

PT. Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk.

Resume Public Expose Tahun 2019

Jl. Jend. Sudirman Kav.52-53

17 September 2019

Dipaparkan oleh

1. Nariman Prasetyo : Direktur Utama
2. Syailendra Ogan : Direktur Keuangan
3. Rudy Hartono : Direktur Operasi I
4. Djaka Nugraha : Direktur Operasi II
5. Bobby Iman Setya : Sekretaris Perusahaan

Moderator : Bobby Iman Setya

Dihadiri oleh : 81 orang peserta *Public Expose* terdiri Investor dan wakil dari Perusahaan Sekuritas, 34 orang terdiri dari Wakil Media, serta disiarkan secara langsung melalui Youtube WEGE Live Channel.

Berikut rangkuman tanya jawab dalam acara *Public Expose 2019* :

1. Pertanyaan : Fauzan – RHB Sekuritas

- a. Apa yang bisa membuat WEGE optimistis untuk mengejar sisa target, hingga tahun ini terpenuhi ?
- b. Berapa besaran submit tender untuk *secure target new contract* di tahun-tahun berikutnya ? Dan berapa *success rate* yang di cap oleh perusahaan ?
- c. Apakah ada rencana untuk menambah *loan* untuk proyek konsesi periode berikutnya?
- d. Proyek-proyek mana saja yang telah disasar oleh WIKA Pracetak Gedung (WPG) ?

Jawaban :

Direktur Utama : Nariman Prasetyo

- a. Hingga September 2019 *new contract* yang telah diperoleh sebesar Rp.5,2 triliun, maka sisa target *new contract* sebesar Rp.6,7 triliun dari target hingga tahun 2019 sebesar Rp.11,9 triliun.

Kami optimis dalam mencapai sisa target, dalam segala strategi baik market, bisnis dan komersial, sisa Rp.6,7 triliun ini bukan merupakan jumlah proyeknya, misalnya untuk tujuh proyek sebesar Rp.6,7 triliun. Kami menetapkan *success rate* antara 20% - 30% dalam tender proyek yang diperoleh.

Perolehan proyek hingga Juni 2019 mengalami perlambatan disebabkan karena faktor kondisi politik, namun setelah masa politik sampai September 2019 mencapai Rp.5,2 triliun, mengalami kenaikan hingga Rp.4 triliun dalam waktu dua bulan.

Kami menekankan pada strategi *success rate* antara 20% - 30% untuk mencapai sisa target *new contract* hingga akhir tahun 2019. Hal ini juga sudah kami buktikan dua bulan terkahir.

- b. Terkait dengan submit tender kami tidak bisa sampaikan, karena hal ini merupakan dapur internal perusahaan. Namun, kami dapat menyampaikan *gross profit* dan *net profit* secara konsolidasian.
- c. Langkah menentukan penambahan *loan* pada bisnis konsesi merupakan mitigasi dengan melihat situasi, baik dari posisi capex yang ada maupun penamahan *loan* dengan memperhatikan berapa kontribusi keuntungan yang diperoleh. Saat ini kami sedang mengkaji perluasan pabrik modular di Purwakarta, karena tren modular setelah kami uji coba sustain untuk perusahaan.
- d. WIKA Pracetak Gedung (WPG) memberikan kontribusi *new contract* secara konsolidasian sekitar Rp.300 miliar. Dimana, WPG merupakan *backward* yang menopang *core business* perusahaan, pada industri *precast*.

2. Pertanyaan : Ahmad - Investor

- a. Berapa persen aspek konstruksi modular dapat mengurangi *construction cost* ?
- b. Terkait pemindahan ibu kota, apa yang akan menjadi prioritas pada departemen-departemen BUMN yang akan membuka gedung di lokasi tempat ibu kota baru ? Dan apakah di tahun 2021 WEGE sudah terlibat didalamnya ?
- c. Apakah ada rencana besar kedepannya untuk ekspansi ke luar negeri ? Dan berapa target *revenue* nya ?
- d. Dalam tiga tahun kedepan, berapa target *net profit growth* per tahunnya ?
- e. Terkait pemindahan ibu kota, apakah ada rencana untuk mengambil proyek *turnkey* atau tidak ?

Jawaban :

Direktur Utama : Nariman Prasetyo

- a. Bisnis modular merupakan bisnis baru yang belum berjalan dua tahun, namun produksi dan penjualannya sudah satu tahun. Besaran HPP berbeda-beda setiap produk, namun terkait laba akan kami jaga sesuai rencana karena disisi lain bisnis modular belum ada pesaing "pionir" dan hal ini menjadi peluang besar bagi perusahaan.
- b. WEGE telah mempersiapkan dengan WPG produk *precast* untuk program satu juta rumah di Kalimantan, dengan keunggulan dalam pengerjaannya dan mempunyai kekuatan tahan gempa. Saat ini enjiniring kami sudah bermain disana supaya pada saat diperlukan kami sudah siap.
- c. Proyek luar negeri ditangani oleh departemen luar negeri yang ada di WIKA. Semua kebijakan perolehan dan pengerjaan proyek di luar negeri diatur oleh WIKA. WEGE saat ini fokus pada proyek di dalam negeri, namun pada saat WIKA membutuhkan SDM dalam pengerjaan *Building Construction* kami siap, dan kami akan *support*.

Direktur Keuangan : Syailendra Ogan

- d. Pertumbuhan tiga tahun kedepan kami targetkan tumbuh pada *net profit* 10 % - 20%.
- e. Bisnis saat ini baik pemerintah maupun swasta ketika ada proyek *turnkey* maka kami akan menyikapi. Yang kami lakukan saat ini adalah kami bekerjasama baik dengan lembaga keuangan maupun dengan lembaga non keuangan, bagaimana proyek-proyek *turnkey* itu tetap kami ambil tetapi tidak mempengaruhi *cash flow* perusahaan. Misalkan, jika ada proyek *turnkey* kami mendesain dengan lembaga keuangan atau

lembaga non keuangan untuk pembiayaan ataupun pembayaran dengan fasilitas *turnkey* juga, sehingga kami tidak butuh modal kerja, kami tetap membayar ke vendor kami dengan normal tetapi kewajiban kami terhadap perbankan atau lembaga keuangan dijamin jatuh temponya sama-sama *turnkey*. Sehingga secara keuangan tidak akan mempengaruhi perusahaan.

Jadi ketika ada proyek *turnkey* memiliki peluang bagus maka akan kami ambil, dan kami lakukan mitigasi dengan baik.

3. **Pertanyaan : Emanuel – Buana Capital**

- a. Bagaimana estimasi kondisi arus kas operasional perusahaan di akhir tahun 2019, apakah positif atau negatif seperti halnya posisi arus kas operasional pada 1H2019 yang negatif Rp.1,4 triliun?

Jawaban :

Direktur Keuangan : Syailendra Ogan

- a. Estimasi di akhir tahun, kami optimis dapat membukukan arus kas operasional bernilai positif diangka 200-300 miliar. Kondisi kas operasional sampai dengan 1H2019 tersebut berasal dari proyek-proyek lama yang sebagian besar adalah proyek-proyek swasta. Proyek swasta ini yang kami jaga adalah *balance of payment*, jika seandainya mereka menunda pembayaran terhadap *account receivable* maka kami pun akan menunda produksinya. Namun apabila proyek pemerintah maupun BUMN kami kencang progresnya dan tercapai tidak akan masalah, karena kami meyakini kepastian pembayarannya.

4. **Pertanyaan : Ari – Sucor Sekuritas**

- a. Apakah ada rencana dari WEGE untuk merevisi target pada *new contract, revenue* dan *earning* ? Dan apakah hingga September ini sudah sesuai target atau tidak ?
- b. Apakah proyek perumahan Senegal sudah dapat dibuku atau belum ?
- c. *Timeline* tender istana presiden untuk ibu kota baru bagaimana dan berapa kira-kira?

Jawaban :

Direktur Operasi I : Rudy Hartono

- a. Target kami ditahun 2019 sebesar Rp.11,9 triliun, saat ini per September sudah mencapai Rp.5,2 triliun maka kekurangan yang perlu dipenuhi sebesar Rp.6,7 triliun. Kita melihat bahwa pasar dalam dan luar negeri masih banyak. Kekurangan ini akan kami capai dengan *success rate* antara 20% - 30%, yang berarti cadangan proyek-proyek kami yang sisa masih banyak. Apabila kami dapat mencapai *success rate* lebih dari 30% maka pencapaian untuk target tahun 2019 tidak akan kami revisi, kami optimis.

Direktur Keuangan : Syailendra Ogan

- b. Proyek Senegal belum bisa kami buku, karena memang masih di create oleh holding (WIKA) sehingga kami mengikuti holding. Walaupun secara bilateral sudah ada MOU, namun secara aspek legal kita harus ada detail terlebih dahulu. Apabila sudah ada aspek legal secara detail maka akan kami buku sebagai *new contract* di WEGE. Kemungkinan masih butuh waktu dua hingga tiga bulan kedepan.

Direktur Utama : Nariman Prasetyo (tambahan poin b)

Proyek Senegal belum kita masukan dan belum kita cadangkan didalam proyeksi kontrak baru yang akan didapat.

c. Timeline sesuai rencana.

5. Pertanyaan : Anthony – Sinarmas Sekuritas

- a. Terkait Patra Wijaya Realtindo, apakah merupakan *company property* atau *company construction* yang membangun group-group properti ?
- b. Kontrak sebesar Rp.2 triliun yang akan ditenderkan pada November terkait proyek Pakubuwono, berapa porsi yang akan dimiliki pemenang kontraktor misalnya jika WEGE memenangkan maka berapa kontrak baru yang didapatkan ?
- c. *New contract* pada September 2019 sudah Rp.5,2 triliun dibandingkan 1H2019 sebesar Rp.1,7 triliun. Apa saja breakdown untuk proyek-proyeknya selain dari proyek Jakarta International Stadium (JIS) ?

Jawaban :

Direktur Utama : Nariman Prasetyo

- a. Patra Wijaya Realtindo merupakan JV dengan Patra Jasa, WIKA Realty dan WEGE. JV ini dibentuk sebagai developer yang membuat properti kelas premium ditengah lokasi yang strategis di Jakarta. Posisi WEGE sebagai *Building Construction* bukan sebagai developer atau properti, dengan porsi 10%. Developer yang dimaksud adalah Patra Jasa dan WIKA Realty, dengan nama proyeknya The Pakubuwono.
- b. Nilai Rp.2 triliun adalah nilai capex untuk *construction*, seperti perijinan, biaya overhead dan lain-lain termasuk desain dan amdal. Diluar *construction* lebih dari Rp.2 triliun, tetapi yang kami sasar *Building Construction* dari proyek tersebut sebesar Rp.2 triliun.

Direktur Keuangan : Syailendra Ogan (tambahan poin b)

Proyek POV ini sudah merupakan target kami, dan kami akan peroleh di bulan November. Saat ini belum bisa kami buku, karena terkait secara legal aspeknya. Apabila secara legal aspeknya sudah memenuhi maka akan kami buku sebesar Rp.2 triliun.

Direktur Operasi I : Rudy Hartono

- c. Breakdown proyek sebesar Rp.5,2 triliun terdiri dari :
 1. Jakarta International Stadium
 2. The Park Mall Semarang
 3. Hotel Domestik Terminal 3 BSH
 4. Suncity Residence Apartemen Sidoarjo
 5. PITK Office Building
 6. Masjid At-Thohir
 7. Taman Ismail Marzuki
 8. Bandar Udara Makasar
 9. Kejaksaaan Tinggi NTB
 10. Apartemen di Tangerang
 11. Apartemen Bale Hinggil
 12. Apartemen di Jakarta
 13. Apartemen Collins Serpong

14. Embarcadero Suites

6. Pertanyaan : Hendra - Investor

- a. Mengapa pengerjaan proyek di daerah Gatot Subroto dikerjakan oleh WEGE menggunakan *precast* bukan dengan teknologi 3D Printing, padahal teknologi 3D *Printing* lebih murah dalam segala hal ?
- b. Pembentukan proyek dengan Pertamina, apakah hal tersebut tidak takut disebut dengan KKN. Seharusnya proyek tersebut ditenderkan juga terbuka untuk umum ?
- c. Apakah kontraktor saat ini tidak ada yang membuat bangunan untuk masyarakat menengah kebawah atau MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah). Apakah tidak ada penugasan dari Kementerian BUMN atau bagaimana ?

Jawaban :

Direktur Utama : Nariman Prasetyo

- a. *Precast* merupakan teknologi percepatan, karena jika pengerjaannya secara konvensional secara waktu akan lebih cepat menggunakan *precast*. *Precast* merupakan teknologi *hard*, perangkat yang berada dilapangan secara metode kerja dan material dengan *value* enjiniring yang kami lakukan. Namun apabila secara *soft*, baik 3D *Printing* maupun BIM merupakan sebuah alat secara teknis yang digunakan. Dimana, semua perangkat dapat saling mendukung untuk mempercepat pengerjaan suatu proyek. Semua ini tidak ada masalah bagi kami. Semua perangkat tentunya memberikan manfaat bagi kami, baik dari segi waktu, biaya maupun mutu yang dihasilkan dari suatu proyek yang dikerjakan.

Direktur Keuangan : Syailendra Ogan (tambahan poin a)

WEGE telah mengimplementasikan BIM (Building Information Modelling) dalam setiap proyek yang dikerjakan, dengan keuntungan yang diperoleh dari sisi efisiensi dan sebagai langkah mitigasi. Selain itu, disetiap tender yang kami ikuti telah menggunakan BIM sebagai syarat dalam mengerjakan suatu proyek. Implementasi penggunaan BIM juga merupakan standar WEGE. Proyek Jakarta International Stadium merupakan salah satu proyek WEGE yang telah mengimplementasikan BIM.

Direktur Utama : Nariman Prasetyo

- b. Sebagai perusahaan yang baik, kami juga menjalankan bisnis perusahaan dengan menerapkan Tata Kelola Perusahaan (GCG) yang baik yang terimplementasi dalam mencapai perolehan kontrak baru melalui tender dan penyertaan terkait Perusahaan Patungan dengan Patra Jasa (JV) yang merupakan peluang untuk kami ikut serta sebagai kontraktor melalui proses tender yang sesuai dengan GCG yang ada.
- c. Terkait dengan pengerjaan untuk proyek MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah). Tahun lalu kami juga pernah mengerjakan proyek MBR, yaitu Rusun. Kami mengerjakan suatu proyek didasarkan atas suatu potensi kami, *knowledge* dengan memperhatikan risiko dan memitigasi sebaik mungkin untuk mencapai keuntungan. Kami juga akan selalu siap apabila ada proyek untuk masyarakat berpenghasilan rendah, seperti yang akan kami sasar pada proyek program satu juta rumah, maupun perumahan yang dibutuhkan dalam agenda pemindahan ibu kota di Kalimantan.

Terima Kasih