

16 Desember 2024

**Sektor**  
**Properti & Real Estat**

**Struktur IPO**

Jumlah saham	Sebanyak-banyaknya 566.894.500 lembar saham
Nilai nominal	Rp 20,-
Harga penawaran	Rp 3.000,- – Rp 4.060,-
Jumlah dana dihimpun	Sebanyak-banyaknya Rp 2.301.591.670.000,-

**Perkiraan Jadwal IPO**

Masa penawaran awal	13 – 20 Desember 2024
Tanggal efektif	30 Desember 2024
Masa penawaran umum	03 – 09 Januari 2025
Tanggal penjabatan	09 Januari 2025
Tanggal distribusi saham	10 Januari 2025
Tanggal pencatatan saham	13 Januari 2025

**Struktur Pemegang Saham**

Nama	Pre-IPO (%)		Post-IPO (%)	
	Pre-IPO	Post-IPO	Pre-IPO	Post-IPO
PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	51,00	45,90		
PT Agung Sedayu	24,50	22,05		
PT Tunas Mekar Jaya	24,50	22,05		
Masyarakat	-	10,00		

**Lembaga dan Profesi Penunjang**

Penjamin Pelaksana Emisi Efek	PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk
Konsultan Hukum	Armand Yapsunto Muharamsyah and Partners
Akuntan Publik	Johan Malonda Mustika & Rekan
Notaris	Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn.
Biro Administrasi Efek	PT Adimitra Jasa Korpora

**Penggunaan Dana**

100,0 %	Penyertaan modal kepada perusahaan terafiliasi.
---------	---

**Ikhtisar Keuangan**

Uraian	(Rp miliar)		
	Des 2022	Des 2023	Jun 2024
Pendapatan	574,1	1.953,5	1.242,1
Laba	296,0	804,5	545,3
Aset	15.755,5	17.097,7	18.157,0
Liabilitas	8.472,9	9.415,8	10.014,4
Ekuitas	7.282,6	7.681,9	8.142,6

**Gambaran Umum**

PT Bangun Kosambi Sukses Tbk ("Perseroan" atau "CBDK") dan anak-anak usahanya merupakan perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan perumahan (*real estate*) dengan fokus lokasi di kawasan Tangerang. Proyek-proyek Perseroan dan anak-anak usahanya dibagi menjadi beberapa jenis diantaranya: rumah hunian (*e.g.*, Permata Hijau Residences, Manhattan Residence, Rumah Milenial), rukan (*e.g.*, The Bund, Rukan Asia Afrika, Rukan Petak Sembilan, Rukan Little Siam), ruko (*e.g.*, Ruko Milenial), dan *business park* (*e.g.*, Menara Syariah, Bizpark PIK 2, SOHO Manhattan, SOHO Wallstreet).

**Keunggulan Kompetitif**

- Dukungan kuat dari Grup Agung Sedayu dan Grup Salim;
- Mega Project berkonsep Smart City dengan akses yang terkoneksi dengan baik;
- Cadangan lahan yang luas.

**Strategi Usaha**

- Melakukan pengembangan usaha untuk memperluas skala proyek;
- Melakukan kegiatan pemasaran dengan memberikan berbagai promosi melalui media cetak maupun audio dan visual;
- Melakukan survei kepuasan konsumen dan survei kebutuhan pasar secara berkala agar dapat memberikan pelayanan yang maksimal;
- Menjaga hubungan baik dan menjalin kerjasama dengan pihak perbankan agar dapat mendapatkan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi;
- Menjaga reputasi Perseroan dan anak-anak usaha Perseroan.

**Kinerja Keuangan dan Valuasi**

Perseroan mencatatkan pendapatan sebesar Rp 969,4 miliar pada periode Juni 2024. Pendapatan tersebut turun (22,0%) dibanding pendapatan pada periode yang sama tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp 1.242,1 miliar. Laba bersih Perseroan tercatat sebesar Rp 479,1 miliar pada periode Juni 2024. Laba bersih tersebut turun (12,1%) dibanding laba bersih pada periode yang sama tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp 545,3 miliar. Saham Perseroan ditawarkan pada harga Rp 3.000,- – Rp 4.060,- per lembar. Harga penawaran tersebut diestimasikan mencerminkan *forward price-to-earnings ratio* 2024E antara 17,7x – 24,0x.

**Profindo Sekuritas Indonesia - Research**

Setya Pambudi

Email: setya.pambudi@profindo.com

Phone: +62 21 5093 1888 (ext: 181)

	Dec 2021 A	Dec 2022 A	Dec 2023 A	Jun 2023 A	(Rp in billions) Jun 2024 A
<b>Profit &amp; loss summary</b>					
Revenue	125,2	574,1	1.953,5	1.242,1	969,4
Cost of goods sold	(63,3)	(176,6)	(966,6)	(603,0)	(408,3)
<b>Gross profit</b>	<b>61,9</b>	<b>397,5</b>	<b>986,9</b>	<b>639,1</b>	<b>561,1</b>
Operating expense	(50,7)	(128,0)	(148,7)	(72,5)	(76,3)
<b>Operating profit</b>	<b>11,2</b>	<b>269,5</b>	<b>838,2</b>	<b>566,6</b>	<b>484,8</b>
Other income (expenses)	20,5	2,5	65,5	23,8	27,9
<b>Earnings-before-tax</b>	<b>31,7</b>	<b>272,0</b>	<b>903,7</b>	<b>590,4</b>	<b>512,7</b>
Tax expenses	43,7	24,0	(99,2)	(45,1)	(33,6)
<b>Earnings-after-tax</b>	<b>75,4</b>	<b>296,0</b>	<b>804,5</b>	<b>545,3</b>	<b>479,1</b>
<b>Financial position summary</b>					
<b>Assets</b>					
<b>Current assets</b>					
Cash	651,7	1.354,8	287,9		606,0
Trade receivables - third parties	580,1	486,2	348,9		235,8
Inventories	2.660,2	6.987,4	6.994,5		6.888,9
Other current assets components	481,8	110,5	2.019,6		1.443,9
<b>Total current assets</b>	<b>4.373,8</b>	<b>8.938,9</b>	<b>9.650,9</b>		<b>9.174,6</b>
<b>Non-current assets</b>					
Inventories	7.193,7	5.462,6	6.395,7		6.646,3
Fixed assets - net	5,4	9,1	15,3		48,2
Other non-current assets components	1.559,4	1.344,9	1.035,8		2.287,9
<b>Total non-current assets</b>	<b>8.758,5</b>	<b>6.816,6</b>	<b>7.446,8</b>		<b>8.982,4</b>
<b>Total assets</b>	<b>13.132,3</b>	<b>15.755,5</b>	<b>17.097,7</b>		<b>18.157,0</b>
<b>Liabilities</b>					
<b>Current liabilities</b>					
Trade payables - third parties	352,2	449,9	323,1		292,8
Advances from customers	1.966,8	4.830,4	5.947,9		7.657,4
Long-term debt					
Bank loan - current portion	93,1	121,0	48,1		75,6
Other current liabilities components	7.318,2	58,7	61,5		49,4
<b>Total current liabilities</b>	<b>9.730,3</b>	<b>5.460,0</b>	<b>6.380,6</b>		<b>8.075,2</b>
<b>Non-current liabilities</b>					
Advances from customers	2.880,5	2.722,6	2.750,7		1.590,6
Long-term debt					
Bank loan - net of current portion	83,2	262,0	269,8		338,4
Other non-current liabilities components	6,1	28,3	14,7		10,2
<b>Total non-current liabilities</b>	<b>2.969,8</b>	<b>3.012,9</b>	<b>3.035,2</b>		<b>1.939,2</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>12.700,1</b>	<b>8.472,9</b>	<b>9.415,8</b>		<b>10.014,4</b>
<b>Equity</b>					
Share capital & additional paid-in capital	50,0	3.358,3	3.358,3		3.358,3
Retained earnings	145,1	421,8	350,5		742,7
Other equity components	24,9	-	0,1		-
<b>Total equity (owners of the parent entity)</b>	<b>220,0</b>	<b>3.780,1</b>	<b>3.708,9</b>		<b>4.101,0</b>
Non-controlling interest	212,2	3.502,5	3.973,0		4.041,6
<b>Total equity</b>	<b>432,2</b>	<b>7.282,6</b>	<b>7.681,9</b>		<b>8.142,6</b>
<b>Total liabilities and equity</b>	<b>13.132,3</b>	<b>15.755,5</b>	<b>17.097,7</b>		<b>18.157,0</b>
<b>Cash flows summary</b>					
Cash flow from operating activities	(82,0)	602,0	966,8	625,7	818,3
Cash flows from investing activities	(161,9)	24,9	(1.361,0)	(1.279,1)	(552,5)
Cash flows from financing activities	762,3	76,2	(672,7)	(80,8)	52,3
<b>Change in cash flows</b>	<b>518,4</b>	<b>703,1</b>	<b>(1.066,9)</b>	<b>(734,2)</b>	<b>318,1</b>
Beginning cash and cash equivalents	133,3	651,7	1.354,8	1.354,8	287,9
<b>Ending cash and cash equivalents</b>	<b>651,7</b>	<b>1.354,8</b>	<b>287,9</b>	<b>620,6</b>	<b>606,0</b>

Source: Perseroan, Profindo Research

**Profindo Research Team:**

**Setya Pambudi**  
(Research Analyst)  
setya.pambudi@profindo.com  
Ext 181

**Sera Yuniar**  
(Technical Analyst)  
sera.yuniar@profindo.com  
Ext 111

**Profindo Equity Sales Team**

**Yuda Sukama**  
(Head of OLT and Marketing)  
yuda.sukama@profindo.com  
Ext 170

**Nabila Ariani**  
(Equity Sales)  
nabila.ariani@profindo.com  
Ext 136 / 126

**KANTOR PUSAT**

Permata Kuningan Building, 19F  
Jl. Kuningan Mulia, Kav. 9C, Guntur Setiabudi  
South Jakarta 12980

Phone : +62 21 5093 1888  
Fax : +62 21 5093 1889  
WA (Helpdesk) : +62 811 8747 088  
WA (Research) : +62 811 1098 378  
IG : @profindosekuritas  
FB : ProklikProfindo  
TikTok : @profindosekuritas

**KANTOR PERWAKILAN**

**SERANG**

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

**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).