

## INITIATE REPORT

### PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Tbk

13 April 2023



#### PROFIL PERUSAHAAN

PT. Ingria Pratama Capitalindo Tbk adalah perseroan yang berkedudukan di Tangerang dengan kegiatan usaha real estate dan konstruksi gedung hunian. Perseroan berfokus pada pengembangan perumahan subsidi yang berlokasi di Jawa Barat, Banten, dan Kalimantan Timur.

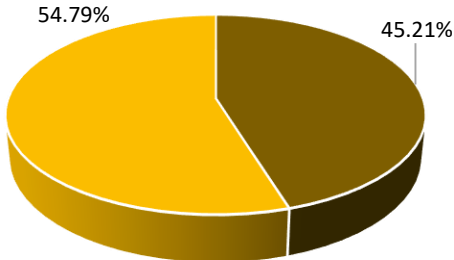
#### Pangsa Pasar Perseroan yang Masih Besar

Perumahan subsidi beserta peruntukannya untuk kalangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) memiliki pangsa yang cukup menarik di Indonesia. Data PUPR terbaru menyatakan bahwa backlog perumahan Indonesia pada tahun 2022 mencapai 12.71 Juta jiwa dan diprediksi bakal terus bertambah sekitar 600.000-800.000 rumah tangga baru setiap tahunnya. Skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sendiri yang ditargetkan untuk menjangkau segmen MBR memiliki kuota yang terus bertambah dengan kuota 220 ribu.

#### Cakupan Luas Perseroan Sebagai Perusahaan Properti di Indonesia

Saat ini, Perseroan memiliki 10 proyek yang sedang dikembangkan yang tersebar di area Banten, Jawa Barat dan Kalimantan Timur yang mayoritas merupakan perumahan tapak bersubsidi maupun apartemen bersubsidi.

#### Rencana Penggunaan Dana



- Pembayaran Utang kepada pihak ketiga
- Modal Kerja

#### Valuasi

Kami menentukan nilai valuasi Ingria Pratama Capitalindo Tbk dengan menggunakan metode DCF periode 5 tahun dengan asumsi 10.01% *cost of equity*, 9.92% *weighted average cost of capital*, dan total *cash & debt* di tahun 2023F secara berturut-turut sebesar Rp 209.4 miliar dan Rp 62.9 miliar. Maka didapatkan **harga wajar sebesar Rp. 147-168 per lembar** dengan asumsi konservatif dan asumsi agresif masing-masing 5.3% - 6.0% *Terminal Growth*.

Dengan informasi tambahan jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebanyak banyaknya 8.600.000.000 (delapan miliar enam ratus juta) saham atau sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah penawaran umum perdana saham dan setelah pelaksanaan Pelaksanaan Pinjaman Wajib Konversi (PWK).

Key Financial Summary							Rp Mn
Company Data	2021	2022	2023 F	2024 F	2025 F	2026 F	2027 F
Revenue	30,961	28,884	197,163	374,043	448,787	434,559	390,765
Gross Profit	11,539	10,676	49,463	103,410	143,463	131,318	121,168
Operating Profit	2,730	986	15,875	54,199	86,883	75,443	74,051
Net Profit	22,921	28,565	15,875	54,199	86,883	75,443	74,051
EBITDA	22,366	29,137	16,500	54,820	87,419	75,660	74,154
EPS	2.67	3.32	1.85	6.30	10.10	8.77	8.61
EPS Growth		24.63%	-44.43%	241.40%	60.30%	-13.17%	-1.84%
PER (x)	45.02	36.13	65.01	19.04	11.88	13.68	13.94
ROA	7.74%	6.51%	2.28%	7.53%	11.44%	9.70%	9.01%
ROE	3.31%	22.35%	2.71%	8.52%	12.29%	9.98%	9.17%

## VALUATION (DCF VALUATION)

Key Financial Summary							
Rp Mn							
Company Data	2021	2022	2023 F	2024 F	2025 F	2026 F	2027 F
Revenue	30,961	28,884	197,163	374,043	448,787	434,559	390,765
Gross Profit	11,539	10,676	49,463	103,410	143,463	131,318	121,168
Operating Profit	2,730	986	15,875	54,199	86,883	75,443	74,051
Net Profit	22,921	28,565	15,875	54,199	86,883	75,443	74,051
EBITDA	22,366	29,137	16,500	54,820	87,419	75,660	74,154
EPS	2.67	3.32	1.85	6.30	10.10	8.77	8.61
EPS Growth		24.63%	-44.43%	241.40%	60.30%	-13.17%	-1.84%
PER (x)	45.02	36.13	65.01	19.04	11.88	13.68	13.94
ROA	7.74%	6.51%	2.28%	7.53%	11.44%	9.70%	9.01%
ROE	3.31%	22.35%	2.71%	8.52%	12.29%	9.98%	9.17%

Terminal Growth (assumed)	5.3% - 6%
WACC	9.9%
Sum PV of FCF (Enterprise Value)	1,119,818
Less: Debt	62,989
Add: Cash	209,492
Asset Value	1,266,322
No of shares (Rp Mn)	8,600
Equity Value Per Share (Rp)	147 - 168

<b>Current Price (Rp)</b>	<b>120</b>
<b>Fair Value (Rp)</b>	<b>147 - 168</b>
<b>Potential Upside</b>	<b>22.70% - 39.81%</b>

### Valuasi

Kami menentukan nilai valuasi Ingria Pratama Capitalindo Tbk dengan menggunakan metode DCF periode 5 tahun dengan asumsi 10.01% *cost of equity*, 9.92% *weighted average cost of capital*, dan total *cash & debt* di tahun 2023F secara berturut-turut sebesar Rp 209.4 miliar dan Rp 62.9 miliar.

Maka didapatkan **harga wajar sebesar Rp. 147-168 per lembar** dengan asumsi konservatif dan asumsi agresif masing-masing 5.3% dan 6.0% *Terminal Growth*. Dengan informasi tambahan jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebanyak 8.600.000.000 saham atau sebesar 100% dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah penawaran umum perdana saham dan setelah pelaksanaan Pelaksanaan Pinjaman Wajib Konversi (PWK).

## PEERS COMPARISON

Dalam melakukan usahanya di sektor properti, Perseroan memiliki pesaing usaha dari perusahaan terbuka dan tertutup. Pesaing usaha perseroan dari perusahaan tertutup merupakan perusahaan perumahan bersubsidi lain yang berlokasi di daerah yang sama dengan perseroan.

Perusahaan Tertutup yang menjadi pesaing usaha perseroan antara lain:

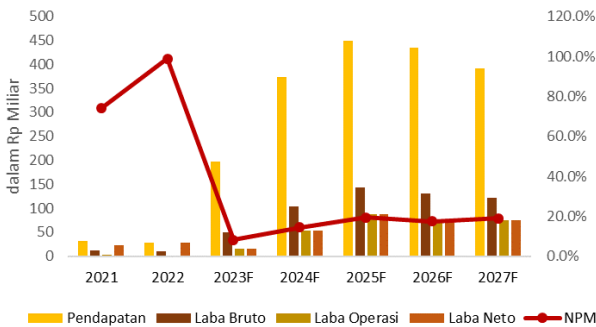
Nomor	Nama Perumahan (Subsidi)	Nama Perusahaan	Wilayah
1	Taman Firdaus Regency	PT Wildan Lestari	Bekasi
2	Perumahan Cibarusah Jaya	PT Tiga Kreasi Abadi	Bekasi
3	Perumahan Panorama Hegarmanah	PT Trimitra Binalaras	Bandung
4	Perumahan Bumi Citra Lestar	PT Embun Pagi Berseri	Samarinda
5	Perumahan Bukit Pinang Raya	Tidak diketahui	Samarinda

Perseroan juga mendapat persaingan dari perusahaan real estat yang tercatat di Bursa Efek Indonesia, antara lain:

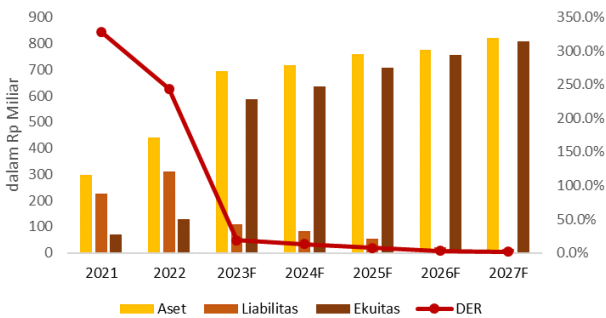
Nomor	Nama	Kode Saham
1	PT Nusantara Almazia Tbk	NZIA
2	PT Ciputra Development Tbk	CTRA
3	PT Agung Podomoro Land Tbk	APLN
4	PT Intiland Development Tbk	DILD
5	PT Summarecon Agung Tbk	SMRA

## EARNINGS OUTLOOK

### Laporan Laba Rugi



### Laporan Posisi Keuangan



## Analisis Laporan Keuangan Perseroan

### Laporan Laba Rugi

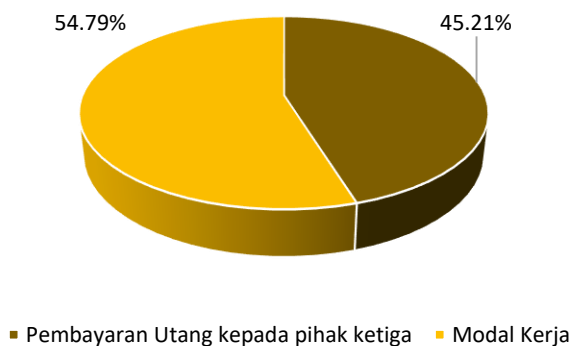
Laba Rugi Perseroan mencatatkan nilai *Net Profit Margin* mengalami kenaikan yang cukup atraktif pada 2022FY. Hal ini menunjukkan perseroan mampu meningkatkan efektifitas operasionalnya melalui keuntungan yang dihasilkan terhadap penjualan. Kami memproyeksi margin laba bersih ke depannya akan tetap mencapai kenaikan yang stabil kendati dalam valuasi bisnis yang lebih besar, didukung dengan pertumbuhan penjualan dan efisiensi biaya operasional.

### Laporan Posisi Keuangan

Kami memprediksi kenaikan Aset pada 2023 FY hingga 2027 FY, didukung dengan adanya kenaikan persediaan perseroan setelah IPO, terutama dalam pengembangan proyek unit properti. Nilai *Debt to Equity* (DER) terlihat adanya pelunasan kewajiban oleh perseroan pada tahun 2022. Proyeksi ke depan tingkat Solvabilitas diperkirakan akan lebih kecil didukung oleh dana yang dihimpun dari IPO dan penggunaan dana yang digunakan untuk pelunasan utang perseroan.

## RENCANA PENAWARAN UMUM SAHAM

### Rencana Penggunaan Dana



Seluruh dana yang diperoleh Perseroan dari Penawaran Umum Perdana Saham ini setelah dikurangi biaya-biaya emisi saham akan dipergunakan seluruhnya untuk:

1. Sebesar Rp160.000.000.000,- akan digunakan untuk pembayaran utang kepada pihak ketiga, sehubungan dengan pembelian lahan yang dikembangkan oleh Perseroan.
2. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja yang digunakan untuk pengembangan proyek Perseroan dan biaya operasional Perseroan antara lain seperti pembayaran bunga pinjaman, pembayaran gaji, jasa profesional, biaya perizinan, keperluan kantor, dan lain-lain sehubungan dengan operasional Perseroan.

## KETERANGAN TENTANG EFEK BERSIFAT EKUITAS YANG DITAWARKAN

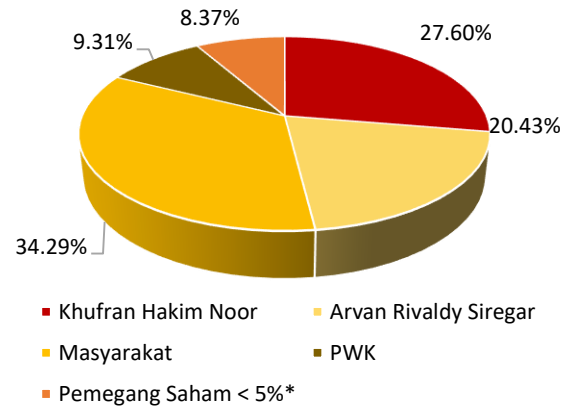
Struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum Penawaran Umum dan sebelum pelaksanaan PWK adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persen (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>19.400.000.000</b>	<b>388.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
Khufraan Hakim Noor	2.373.800.000	47.476.000.000	48,94
Arvan Rivaldy R Siregar	1.756.650.000	35.133.000.000	36,22
Anwal Arif Pamungkas	299.150.000	5.983.000.000	6,17
Rustiana Irwati	294.200.000	5.884.000.000	6,07
Moch Dody Supriyadi	63.100.000	1.262.000.000	1,30
Irwansyah Hakim Noor	63.100.000	1.262.000.000	1,30
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4.850.000.000</b>	<b>97.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>14.550.000.000</b>	<b>291.000.000.000</b>	

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan setelah Penawaran Umum dan setelah pelaksanaan PWK ini secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nominal Rp20,- per saham					
	Setelah Penawaran Umum			Setelah Pelaksanaan PWK		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>19.400.000.000</b>	<b>388.000.000.000</b>		<b>19.400.000.000</b>	<b>388.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>						
Khufraan Hakim Noor	2.373.800.000	47.476.000.000	30,44	2.373.800.000	47.476.000.000	27,60
Arvan Rivaldy Siregar	1.756.650.000	35.133.000.000	22,52	1.756.650.000	35.133.000.000	20,42
Anwal Arif Pamungkas	299.150.000	5.983.000.000	3,84	299.150.000	5.983.000.000	3,48
Rustiana Irwati	294.200.000	5.884.000.000	3,77	294.200.000	5.884.000.000	3,42
Moch Dody Supriyadi	63.100.000	1.262.000.000	0,81	63.100.000	1.262.000.000	0,74
Irwansyah Hakim Noor	63.100.000	1.262.000.000	0,81	63.100.000	1.262.000.000	0,74
Masyarakat	2.949.275.000	58.985.500.000	37,81	2.949.275.000	58.985.500.000	34,29
PWK				800.725.000	16.014.500.000	9,31
<b>Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh</b>	<b>4.850.000.000</b>	<b>97.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>8.600.000.000</b>	<b>172.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah saham dalam Portepel</b>	<b>14.550.000.000</b>	<b>291.000.000.000</b>		<b>10.800.000.000</b>	<b>216.000.000.000</b>	

**Pemegang Saham**



## INVESTMENT HIGHLIGHT

### Perseroan Berfokus Pada Pengembangan Perumahan Subsidi yang Berkualitas dengan Pangsa Pasar yang Masih Luas

Perseroan memulai operasional kegiatan usaha real estat yang dimiliki sendiri atau disewa yang dijalankan Perseroan sejak pendirian sampai dengan saat ini. Hal yang melatar belakangi fokus tersebut adalah masih tersedianya pangsa pasar Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Indonesia yang belum memiliki rumah layak huni. Perseroan berfokus pada pengembangan perumahan subsidi. Kegiatan usaha Perseroan terletak di beberapa lokasi yaitu Jawa Barat, Banten, dan Kalimantan Timur.



Sumber: Perseroan

## LINI BISNIS PERSEROAN

Di bawah ini merupakan beberapa proyek yang sedang dalam pembangunan maupun yang sudah Perseroan selesaikan, yaitu sebagai berikut:

### a. Provinsi Jawa Barat

#### 1. Bukit Esma Cicalengka 2, Cicalengka, Jawa Barat



Sumber: Perseroan

Lokasi lengkap	:	Perumahan Bukit Esma Cicalengka 2 Blok AA1 No. 01. Desa Margaasih dan Hegarmanah Kec. Cicalengka dan Cikancung Kab. Bandung
Luas Tanah	:	± 79.752 m <sup>2</sup>
Terdiri dari	:	± 30 unit telah terjual dan terhuni

#### 2. The Valley of Esma, Cikancung Jawa Barat



Sumber: Perseroan

Lokasi lengkap	:	Perumahan The Valley of ESMA Desa Cikancung Kecamatan Cikancung. Kab. Bandung
Luas Tanah	:	± 42.877 m <sup>2</sup>
Terdiri dari	:	± 9 unit telah terjual dan terhuni

#### 3. Gria Panorama Cimanggung, Cimanggung, Jawa Barat



Lokasi lengkap	:	Perumahan Gria Panorama Cimanggung Blok AA1. No. 16. Dusun Cilaku Desa Tegalmanggung. Kec. Cimanggung. Kab. Sumedang
Luas Tanah	:	± 117.883 m <sup>2</sup>
Terdiri dari	:	± 377 unit telah terjual dan terhuni

Sumber: Perseroan

#### 4. Griya Panorama Sumedang, Cimalaka, Jawa Barat



Lokasi lengkap	:	Perumahan Griya Panorama Sumedang D No. 19. Blok Pasir Kasur Dusun Kojengkang Ds. Licin. Kec. Cimalaka. Kab. Sumedang.
Luas Tanah	:	± 13.951 m <sup>2</sup>
Terdiri dari	:	± 59 unit telah terjual dan terhuni

Sumber: Perseroan

#### 5. Gria Indah Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat



Sumber: Perseroan

Lokasi lengkap	:	Perumahan Gria Indah Cibarusah Blok A1 No. 01. Kp. Cijati Tonggoh Ds. Simajati. Kec. Cibarusah Kab. Bekasi
Luas Tanah	:	± 47.857 m <sup>2</sup>
Terdiri dari	:	± 16 unit telah terjual dan terhuni

#### 6. Puri Artha Kencana, Karawang Barat, Kabupaten Karawang, Jawa Barat



Sumber: Perseroan

Lokasi lengkap	:	Perumahan Puri Artha Kencana Kp. Karangpawitan, Kec. Karawang Barat. Kab. Karawang.
Luas Tanah	:	± 131.088 m <sup>2</sup>
Terdiri dari	:	± 0 unit telah terjual dan terhuni

**7. Puri Epicentrum Karawang, Cibalongsari, Kabupaten Karawang, Jawa Barat**



Lokasi lengkap	:	Perumahan Puri Epicentrum Karawang
Luas Tanah	:	± 14.732 m <sup>2</sup>
Terdiri dari	:	± 0 unit telah terjual dan terhuni

Sumber: Perseroan

**b. Kabupaten Tangerang, Banten:**

**8. Apartemen Epicentrum Sepatan, Kabupaten Tangerang, Banten**



Lokasi lengkap	:	Apartemen Epicentrum Sepatan Pisangan Jaya, Sepatan. Kab. Tangerang, Banten
Luas Tanah	:	± 7.634 m <sup>2</sup>
Terdiri dari	:	± 1 unit telah terjual dan terhuni

Sumber: Perseroan

**c. Kota Samarinda, Kalimantan Timur:**

**9. New Mahakam Grande, Lok Bahu, Kota Samarinda**



Lokasi lengkap	:	Perumahan New Mahakam Grande. Blok AA -01. Jl. Ring 2, Lok Bahu. Kec. Sungai Kunjang Kota Samarinda
Luas Tanah	:	± 252.630 m <sup>2</sup>
Terdiri dari	:	± 552 unit telah terjual dan terhuni

Sumber: Perseroan

## 10. Mahakam Grande City, Lok Bahu, Kota Samarinda



Lokasi lengkap	:	Perumahan Mahakam Grande City. Jl. Ringroad 2 Kel. Lok Bahu Kec. Sungai Kunjang, Kabupaten Samarinda
Luas Tanah	:	± 897.622 m <sup>2</sup>
Terdiri dari	:	± 0 unit telah terjual dan terhuni

Sumber: Perseroan

## KEUNGGULAN KOMPETITIF

### Lokasi Strategis dengan Akses jalan yang Mudah

Lokasi perumahan yang akan dibangun Perseroan telah melalui perencanaan yang matang sehingga perumahan yang dibangun memiliki akses jalan yang mudah serta lokasi yang strategis. Dengan pemilihan lahan yang memiliki akses jalan yang mudah serta strategis.

### Pelanggan Nasional dan Multinasional yang memiliki Reputasi Baik

Dengan memiliki pengalaman yang cukup luas dan reputasi Perseroan yang cukup baik dimata pelanggannya menjadikan Perseroan memiliki keinginan untuk berkembang lebih besar lagi sehingga dapat bersaing di bidang pengembang perumahan. Selain itu, reputasi yang dimiliki Perseroan tidak hanya dari dalam negeri melainkan juga akan menargetkan sektor non domestik pada kategori perumahan komersil.

### Pengembangan Perumahan yang Berkualitas

Selama kurang lebih dari 8 tahun, Perseroan telah dipercaya untuk menjadi pengembang perumahan oleh para pelanggannya. Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan menjadikan hal ini salah satu pemicu agar dapat terus mengembangkan usahanya dan meningkatkan kualitas pembangunannya demi mempertahankan pelanggan yang sudah memberikan kepercayaan sepenuhnya kepada Perseroan.

### Pembangunan Perumahan Dalam Waktu Relatif Singkat

Pada proses pembangunan perumahan, Perseroan akan membangun perumahannya dengan waktu yang relatif singkat apabila cuaca pada proses pembangunan mendukung serta ketersediaan dana yang dimiliki Perseroan cukup. Hal ini merupakan salah satu keunggulan yang diberikan oleh Perseroan kepada pelanggannya sehingga perumahan yang dipesan dapat dihuni secepatnya.



## FAKTOR RISIKO

Risiko usaha dan risiko umum merupakan risiko-risiko yang material bagi Perseroan. Risiko tersebut telah disusun berdasarkan pembobotan risiko yang memberikan dampak paling besar hingga dampak paling kecil terhadap kinerja usaha dan kinerja keuangan Perseroan, setiap risiko ini dapat berdampak negatif dan material terhadap kegiatan usaha, arus kas, kinerja operasional, kinerja keuangan atau prospek usaha Perseroan.

### Risiko Utama

Risiko Lahan yang Terbatas untuk Pengembangan

### Risiko Usaha

1. Risiko Pendanaan Dalam Penyelesaian Pembangunan
2. Risiko Persaingan Usaha
3. Risiko Tidak Berhasil Memperoleh Lahan Baru Yang Sesuai Dengan Kebutuhan Perseroan
4. Risiko gugatan atas pembelian tanah
5. Risiko Pengadaan Persediaan Bahan Baku
6. Risiko ketenagakerjaan
7. Risiko perizinan

### Risiko Umum

1. Risiko Perubahan Peraturan dan/atau Kebijakan Pemerintahan
2. Risiko Perubahan kondisi perekonomian
3. Risiko Kondisi Sosial, Politik dan Keamanan
4. Risiko Cuaca dan Bencana Alam

### Risiko Bagi Investor

1. Risiko Tidak Likuidnya Saham Yang Ditawarkan Pada Penawaran Umum Perdana Saham
2. Risiko Fluktuasi Harga Saham Perseroan
3. Risiko Terkait Kebijakan Dividen

## FINANCIAL STATEMENT

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO						
Neraca dalam Rupiah	Aktual Dec-22	Proyeksi Dec-23	Proyeksi 2024	Proyeksi 2025	Proyeksi 2026	Proyeksi 2027
<b>ASET</b>						
<b>Aset Lancar</b>						
Kas dan Setara Kas	7,761,536,872	209,492,214,471	241,991,807,184	317,585,226,923	383,940,283,909	446,286,473,809
Piutang Usaha	4,679,578,500	4,679,578,500	4,679,578,500	4,679,578,500	4,679,578,500	4,679,578,500
Piutang Lain-lain	7,780,371,954	8,029,633,606	9,302,046,783	4,574,350,380	4,574,350,380	4,574,350,380
Piutang Lainnya - BSR	3,206,021,574	3,455,283,226	4,727,696,403	-	-	-
Piutang Lainnya	4,574,350,380	4,574,350,380	4,574,350,380	4,574,350,380	4,574,350,380	4,574,350,380
Uang Muka dan Biaya Dibayar Dimuka	70,856,321	70,856,321	70,856,321	70,856,321	70,856,321	70,856,321
Persediaan	416,395,466,772	471,570,080,583	462,540,132,849	431,992,979,314	383,743,732,053	366,330,536,222
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>436,687,810,419</b>	<b>693,842,363,481</b>	<b>718,584,421,637</b>	<b>758,902,991,437</b>	<b>777,008,801,163</b>	<b>821,941,795,232</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>						
Aset Tetap - Bersih	2,221,193,384	1,681,259,707	1,061,085,247	524,440,122	307,166,586	204,495,842
Kendaraan	1,824,329,271	1,306,125,521	787,921,771	348,227,396	213,718,490	155,952,344
Komputer	252,300,240	264,026,323	194,625,323	127,158,698	70,337,125	37,430,438
Peralatan Kantor	144,563,873	111,107,863	78,538,153	49,054,029	23,110,972	11,113,060
Aset Pajak tangguhan	116,068,480	116,068,480	116,068,480	116,068,480	116,068,480	116,068,480
Aset Lainnya	57,774,310	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>2,395,036,174</b>	<b>1,847,328,187</b>	<b>1,227,153,727</b>	<b>690,508,602</b>	<b>473,235,066</b>	<b>370,564,322</b>
<b>Jumlah Aset</b>	<b>439,082,846,593</b>	<b>695,689,691,668</b>	<b>719,811,575,363</b>	<b>759,593,500,040</b>	<b>777,482,036,229</b>	<b>822,312,359,553</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>						
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>						
Uang Muka Penjualan	3,089,696,511	3,089,696,511	3,089,696,511	3,089,696,511	3,089,696,511	3,089,696,511
Hutang Pajak - Pph 23	76,829,462	76,829,462	76,829,462	76,829,462	76,829,462	76,829,462
Hutang Pajak - Pph 21	75,119,911	75,119,911	75,119,911	75,119,911	75,119,911	75,119,911
Hutang Pajak Penghasilan	144,538,532	144,538,532	144,538,532	144,538,532	144,538,532	144,538,532
Biaya Yang Masih Harus Dibayar	37,550,577,174	32,356,909,175	25,769,083,189	19,181,257,202	12,593,431,216	6,005,605,229
Hutang Usaha - Kontraktor	3,715,129,469	3,651,119,851	11,843,989,031	5,549,915,505	3,519,945,114	3,519,945,114
Hutang Bank	41,836,517,607	62,988,517,607	40,830,517,607	22,871,517,607	-	-
BTN	41,836,517,607	62,988,517,607	40,830,517,607	22,871,517,607	-	-
Hutang Lain-lain	1,292,656,529	1,292,656,529	1,292,656,529	1,292,656,529	1,292,656,529	1,292,656,529
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>87,781,065,195</b>	<b>103,675,387,578</b>	<b>83,122,430,771</b>	<b>52,281,531,259</b>	<b>20,792,217,275</b>	<b>14,204,391,288</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>						
Hutang Usaha - tanah	166,764,400,000	4,762,000,000	-	-	-	-
Hutang Pemegang Saham	96,086,480,967	-	-	-	-	-
Hutang Imbalan Pasca Kerja	559,168,000	559,168,000	559,168,000	559,168,000	559,168,000	559,168,000
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>223,484,113,890</b>	<b>5,321,168,000</b>	<b>559,168,000</b>	<b>559,168,000</b>	<b>559,168,000</b>	<b>559,168,000</b>
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>311,265,179,085</b>	<b>108,996,555,578</b>	<b>83,681,598,771</b>	<b>52,840,699,258</b>	<b>21,351,385,275</b>	<b>14,763,559,288</b>
<b>EKUITAS</b>						
Modal Saham	97,000,000,000	172,000,000,000	172,000,000,000	172,000,000,000	172,000,000,000	172,000,000,000
Biaya Emisi Saham	-	(7,000,000,000)	(7,000,000,000)	(7,000,000,000)	(7,000,000,000)	(7,000,000,000)
Tambahan Modal Disetor dari Penerimaan dari IPO	-	375,000,000,000	375,000,000,000	375,000,000,000	375,000,000,000	375,000,000,000
Pendapatan Komprehensif Lainnya	178,521,420	178,521,420	178,521,420	178,521,420	178,521,420	178,521,420
Laba Ditahan	30,639,146,088	46,514,614,670	100,714,095,748	187,596,764,260	263,039,414,985	337,090,359,512
Akumulasi Laba (Rugi) Awal Tahun	2,073,977,055	45,458,308,830	46,514,614,670	100,714,095,748	187,596,764,260	263,039,414,985
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	28,565,169,033	1,056,305,840	54,199,481,078	86,882,668,511	75,442,650,725	74,050,944,528
Cash Deviden	-	-	(4,762,640,576)	(21,022,484,898)	(47,087,285,450)	(69,720,080,667)
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>127,817,667,508</b>	<b>586,693,136,090</b>	<b>636,129,976,593</b>	<b>706,752,800,781</b>	<b>756,130,650,955</b>	<b>807,548,800,265</b>
<b>Jumlah Liabilitas Dan Ekuitas</b>	<b>439,082,846,593</b>	<b>695,689,691,668</b>	<b>719,811,575,364</b>	<b>759,593,500,040</b>	<b>777,482,036,230</b>	<b>822,312,359,553</b>

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Laporan Laba Rugi dalam Rupiah	Aktual 2022	Proyeksi 2023	Proyeksi 2024	Proyeksi 2025	Proyeksi 2026	Proyeksi 2027
<b>Pendapatan Usaha</b>						
Penjualan Property	28,756,004,940	197,163,200,000	374,042,750,000	448,786,750,000	434,559,000,000	390,765,000,000
Penjualan	28,756,004,940	197,163,200,000	374,042,750,000	448,786,750,000	434,559,000,000	390,765,000,000
Pendapatan Booking fee	127,798,800					
<b>Total Pendapatan</b>	<b>28,883,803,740</b>	<b>197,163,200,000</b>	<b>374,042,750,000</b>	<b>448,786,750,000</b>	<b>434,559,000,000</b>	<b>390,765,000,000</b>
<b>COGS</b>						
Biaya Konstruksi	(8,207,539,651)	(147,699,809,165)	(270,632,576,605)	(305,323,480,129)	(303,241,107,773)	(269,596,509,770)
Accrual Biaya Konstruksi	-					
Biaya bunga bank	-					
<b>Total COGS</b>	<b>(8,207,539,651)</b>	<b>(147,699,809,165)</b>	<b>(270,632,576,605)</b>	<b>(305,323,480,129)</b>	<b>(303,241,107,773)</b>	<b>(269,596,509,770)</b>
<b>Gross profit</b>	<b>10,676,264,089</b>	<b>49,463,390,835</b>	<b>103,410,173,395</b>	<b>143,463,269,871</b>	<b>131,317,892,227</b>	<b>121,168,490,230</b>
<b>Operating expenses</b>						
Beban Marketing dan Penjualan	(2,116,822,557)	(20,836,398,707)	(35,261,269,599)	(41,189,851,528)	(38,912,604,747)	(27,756,938,640)
Marketing - Operasional	(345,265,544)	(4,486,056,640)	(6,368,162,304)	(6,988,478,534)	(7,687,326,388)	(332,776,754)
Marketing - Komisi	(1,495,755,713)	(13,110,129,707)	(22,102,001,141)	(25,963,550,407)	(24,463,688,359)	(21,479,661,886)
Pajak Penghasilan	(275,801,300)	(3,240,212,360)	(6,791,106,154)	(8,237,822,587)	(6,761,590,000)	(5,944,500,000)
Beban Administrasi dan Umum	(7,573,092,204)	(12,751,523,546)	(13,949,422,718)	(15,390,749,831)	(16,962,636,755)	(19,360,607,063)
Gaji	(5,123,467,094)	(9,591,629,115)	(10,550,792,027)	(11,605,871,230)	(12,766,458,353)	(14,043,104,188)
Penyusutan	(570,848,084)	(624,133,677)	(620,174,460)	(536,645,125)	(217,273,536)	(102,670,745)
Tenaga ahli	(503,408,167)	(864,721,919)	(951,194,111)	(1,046,313,522)	(1,150,944,874)	(1,266,039,362)
Transportasi	(223,939,692)	(43,915,746)	(46,603,746)	(49,560,546)	(52,813,026)	(39,355,008)
Biaya Bank	(44,682,707)	(192,717,495)	(202,812,221)	(416,728,640)	(865,953,121)	(1,809,324,531)
Biaya Kantor	(395,215,137)	(834,445,825)	(917,890,407)	(1,009,679,448)	(1,110,647,392)	(1,221,712,132)
Sewa Kantor	(218,492,262)	(120,000,000)	(132,000,000)	(145,200,000)	(159,720,000)	(175,692,000)
Sewa Kendaraan	(353,085,200)	(321,000,000)	(353,100,000)	(388,410,000)	(427,251,000)	(469,976,100)
Biaya Pemeliharaan Kantor dan Kendaraan	(139,953,861)	(158,959,769)	(174,855,746)	(192,341,320)	(211,575,453)	(232,732,998)
Jumlah Beban Usaha	<b>(9,689,914,761)</b>	<b>(33,587,922,253)</b>	<b>(49,210,692,317)</b>	<b>(56,580,601,359)</b>	<b>(55,875,241,502)</b>	<b>(47,117,545,702)</b>
<b>Labanya (Rugi) Usaha</b>	<b>986,349,328</b>	<b>15,875,468,583</b>	<b>54,199,481,078</b>	<b>86,882,668,511</b>	<b>75,442,650,725</b>	<b>74,050,944,528</b>
<b>Labanya (Rugi) Bersih</b>	<b>28,566,113,284</b>	<b>15,875,468,583</b>	<b>54,199,481,078</b>	<b>86,882,668,511</b>	<b>75,442,650,725</b>	<b>74,050,944,528</b>

PT INGRIA PRATAMA CAPITALINDO Laporan Arus Kas - Metode Langsung dalam Rupiah	Proyeksi 2023	Proyeksi 2024	Proyeksi 2025	Proyeksi 2026	Proyeksi 2027
<b>Arus Kas dari Aktivitas Operasional</b>					
Penerimaan dari Pelanggan					
Penjualan	197,163,200,000	374,042,750,000	448,786,750,000	434,559,000,000	390,765,000,000
Pembayaran kepada Pemasok					
Pembayaran Kontraktor	(153,534,466,466)	(248,639,840,844)	(272,593,783,151)	(255,597,125,951)	(252,183,313,939)
Pembayaran Hutang Pemilik Lahan	(162,000,000,000)	(4,762,000,000)	-	-	-
Pembayaran Bunga Pinjaman	(7,889,227,233)	(6,042,332,025)	(3,748,920,566)	(1,424,704,951)	-
Beban Operasional dan Lainnya - Bersih					
Biaya Marketing Komisi	(13,110,129,707)	(22,102,001,141)	(25,963,550,407)	(24,463,688,359)	(21,479,661,886)
Pembayaran Gaji	(9,591,629,115)	(10,550,792,027)	(11,605,871,230)	(12,766,458,353)	(14,043,104,188)
Pembayaran Pajak Penghasilan	(3,240,212,360)	(6,791,106,154)	(8,237,822,587)	(6,761,590,000)	(5,944,500,000)
Biaya Opex	(7,459,831,533)	(9,146,618,535)	(10,236,712,011)	(11,666,231,255)	(5,547,608,884)
Bunga Hutang Pemegang Saham	(6,587,825,987)	(6,587,825,987)	(6,587,825,987)	(6,587,825,987)	(6,587,825,987)
<b>Kas Yang Dihasilkan (Digunakan) Dari Aktivitas Operasional</b>	<b>(166,250,122,401)</b>	<b>59,420,233,288</b>	<b>109,812,264,061</b>	<b>115,291,375,145</b>	<b>84,978,985,117</b>
<b>Arus Kas dari Aktivitas Investasi</b>					
Pembelian FA	(84,200,000)	-	-	-	-
<b>Kas Yang Dihasilkan (Digunakan) Dari Aktivitas Investasi</b>	<b>(84,200,000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Arus Kas dari Aktivitas Pembiayaan</b>					
Penerimaan Hutang Bank	45,500,000,000	-	-	-	-
Pelunasan Hutang Bank	(24,348,000,000)	(22,158,000,000)	(17,959,000,000)	(22,871,517,607)	-
Penerimaan Dari IPO (nett biaya emisi)	346,913,000,000	-	-	-	-
Pembayaran Cash Dividen	-	(4,762,640,576)	(16,259,844,323)	(26,064,800,551)	(22,632,795,217)
<b>Kas Yang Dihasilkan (Digunakan) Dari Aktivitas Pembiayaan</b>	<b>368,065,000,000</b>	<b>(26,920,640,576)</b>	<b>(34,218,844,323)</b>	<b>(48,936,318,158)</b>	<b>(22,632,795,217)</b>
<b>Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas</b>	<b>201,730,677,599</b>	<b>32,499,592,712</b>	<b>75,593,419,739</b>	<b>66,355,056,987</b>	<b>62,346,189,900</b>
Kas dan Setara Kas pada Awal Periode	7,761,536,872	209,492,214,471	241,991,807,184	317,585,226,923	383,940,283,909
<b>Kas dan Setara Kas pada Akhir Periode</b>	<b>209,492,214,471</b>	<b>241,991,807,184</b>	<b>317,585,226,923</b>	<b>383,940,283,909</b>	<b>446,286,473,809</b>

## DISCLAIMER

*This document has been prepared for general information only, without regards to the specific objectives, financial situation and needs of any particular person who may receive it. No responsibility or liability whatsoever or howsoever arising is accepted in relation to the contents hereof by any company mentioned herein, or any their respective members. This document is not a solicitation to buy/sell any securities. This firms and its affiliates and their officers and employees may have a position, make markets, act as principal or engage in transaction in securities or related investments of any company mentioned herein, may perform services for or solicit business from any company mentioned herein, and may have acted upon or used any of the recommendations herein before they have been provided to the public.*

### **PT. Erdikha Elit Sekuritas**

Gedung Sucaco, Lantai 3, Jl. Kebon Sirih No.71, RT.3/RW.2

Kb. Sirih, Kec. Menteng, Kota Jakarta Pusat

DKI Jakarta 10340