

18 Februari 2020

Analyst: Yuliana | Email: yuliana@profindo.com

Company Profile:

PT Esta Multi Usaha Tbk merupakan Perusahaan yang bergerak dalam bidang perhotelan bintang 2, penyewaan ruko, penyewaan mobil penumpang dan perdagangan.

Kegiatan Usaha:

- ✓ Hotel: Perseroan memiliki hotel 88 di Bekasi yang merupakan hotel untuk para pelancong atau pebisnis dengan harga akomodasi yang terjangkau
- ✓ Properti komersial sebanyak 18 properti yang terdiri dari 2 unit di Tangerang, 1 unit di Cikarang, 2 unit di Bogor, 5 unit di Karawang, 1 unit di Bandung, 1 unit di Makasar, 4 unit di Gorontalo dan 2 unit di Banjarmasin.
- ✓ Penyewaan mobil dengan konsumen korporat yang dikontrak jangka panjang yang digunakan oleh korporasi sebagai menunjang kegiatan operasional. Perseroan memiliki 15 kendaraan.

Keunggulan Kompetitif:

- ✓ Meningkatkan lini usaha yang terdiversifikasi. Perseroan berencana untuk menambah lini usahanya dalam bidang lainnya seperti perdagangan
- ✓ Portfolio yang beragam
- ✓ Lokasi property yang strategis

Strategi Usaha:

- ✓ Meningkatkan lini usaha yang terdiversifikasi
- ✓ Memiliki rencana pengembangan.
- ✓ Melakukan sinergi antar lini usaha.

Risiko Usaha:

- ✓ Risiko di bisnis perhotelan dan property sewa
- ✓ Risiko persaingan usaha,
- ✓ Risiko perubahan kebijakan Pemerintah,
- ✓ Risiko fluktuasi suku bunga,
- ✓ Risiko pemutusan dan tidak diperpanjangnya kontrak
- ✓ Risiko perubahan teknologi.

Financial Statement:

Pendapatan Perseroan mengalami kenaikan signifikan dikarenakan peningkatan signifikan dari pendapatan hotel. Saat ini komposisi pendapatan hotel sebesar 78,8%. Laba bersih juga mengalami kenaikan signifikan karena peningkatan pendapatan. Perseroan menetapkan harga penawaran sebesar Rp 115 – Rp 125 per saham yang mengimplikasikan tingkat PBV 2020F sebesar 1,1x – 1,2x dibandingkan dengan PBV sektor property sebesar 1,87x.

Struktur IPO

Jumlah Saham (lembar)	250.000.000 lembar (36,77% dari Modal)
Nilai Nominal	Rp100
Harga Penawaran/lembar	Rp 115 - Rp 125 per saham
Target Dana	Rp 28,75 M - Rp 31,25 M
Market Cap	Rp 78,2 M - Rp 85,0 M

Rencana Penggunaan Dana

31,46% untuk pembangunan hotel 88 di Gorontalo
19,42% sebagai uang muka pembelian kendaraan yang akan disewakan
49,12% untuk modal kerja Perseroan

Lembaga dan Profesi Penunjang

Pemjamin Pelaksana	PT Jasa Utama Capital Indonesia
Akuntan Publik	KAP Kosasih, Nurdjaman, Mulyadi, Tjahjo dan Rekan
Konsultan Hukum	Umra Partnership
Notaris	Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn
BAE	PT Bima Registra

Jadwal Sementara

Book Building	18 - 24 Februari 2020
Tanggal Efektif	28 Februari 2020
Masa Penawaran Umum	3 Maret 2020
Tanggal Penjatahan	5 Maret 2020
Tanggal Distribusi	6 Maret 2020
Tangga Refund	6 Maret 2020
Tanggal Pencatatan	9 Maret 2020

Sumber: Emiten

Struktur Permodalan

Keterangan	Sebelum IPO		Setelah IPO	
	Lbr (juta)	%	Lbr (juta)	%
PT Esta Utama Corpora	430	99,9%	430	63,2%
PT Bartley Sejahtera Investama	1	0,1%	1	0,1%
Masyarakat	-	-	250	36,8%

Sumber: Emiten

Laporan Keuangan

Rp juta	8M2019	8M2018	FY2018	FY2017	Change
Pendapatan	5.097	1.920	4.281	765	165,4%
Laba kotor	2.920	930	2.305	373	214,1%
Laba bersih	2.111	(3.142)	(3.962)	(1.739)	167,2%

Rp juta	8M2019	FY2018	FY2017	Change
Aset	49.889	51.444	45.785	-3,0%
Liabilitas	14.043	17.747	46.136	-20,9%
Ekuitas	35.847	33.697	(352)	6,4%

Sumber: Emiten

Profindo Research Team:

Yuliana
(Research Analyst)
yuliana@profindo.com
Ext 713

Dimas W.P. Pratama, CSA®
(Technical Analyst)
Dimas.wp@profindo.com
Ext 715

Profindo Equity Sales Team

Jessie James
(Head of Equity Sales)
jessie.james@profindo.com
Ext 314

Prasetyo Nugroho
(Head of Dealing)
prasetyo.nugroho@profindo.com
Ext 306

Gabriella Pratiwy
(Head of Marcom & OLT)
Gabriella.pratiwy@profindo.com
Ext 600

HEAD OFFICE

Permata Kuningan Building, 19F
Jl. Kuningan Mulia, Kav. 9C, Guntur Setiabudi
South Jakarta 12980
Phone : +62 21 8378 0888
Fax : +62 21 8378 0889
WA : 0818 0772 5505
FB : Proclik Profindo
IG : @profindosekuritas
Telegram : RanGers Stock Community
Twitter : proclickRG

KANTOR PERWAKILAN

SERANG

IDX Indonesia Stock Exchange
Jl. Veteran No 39-40
Cimuncang, Kota Serang
Banten 42117

BANDUNG

IDX Indonesia Stock Exchange
Jl. PHH Mustofa No 33
Neglasari, Kec. Cibeunying Kaler,
Bandung 40124

Profindo Stock Rating

BUY : The share price is expected to increase by 20% or more

ACCUMULATE : The share price is expected to increase at least by 10%

HOLD : The share price is expected to move within range of +/- 10%

REDUCE : The Share price is expected to decline within range of 10% - 20%

SELL : The share price is expected to decline by more than 20%

DISCLAIMER

This research report is prepared by PT PROFINDO SEKURITAS INDONESIA for information purposes only and is not to be used or considered as an offer or the solicitation of an offer to sell or to buy or subscribe for securities or other financial instruments. The report has been prepared without regard to individual financial circumstance, need or objective of person to receive it. The securities discussed in this report may not be suitable for all investors. The appropriateness of any particular investment or strategy whether opined on or referred to in this report or otherwise will depend on an investor's individual circumstance and objective and should be independently evaluated and confirmed by such investor, and, if appropriate, with his professional advisers independently before adoption or implementation (either as is or varied)