

19 Desember 2024

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

**Struktur IPO**

Jumlah saham	Sebanyak-banyaknya 320.674.800 lembar saham
Nilai nominal	Rp 100,-
Harga penawaran	Rp 312,- – Rp 468,-
Jumlah dana dihimpun	Sebanyak-banyaknya Rp 150.075.806.400,-

**Perkiraan Jadwal IPO**

Masa penawaran awal	13 – 20 Desember 2024
Tanggal efektif	27 Desember 2024
Masa penawaran umum	02 – 06 Januari 2025
Tanggal penjabatan	06 Januari 2025
Tanggal distribusi	07 Januari 2025
Tanggal pencatatan saham	08 Januari 2025

**Struktur Pemegang Saham**

Nama	Pre-IPO		Post-IPO (%)	
	Pre-IPO	Post-IPO	Pre-IPO	Post-IPO
PT Badra Arta	69,22	58,84		
PT Panca Muara Jaya	13,86	11,78		
PT Batu Kencana Indah	12,55	10,67		
PT Kalindo Land Masyarakat	4,37	3,71	-	15,00

**Penjamin Emisi Efek**

Penjamin Pelaksana Emisi Efek	PT UOB Kay Hian Sekuritas
-------------------------------	---------------------------

**Penggunaan Dana**

~59,42%	Modal kerja
~27,84%	Penyertaan modal kepada entitas anak
Sisa	Biaya operasional

**Ikhtisar Keuangan**

Uraian	(Rp miliar)		
	Des 2022	Des 2023	Jun 2024
Pendapatan	331,8	309,2	126,1
Laba	95,2	92,1	41,5
Aset	1170,0	1249,0	1220,4
Liabilitas	48,1	62,0	52,7
Ekuitas	1040,7	1103,7	1082,1

**Gambaran Umum**

PT Kentanix Supra International Tbk ("Perseroan" atau "KSIX") merupakan perusahaan pengembang properti terkemuka di Indonesia yang telah membangun berbagai proyek perumahan, mulai dari hunian bersubsidi hingga hunian dengan segmen pasar menengah. Didirikan pada tahun 1980, Perseroan berfokus pada penciptaan hunian berkualitas dengan konsep hunian yang asri, aman, nyaman, dan ramah lingkungan.

Hingga saat ini, Perseroan telah mengembangkan 7 (tujuh) proyek yang terletak di Cileungsi (*i.e.*, Grand Nusa Indah, Grand Nusa Adhigana, Permata Indah Situsari), Bogor (*i.e.*, Villa Bogor Indah 6, Gaura @ Villa Bogor Indah), dan Serang (*i.e.*, Taman Krakatau, Griya Permata Asri).

**Keunggulan Kompetitif**

- Lokasi pembangunan proyek yang strategis;
- Strategi penjualan dan pemasaran yang efektif;
- Tim manajemen yang berpengalaman;
- Fokus pada kualitas pembangunan.

**Strategi Usaha**

- Investasi pada *landbank* di lokasi strategis;
- Mengembangkan konsep hunian asri, aman, dan nyaman sesuai kebutuhan masyarakat;
- Menciptakan produk berkualitas dengan spesifikasi yang memadai dan rancang bangun yang efisien;
- Menerapkan strategi pemasaran yang tepat;
- Peningkatan kualitas sumber daya manusia.

**Kinerja Keuangan dan Valuasi**

Perseroan mencatatkan pendapatan sebesar Rp 126,1 miliar pada periode Juni 2024. Pendapatan tersebut turun (15,2%) dibanding pendapatan pada periode yang sama tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp 148,7 miliar. Laba bersih Perseroan tercatat sebesar Rp 41,5 miliar pada periode Juni 2024. Laba bersih tersebut turun (4,2%) dibanding laba bersih pada periode yang sama tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp 43,4 miliar. Saham Perseroan ditawarkan pada harga Rp 312,- – Rp 468,- per lembar. Harga penawaran tersebut diestimasi mencerminkan *forward price-to-earnings ratio* 2024E antara 8,0x – 9,0x.

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	299,6	331,8	309,2	148,7	126,1
Cost of goods sold	(133,3)	(146,0)	(131,1)	(63,3)	(51,9)
<b>Gross profit</b>	<b>166,4</b>	<b>185,8</b>	<b>178,1</b>	<b>85,4</b>	<b>74,2</b>
Operating expense	(73,6)	(93,6)	(87,0)	(41,9)	(40,6)
<b>Operating profit</b>	<b>92,8</b>	<b>92,3</b>	<b>91,2</b>	<b>43,5</b>	<b>33,6</b>
Other income (expenses)	7,8	11,3	9,1	3,6	11,0
<b>Earnings-before-tax</b>	<b>100,6</b>	<b>103,6</b>	<b>100,2</b>	<b>47,1</b>	<b>44,6</b>
Tax expenses	(7,4)	(8,4)	(8,1)	(3,8)	(3,1)
<b>Earnings-after-tax</b>	<b>93,2</b>	<b>95,2</b>	<b>92,1</b>	<b>43,3</b>	<b>41,5</b>
<b>Financial position summary</b>					
<b>Assets</b>					
<b>Current assets</b>					
Cash	97,5	160,8	198,4		98,2
Inventories	452,5	433,1	444,9		459,2
advances	8,4	10,2	14,5		17,0
Other current assets components	2,4	2,9	2,8		7,8
<b>Total current assets</b>	<b>560,7</b>	<b>607,0</b>	<b>660,6</b>		<b>582,1</b>
<b>Non-current assets</b>					
Investment in associates	235,1	296,6	345,6		346,6
Land for development	148,2	159,3	161,2		162,0
advances	61,8	23,5	4,2		52,7
Other non-current assets components	74,8	83,6	77,5		77,1
<b>Total non-current assets</b>	<b>519,9</b>	<b>563,0</b>	<b>588,4</b>		<b>638,3</b>
<b>Total assets</b>	<b>1.080,7</b>	<b>1.170,0</b>	<b>1.249,0</b>		<b>1.220,4</b>
<b>Liabilities</b>					
<b>Current liabilities</b>					
Trade payables	0,1	0,1	0,0		0,0
Other payables - third parties	38,1	29,6	44,9		41,1
Advances from customers	5,8	5,4	3,5		4,0
Other current liabilities components	1,0	2,0	1,0		1,4
<b>Total current liabilities</b>	<b>45,0</b>	<b>37,0</b>	<b>49,5</b>		<b>46,6</b>
<b>Non-current liabilities</b>					
Other non-current liabilities components	7,5	11,1	12,5		6,2
<b>Total non-current liabilities</b>	<b>7,5</b>	<b>11,1</b>	<b>12,5</b>		<b>6,2</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>52,5</b>	<b>48,1</b>	<b>62,0</b>		<b>52,7</b>
<b>Equity</b>					
Share capital & additional paid-in capital	315,9	315,9	315,9		315,6
Retained earnings	625,1	717,6	780,5		759,4
Other equity components	7,4	7,2	7,3		7,2
<b>Total equity (owners of the parent entity)</b>	<b>948,3</b>	<b>1.040,7</b>	<b>1.103,7</b>		<b>1.082,1</b>
Non-controlling interest	79,8	81,2	83,2		85,6
<b>Total equity</b>	<b>1.028,2</b>	<b>1.121,8</b>	<b>1.187,0</b>		<b>1.167,7</b>
<b>Total liabilities and equity</b>	<b>1.080,6</b>	<b>1.170,0</b>	<b>1.249,0</b>		<b>1.220,4</b>
<b>Cash flows summary</b>					
Cash flow from operating activities	116,6	85,0	108,9	71,5	4,7
Cash flows from investing activities	(69,6)	(25,5)	(43,8)	(19,3)	(36,8)
Cash flows from financing activities	(62,6)	3,8	(27,5)	-	(68,0)
<b>Change in cash flows</b>	<b>(15,6)</b>	<b>63,3</b>	<b>37,6</b>	<b>52,2</b>	<b>(100,2)</b>
Beginning cash and cash equivalents	111,4	97,5	160,7	160,7	198,3
Other cash flows	1,6	-	-	-	(0,0)
<b>Ending cash and cash equivalents</b>	<b>97,5</b>	<b>160,7</b>	<b>198,3</b>	<b>212,9</b>	<b>98,1</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).