasi Strategis
- Risiko Kondisi Pasar Properti

Keunggulan Kompetitif

- Memiliki rekam jejak dan pengalaman 21 tahun dalam menyediakan produk furnitur custom made
- Memiliki tim manajemen yang handal dan berpengalaman di bidangnya
- Merek "Plano" sudah menjadi merek nasional
- Kualitas produk dengan spesifikasi yang tinggi tetap terjaga sampai saat ini
- Harga yang bersaing dengan para pesaing usaha
- Memiliki lokasi proyek yang strategis
- Memiliki konsep yang modern

Strategi Usaha

- Memanfaatkan hubungan kerja sama pengembangan proeperti yang lengkap melalui kerja sama strategis
- Fokus menjadi pengembang kawasan super blok dan CBD, memungkinkan Perseroan untuk meningkatkan penjualan properti dan pendapatan berulang
- Dalam kaitannya dengan akuisisi lahan, Perseroan akan fokus pada peluang akuisisi di kawasan luar Jakarta dan kota besar lainnya, yang pada umumnya menyediakan lahan lebih besar
- Terus berinovasi dalam meningkatkan penawaran produk berkonsep "smart urban resort" kepada konsumen
- Mengelola biaya dan mempertahankan disiplin dalam penyelesaian proyek Perseroan
- Mempertahankan pangsa pasar dengan senantiasa berorientasi dengan kebutuhan konsumen
- Pertumbuhan melalui strategi yang berhati-hati (prudent)
- Mengedepankan aspek lokasi yang strategis
- Perencanaan keuangan yang matang
- Penggunaan teknologi dan metode kerja terkini
- Peningkatan sumber daya manusia

Prospek Usaha Perseroan

Perseroan akan lebih banyak memfokuskan di sektor konstruksi untuk properti, dimana rencana proyek yang akan dilakukan oleh Perseroan, sebagian besar melibatkan pembangunan sektor residensial khususnya hunian vertikal (apartemen strata) di berbagai wilayah perkotaan di Indonesia. Selain itu juga Perseroan dalam proyeknya turut mengembangkan aspek properti komersial dan *hospitality dengan pengembangan melalui pembangunan pusat perbelanjaan*, hotel, ruko dan berbagai fasilitas lainnya. Pembangunan hunian vertikal saat ini tetap menjadi tren yang paling berkembang khususnya di kota-kota besar di seluruh Indonesia, sebagai hasil dari semakin langka dan semakin mahalnya harga tanah untuk pembangunan rumah tapak (*landed house*) dan adanya perubahan preferensi konsumen. Diperkirakan sebagian besar permintaan akan hunian di kotakota besar nantinya akan dipasok oleh proyek-proyek apartemen strata di berbagai segmen. Dengan demikian, maka prospek bisnis Perseroan dengan fokus pada pembangunan apartemen strata menjadi tetap menjanjikan. Terlebih lagi, fokus Perseroan yaitu untuk memastikan konektivitas yang sangat baik dan menggabungkan konsep *mixed use development yang mengintegrasikan hunian dengan* fasilitas penunjangnya termasuk komponen komersial memberikan nilai tambah kepada pembeli dan menjadikan pengembangan Perseroan lebih menarik ditengah persaingan pasar yang ada.

PT CAHAYASAKTI INVESTINDO SUKSES TBK

BALANCE SHEETS (in Million Rup)	2013	2014	2015	Oct-16
Assets				
Current Assets				
Cash	18,088.21	9,400.68	8,848.15	33,693.02
Account Receivable	62.80	-	6,626.95	338.41
Current Financial Assets	4,793.30	1,823.83	463.75	124,881.19
Gross Amount due from customer	-	-	-	30,207.88
Inventories	393.94	524.00	3,653.39	851.86
Advances	158.69	2,169.84	5,141.26	14,803.44
Prepaid taxes	135.39	606.70	1,036.40	1,332.42
Prepaid expenses	8.67	5.94	4.72	72.27
Other current assets	-	-	-	286.11
Total Current Assets	23,641.00	14,530.99	25,774.61	206,466.61
Non-Current Assets				
Investment	-	-	-	27,957.78
Deferred tax	65.93	97.15	123.94	325.15
Fixed Assets	533.75	672.39	524.62	1,189.78
Land of Development	-	-	-	22,415.02
Total Non-Current Assets	599.68	769.54	648.56	51,887.71
Total Assets	24,240.68	15,300.53	26,423.17	258,354.32

BALANCE SHEETS (in Million Ru)	2013	2014	2015	Oct-16
Liabilities & Equitas				
Current Liabilities				
Bank Loan	-	-	-	30,000.00
Account payable	12,145.30	4,148.65	10,711.90	28,136.62
Other Financial Liabilities	270.75	206.37	126.71	73,606.48
Taxes payable	230.77	23.38	55.22	1,156.46
Accrued expenses	4,244.53	671.75	4,746.95	2,183.07
Short term provisions	-	-	-	416.82
Other Liabilities	88.22	88.22	66.17	255.60
Total Current Liabilities	16,979.58	5,138.37	15,706.96	135,755.05
Non-current Liabilities				
Long term liabilities	154.39	66.17	-	304.43
Long term employee benefits	263.73	388.60	495.77	853.90
Total Non-current Liabilities	418.12	454.77	495.77	1,158.33
Total Liabilities	17,397.70	5,593.14	16,202.72	136,913.38
Equitas				
Capital stocks	2,500.00	2,500.00	2,500.00	110,000.00
Restructuring	-	-	-	(620.58)
Tax Amnesty	-	-	-	2,077.45
Retained earning	4,342.99	7,207.38	7,720.55	9,959.20
Non-controlling interest	-	-	-	24.88
Total Equity	6,842.99	9,707.38	10,220.55	121,440.95
Total Liabilities & Equity	24,240.68	15,300.53	26,423.17	258,354.32

PT CAHAYASAKTI INVESTINDO SUKSES TBK

INCOME STATEMENT (in Million R)	2013	2014	2015	Oct-16
Revenues	33,654.28	46,829.38	52,913.44	53,806.34
Cost of Revenues	24,585.43	34,192.88	38,621.95	39,276.40
Gross Profit	9,068.85	12,636.50	14,291.50	14,529.94
Operating expenses	(6,834.78)	(8,882.46)	(9,801.23)	(6,280.74)
Other income	91.46	44.44	52.52	1,802.10
Other expenses	(11.27)	(4.41)	(1.01)	(176.66)
Operating Income	2,314.27	3,794.08	4,541.77	9,874.64
Financial Cost	(24.70)	(26.41)	(195.02)	(1,431.00)
Income Before Tax	2,289.57	3,767.67	4,346.75	8,443.64
Current tax	(543.03)	(907.26)	(1,108.37)	(1,550.10)
Deferred tax	27.06	24.41	30.04	144.37
Net Income	1,773.60	2,884.82	3,268.42	7,037.92

PT CAHAYASAKTI INVESTINDO SUKSES TBK

Key Financial	2013	2014	2015	Oct-16
Outstanding Share (in million)	1,307.00	1,307.00	1,307.00	1,307.00
Return on Assets	7.32%	18.85%	12.37%	2.72%
Return on Equity	25.92%	29.72%	31.98%	5.80%
Debt to Equity	254.24%	57.62%	158.53%	112.74%
Cash on Assets	74.62%	61.44%	33.49%	13.04%
Book Value	5.24	7.43	7.82	92.92
Profit Margin	5.27%	6.16%	6.18%	13.08%
Gross profit margin	26.95%	26.98%	27.01%	27.00%
Asset Turnover (x)	1.39	3.06	2.00	0.21
Working capital (1.2 ~ 2.0 is good)	1.39	2.83	1.64	1.52
Earning per share	1.36	2.21	2.50	5.38

yuk... kunjungi



www.relianceku.com

IPO Valuations

PT CAHAYASAKTI INVESTINDO SUKSES TBK

IPO Valuations	
Outstanding share after IPO	1,307,000,000
Capital on offer	207,028,800
Percentage Capital on offer	15.84%
PER of Sector (Bloomberg)	18.01
Earning Per Share	5.38
Earning per Share Target 2017	13.00
Market Capitalizations (in rupiah)	1,625,860,208,687
High Price on offer (in rupiah)	960
Fair value after IPO (in rupiah)	1,244
Upside potential	29.58%

PT CAHAYASAKTI INVESTINDO SUKSES TBK

Peer To Peer (Equivalent assets)	Company	MTRA	BAPA	BCIP	PBSA
Outstanding Share (in million)	1,307.00	770.00	661.78	1,429.92	1,500.00
Return on Assets	2.72%	4.53%	0.93%	5.12%	27.47%
Return on Equity	5.80%	9.62%	1.59%	12.36%	60.99%
Debt to Equity (x)	112.74%	62.00%	31.55%	36.73%	0.81%
Book Value	92.92	160.52	161.76	200.51	120.00
Profit Margin	13.08%	4.03%	14.72%	19.75%	18.47%
Asset Turnover (x)	0.21	1.13	0.19	0.31	1.49
Working capital (1.2 ~ 2.0 is good)	1.52	0.24	2.03	(0.25)	0.25
Earning per share (in rupiah)	5.38	13.00	2.50	34.48	42.25
Price (in rupiah)	960	308	120	165	1,500

Analysis:

Perseroan mengamati pertumbuhan yang cukup pesat pada sisi Asset sejak tahun 2014 dengan land band yang cukup luas saat ini akan menjadi pendorong kinerja perseroan kedepan. Meskipun tingkat pengembalian Asset perseroan masih cenderung kecil karena terdapat proyek property yang belum siap jual atau baru selesai tahun ini ROA perseroan cukup baik dibandingkan perusahaan sejenis. Profit margin perseroan terbilang cukup baik terus mengalami peningkatan meskipun tidak cukup tinggi bila di bandingkan dengan perusahaan sejenis yang asset-nya setara. Tingkat pengembalian modal perseroan tidak terlalu tinggi dan book value yang masih dibawah rata-rata perusahaan sejenis.

Namun setelah dianalisa dengan mempertimbangkan porsi saham yang akan ditawarkan dengan PER sektoran serta Target EPS perseroan di tahun ini harga yang ditawarkan masih tergolong murah. Karena harga wajar saham perseroan berada di level Rp.1244 per lembar saham atau lebih tinggi 29.58% dari harga penawaran tertinggi di level Rp.960. Rekomendasi Beli untuk saham perseroan dirasa cukup wajar dengan potensi Upside 29.58%.

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

Rio Adrianus

rio.adrianus@reliance-securities.com

Lanjar Nafi Taulat I

lanjar@reliance-securities.com

Aji Setiawan

aji@reliance-securities.com

Shanti Dwi Jayanti

santi@reliance-securities.com

Head of Research

Research 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 Ground Floor
Jl.KH.Mas Mansyur Kav 126
Jakarta 10220
T. +62 21 57905455
F. +62 21 57950728

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 Sekuritas Indonesia 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 Sekuritas Indonesia Tbk. PT Reliance Sekuritas Indonesia Tbk. reserves the right to change the contents of this document at any time without prior notice.