

RINGKASAN IPO

PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK (TICKER CODE: ADCP)

PERKIRAAN JADWAL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Masa Penawaran Awal	: 12 - 25 November 2021
Perkiraan Tanggal Efektif	: 30 November 2021
Perkiraan Masa Penawaran Umum	: 2 – 8 Desember 2021
Perkiraan Tanggal Penjatahan	: 8 Desember 2021
Perkiraan Tanggal Pencatatan di BEI	: 10 Desember 2021

STRUKTUR PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Jumlah Saham Yang Ditawarkan	: Sebanyak-banyaknya 8.011.204.500 Saham baru, yang berasal dari portepel atas sebanyak-banyaknya 28.6% dari modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh setelah penawaran umum.
Nilai Nominal	: Rp100,- (seratus rupiah) setiap Saham
Rentang Harga Penawaran	: Rp130,- (seratus tiga puluh rupiah) sampai dengan Rp200,- (dua ratus rupiah)
Nilai Kegiatan Usaha Utama	: Rp.1.041.456.585.000,- hingga Rp1.602.240.900.000,- Bergerak di bidang real estate dengan brand LRT CITY, ADHI CITY. Selain itu juga mengembangkan hotel dengan brand Grandhika Hotel.
Penjamin Emisi	: PT. Bahana Sekuritas.

RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Dana hasil dari Penawaran Umum Perdana yang akan diterima oleh Perseroan, setelah dikurangi seluruh biaya-biaya emisi yang berhubungan dengan Penawaran Umum akan digunakan untuk:

- 45% untuk pengembangan proyek eksisting dan proyek recurring.
- 35% untuk akuisisi atau pengembangan lahan baru.
- 20% untuk pembayaran kembali sebagian pokok obligasi SERI A.

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni 2021	31 Desember	
		2020	2019
Total Aset	5.577.201	4.366.315	2.529.280
Total Liabilitas	3.573.434	2.151.466	1.329.742
Total Ekuitas	2.003.767	2.214.850	1.199.538

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2021	2020	2019
Pendapatan Usaha	201.021	977.221	808.896
Beban Pokok Pendapatan	(150.213)	(801.583)	(603.261)
Laba Bruto	50.808	175.638	205.635
Laba Sebelum Beban keuangan	39.617	140.209	154.268
Laba (rugi) sebelum pajak	33.929	133.045	152.425
Laba (rugi) Tahun Berjalan	33.933	133.251	150.312

Rasio Keuangan Konsolidasian Penting

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2021	2020	2019
Rasio Pertumbuhan (%)			
Pendapatan Usaha	-3.99	20.81	84.39
Laba Bruto	317.43	-14.59	83.70
Laba (rugi) Tahun Berjalan	8944.42	-11.35	132.9
Total Aset	19.27	7.10	72.63
Total Liabilitas	32.04	25.79	61.80
Total Ekuitas	1.72	-11.06	84.64
Rasio Keuangan (%)			
Aset Lancar / Liabilitas jk pendek	1.14	1.34	1.60
Aset Tidak Lancar / Liabilitas jk panjang	4.99	4.70	4.79
Total Ekuitas / Total Aset	0.36	0.42	0.51
Rasio Usaha (%)			
Laba Bruto / Pendapatan Usaha	25.27	17.97	25.42
Laba (rugi) / Pendapatan Usaha	16.88	13.64	18.58
EBITDA Margin	20.37	14.76	19.07
ROA	0.61	2.85	3.44
ROE	1.69	6.76	6.79
Rasio Solvabilitas (%)			
Net Debt to Equity Ratio	0.36	0.20	0.00
Debt Service Coverage Ratio	3.9	4.12	74.17
Interest Coverage Ratio	6.997	19.57	83.71

STRUKTUR PEMEGANG SAHAM

Struktur pemegang saham CMRY sebelum dan setelah IPO akan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 100,- per saham					
	Sebelum Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Jumlah saham	Jumlah nilai nominal (Rp)	%	Jumlah saham	Jumlah nilai nominal (Rp)	%
Modal Dasar	80.000.000.000	8.000.000.000.000		80.000.000.000	8.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
PT Adhi Karya, Tbk	19.999.900.000	1.999.990.000.000	71.40	19.999.900.000	1.999.990.000.000	70.0
Koperasi Adhi Sejahtera	100.000	10.000.000	0.00	100.000	10.000.000	0.00
Masyarakat	-	-	-	8.011.204.500	801.120.450.000	28.04
MESOP	-	-	-	560.224.000	56.022.400.000	1.96
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	20.000.000.000	2.000.000.000.000	100.00	28.571.428.500	2.857.142.850.000	100.00
Saham dalam portepel	60.000.000.000	6.000.000.000.000	-	51.428.571.500	5.142.857.150.000	-

KEUNGGULAN KOMPETITIF

Manajemen yakin terhadap keunggulan kompetitif perseroan, antara lain:

- TOD Oriented Property.
- Recurring income yang kuat.
- Rekam jejak keberhasilan proyek
- Pendapatan substansial untuk membiayai proyek di masa mendatang
- Dukungan dari manajemen dan grup ADHI
- Keadaan finansial yang kuat
- Kondisi makroekonomi yang menguntungkan dan dukungan pemerintah untuk sektor properti.

STRATEGI PERUSAHAAN

Dalam rangka mewujudkan potensi dan proyeksi, Perseroan bermaksud menetapkan beberapa strategi utama sebagai berikut:

- Lokasi strategis
- Diversifikasi produk
- Brand Architecture
- Kerjasama strategis dengan stakeholders dalam ekspansi bisnis
- Memperluas hubungan dengan perbankan
- Digitalisasi perusahaan secara komprehensif
- Penetapan harga
- Pemasaran

COMPANY PEERS

Dalam analisa singkat ini, kami membandingkan ADCP dengan perusahaan pengembang properti yang masih berkaitan di dalam negeri dengan menggunakan parameter nilai PBV (*Price to Book Value*). Berikut adalah data-datanya:

Ticker	Nama perusahaan	Bisnis	PBV (x)
APLN	Agung Podomoro Land	<i>Pengembang properti</i>	0.30
PPRO	PP Properti	<i>Pengembang properti</i>	0.99
PWON	Pakuwon Jati	<i>Pengembang properti</i>	1.39
DILD	Intiland	<i>Pengembang properti</i>	0.31
RODA	Pikko Land Development	<i>Pengembang properti</i>	0.62
Mean			0.72

Sumber: RTI. data 2021 annualized, diolah tim SF Sekuritas tanggal 11 November 2021

ADCP	FY2020	2021 annualized
Pendapatan ¹	977	402
Laba Bersih ¹	133	68
Ekuitas ¹	2.215	2.004
Jumlah Saham ²	28.571.428.500	28.571.428.500
BVPS	77.5	70.1
PBV pada:		
• Harga Penawaran - Rp130	1.7x	2.6x
• Harga Penawaran - Rp200	1.9x	2.9x

¹dalam miliar rupiah, kecuali jika dinyatakan lain

²jumlah saham sudah memperhitungkan penawaran umum



SEKURITAS

PT SURYA FAJAR SEKURITAS

Satrio Tower Building Lt. 9
Jalan Prof. Dr. Satrio Blok C4/5
Kuningan, DKI Jakarta 12950, Indonesia
Phone : 021-2788-3989 | www.sfsekuritas.co.id

DISCLAIMER

All the information contained herein is based upon publicly available information and has been obtained from sources that PT Surya Fajar Sekuritas (“SFS”) believes to be reliable and relevant at the time this report is issued. However, such sources have not been independently verified by SFS and/or its affiliates and this report does not purport to contain all information that a prospective investor may require.

The opinions expressed herein are SFS’ present opinions only and are subject to change without prior notice. SFS is not under any obligation to update or keep current the information and opinions expressed herein or to provide the recipient with access to any additional information. Consequently, SFS does not guarantee, represent or warrant, expressly or impliedly, as to the adequacy, accuracy, reliability, fairness or completeness of the information and opinion contained in this report. Neither SFS (including its officers, directors, associates, connected parties, and/or employees) nor does any of its agents accept any liability for any direct, indirect or consequential losses, loss of profits and/or damages that may arise from the use or reliance of this research report and/or further communications given in relation to this report. Any such responsibility or liability is hereby expressly disclaimed.

This report may further consist of, whether in whole or in part, summaries, research, compilations, extracts or analysis that has been prepared by SFS’ strategic, joint venture and/or business partners. No representation or warranty (express or implied) is given as to the accuracy or completeness of such information and accordingly investors should make their own informed decisions before relying on the same.

This report is not directed to, or intended for distribution to or use by, any person or entity who is a citizen or resident of or located in any locality, state, country or other jurisdiction where such distribution, publication, availability or use would be contrary to the applicable laws or regulations. By accepting this report, the recipient hereof (i) represents and warrants that it is lawfully able to receive this document under the laws and regulations of the jurisdiction in which it is located or other applicable laws and (ii) acknowledges and agrees to be bound by the limitations contained herein. Any failure to comply with these limitations may constitute a violation of applicable laws.