

!! Jadwal Penawaran Umum

Masa Penawaran Umum	: 28 Okt—1 November 2022
Tanggal Penjatahan	: 1 November 2022
Tanggal Distribusi Saham	: 2 November 2022
Tanggal Pencatatan Saham	: 3 November 2022

26 Oktober 2022

Josua Lois Sinaga
Josua.lois@megasekuritas.id

!! Penawaran Umum Perdana Saham

- BSBK menawarkan **2.750,000.000 lembar saham**, setara 12,9% dari modal ditempatkan.
- Harga Penawaran : Rp100—120/lembar
- Target dana : Rp275—Rp300 Miliar
- Sektor : IDXProperty
- Sub-sector : Real estate development and management

Harga IPO : Rp100—125/lembar
Fair Value :
PBV :

Underwriter :
 SH—Artha Sekuritas Indonesia

Penjamin Emisi Efek

SH—Artha Sekuritas Indonesia

!! Rencana Penggunaan Dana

- **Rp100 Miliar untuk membeli tanah** seluas 1,2 Ha di kota Balikpapan dan sekitarnya untuk menambah *land bank* Perseroan
- **Sisanya akan digunakan untuk modal kerja** sebesar 90% dan 10% nya untuk operasional Perseroan.
- Lalu, **dana dari hasil konversi warrant akan digunakan untuk bayar hutang**

!! Sekilas Emiten

Didirikan pada : 17 April 2022

!! Kebijakan Dividen:

- Perseroan berkomitmen akan **bagi dividen maksimal 20% dari laba yang dihasilkan di 2022**

!! Bergerak di bidang :

- *Real estate* baik yang disewakan maupun yang jual (dimiliki sendiri) di Balikpapan dengan namanya kawasan Balikpapan *Superblock*
- Di dalam kawasan tersebut terdapat mall, apartement, condotel, gedung perkantoran, area wisata, restoran, klinik, sekolah, dan lainnya.

!! Konversi Hutang Jadi Saham:

Perseroan akan melakukan konversi hutang menjadi saham:

- **sebanyak Rp131,2 Miliar** yang akan jatuh tempo pada 17 November 2022
- **Sebanyak Rp102 Miliar** yang akan jatuh tempo pada 7 Desember 2022

Pihak	Hutang
Glory Venture Capital Ltd.	Rp 131.211.613.978
Haddonston Viz Venture Pte Ltd.	Rp 102.959.725.830
Total	Rp 234.171.339.808

Berikut daftar nama kreditur yang bersedia dikonversi hutangnya menjadi saham

Kantor Pusat

- Jl. Jend. Sudirman Nomor 47 Tower G Komplek Balikpapan Superblock Stall Kuda, Kelurahan Damai Bahagia, Kec. Balikpapan

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:

Modal Saham
Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp10 (sepuluh Rupiah) Setiap Saham

Keterangan	Sebelum IPO			Setelah IPO		
	Nilai Nominal Rp10,- Per Saham			Nilai Nominal Rp10,- Per Saham		
	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%	Jumlah saham	Jumlah Nominal	%
Modal Dasar	80.000.000.000	800.000.000.000		80.000.000.000	800.000.000.000	
Modal Disetor & Ditempatkan Penuh:						
Christopher Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	50,00%	10.000.000.000	100.000.000.000	43,96%
Clarissa Ady Sumasto Tjia	10.000.000.000	100.000.000.000	50,00%	10.000.000.000	100.000.000.000	43,96%
Publik				2.750.000.000	27.500.000.000	12,09%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.000.000.000	200.000.000.000	100%	22.750.000.000	227.500.000.000	100%
Saham dalam Portopel	60.000.000.000	600.000.000.000		57.250.000.000	572.500.000.000	

Sumber : Company

!! Para pemegang saham yang memperoleh saham 6 bulan sebelum masa penawaran umum **dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh saham Perseroan hingga 8 bulan setelah pernyataan pendaftaran sehubungan dengan penawaran umum menjadi efektif**

!! Keunggulan Kompetitif Perseroan:

1. **Lokasi yang strategis dan potensi pengembangan Ibu Kota Baru.**
2. **Fasilitas dan variabilitas.** Dengan konsep *one stop living*, Perseroan melengkapi dengan berbagai macam fasilitas yang mampu memenuhi kebutuhan konsumen di satu kawasan
3. **Recurring income yang tinggi.** Hal ini membuat kinerja Perseroan akan lebih stabil karena pendapatan berulang (*recurring income*) menyumbang besar dalam total keseluruhan pendapatan

!! Prospek Usaha Perseroan:

- **Recovery pada Indeks Kepercayaan Konsumen.** Indeks Kepercayaan Konsumen saat ini di level 118,3 atau berada di area optimis bulan Desember 2021 yang artinya para konsumen **optimis terhadap kondisi ekonomi saat ini** yang mendorong minat konsumen untuk berinvestasi di sektor properti
- **Prospek Perpindahan Ibu Kota Baru** yang akan menguntungkan daerah sekitar Ibu Kota Baru tersebut karena akan meningkatkan aktivitas kegiatan ekonomi dan mendorong pertumbuhan populasi yang disebabkan migrasi para pekerja. **Landbank yang dimiliki Perseroan berada di perbatasan bagian selatan IKN**
- **Membbaiknya Indeks Harga Properti Komersial di Q4/2021.** Membbaiknya indeks ini menunjukkan harga properti mengalami kenaikan dan menariknya **harga properti ini masih belum sepenuhnya pulih** sehingga, ada peluang terjadi peningkatan pendapatan Perseroan dengan semakin pulihnya harga properti pasca pandemi
-

!! Risiko Yang Mempengaruhi Hasil Usaha:

1. **Risiko Penurunan Permintaan Properti dan Industri Retail.** Jika 2023 jadi resesi, maka kemampuan/daya beli masyarakat pasti akan turun mengingat masyarakat lebih memilih untuk memegang *cash* dibanding menginvestasikan sehingga **dengan potensi resesi yang terjadi, maka ada potensi penurunan permintaan properti Perseroan**
2. **Risiko Persaingan Usaha.** Terdapat **kurang lebih 10 mall yang tersebar di Balikpapan** sebagai kompetitornya Perseroan. Namun, Perseroan optimis dengan konsep *one stop living* nya membuat daya tarik tersendiri bagi masyarakat.
3. **Risiko suku bunga.** Dengan naiknya suku bunga acuan, **maka otomatis akan menaikkan bunga kredit kepemilikan rumah (KPR)** yang berpotensi menurunkan minat konsumen dalam berinvestasi di properti. Di sisi lain, risiko kenaikan suku bunga akan membuat **beban bunga yang harus ditanggung Perseroan jadi naik** yang akan mengabdikan turunnya profitabilitas dan kinerja keuangan Perseroan.
4. **Penurunan Pendapatan dalam Industri Ritel Kemungkinan Akan Berdampak Langsung Untuk Pendapatan dan Arus Kas Perseroan.** Hal ini diakibatkan, sumber pendapatan terbesar Perseroan berasal dari penyewaan *tenant* sehingga, apabila industri ritel melemah maka melemahnya juga penyewa tenant. Faktor yang mempengaruhi penurunan pendapatan industri ritel : naiknya suku bunga, inflasi, kelebihan jumlah ruang ritel di sejumlah pasar regional, dll.

!! Kegiatan Usaha Perseroan

1. **Developer** : penjualan unit apartement, penyewaan gedung, penyewaan mall



Aeropolis Apartement



BSB Beach Apartement (tahap pembangunan)

2. **Penyewaan ruang usaha**, dimana Perseroan mengoperasikan 2 mall di Balikpapan yaitu : Mall E-Walk dan Mall Pentacity Shopping Avenue



Mall E-Walk



Pentacity Mall

3. **Penyewaan Gedung**—dimana Perseroan memiliki 4 gedung yang disewakan di area kawasan Balikpapan Superblock



Grand Jatra Hotel



J-Icon Hip Hotel



Pam Tower

4. **Pengelolaan Gedung dan Kawasan**—dimana Perseroan memiliki fasilitas penunjang untuk kegiatan operasional gedung dan tenant

Analisis Keuangan :

Key Financial Highlight - PT WULANDARI BANGUN LAKSANA Tbk (BSBK)

Variabel (Miliar Rupiah)	FY19	FY20	FY21	YoY	30 Juni'20	30 Juni'21	%YoY
Laporan Posisi Keuangan							
Aset	1,005	977	2,265	132%		2,264	
Hutang	911	1,089	1,124	3%		1,118	
Ekuitas	93	(111)	1,140	1127%		1,146	
Laporan Laba Rugi							
Pendapatan	242	150	238	59%	93	120	29%
Laba Kotor	107	40	74	85%	39	83	113%
Laba Usaha	7.80	(44.72)	928	2175%	881	40	-95%
Laba Sebelum Pajak	(61)	(101)	875	966%	(20)	13	165%
Laba Bersih (Rugi)	(77)	(109)	863	892%	(25)	6	124%

©MCS Research, Company

!! Kenaikan pendapatan di Juni 2022 dibanding Juni 2021 karena adanya penambahan tenant baru dan lagi diskon yang diberikan kepada existing tenant lebih kecil dibanding saat 2021. Semakin pulihnya ekonomi, maka Perseroan akan mulai meniadakan diskon penyewaan tenant ini dan mungkin ada peluang untuk menaikkan biaya sewa yang berdampak positif ke kinerja Perseroan kedepannya.

!! Hal tersebut, yang akhirnya buat laba Perseroan di Juni 2022 mengalami kenaikan ditambah lagi tidak adanya beban penyusutan sehubungan dengan penggunaan model nilai wajar pada properti investasi

!! Aset dan ekuitas di 2021 mengalami kenaikan signifikan karena naiknya nilai wajar atas aset tetap dan properti investasi

!! Hutang di 2021 mengalami kenaikan tipis 3% karena Perseroan menaikkan nilai pinjaman ke pihak ke 3 untuk modal kerja dan biaya operasional.

Keterangan	Segmen Operasi					Jumlah
	Developer/ Penyewa	Pengelolaan Gedung & Kawasan			Lain – lain	
		Mall pentacity	Mall E-Walk	Estate / Kawasan		
Pendapatan	27.899	7.372	9.369	9.353	1.913	55.906
Kontribusi pada Pendapatan	49,90%	13,19%	16,76%	16,73%	3,42%	
Laba (rugi) Kotor	25.531	1.960	4.795	5.275	1.389	38.950
Margin Laba (rugi) Kotor	91,51%	26,59%	51,18%	56,40%	72,62%	

!! Sumber pendapatan Perseroan disumbang terbesar dari penyewa artinya meski daya beli masyarakat turun dalam membeli properti, tidak terlalu berdampak bagi Perseroan karena sumber pendapatan terbesarnya dari jasa penyewaan.

Perbandingan Rasio Keuangan Perseroan Terhadap Kompetitor:

STOCKS COMPARISON

Variabel	BSBK		ADCP	PWON	SMRA
	Rp100	Rp120			
Profitability					
Net Profit Margin (NPM)	4.99%		12.29%	27.39%	9.33%
Gross Profit Margin (GPM)	69.82%		23.73%	51.51%	53.24%
Operating Profit Margin (OPM)	33.61%		18.03%	41.55%	32.90%
Return On Equity (ROE)	1.04%		2.88%	8.96%	5.72%
Return On Asset (ROA)	0.53%		1.13%	5.08%	1.86%
Solvency					
Current Ratio	31.48%		128.57%	442.56%	161.34%
DER	75.62%		152.36%	57.63%	178.43%
Current Valuation					
Price to Book Value (PBV) (x)	1.54	1.54	0.68	1.29	1.08
Price to Earning Ratio (PER) (x)	190	228	34.10	14.38	18.97

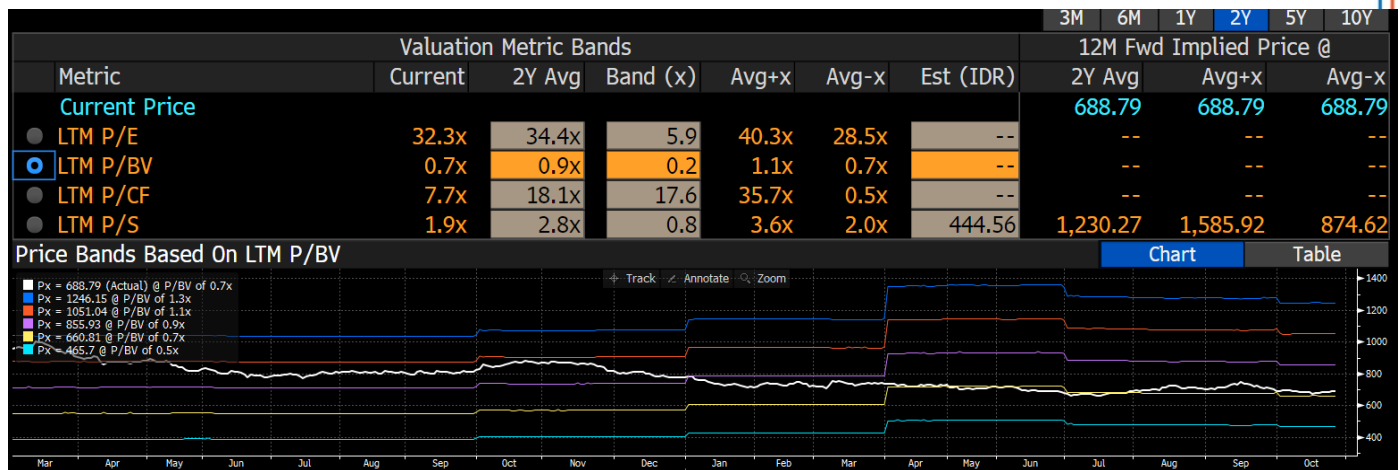
©MCS Research, Company

*penutupan harga 26 Okt'22

!! Secara keseluruhan, rasio **keuangan Perseroan masih kurang unggul** dibanding kompetitornya, dan terlihat dari gambar bahwa kinerja PWON yang paling baik dibanding 3 kompetitornya.

***Keterangan:**

- **Rasio Profitabilitas** : rasio yang menunjukkan kemampuan Perseroan untuk mendapatkan keuntungan (bisa dari aset yang dimiliki, modal yang dimiliki, hasil penjualan)
- **Rasio Solvency** : rasio yang menunjukkan kemampuan Perseroan dalam membayar hutangnya (jangka pendek dan total) dengan aset dan ekuitas yang dimiliki
- **Rasio Current Valuation**: menunjukkan seberapa mahal harga sahamnya dibandingkan dengan pendapatan yang dihasilkan dan nilai buku yang dimiliki



!! Key note:

- Gambar di atas menunjukkan rasio PBV Band di sektor IDX Property. Dari data di atas menunjukkan bahwa secara sektoral masih *undervalued* ditandai dengan garis kuning (harga saham property saat ini) berada di level standar deviasi -1 PE rerata 2 tahunnya

IPO Structure	
Target Fund	330,000,000,000
Share Percentage	12.09%
IPO Price	120
MCS Modelling	
Equity Value	1,476,805,000,000
P/BV	1.85
Valuation	
IPO Valuation	2,729,528,535,980
MCS Valuation	1,820,000,000,000
Fair Value	80

©MCS Research, Company

!! Key note:

- Harga saham yang ditawarkan saat IPO secara valuasi sudah mahal hal ini berdasarkan pada pbv rata-rata emiten sektor property di 1,22 kali
- Harga Rp80/l lembar diperoleh dari rerata PBV di emiten yang kegiatan usahanya sejenis.

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 Iqbal	Retail Equity Sales	fadel@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62058
Syaifathir Muhamad	Retail Equity Sales	fathir@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62402

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.