

Property (Construction)

Jadwal pelaksanaan

Book building: 8-22 Mei
Efektif: 31 Mei
Penawaran umum: 2,5,6 Juni
Penjatahan: 7 Juni
Pengembalian uang & distribusi elektronik: 8 Juni
Listing: 9 Juni

Rencana penggunaan dana IPO

35% untuk bayar utang,
60% untuk modal kerja,
sisanya untuk capex.

Penjamin emisi

Bahana, CLSA, Indopremier

Penawaran Umum Saham Perdana (IPO) PT Totalindo Eka Persada Tbk menawarkan 2,15 miliar lembar saham pada harga Rp 300 - 490 yang merupakan 30,07% dari modal disetor setelah IPO.

Target perolehan dana Rp 645 miliar - 1,05 triliun.

Harga penawaran mengimplikasikan 1x PBV Ratio setelah IPO.

Bidang usaha

- Konstruksi bangunan vertikal (apartemen, pusat perbelanjaan, dll), dengan proyek pertamanya adalah Mal Taman Anggrek pada tahun 1996, dan diteruskan dengan proyek-proyek dari *repeat client* seperti Mulia Group (Hotel Mulia), Agung Sedayu, Synthesis, Bassura City, Kalibata City, Jembatan Cipularang, dll.
- Perseroan juga mulai aktif menjadi *sub-contractor* bagi beberapa kontraktor BUMN dalam pembangunan infrastruktur berupa jalan, jembatan, dll.
- Rencana ke depan perseroan akan lebih aktif dalam proyek pembangunan rusunami/wa khususnya di wilayah Pemprov DKI, dimana sampai saat ini telah memenangkan 10 tender.

Perseroan menjadi satu-satunya kontraktor dalam negeri yang mengadaptasi Aluma system untuk pengerjaan proyek konstruksi yang lebih cepat.

Risiko usaha

Selain peluang pertumbuhan yang masih terbuka luas bagi perseroan di masa yang akan datang, kami juga melihat beberapa hal yang apabila terjadi dapat menjadi risiko yang berpotensi memperlambat pertumbuhan Totalindo ke depannya, antara lain:

- Industri: perlambatan pertumbuhan sektor properti, dimana sejumlah klien utama perseroan adalah beberapa perusahaan properti besar nasional.
- Politik: pergantian kekuasaan dan kebijakan di wilayah Pemprov DKI yang menjadi salah satu tujuan pengembangan bisnis perseroan untuk beberapa proyek rusunami/wa.

Valuasi dan rekomendasi

Pada harga penawaran Rp 300 – 490 yang mengimplikasikan 1x PBV Ratio, kami merekomendasikan **Beli** dengan target harga Rp 450 - 375, yang mengimplikasikan 1,5x PBV Ratio, mengingat emiten lainnya di sektor yang sama sekarang ini diperdagangkan pada rata-rata 1,76X PBV Ratio.

	BVPS	Last Price	P/BV
ADHI	1,504	2,230	1.48
WIKA	1,294	2,280	1.76
WSKT	807	2,290	2.84
PTPP	1,551	2,980	1.92
TOTL	271	805	2.97
ACST	1,902	3,200	1.68
NRCA	451	444	0.98
DGIK	197	95	0.48
Average			1.76

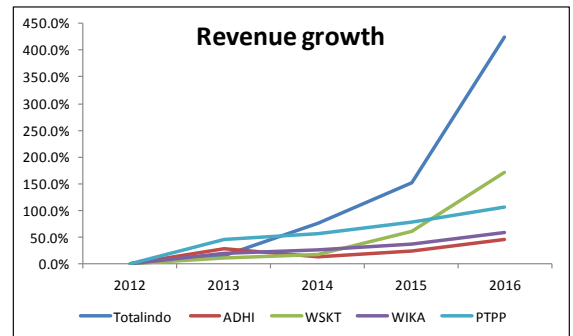
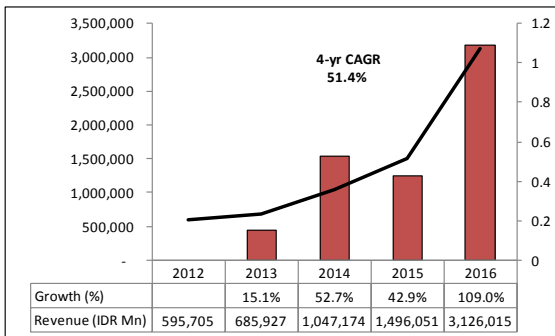
Analysts:

Rio Adrianus, CSA

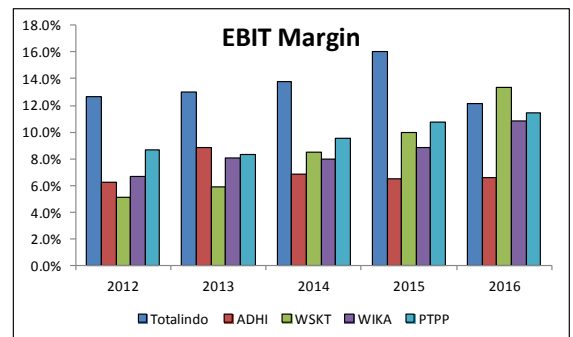
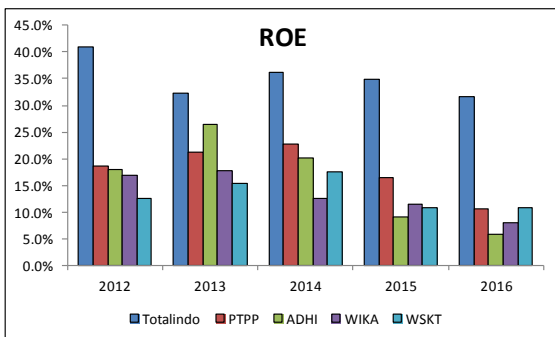
rio.adrianus@reliance-securities.com

Robertus Yanuar Hardy

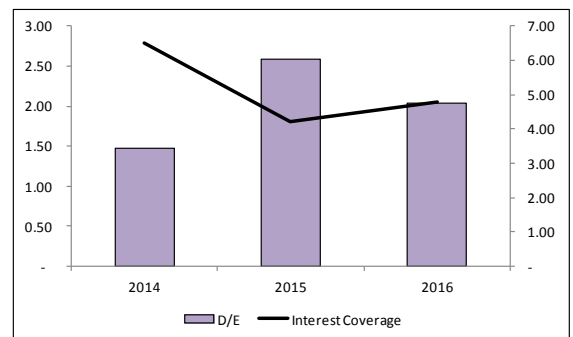
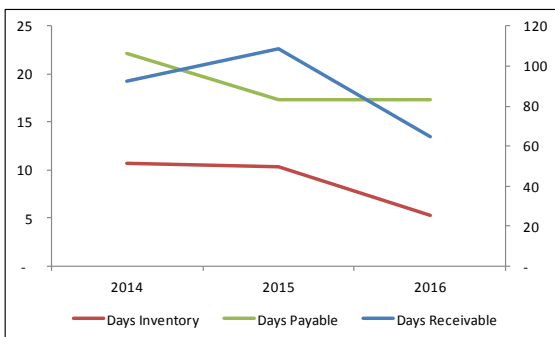
robertus@reliance-securities.com



Pertumbuhan pendapatan perseroan tertinggi dari kompetitor dengan rata-rata pertumbuhan dalam empat tahun mencapai 51,4%.



Pertumbuhan yang tinggi dengan margin besar menunjukkan kemampuan perseroan dalam memilih proyek bermutu yang berlimpah.



Efisiensi operasi perseroan meningkat di tahun lalu dengan penurunan koleksi piutang dari 109 hari menjadi 65 hari sehingga meringankan modal kerja yang dibutuhkan. Perkembangan ini diharapkan berlanjut seiring dengan semakin aktifnya perseroan dalam meraih proyek pembangunan rusun milik Pemrov DKI dengan pembayaran yang cepat.

Walaupun likuiditas perseroan saat ini memadai, namun perseroan bertujuan untuk mengurangi porsi utang lebih lanjut untuk menurunkan biaya kredit yang saat ini 12,1%. Sebanyak 35% hasil dari IPO akan dialokasikan untuk pembayaran utang.

Figure 1. Income Statement

IDR Mn	2012	2013	2014	2015	2016
Revenue	595,705	685,927	1,047,174	1,496,051	3,126,015
COGS	513,642	569,956	889,458	1,228,859	2,715,528
Gross Profit	82,063	115,971	157,716	267,192	410,487
SGA	7,603	23,505	21,364	38,100	46,908
Other Income	1,214	1,796	9,163	15,007	20,155
Other Expense	347	5,244	1,412	4,561	5,205
EBIT	75,327	89,018	144,103	239,538	378,529
Interest expense - net	13,434	16,849	22,950	59,901	83,408
EBT	61,893	72,169	121,153	179,637	295,121
Tax expense	17,871	20,578	31,415	44,882	93,780
Net Income	44,022	51,591	89,738	134,755	201,341
OCI	(36)	422	(990)	(30)	(119)
Net Income after OCI	43,986	52,013	88,748	134,725	201,222
EPS	880	1,032	1,795	1,790	181

Figure 2. Balance Sheet

IDR Mn	2012	2013	2014	2015	2016
Assets					
Cash and equivalent	58,151	100,910	242,238	285,603	419,048
Account Receivable	96,965	246,081	283,772	608,141	497,800
Retention Receivable	63,100	49,092	75,695	130,472	196,543
Other financial assets	24,291	15,973	31,759	226,533	288,319
Employer's Gross Receivable	29,027	75,049	56,885	367,690	595,300
Inventory	8,724	31,407	20,623	48,820	30,285
Advances	743,452	662,493	387,013	765,797	110,489
Tax advance	40,588	16,832	10,680	27,529	8,173
Others	-	-	-	-	1,051
Current Assets	1,064,298	1,197,837	1,108,665	2,460,585	2,147,008
Property Investment	-	-	-	8,424	15,724
PPE-net	45,742	60,029	157,877	300,980	402,643
Other	23,595	63,694	89,022	103,581	230,054
Non-Current Assets	69,337	123,723	246,899	412,985	648,421
Liabilities & Equities					
Account Payables	63,084	67,610	40,453	76,325	181,115
Employer's Payables	441,259	340,510	96,738	535,718	50,770
Short term debts	17,500	29,459	77,150	147,534	24,410
Tax Payables	30,271	15,383	6,225	24,216	25,780
Accrued expense	151,111	176,870	248,585	269,910	383,881
Advances	194,030	361,343	344,416	577,848	221,653
Long term debt due this year	125,856	72,667	229,623	673,155	944,066
Current Liabilities	1,023,111	1,063,842	1,043,190	2,304,706	1,831,675
Long term debts	-	94,944	59,134	176,921	321,927
Employee's Benefits	2,820	3,057	4,775	5,754	6,916
Non-Current Liabilities	2,820	98,001	63,909	182,675	328,843
Share Capital + APIC	5,000	5,000	5,000	8,000	500,000
Retained Earnings	102,704	154,717	243,465	378,189	134,911
Equities	107,704	159,717	248,465	386,189	634,911

Source: Reliance Sekuritas

HEAD OFFICE

RELIANCE CAPITAL BUILDING

Jl. Pluit Sakti Raya No. 27AB,
Pluit Penjaringan
Jakarta 14450
T +62 21 6617768
F +62 21 6619884

RESEARCH DIVISION

Robertus Yanuar Hardy

robertus@reliance-securities.com

Rio Adrianus, CSA

rio.adrianus@reliance-securities.com

Aji Setiawan

aji@reliance-securities.com

Shanti Dwi Jayanti

santi@reliance-securities.com

Lanjar Nafi Taulat I

lanjar@reliance-securities.com

Research Analyst

Research Analyst

Associate Research Analyst

Associate Research Analyst

Technical Research Analyst

EQUITY DIVISION

Jakarta - Pluit

Jl. Pluit Sakti Raya No.27AB , Pluit
Jakarta 14450
T. +62 21 6617768
F. +62 21 6619884

Jakarta – Sudirman

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

Malang

Jl. Guntur No. 19
Malang 65112
T. +62 341 347611
F. +62 341 347615

Surabaya - Gubeng

Jl. Bangka No. 22
Surabaya 60281
T. +62 31 5011128
F. +62 31 5033196

Jakarta – Kebon Jeruk

Plaza Kebon Jeruk
Jl.Raya Perjuangan Blok A/2
Jakarta 11530
T. +62 21 5324074
F. +62 21 5362157

Denpasar

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

Solo

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

Tangerang

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

Pontianak

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

Bandung

Jl.Cisangkuy No.58
Bandung 40115
T. +62 22 7218200
F. +62 22 7219255

Yogyakarta

Sales Representative Office
KP BEI Yogyakarta
T. +62 550 123
F. +62

Tasikmalaya

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

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

Surabaya – Diponegoro

Jl. Bogowonto 25, Darmo
Surabaya 60261
T. +62 31 5670388
F. +62 31 5610528

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

Makassar

Jl. Latimojong RukoLatimojong Indah 46B/16
Makassar-Sulawesi Selatan
T. +62 411 363 2388
F. +62 411 361 4634

Pekanbaru

Jl. Jenderal Sudirman No. 73 (Sudirman bawah)
Pekanbaru – Riau
T. +62 761 840 2987
F. +62 761 840 2987

Medan

Jl. Teuku Amir Hamzah No. 26
Medan 20117
T. +62 61 6638592
F. +62 61 6638023

IDX CORNER & INVESTMENT GALLERY

STIE Malangucewara

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

Universitas Muhammadiyah Gresik

Jl. Sumatra 101 GKB
Gresik 61121
T. +62 31 3951414
F. +62 31 3952585

Universitas Surabaya

Jl. Raya Kalirungcut
Surabaya 60293
T. +62 31 2981203
F. +62 31 2981204

Universitas Muhammadiyah Malang

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

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 Negeri Malang

Jl. Surabaya No. 6
Malang 65145
T. +62 341 585914
F. +62 341 55288

Universitas Negeri Makassar

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

Universitas Muhammadiyah Pontianak

Jl. Ahmad Yani, No. 111
Pontianak 78124
T. +62 561 743465
F. +62 561 766840

STIE AAS

Jalan Slamet Riyadi No 361
Kartasura, Surakarta
T. +62 271 726156
F. +62 271 726156

Universitas Tanjungpura Pontianak

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

STIE "AUB" Surakarta

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

STIESIA Surabaya

Jl. MenurPumpungan 30
Surabaya
T. +62 31 5947505
F. +62 31 5932218

Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Jl. Majapahit 666 B
Sidoarjo, JawaTimur
T. +62 31 8945444
F. +62 31 8949333

Universitas Pesantren Tinggi Darul Ulum

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

STIE Tri Bhakti

Jl. Teuku Umar No.24
Cut Meutia Setiakawan, Bekasi
T. +62 21 8242 9400, 8242 9500
F. +62 271 726156

STIKOM BALI

Jl. Raya Puputan No. 86, Renon, Denpasar
Timur, kota Denpasar
Bali-80234
T. +62 361 244445

STIKOM BALI

Jl. Raya Puputan No. 86, Renon, Denpasar
Timur, kota Denpasar
Bali-80234
T. +62 361 244445

Universitas 17 Agustus 1945 Banyuwangi

Jl. AdiSucipto 26
Banyuwangi, JawaTimur
T. +62 333 419163
F. +62 333 419163

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.