



PT CITRA BUANA PRASIDA Tbk.

Keunggulan Kompetitif

Harga Penawaran	: 150
Target Price	: 5243
Upside Potential	: 61,92%
Sector	: Properties & Real Estate
Sub Sector	: Real Estate Development & Management
Kode Saham	: CBPE

Kegiatan Usaha :

Bergerak dalam bidang real estat dan properti

Penjamin Pelasanaan Emisi :

PANIN SEKURITAS

Saham Ditawarkan :

271,250,000 lembar (20,00%)

Program ESA (Employee Stock Allocation)

27,125,000 lembar (10,00%)

Target Perolehan Dana IPO

Rp40,687,500,000

Kebijakan Deviden:

Sampai dengan 30% Laba Bersih

Perkiraan Jadwal Penawaran Umum

Bookbuilding :

19 Des-23 Des 2022

Tanggal Efektif :

29 Des 2022

Masa Penawaran Umum :

2 Jan-4 Jan 2023

Tanggal Penjataan :

4 Jan 2023

Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik :

5 Jan 2023

Tanggal Pengembelian Uang Pemesanan :

5 Jan 2023

Tanggal Pencatatan Saham di Bursa Efek Indonesia:

6 Jan 2023

1. Dukungan yang kuat dari PT Kereta Api Indonesia (Persero)

Kesuksesan perseroan mengembangkan lahan milik PT KAI menjadi Kawasan perbelanjaan Paskal 23 membuat perseroan dipercaya untuk mengembangkan lahan-lahan lainnya milik PT KAI.

2. Rekam jejak keberhasilan proyek

Perseroan yang berhasil mengembangkan Kawasan perbelanjaan Paskal 23 menjadi ramai dan prestisius di kota Bandung

3. Pendapatan berulang yang kuat

Sebagai pengelola Kawasan komersil Paskal Hyper Square membuat perseroan memiliki pendapatan berulang dari sewa menyewa ruku dan lahan di Kawasan tersebut.

4. Keadaan finansial yang kuat

Memiliki kekuatan finansial yang kuat itu dapat digambarkan dari perseroan menghadapi pandemic COVID-19 tapi tetap perseroan tidak pernah membukukan rugi usaha.

5. Manajemen yang solid dan berpengalaman

Sedikitnya tingkat perbedaan pendapat yang ekstrim menggambarkan bahwa perseroan menggambarkan betapa solid dan berpengalamannya tim manajemen yang dimiliki perseroan sehingga tim manajemen perseroan juga memainkan peran penting dalam mendorong pertumbuhan kinerja positif perseroan melalui komunikasi dan koordinasi secara berkesinambungan,

6. Kondisi makroekonomi yang membaik dan dukungan pemerintah untuk sektor property

Perseroan percaya bahwa industri properti di Indonesia masih akan tumbuh didukung dengan pertumbuhan PDB yang stabil, tingginya proporsi penduduk muda dan meningkatnya pendapatan rumah tangga yang akan memacu permintaan terhadap sektor properti.. Dari sisi kebijakan moneter, Bank Indonesia telah melonggarkan peraturan LTV dengan meningkatkan rasio pinjaman terhadap nilai dan menurunkan suku bunga acuan.



Kegiatan Usaha Perseroan

Kegiatan usaha utama perseoran ialah :

1. Menjalankan usaha dalam bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa yang mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan.
2. Menjalankan usaha dalam bidang real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak,
3. Menjalankan usaha dalam bidang aktivitas konsultasi manajemen lainnya
4. Menjalankan usaha dalam bidang aktivitas kantor pusat, mencakup pengawasan dan pengelolaan unit-unit perusahaan yang lain atau enterprise; pengusahaan strategi atau perencanaan organisasi dan pembuatan keputusan dari peraturan perusahaan atau enterprise.
5. Menjalankan usaha dalam bidang Investas, seperti investasi pada perusahaan lain, membentuk patungan modal serta menjadi perusahaan induk, memberikan pendanaan dan atau pembiayaan yang diperlukan anak perusahaan
6. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk hunian, seperti rumah tinggal, rumah tinggal sementara, rumah susun, apartemen dan kondominium
7. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk gedung perkantoran, seperti kantor dan rumah kantor (rukan).
8. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk perbelanjaan, seperti gedung perdagangan/pasar/mall, toserba, toko, rumah toko (ruko) dan warung



PT CITRA BUANA PRASIDA Tbk.

Kegiatan Usaha Perseroan

Kegiatan usaha utama perseoran ialah :

9. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk sarana pendidikan, seperti gedung sekolah, tempat kursus, laboratorium dan bangunan penunjang pendidikan lainnya.
10. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk penginapan, seperti gedung perhotelan, hostel dan losmen.
11. Menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk tempat hiburan, seperti bioskop, gedung kebudayaan/kesenian, gedung wisata dan rekreasi serta gedung olahraga.
12. Menjalankan usaha dalam bidang hotel bintang yang mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan
13. Menjalankan usaha-usaha dibidang pembangunan:
 - bertindak sebagai pengembang yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan pekerjaan pembangunan;
 - pemborongan pada umumnya (general contractor)
 - pemasangan instalasi-instalasi listrik, gas, air minum, telekomunikasi, air conditioner, limbah dan dalam bidang teknik sipil, elektro, mesin; pengembangan wilayah pemukiman;
 - pemborongan bidang telekomunikasi; pembangunan sarana dan pra sarana jaringan telekomunikasi; rehabilitasi gedung-gedung, rumah-rumah dan bangunan-bangunan lain yang sudah ada



PT CITRA BUANA PRASIDA Tbk.

Kegiatan Usaha Perseroan

Kegiatan usaha penunjang perseoran ialah :

1. Menjalankan usaha dalam bidang rumah minum/kafe yang mencakup jenis usaha penyediaan utamanya minuman baik panas maupun dingin dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan baik telah mendapatkan surat keputusan sebagai rumah minum dari instansi yang membinanya maupun belum..
2. Menjalankan usaha dalam bidang restoran yang mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.
3. Menjalankan usaha-usaha dalam bidang jasa, yang meliputi berbagai macam jasa, sebagai berikut:
 - Jasa periklanan (advertising)
 - Hiburan, promosi, agency dan manajemen serta produksi;
 - Jasa telekomunikasi,
 - Teknologi informasi, internet dan software
 - Penyelenggara urusan Teknik,
 - Konsultasi konstruksi/sipil
 - Jasa persewaan alat-alat transportasi
 - Konsultasi Teknik engineering. Kecuali jasa di bidang hukum dan pajak.

Kegiatan usaha lain perseoran guna melaksanakan, mendukung dan/atau menunjang kegiatan usaha utama maupun penunjang dari :

1. Perseroan dan/atau;
2. perusahaan-perusahaan yang sahamnya dimiliki baik secara langsung maupun tidak langsung oleh Perseroan, termasuk, antara lain, memberikan dukungan tata kelola, pendanaan, pembiayaan, dan/atau penjaminan untuk kepentingan perusahaan-perusahaan tersebut.



Rencana Penggunaan Dana IPO

Seluruh dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi, akan digunakan untuk modal kerja Perseroan, yaitu untuk **pembangunan ruko pada Blok F dan Blok N di kawasan Paskal Hyper Square**.

Berikut jadwal periode pembangunan ruko, perkiraan ruko akan selesai dibangun dan siap untuk dioperasikan adalah sebagai berikut:

LOKASI RUKO	JUMLAH UNIT	PERIODE PERSIAPAN	PERIODE PEMBANGUNAN			RUKO SIAP DIOPERASIKAN*
			JANGKA	MULAI	SELESAI	
Blok F	3	November 2022 - Februari 2023	8 bulan	Februari 2023	September 2023	Oktober 2023
Blok N	30	November 2022 - Februari 2023	14 bulan	Februari 2023	Maret 2024	Agustus 2023 - Maret 2024
Total	33					

Keterangan (*): Ruko Blok F akan siap dioperasikan pada saat setelah selesainya pembangunan, sedangkan untuk ruko Blok N akan dioperasikan secara bertahap dan tidak menunggu seluruh ruko selesai dibangun.

Penggunaan dana yang digunakan untuk pembangunan ruko, maka pembangunan ruko tersebut menggunakan skema BOT (Build Operate Transfer) dimana lahan untuk pembangunan ruko tersebut menggunakan lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan Perseroan berhak membangun, memanfaatkan tanah dan bangunan baik untuk dipergunakan sendiri maupun dialihkan hak pemanfaatannya kepada Pihak Ketiga. Sesuai dengan ketentuan dan jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian KSO (Kerjasama Operasional).

Adapun seluruh rencana penggunaan dana dari Hasil Penawaran Umum diatas merupakan biaya operasional (*operational expenditures*)



A. Risiko Utama Yang Memiliki Pengaruh Yang Signifikan Terhadap Kelangsungan Usaha Perseroan

Risiko melemahnya permintaan properti

B. Risiko Usaha Yang Bersifat Material

1. Risiko berakhirnya kontrak dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero)
2. Risiko persaingan usaha
3. Risiko ketersediaan lahan
4. Risiko investasi dan/atau aksi korporasi
5. Risiko perubahan teknologi
6. Risiko kenaikan harga bahan baku/material
7. Risiko likuiditas
8. Risiko pandemi COVID-19 dan wabah penyakit menular lain yang berpotensi membahayakan jiwa atau berdampak negative terhadap operasi Perseroan

C. Risiko Umum

1. Risiko Kondisi Perekonomian Secara makro atau global
2. Risiko kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait bidang usaha Perseroan
3. Risiko gugatan hukum
4. Risiko bencana alam dan peristiwa lainnya
5. Risiko kredit

D. Risiko yang Berkaitan dengan Investasi pada Saham Perseroan

1. Harga saham perseroan mungkin mengalami fluktuasi yang signifikan di kemudian hari
2. Likuiditas saham perseroan
3. Penjualan saham di masa depan dapat memiliki dampak merugikan pada harga pasaran saham
4. Kemampuan perseroan untuk membayar dividen di kemudian hari



VALUASI

Pertumbuhan aset perseroan diperkirakan akan meningkat signifikan sebesar 65% dikarenakan penggunaan dana IPO untuk membangun sebuah bangunan. Dan diperkirakan pertumbuhan profitnya akan meningkat sebesar 161% di tahun 2023 dari tahun sebelumnya karena momentum perbaikan ekonomi nasional.

Untuk tingkat pengembalian aset dan ekuitasnya juga cukup stabil dari tahun ke tahun tapi diperkirakan akan mengalami peningkatan di 2023 sebesar 5% dan 9% karena rencana menciptakan Kawasan paskal 23 menjadi salah satu fasilitas prasarana one stop living terbaik di kota bandung.

Untuk PT Citra Buana Prasida ada keoptimisan dari harga saham yang ditawarkan 150 memiliki potential upside sebesar 61,92% sehingga target setelah IPO PT Personel Alih Daya Tbk adalah Rp 525 perlembar menggunakan Average P/S Industries Sektor *Properties & Real Estate Subsektor Real Estate Development & Management 2,02*

Key Statistic	2020	2021	2022	2023	2024
Asset Growth		0%	4%	2%	65%
Liabilities Growth		-10%	-27%	11%	101%
Equity Growth		10%	29%	-1%	47%
Revenue Growth		90%	63%	-42%	37%
Profit Growth		479%	51%	-77%	161%
Gross Profit Margin	61%	88%	73%	79%	75%
Operating Profit Margin	34%	70%	60%	39%	52%
Net Profit Margin	16%	48%	45%	18%	34%
Return on Assets	2%	11%	15%	3%	5%
Return on Equity	4%	19%	23%	5%	9%
Debt to Asset	0,41	0,34	0,29	0,25	0,30
Debt to Equity	0,81	0,62	0,42	0,37	0,52
Outstanding Share (Mn nominal 100)	135625	135625	135625	135625	135625
Book Value per Share	0,70	0,76	0,99	0,97	1,43
Sales per Share	0,16	0,30	0,49	0,28	0,39
Earning per Share	0,03	0,15	0,22	0,05	0,13
Price offer	150	150	150	150	150
Price to BV	215	196	152	154	105
Price to Sales	940	495	304	528	386
Price to EPS	5908	1021	675	2995	1146



PT CITRA BUANA PRASIDA Tbk.

Balance Sheets (in Mn ID	20	20	20	20	2023E
Assets					
Current Assets					
Cash and cash equivalent	1430	1.370	11.860	20.154	10.985
Trade receivables	13595	11412	7386	3984	14.742
Related party	978	978	639	-	
Third parties - net	12618	10.435	6.747	3.984	
Accrued revenues	2	2	13	9	8
Inventories	78.011	81.738	66.513	40.198	132.930
Prepaid expenses	410	12	352	1.592	878
Advances	-	-	7.691	10.309	5.607
Prepaid taxes	3.290	484	100	2.576	2.638
Other receivables	-	885	1.019	134	576
Related party	-	885	885	-	
Third parties - net	-	-	134	134	
Total current assets	96.737	95.904	94.934	78.956	168.363
Non-current assets					
Investment properties less accumulated depreciation	46.991	66.225	75.439	101.006	115.620
Fixed assets less accumulated depreciation	35.844	3.476	3.668	5.440	18.851
assets less accumulated depreciation	-	14.389	13.670	13.311	17.198
Other non-current assets	8.807	8.205	7.357	1.158	10.479
Related party	8249	7.647	6.799	-	17.198
Third parties - net	558	558	558	1.158	10.479
Total non-current assets	91642	92295	100135	120915	162148
Total assets	188.379	188.199	195.068	199.871	330.511

Balance Sheets (in Mn ID	20	20	20	20	2023E
Liabilities					
Current Liabilities					
Trade Payables	3.335	3.683	703	420	3.950
Third parties	3.335	3.683	703	420	
Taxes payable	795	488	1.749	2.663	2.024
Other paybales	576	1.293	3.201	3.741	3.164
Unearned revenues	15.924	17.958	3.245	17.251	32.311
Accrued expenses	-	1.313	1.095	213	1.134
Curren portion of bank loans	2.039	5.255	5.637	3.851	6.768
liabilities	2.912	3.172	3.358	4.038	5.419
Total Short-Term Liabilities	25.582	33.163	18.989	32.178	54.770
Non-Current Liabilities					
Bank loans	40.052	34.798	29.160	26.014	53.696
Lease liabilities	26.847	15.207	11.850	8.633	25.766
Employee benefits liabilities	1.456	1.455	1.364	1.193	2.231
Total Long-Term Liabilities	68.355	51.460	42.374	35.840	81.693
Total liabilities	93.937	84.623	61.362	68.018	136.462
Equity					
Issued Capital	35.000	35.000	35.000	108.500	108.500
Retained earning (deficits)	59.442	68.371	98.531	22.428	85.132
Appropriated	-	-	-	21.700	
Unappropriated	59.442	68.371	98.531	728	
Gain on remeasurement of employee benefit liabilities	-	205	175	926	417
Total Equity	94.442	103.576	133.706	131.854	194.049
Total Liabilities and Equity	188379	188199	195068	199871	330511

Income Statement (in Mn IDR)	2019	20	20	202	202
Sales	21.645	41119	66835	38525	52.670
Cost of goods sold	(8.506)	(5.054)	(17.766)	(8.000)	(13.028)
Gross Profit	13.139	36.066	49.069	30.525	39.643
Sales expenses	(57)	(717)	(1.141)	(1.553)	-
General and administration expenses	(4.039)	(2.705)	(3.760)	(7.465)	(6.615)
Operating expenses	(2.814)	(4.386)	(4.693)	(6.815)	(6.371)
Other operating income	1.103	446	559	215	998
Other operating expense	-	-	(20)	-	(4)
Operating Income	7.333	28.704	40.014	14.906	27.651
Finance income	36	35	211	492	243
Finance Expenses	(2.185)	(5.137)	(6.256)	(4.719)	(5.819)
Income Before Tax	5.184	23.602	33.969	10.679	22.074
Current tax	(1.741)	(3.680)	(3.808)	(3.887)	- 4.316
Net Profit For The Period / Year	3.443	19.922	30.161	6.792	17.758
Other Comprehensive Income					
Actuaria Income (loss)	-	205	(30)	1.503	573
Other Comprehensive Income (Loss) For The Period - Net of Tax	-	205	(30)	1.503	573
Total Comprehensive Income (Loss) For The Period	3.443	20.127	30.131	8.295	18.331

Notes:
A : Annualize dari Juni
E : Estimate



IPO Valuations

IPO Valuations	202
Share Outstanding (Mn) Nom. 10	135625
Share offer IPO (Mn) Nom. 10	271
Percent (%)	0,20%
Average P/S Ratio Industries (x) Est	2,02
Price per Share (IDR)	150
Enterprise Value (Mn)	32.941.251
Est. Fair Value after IPO (12M)	243
Price offer	150
Upside potential	61,92%