

PT. Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk.

Into The First Giant Leap

Kami mengunjungi dua buah proyek pembangunan WEGE yang terletak di Kota Bandung, Jawa Barat yaitu proyek pembangunan Hotel De Braga by Artotel yang terletak di daerah Sumurbandung dan proyek Masjid Raya Al-Jabbar yang terletak di daerah Gedebage. Hotel De Braga merupakan hotel berkonsep artistik yang terletak di pusat kota Bandung di antara jalan Braga dan Asia Afrika yang menyediakan banyak lokasi wisata dan Masjid Raya Al-Jabbar adalah proyek pembangunan Masjid yang direncanakan akan menjadi Masjid terbesar di Jawa Barat. Proyek-proyek tersebut merupakan pekerjaan konsesi pertama WEGE dan diharapkan dapat menjadi langkah awal yang baik untuk masa mendatang. Kami mempertahankan rekomendasi Strong Buy untuk WEGE dengan rekomendasi harga Rp 490 per lembar saham.

De Braga, A Boutique Hotel With Historical Taste. Terletak di kawasan bernuansa historis di Kota Bandung, Hotel De Braga yang dioperasikan oleh Artotel menyajikan konsep art hotel dengan pencitraan nuansa historis yang cukup kuat. Hal tersebut terlihat dari upaya De Braga untuk tetap mempertahankan warisan sejarah dari pemilik lahan sebelumnya yaitu pusat perbelanjaan Sarinah yang melegenda puluhan tahun silam. Dengan 112 kamar, 6 *meeting room*, restoran, kolam renang, mini bar, dan kafe. De Braga Artotel menargetkan pelanggan korporasi, anak muda, dan turis yang hendak mencari suasana historis di tengah kota Bandung.

Al-Jabbar Grand Mosque, The Largest in West Java. Dibangun di lahan seluas 21 hektar di daerah Gedebage, Masjid Raya Al-Jabbar ditargetkan untuk menjadi masjid terbesar di Jawa Barat yang dapat menampung hingga 33,000 jamaah sholat. Saat ini WEGE tengah mengerjakan fase pertama pembangunan masjid tersebut senilai Rp 511 Miliar. Hingga Agustus 2018, proyek tersebut telah selesai 44% dan direncanakan akan selesai pada bulan Desember 2018. Nantinya kompleks masjid tersebut akan memiliki fasilitas museum (ma'roth) serta taman dan danau yang akan berada di sekitar kompleks masjid.

In-line Performance, Maintain Strong Buy with TP IDR 490. Untuk Semester I 2018 WEGE mencatatkan kinerja yang masih *in-line* dengan proyeksi kami sebelumnya, sehingga kami mempertahankan *target price* di kisaran IDR 490 per lembar saham. Dengan *upside potential* sebesar 111.12% dibandingkan penutupan perdagangan (20/8) di kisaran IDR 232 per lembar saham, kami mempertahankan rekomendasi **Strong Buy** untuk WEGE. Kami mengharapkan WEGE kedepannya akan mendapatkan stimulus positif seiring dengan proyek konsesi dan modular yang mereka kembangkan.

Key Metrics	2015	2016	2017	2018F	2019F
Revenue (IDR bn)	1,432	1,929	3,899	4,969	6,359
Operating Income (IDR bn)	136	196	407	516	636
Net Income (IDR bn)	108	143	295	366	440
EPS (IDR)	10	13	26	33	39
Current Ratio (X)	2.0	3.6	5.7	5.3	5.5
Altman Z-Score	2.4	2.0	1.9	1.8	1.8
Debt to Equity (x)	0.37	0.65	0.36	0.41	0.45
ROE (%)	8.00%	7.10%	6.40%	6.20%	6.00%
PEG (x)	0.8	1.2	0.2	0.6	0.6
P/E (x)	50.6	38.2	18.6	15.0	12.4
P/BV (x)	19.1	8.5	3.2	2.7	2.3

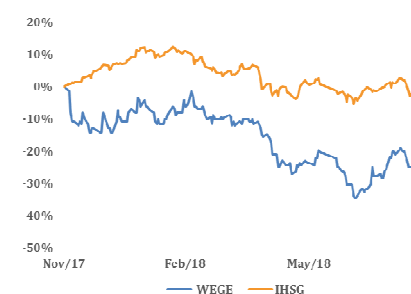
Sumber : WEGE, MCS Research

21 August 2018

Strong Buy

Price (20/08)	IDR 232
Target Price	IDR 490
Ticker	WEGE
Industry	Construction

Adrian M. Priyatna
adrian@megasekuritas.id



Company Description:

WEGE merupakan salah satu anak usaha WIKA yang bergerak dalam bidang konstruksi bangunan gedung. Berdiri pada tahun 2008 sebagai anak usaha, sebelumnya WEGE adalah unit usaha WIKA.

Manajemen WEGE focus pada 3 strategi bisnis yaitu *core business*, *backward integration* dan *forward integration*. WEGE akan menangkap peluang bisnis di jaringan TOD serta property komerial seperti hotel dan perkantoran.

Stock Data

52-week Range (IDR)	190—314
Mkt Cap (IDR tn)	2.24
JCI Weight	0.03%
Shares O/S (bn)	9.57
YTD Change	-13.97%

Share Holders:

PT Wijaya Karya Tbk	59.4%
Koperasi Kary. WIKA	0.6%
Public/Others (<5%)	40.0%

Project Highlights

Spesifikasi Proyek Masjid Raya Al-Jabbar

Kategori	Deskripsi
Pemilik Proyek	Dinas Bina Marga dan Penataan Ruang Provinsi Jawa Barat
Tanggal Awal Pelaksanaan	21 Desember 2017
Lama Pelaksanaan	365 Hari Kalender (Selesai 22 Desember 2018)
Nilai Kontrak	Rp511,000,000,000
Lokasi	Jl. Cimencrang, Gedebage, Kota Bandung, Jawa Barat
Lingkup Pekerjaan	Struktur, Arsitektur, dan MEP

Luas Ruang Area dalam Masjid

- Lantai Dasar (Termasuk Museum/Ma'rodh)	11,238 m2
- Lantai 1	8,329 m2
- Lantai Mezzanine	2,232 m2
Total	21,799 m2

Luas Ruang Area luar Masjid

- Selasar Penghubung (Koridor)	4,239 m2
- Selasar (Terbuka Depan Masjid)	2,539 m2
- Reflective Pond	5,489 m2
- Plaza Masjid	5,163 m2
Total	17,430 m2

Kapasitas Masjid

- Ruang Sholat Lantai 1	9,822 orang
- Ruang Sholat Lantai Mezzanine	3,188 orang
- Selasar	3,627 orang
- Plaza	16,363 orang
Total	33,000 orang

Sumber : WEGE, MCS Research

Perspektif 3D Masjid Raya Al-Jabbar



Sumber : WEGE

Progress Pembangunan Masjid per Agustus 2018



Sumber : WEGE

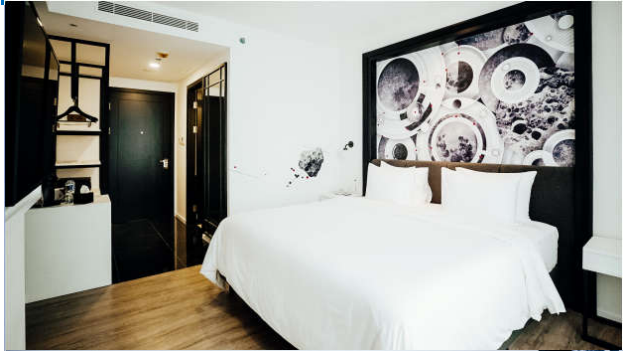
Project Highlights

Penampakan Hotel De Braga



Sumber : WEGE, MCS Research

Contoh Kamar Hotel De Braga



Sumber : WEGE, MCS Research

Ruang Pertemuan Hotel De Braga



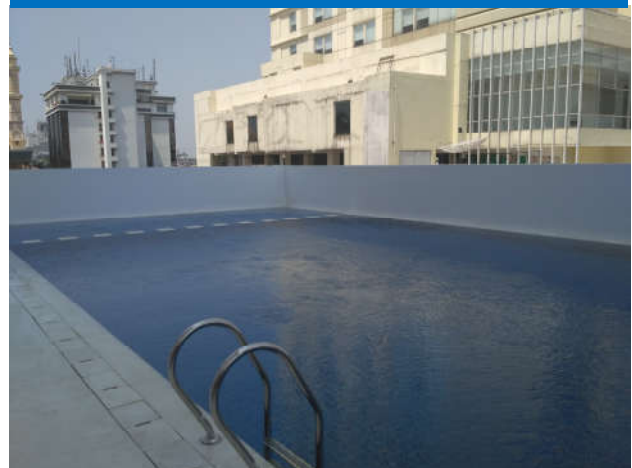
Sumber : WEGE, MCS Research

Restoran Kunst Bistro Hotel De Braga



Sumber : WEGE, MCS Research

Kolam Renang Hotel De Braga



Sumber : WEGE, MCS Research

Financial Highlights

Income Statement	2015	2016	2017	2018F	2019F
<i>(in billion IDR)</i>					
Revenue	1,432	1,929	3,899	4,969	6,359
- Cost of Revenue	1,269	1,693	3,436	4,385	5,638
Gross Profit	163	237	464	584	721
- Operating Expenses	27	41	56	69	85
Operating Income	136	196	407	515	636
- Interest Expense	0	10	15	22	30
- Foreign Exchange Losses (Gains)	(1)	(1)	(0)	-	-
- Net Non-Operating Losses (Gains)	28	43	96	127	165
Pretax Income	108	143	296	366	441
- Income Tax Expense	-	-	(0)	-	-
Income Before XO Items	108	143	296	366	441
- Minority Interests	-	-	1	1	1
Net Income	108	143	295	365	440
Earning per Share (EPS)	10	13	26	33	39

Sumber : WEGE, MCS Research

Balance Sheet	2015	2016	2017	2018F	2019F
<i>(in billion IDR)</i>					
Assets					
+ Cash & Near Cash Items	104	139	1,699	1,585	2,008
+ Accounts & Notes Receivable	296	410	944	1,241	1,623
+ Inventories	230	371	322	388	468
+ Other Current Assets	603	762	1,205	1,481	1,827
Total Current Assets	1,232	1,683	4,170	4,695	5,926
+ Net Fixed Assets	57	167	200	834	991
+ Gross Fixed Assets	72	191	237	888	1,095
- Accumulated Depreciation	15	24	38	54	104
+ Other Long-Term Assets	61	179	238	326	421
Total Long-Term Assets	118	346	438	1,160	1,412
Total Assets	1,350	2,029	4,608	5,855	7,338
Liabilities & Shareholders' Equity					
+ Accounts Payable	144	238	713	1,527	2,014
+ Short-Term Borrowings	106	423	613	838	1,091
+ Other Short-Term Liabilities	204	252	825	574	753
Total Current Liabilities	455	913	2,152	2,940	3,858
+ Long-Term Borrowings	-	-	-	-	-
+ Other Long-Term Liabilities	608	471	732	883	1,076
Total Long-Term Liabilities	608	471	732	883	1,076
Total Liabilities	1,063	1,384	2,884	3,823	4,934
+ Minority Interest	-	-	25	25	25
+ Share Capital & APIC	50	480	1,480	1,480	1,480
+ Retained Earnings & Other Equity	237	165	218	527	899
Total Equity	287	645	1,724	2,032	2,404
Total Liabilities & Equity	1,350	2,029	4,608	5,855	7,338
Book Value per Share (BVS)	26	58	154	182	215

Sumber : WEGE, MCS Research

Financial Highlights

Cash Flow	2015	2016	2017	2018F	2019F
<i>(in billion IDR)</i>					
Cash From Operating Activities					
+ Net Income	108	143	295	366	440
+ Depreciation & Amortization	5	9	13	16	50
Cash From Operations	43	(228)	637	382	490
Cash From Investing Activities					
+ Capital Expenditures	(46)	(119)	(33)	(667)	(257)
+ Other Investing Activities	(27)	(103)	(27)	-	-
Cash From Investing Activities	(73)	(222)	(59)	(667)	(257)
Cash from Financing Activities					
+ Dividends Paid	(19)	(32)	(43)	(53)	(63)
+ Increase in Long-Term Borrowings	15	318	630	224	253
+ Decrease In Long-Term Borrowings	-	(65)	(439)	-	-
+ Increase in Capital Stocks	-	-	810	-	-
+ Other Financing Activities	20	265	25	-	-
Cash from Financing Activities	15	486	982	171	191
Net Changes in Cash	(15)	36	1,559	(114)	(423)

Sumber : WEGE, MCS Research

Ratio	2015	2016	2017	2018F	2019F
Growth					
Revenue	17.5%	34.7%	102.1%	27.4%	28.0%
Operating Income	33.6%	44.0%	108.2%	26.5%	23.4%
Net Income	64.5%	32.5%	105.9%	24.1%	20.4%
Profitability					
Gross Profit Margin	11.4%	12.3%	11.9%	11.8%	11.3%
Operating Profit Margin	9.5%	10.1%	10.4%	10.4%	10.0%
Net Profit Margin	7.5%	7.4%	7.6%	7.4%	6.9%
Solvency					
Debt To Equity Ratio	0.37	0.65	0.36	0.41	0.45
Debt To Asset	0.08	0.21	0.13	0.14	0.15
Valuation					
Price to Earning Ratio	50.6	38.2	18.6	15.0	12.4
Price to Book Value Ratio	19.1	8.5	3.2	2.7	2.3
PEG Ratio	0.8	1.2	0.2	0.6	0.6

Sumber : WEGE, MCS Research

Research Division

Danny Eugene	Strategist, Automotive, Telco, Tex-	danny.eugene@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62431
Helen	Consumer Goods, Retail	helen.vincentia@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62035
Fikri Syaryadi	Banking, Mining	fikri@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62035
Adrian M. Priyatna	Property, Construction, Cement	adrian@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62425
Qolbie Ardie	Economist	qolbie@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62143
Fadlillah Qudsi	Technical Analyst	fadlillah.qudsi@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62035

Retail Equity Sales Division

Hendry Kuswari	Head of Sales, Trading & Dealing	hendry@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62038
Dewi Suryani	Retail Equity Sales	dewi.suryani@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62441
Brema Setyawan	Retail Equity Sales	brema.setyawan@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62126
Ety Sulistyowati	Retail Equity Sales	ety.sulistyowati@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62408
Fadel Muhammad Iqbal	Retail Equity Sales	fadel@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62164
Andri Sumarno	Retail Equity Sales	andri@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62045
Harini Citra	Retail Equity Sales	harini@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62161
Syaifathir Muhamad	Retail Equity Sales	fathir@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62179

Corporate Equity Sales Division

Rachmadian Iskandar Z	Corporate Equity Sales	rachmadian@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62402
Ratna Wijayanti	Corporate Equity Sales	ratna.wijayanti@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62055
Reza Mahendra	Corporate Equity Sales	reza.mahendra@megasekuritas.id	+62 21 7917 5599	62409

Fixed Income Sales & Trading

Tel. +62 7917 5559-62 Fax. +62 21 7917 5965

Investment Banking

Tel. +62 21 7917 5599 Fax. +62 21 7919 3900

Kantor Pusat

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

Pondok Indah

Plaza 5 Pondok Indah Blok D No. 15 Lt. 2
Jl. Margaguna Raya Pondok Indah
Jakarta Selatan

Kelapa Gading

Ruko Gading Bukit Indah Lt.2
Jl. Bukit Gading Raya Blok A No. 26, Kelapa Gading
Jakarta Utara - 14240

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.