

### Jadwal Penawaran Umum

Masa Penawaran Umum	: 19— 21 Juli 2022
Tanggal Penjatahan	: 21 Juli 2022
Tanggal Distribusi Saham	: 22 Juli 2022
Tanggal Pencatatan Saham	: 25 Juli 2022

19 Juli 2022

Josua Lois Sinaga  
[Josua.lois@megasekuritas.id](mailto:Josua.lois@megasekuritas.id)

Harga IPO	: Rp125
Fair Value	: Rp125
PBV	: 2,2x

### !! Penawaran Umum Perdana Saham

- KRYA tawarkan **325,000,000 lembar saham baru** atau setara 20% dari modal ditempatkan dan disetor penuh
- Harga penawaran : **Rp125/lembar**
- Target dana : **Rp40,625,000,000**
- Sektor : **Infrastruktur**

**Underwriter** :  
IU—INDO CAPITAL SEKURITAS

### Penjamin Emisi Efek

IU—INDO CAPITAL SEKURITAS

### !! Rencana Penggunaan Dana

- **45,90%** untuk pembangunan gudang digital
- **54,10%** untuk biaya penyediaan bahan baku material, pembelian perlengkapan kerja dan biaya perawatan mesin beserta perangkat pendukungnya.

### !! Sekilas Emiten

- **Didirikan pada** : 7 Januari 2007

### !! Bergerak di bidang :

**Konstruksi**, yang meliputi **pembangunan dan pemeliharaan gedung gedung** seperti gedung hunian, perkantoran, industri, perbelanjaan, kesehatan, pendidikan, tempat hiburan, jalan, jembatan, irigasi, dan lainnya

### !! Prospek Usaha:

- Seiring dengan **pertumbuhan ekonomi Indonesia yang menurut konsensus GDP Indonesia di 2022 tumbuh 4,7% - 5,5%** maka sector konstruksi umum dan industri baja juga akan memiliki prospek yang baik
- APBN 2022 mencatatkan bahwa **anggaran untuk infrastruktur sebesar Rp384,8 Triliun** yang lebih besar dibanding masa pandemi
- **Industri Konstruksi yang tumbuh lebih baik di 2022** dimana menurut Fitch Solution Country Risk and Industry Research, **industri konstruksi di 2022 tumbuh 8,7%** dan khusus di Indonesia industri konstruksi di Q4/2021 tumbuh 3,91% QoQ lebih tinggi dibanding Q3/2021 yang tumbuh 3,84%
- **Konsumsi baja di semester 1/2021 tumbuh jadi 6,7 juta ton** padahal di semester 1/2020 hanya 4,7 juta ton dan proyeksi Indonesia Iron and Steel Industry Assciation (IISIA) konsumsi baja di 2022 sebesar 16,3 juta ton.
- **Perkembangan pesat era digital** di zaman sekarang dimanfaatkan oleh KRYA untuk membangun 23 gudang yang terintegrasi digital

### !! Kebijakan Dividen:

Sejak 2022 akan usulkan pembagian **dividen sebanyak-banyaknya 25% dari laba bersih**

### Kantor Pusat

Jl.Pattimura Plaza Segi Delapan C 851-852 Sonokwijenan, Sukomanunggal, Surabaya, Indonesia 60189

### Struktur Kepemilikan Saham Sebelum dan Sesudah IPO

Dengan terjualnya seluruh saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini, maka susunan modal saham dan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum ini menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per Saham					
	Sebelum Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>5.200.000.000</b>	<b>130.000.000.000</b>		<b>5.200.000.000</b>	<b>130.000.000.000</b>	
Pemegang Saham:						
PT Bangun Karya Artha Lestari	800.000.000	20.000.000.000	61,54	800.000.000	20.000.000.000	49,23
Hok Gwan (Dharmo Budiono)	274.960.000	6.874.000.000	21,15	274.960.000	6.874.000.000	16,92
Brigitta Notoatmodjo	225.000.000	5.625.000.000	17,31	225.000.000	5.625.000.000	13,85
Pramana Budiwardjo	40.000	1.000.000	0,003	40.000	1.000.000	0,002
Masyarakat	-	-	-	325.000.000	8.125.000.000	20,00
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>1.300.000.000</b>	<b>32.500.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>1.625.000.000</b>	<b>40.625.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>3.900.000.000</b>	<b>97.500.000.000</b>		<b>3.575.000.000</b>	<b>89.375.000.000</b>	

KRYA juga akan terbitkan warrant sebagai *sweetener* dan ada program *Employee Stock Allocation (ESA)*, maka susunan pemegang saham KRYA sebagai berikut:

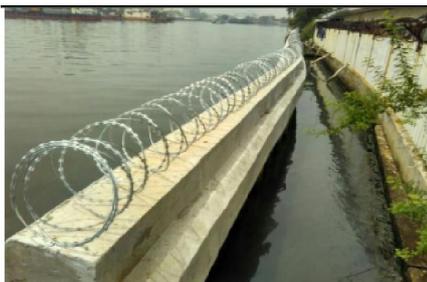
Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per Saham					
	Setelah Penawaran Umum, Pelaksanaan ESA dan Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I			Setelah Penawaran Umum, Pelaksanaan ESA dan Pelaksanaan Waran Seri I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>5.200.000.000</b>	<b>130.000.000.000</b>		<b>6.960.000.000</b>	<b>696.000.000.000</b>	
Pemegang Saham:						
PT Bangun Karya Artha Lestari	800.000.000	20.000.000.000	49,23	800.000.000	20.000.000.000	44,76
Hok Gwan (Dharmo Budiono)	274.960.000	6.874.000.000	16,92	274.960.000	6.874.000.000	15,38
Brigitta Notoatmodjo	225.000.000	5.625.000.000	13,85	225.000.000	5.625.000.000	12,59
Pramana Budiwardjo	40.000	1.000.000	0,002	40.000	1.000.000	0,002
Masyarakat	323.375.000	8.084.375.000	19,90	323.375.000	8.084.375.000	18,09
Program ESA	1.625.000	40.625.000	0,10	1.625.000	40.625.000	0,09
Waran Seri I	-	-	-	162.500.000	4.062.500.000	9,09
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>1.625.000.000</b>	<b>40.625.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>1.787.500.000</b>	<b>44.687.500.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>3.575.000.000</b>	<b>89.375.000.000</b>		<b>3.412.500.000</b>	<b>85.312.500.000</b>	

### !! Risiko Usaha:

- **Resiko persaingan usaha.** Banyaknya pelaku usaha di sektor konstruksi dan konstruksi baja membuat Perseroan harus bisa kompetitif.
- **Resiko pembayaran oleh pelanggan.** Ada potensi ketidakmampuan pelanggan dalam menyelesaikan kewajibannya secara penuh dan tepat waktu sehingga hal ini akan berdampak ke kondisi arus kas. Penurunan arus kas akan berdampak negative ke kinerja KRYA
- **Risiko pelaksanaan proyek.** Ada potensi keterlambatan pengerjaan proyek yang disebabkan keterbatasan sumber daya, serta kondisi iklim yang tidak mendukung
- **Risiko kenaikan harga dan ketersediaan bahan baku.** Bahan baku utama Perseroan adalah barang komoditi (baja) yang harganya fluktuatif dan tidak dapat dikendalikan oleh Perseroan. Kenaikan harga bahan baku akan menurunkan profitabilitas proyek Perseroan

### !! Keunggulan Perseroan

- **Berpengalaman dibidang konstruksi lebih dari 15 tahun.** Selama 15 tahun, Perseroan sudah mengerjakan lebih dari 200 proyek



Tanggul Banjir Indonesia Power—Priok



Garuda Indonesia Training Centre



Dome batu bara terbesar di Indonesia

- **Memberikan layanan *design and build* kepada semua klien di seluruh Indonesia.** Layanan ini untuk mempercepat pembangunan proyek sehingga biaya yang dibutuhkan lebih sedikit.
- **Punya *workshop* fabrikasi.** Hal ini akan mempermudah proses plan fabrikasi (proses penggabungan dan perangkaian baja sehingga jadi sebuah struktur baja bangunan)
- **Punya gudang *sandblasting*.** *Sandblasting* maksudnya persiapan permukaan profil baja sebelum dicoating
- **Punya armada transportasi.** Hal ini membuat Perseroan mempermudah dan mempercepat pengiriman barang hasil fabrikasi ke lokasi proyek
- **Punya mesin bor pondasi.** Hal ini akan mempercepat pekerjaan yang berhubungan dengan pondasi bor pile.

### Analisis Keuangan :

#### Key Financial Highlight - PT Bangun Karya Perkasa Jaya Tbk (KRYA)

Variable (Million IDR)	FY19	FY20	FY21	YoY	Q1/21	Q1/22	QoQ
<b>Balance Sheet</b>							
Asset	105.27	95.31	122.73	29%		133.07	
Liability	70.52	59.47	74.35	25%		88.03	
Equity	34.74	35.84	48.37	35%		53.04	
<b>Income Statement</b>							
Revenue	193.46	82.02	102.57	25%	18.33	37.56	104.9%
Gross Profit	23.32	14.97	20.01	34%	3.64	8.09	122%
Pretax Income	9.80	3.01	8.54	184%	0.33	4.66	1312%
Net Profit (loss)	4.03	1.00	5.65	465%	0.61	3.53	479%

©MCS Research, Company

#### !! Key note:

- Pendapatan di 2021 naik disumbang oleh sektor konstruksi seiring dengan membaiknya ekonomi sehingga konstruksi yang sempat tertunda di 2020 kembali dijalankan.
- Pertumbuhan aset yang signifikan karena kenaikan investasi jangka pendek, piutang usaha, dan tagihan bruto dari pemberi kerja

### STOCKS COMPARASION

Variabel	KRYA	WIKA	WSKT
<b>Profitability</b>			
Net Profit Margin (NPM)	9.42%	1%	-30.22%
Gross Profit Margin (GPM)	21.50%	9.51%	12.00%
Operating Profit Margin (OPM)	13%	5.09%	-9.65%
Return On Equity (ROE)	27%	0.90%	-30.80%
Return On Asset (ROA)	11%	0.17%	-3.24%
<b>Solvency</b>			
Current Ratio	147%	101%	160%
DER	151%	398.18%	798%
<b>Current Valuation</b>			
Price to Book Value (PBV)	2.2	0.63	1.38
Price to Earning Ratio (PER)	14.35	70.13	-4.47

©MCS Research, Company

\*penutupan harga 18 July'22

### Price to Book Value Band Sektor Infrastruktur



### !! Key note:

- **Fluktuasi harga baja sangat berpengaruh terhadap pendapatan bersih KRYA** karena baja merupakan bahan baku utama KRYA. Jika melihat data dari trading economic, harga baja sempat menguat hingga sentuh level tertinggi di September 2021, namun di kuartal 1/2022 ini harga baja sudah turun bahkan sudah menyentuh level terendah di 2010.
- Meski sector konstruksi, **hutang yang dimiliki oleh KRYA cukup rendah** dibanding aset yang dimiliki
- Dengan menggunakan PBV Band sektor konstruksi rerata dalam 2 tahun, maka harga IPO di Rp125 setara dengan PBV Base 2 tahun dan untuk saham IPO, **harga saham KRYA tergolong cukup murah.**

IPO Structure	
Target Fund	40,625,000,000
Share Percentage	20%
IPO Price	125
MCS Modelling	
Equity Value	93,665,797,342
P/BV	2.2
Valuation	
IPO Valuation	203,125,000,000
MCS Valuation	203,125,000,000
Fair Value	125

©MCS Research, Company

### RESEARCH DIVISION

Fadlillah Qudsi	fadlillah.qudsi@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62035
Josua Lois Sinaga	Josua.lois@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62425
Miftah Fathikamal	miftah@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	

### Retail Equity Sales Division

Brema Setyawan	Retail Equity Sales	brema.setyawan@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62037
Dewi Suryani	Retail Equity Sales	dewi.suryani@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62046
Ety Sulistyowati	Retail Equity Sales	ety.sulistyowati@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62178
Fadel Muhammad	Retail Equity Sales	fadel@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62058
Iqbal	Retail Equity Sales	fathir@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62402
Syaifathir Muhamad	Retail Equity Sales			

**Fixed Income Sales & Trading**  
 Tel. +62 21 7995 795, 7917 5559-62  
 Fax. +62 21 7917 5965

**Investment Banking**  
 Tel. +62 21 7917 5599  
 Fax. +62 21 7919 3900

**PT. Mega Capital Sekuritas**  
 Menara Bank Mega Lt. 2  
 Jl. Kapt P. Tendean, Kav 12-14 A  
 Jakarta Selatan 12790

#### DISCLAIMER

This Document is for information only and for the use of the recipient. It is not to be reproduced or copied or made available to others. Under no circumstances is it to be considered as an offer to sell or solicitation to buy any security. Any recommendation contained in this report May not be suitable for all investors and strictly a personal view and should not be used as a sole judgment for investment. Moreover, although the information contained herein has been obtained from sources believed to be reliable, its accuracy, completeness and reliability cannot be guaranteed. All rights reserved by PT Mega Capital Sekuritas.