

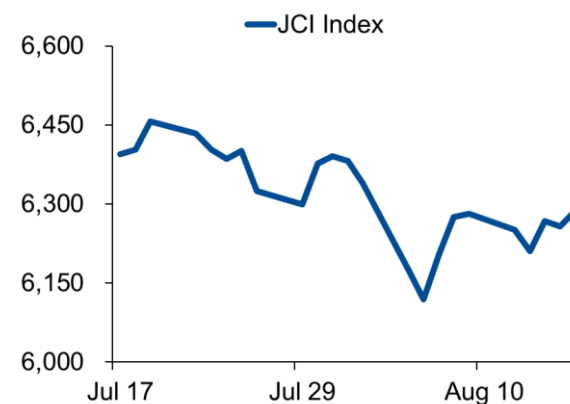
Laporan Mingguan (19 Agustus – 23 Agustus)

Ringkasan:

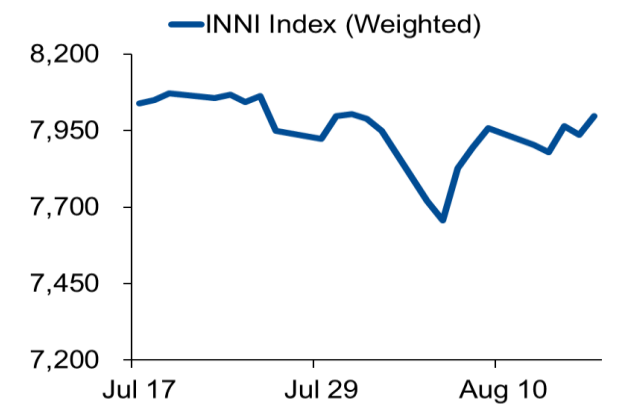
Ulasan pekan lalu: Pekan lalu, sentimen global mendominasi IHSG mulai dari kekhawatiran atas sinyal resesi AS dan konflik politik di Hong Kong yang cenderung memperlambat gerak IHSG. Namun, kebijakan penundaan bea masuk produk Tiongkok oleh AS menjadi angin segar yang mendorong laju IHSG. Sementara itu, defisit neraca perdagangan Juli 2019 yang menyempit dibandingkan defisit Juli 2018 menjadi pendorong langkah IHSG.

Prakiraan pekan ini: Wajah ekonomi global dan Indonesia yang muram dirundung stagnasi menjadi tantangan bagi industri ritel. Namun laju stabil inflasi dan optimisme kenaikan penghasilan pada 6 bulan ke depan, awal 2020, yang mendorong daya beli masyarakat mempercerah *outlook* industri ritel. Era digital pun memperlebar peluang industri ritel untuk meraup lebih banyak pundi-pundi pendapatan melalui penjualan daring. NHKS merekomendasikan MAPI yang diproyeksikan mencapai target harga 1.200 dengan *P/E trailing band* sebesar 22,64x

JCI - one month



INNI Index – one month



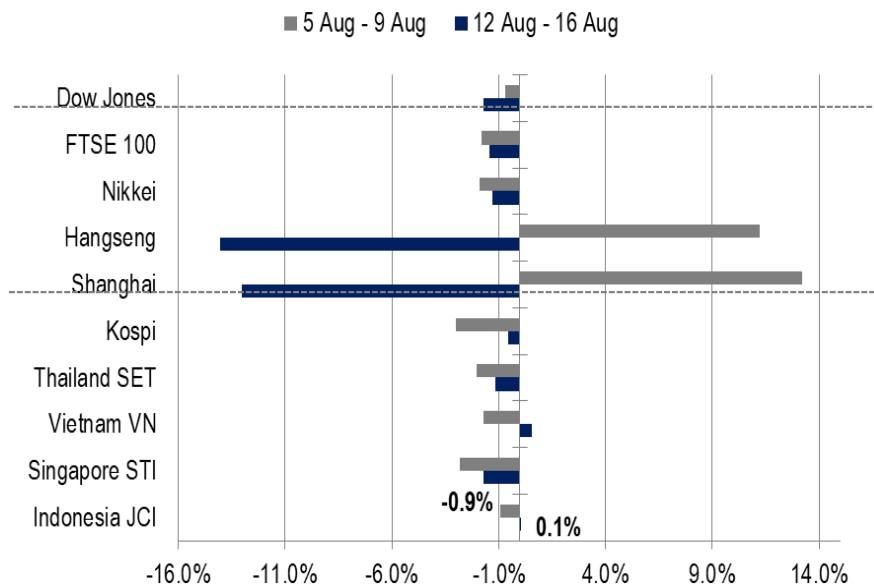
IHSG Pekan Lalu

- Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) : 6.286,66 (+0,07%)
- Investor Asing : *Net sell* senilai Rp2,6 triliun (vs. *net sell* pekan lalu senilai Rp3,0 triliun)
- USD/IDR : 14.243 (+0,35%)
- Imbal hasil obligasi pemerintah dengan tenor 10 tahun : 7,422% (+10,40 bps)

IHSG Bergerak Sideways

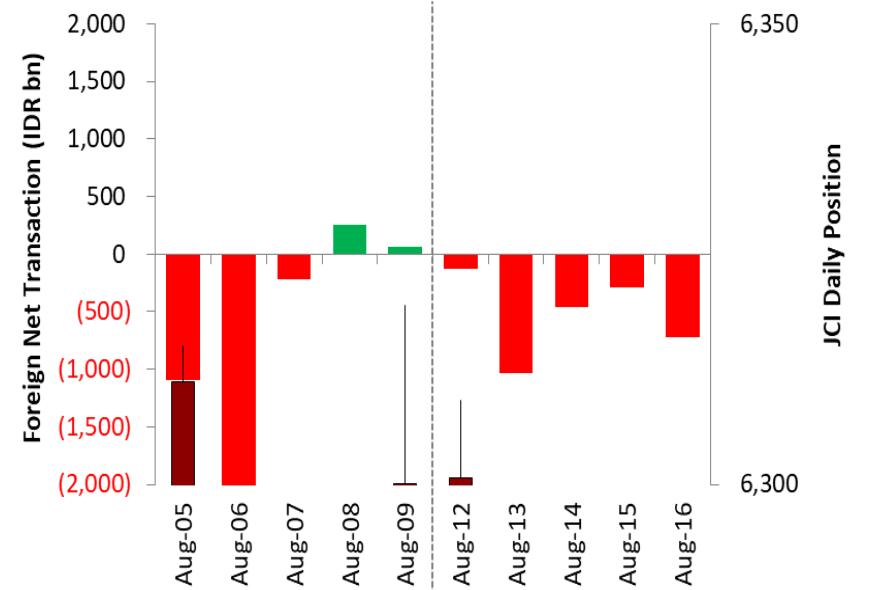
Pada awal pekan lalu, IHSG ditutup melemah didorong oleh kekhawatiran pelaku pasar atas penguatan sinyal resesi AS yang tercermin dari imbal hasil obligasi tenor dua tahun lebih tinggi imbal hasil obligasi tenor 10 tahun. Selain itu, aksi protes Rancangan Undang-Undang Ekstradisi yang ditandai dengan blokade penerbangan meningkatkan gejolak ekonomi global dan semakin memperparah kekhawatiran investor, yang memutuskan menarik dananya dari pasar saham. Tentunya IHSG pun melemah pada sesi dagang awal pekan karena dana asing mangkir dari portofolionya. Pada pertengahan pekan, penundaan pengenaan tarif pajak atas produk Tiongkok menjadi kendaraan yang menghantar IHSG ditutup di zona hijau pada sesi dagang Rabu (14/08). Perwakilan Dagang AS mengumumkan penghapusan beberapa produk Tiongkok dari daftar pajak bea masuk dan menunda pemberlakuan tarif bea masuk dari 1 September 2019 ke 15 Desember 2019. Rilis defisit neraca perdagangan Juli memperberat langkah IHSG. BPS melaporkan defisit Juli senilai USD63,5 juta lantaran surplus dagang non-migas semakin mengkerut. Namun, IHSG berhasil menguat setelah Presiden Jokowi menyampaikan pidato atas Rancangan Undang-Undang APBN 2020 yang dibuat berdasarkan asumsi pertumbuhan ekonomi 2020 di level 5,3% lantaran peningkatan konsumsi dan investasi. Pekan lalu, IHSG menguat tipis 0,07% ke level 6.286

Global Market Movement



Source: Bloomberg, NHKS Research

Foreign Net Flow – Last 10 Days



Source: Bloomberg, NHKS Research

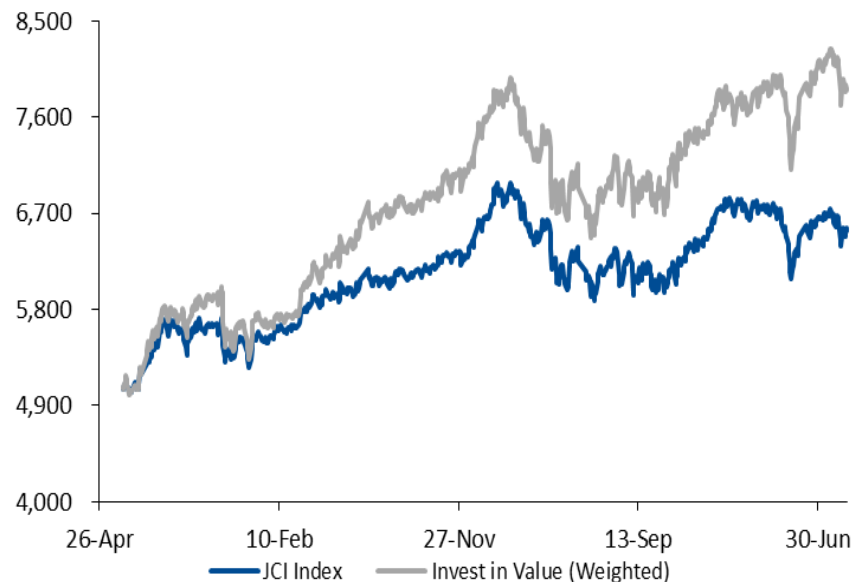
Pergerakan INNI Pekan Lalu

•INNI Index	: 7.998,40 (+0,5%)
INNI Theme 1 (Value)	: 7.852,78 (-1,2%)
INNI Theme 2 (Trend)	: 8.246,35 (+3,4%)

INNI Index Menguat

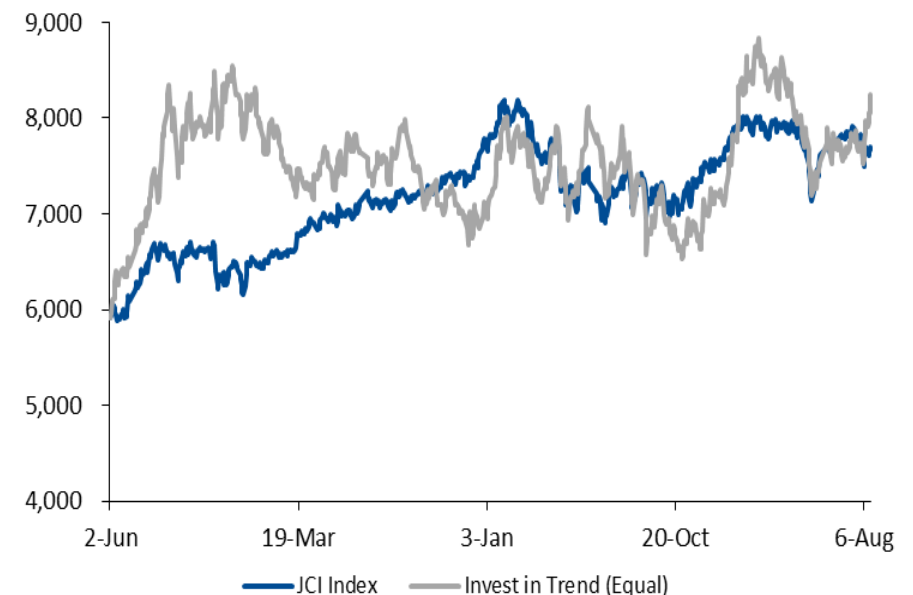
Pada awal pekan lalu, INNI index, senada dengan kinerja IHSG, ditutup melemah. Pelemahan sektor pertambangan, seperti ADRO dan PTBA menekan INNI. Batu bara masih dihimpit stagnasi, tercermin dari harga batu bara ICE NewCastle untuk kontrak pengiriman September masih dalam tren penurunan. Kemungkinan besar produksi batu bara pada 2019 mencapai 500 juta ton lebih tinggi dari target produksi 489 juta ton yang ditentukan oleh Asosiasi Pertambangan Batu Bara Indonesia (APBI) sehingga kondisi kelebihan pasokan menurunkan harga batu bara. Setelah melemah, INNI index berhasil kembali menguat pada pertengahan pekan musababnya saham sektor konstruksi menguat. WIKA, salah satu top gainer INNI index, membukukan kenaikan 3,1% karena memenangkan proyek renovasi pusat olahraga Ragunan dengan nilai kontrak Rp419 miliar. Pada akhir pekan, INNI index kembali menguat yang ditopang oleh sektor barang konsumsi. KAEF sebagai top gainer INNI menguat signifikan 11,1% pada penutupan perdagangan Jumat (16/08) setelah mengumumkan rencana aksi korporasi right issue yang bertujuan meningkatkan modal kerja dan mengembangkan usaha.

Theme 1. Invest in Value (19 Stocks) – Market Cap Base



Source: Bloomberg, NHKS Research

Theme 2. Invest in Trend (11 Stocks) – Policy Base



Source: Bloomberg, NHKS Research

Pergerakan Sektor Pekan Lalu

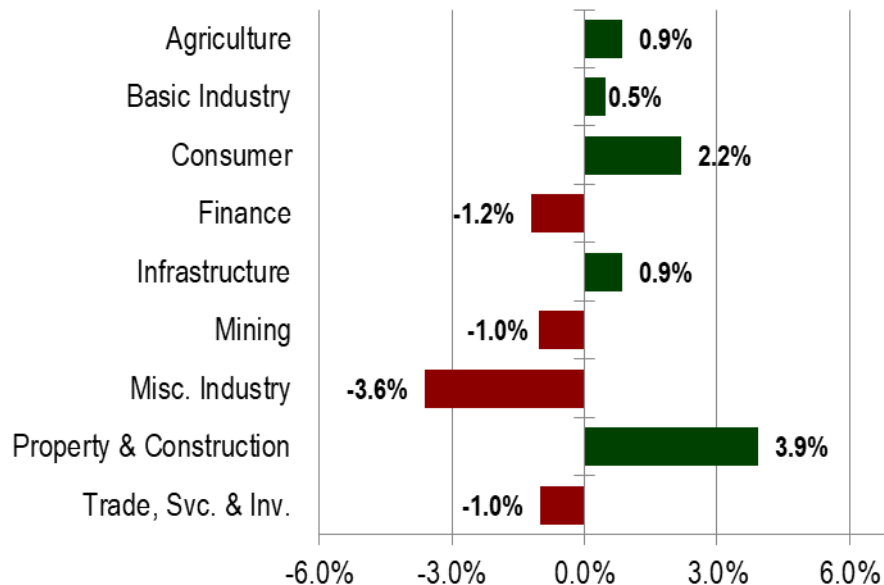
• Penyeimbang IHSG

Pekan lalu, sektor properti menjadi top gainer IHSG dengan membukukan peningkatan 3,9% lantaran sinyal penurunan suku bunga acuan BI 7-Day Reverse Repo Rate (BI 7-DRRR). BI mengumumkan bahwa ruang penurunan suku bunga masih ada dan kepastian waktu penurunan akan diumumkan pada Rapat Dewan Gubernur (RDG) yang akan diselenggarakan pada (21/08-22/08). Selain itu, rencana Presiden Joko Widodo untuk memindahkan ibu kota negara Jakarta ke Kalimantan menjadi katalis positif jangka panjang bagi pengembang properti, seperti CTRA dan PWON yang masuk dalam INNI index.

Penyeimbang INNI Index

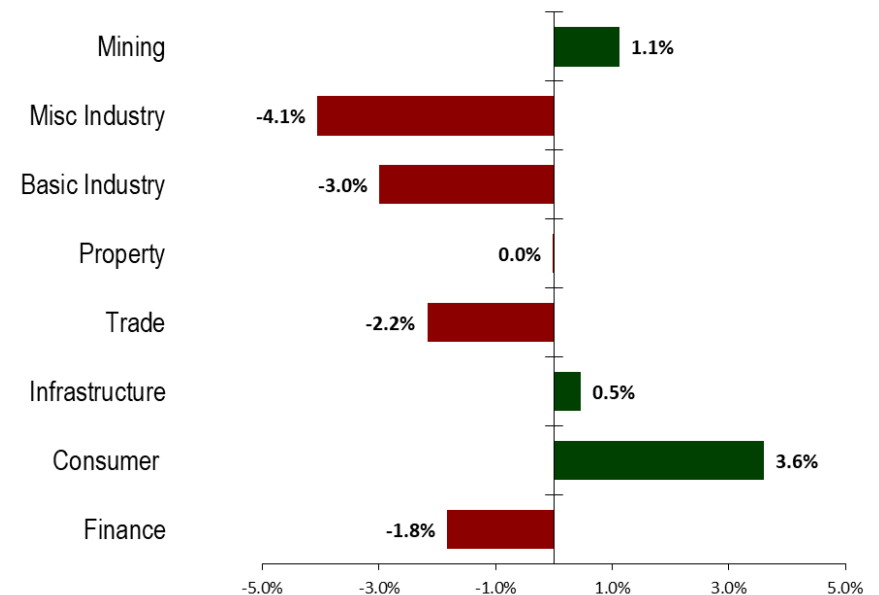
Pekan lalu, sektor barang konsumsi menjadi top gainer INNI index lantaran membukukan pertumbuhan 3,6%. Menteri Kesehatan memastikan draf revisi Peraturan Presiden mengenai Jaminan Kesehatan telah rampung. Draft revisi mengatur kenaikan iuran Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) Kesehatan supaya defisit keuangan yang ditanggung semakin menyempit. Revisi kenaikan iuran menjadi sentimen positif bagi pelaku usaha farmasi, seperti KAEF dan KLBF yang mensuplai obat generik bagi pasien pemegang BPJS Kesehatan. Namun, peningkatan defisit yang dicatatkan BPJS Kesehatan menghambat klaim pembayaran yang harus diterima emiten farmasi.

JCI's Last Week Sectoral Movements



Source: Bloomberg, NHKS Research

INNI's Last Week Sectoral Movements



Source: Bloomberg, NHKS Research

Prakiraan Pekan Ini: Sektor Ritel

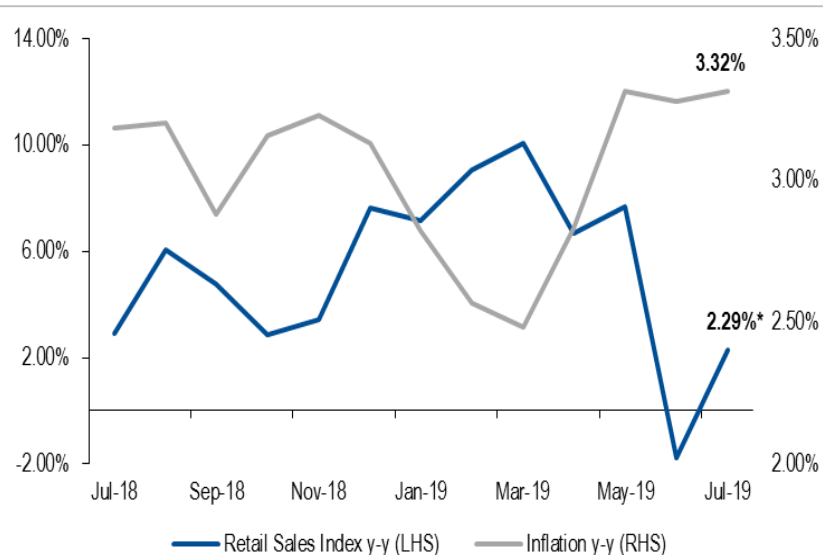
- Indeks Penjualan Riil Menurun: Normalisasi Pola Konsumsi**

Bank Indonesia merilis data Indeks Penjualan Riil (IPR) Juni 2019 yang menurun di level 1,8% y-y dari 7,7% y-y pada Mei. Penurunan merupakan bentuk normalisasi pasca Ramadan dan perayaan Idulfitri. Namun, IPR Juli diprediksi akan kembali di posisi 2,3% y-y atau di angka 221,0 dari pencapaian Juni 233,6. Estimasi angka Juli didasari pola musiman: tahun ajaran baru akademik. Selain itu, inflasi Agustus diperkirakan mencapai 3,44% y-y, sedikit naik dari realisasi Juli 3,32% y-y. Namun, memperhatikan target inflasi pemerintah di level 3,5%, kami memperkirakan daya beli masyarakat masih terjaga dengan inflasi yang tergolong stabil.

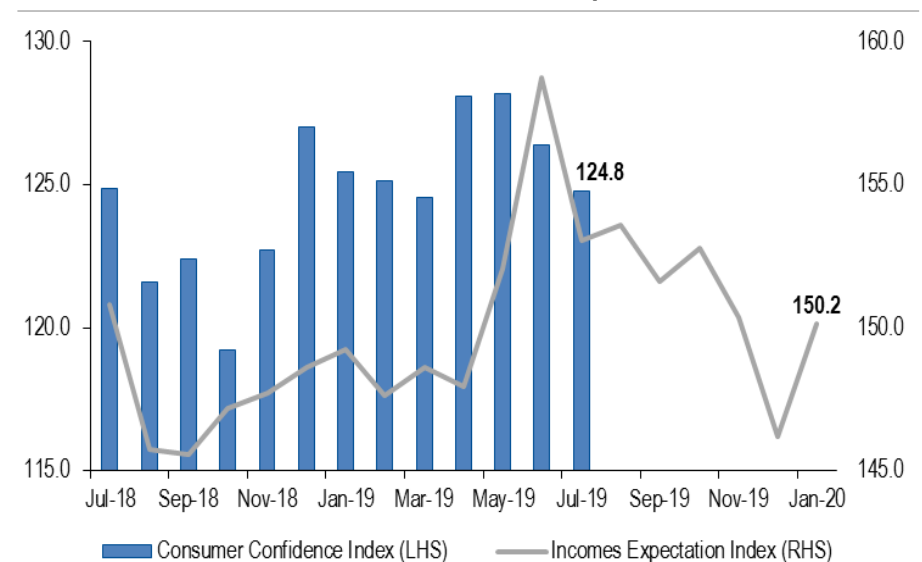
- Optimisme Konsumen Terjaga**

Indeks Keyakinan Konsumen (IKK) Juli 2019 menurun sedikit dan diam di angka 124,8, dari 126,4 pada Juni. Walaupun angka IKK masih relatif stabil, stagnasi konsumsi masyarakat tercermin jelas dari angka Juli. Perlambatan pertumbuhan ekonomi global dan domestik menjadi penyebab utama stagnasi tersebut. Bahkan IMF, lembaga moneter internasional, telah memangkas proyeksi pertumbuhan ekonomi global menjadi 3,2% dengan konsiderasi eskalasi perang dagang AS – Tiongkok dan Brexit tanpa kesepakatan. Perlambatan ekonomi global sejalan dengan stagnasi pertumbuhan domestik bruto di level 5,05%. Namun, optimisme konsumen atas kenaikan penghasilan pada 6 bulan mendatang menjadi katalis positif bagi kinerja sektor ritel.

Retail Sales Index and Inflation Growth (y-y)



Consumer Confidence Index and Income Expectation Index



Prakiraan Pekan Ini: Sektor Ritel

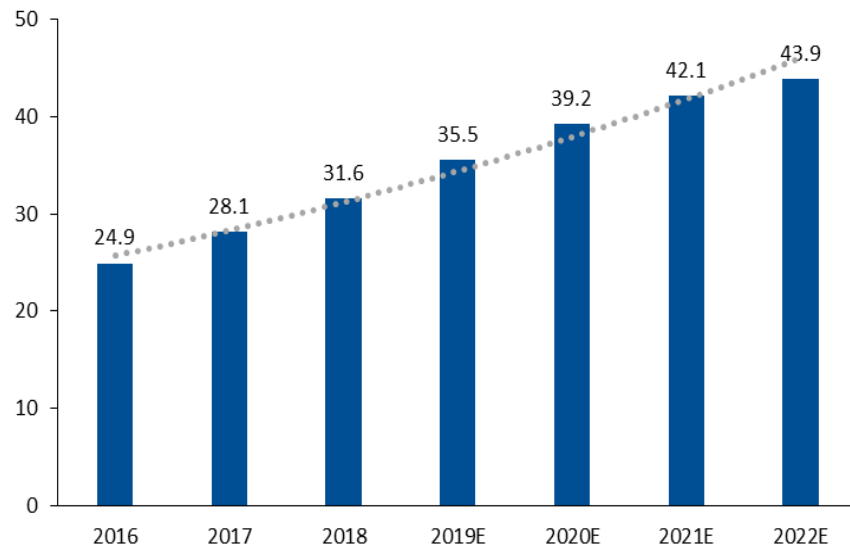
- **Bonus Demografi Menyuburkan Sektor Ritel**

Menjamurnya warganet yang didominasi generasi milenial menjadi salah satu kekuatan yang mendorong pertumbuhan pesat penjualan daring di Indonesia. Pada 2018, warganet Indonesia mencapai 95,2 juta dan diprediksi meningkat menjadi 107,2 juta pada 2019. Era digital juga mengubah pola belanja masyarakat dari luring menjadi daring; Indonesia menjadi salah satu negara yang merekam metamorfosis tersebut. Bonus demografi di mana komposisi penduduk usia produktif (milenial) lebih banyak dibandingkan penduduk usia non-produktif menjadi ladang yang menyuburkan penjualan daring. Meski sebagian besar pendapatan perusahaan ritel Indonesia masih didominasi oleh toko luring, pelaku industri ritel tetap memperhitungkan perkembangan *marketplace* daring yang cukup menjanjikan guna memenuhi preferensi masyarakat.

- **Relaksasi Aturan Zonasi bagi Industri Ritel Modern**

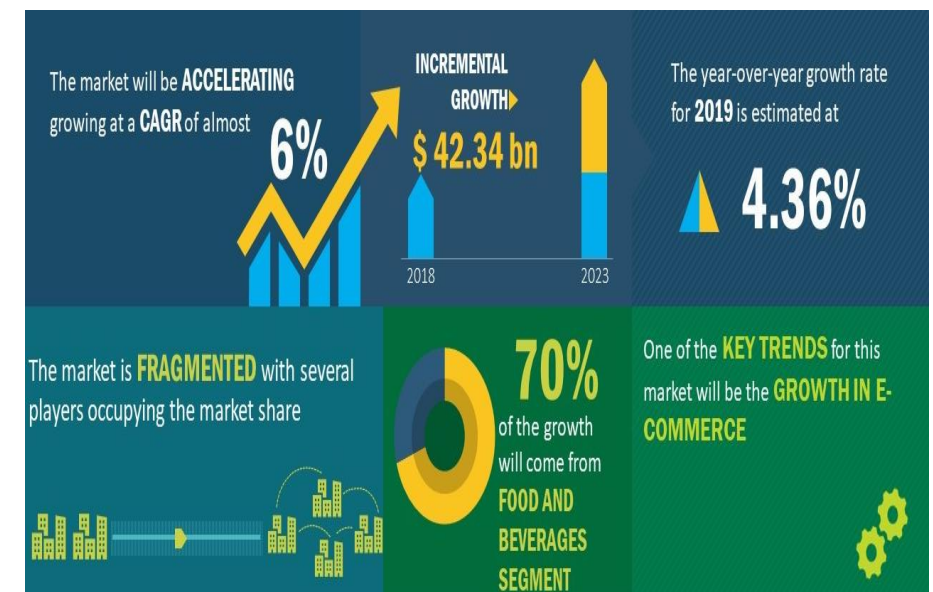
Pemerintah akan menyelesaikan Revisi Peraturan Presiden No.112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern pada 2019. Amandemen melegalisasi laju ekspansi bisnis ritel. Pasalnya, Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), acuan pendirian ritel modern, yang hanya berlaku di 30 daerah di Indonesia menghambat ekspansi bisnis para retailer. Oleh karena itu, amendemen mengatur pendirian ritel modern yang mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) sehingga pelaku usaha ritel akan memiliki kemudahan ekspansi toko ritel modern.

Number of Online Shoppers in Indonesia (in mn)



Source: Statista, NHKS Research

Retail Market in Indonesia Forecasted 2019 – 2023



Source: Techavio Market Research Reports

Mitra Adiperkasa Tbk (MAPI IJ – Retail Trade)

Dec. 2019 Price Target	1,200
Consensus Price	1,117
Last Price (IDR) as of Aug. 16, 2019	1,010
TP vs. Last Price	18,81%

Revenue Breakdown:	
Retail – Clothes, Sports Equipment	72%
Department Stores	14%
Café and Restaurants	14%

IDR bn	FY2018	FY2019E	FY2020E	FY2021E
Revenue	18,921	21,459	23,975	26,272
y-y	-4.4%	19.1%	-4.8%	-2.1%
Net Profit	574	874	1,026	1,170
y-y	-4.2%	32.6%	-15.6%	-1.2%
NPM	32.9%	24.5%	23.4%	22.5%
EPS	34x	53x	61x	69x
P/E	22.8x	19.1x	16.4x	14.5x

• **NHKS** merekomendasikan MAPI yang diproyeksikan mencapai target harga IDR 1.200 dengan *P/E trailing band* sebesar 22,64x. Penopang proyeksi ini adalah 1) kuatnya daya beli masyarakat karena inflasi stabil; 2) optimisme konsumen atas kenaikan penghasilan; 3) bonus demografi sebagai pendorong konsumsi daring; 4) relaksasi aturan zonasi. MAPI disokong empat katalis positif dan kekuatan pasar menengah ke atas akan mampu bersaing dengan kompetitornya.

• **Kinerja 2Q19 Progresif**

Kendati kompetisi industri ritel sangat intens, MAPI pada 2Q19 sukses raup pendapatan senilai Rp10 triliun atau meningkat 10% y-y dari pendapatan Rp9,1 triliun pada 2Q18. Margin EBIT pun meningkat 34% y-y menjadi Rp969 miliar dari Rp721 miliar pada 2Q18. SSSG di kisaran 3% (target FY19 sebesar 7%) dan agresivitas ekspansi yang dibuktikan oleh keseluruhan area toko (segmen department stores, speciality stores, dan F&B) seluas 832.003 m2 merupakan fondasi solid pertumbuhan pendapatan

• **Optimisme Pendapatan Toko Daring**

Segmen department stores membukukan penurunan tipis 2,1% y-y menjadi Rp1,2 triliun karena perubahan pola belanja dan kompetisi sengit dunia ritel, Untuk memenangkan pundi-pundi pendapatan, pelaku ritel mengatur strategi kuasai pasar daring. MAPI melalui toko daringnya menargetkan pertumbuhan FY19 di kisaran 2% atau mencapai Rp580 miliar. Meski toko daring belum berkontribusi signifikan terhadap pendapatan, tren belanja daring berpotensi memperbesar pundi-pundi pendapatan.

• **Tren Gaya Hidup Sehat Ladang Subur Penjualan MAPA**

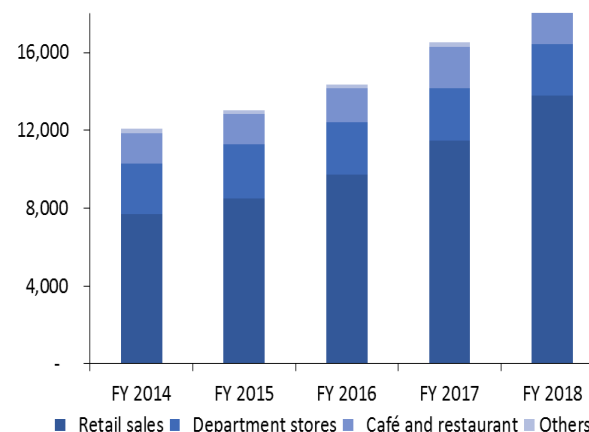
Maraknya tren gaya hidup sehat memberikan peluang bagi MAPA, anak usaha MAPI, untuk mengoptimalkan pendapatannya. Pada 2Q19, MAPA membukukan peningkatan pendapatan menjadi Rp3,4 triliun atau meningkat 19,41% y-y dari Rp2,9 triliun pada 2Q18. Pun, SSSG IH19 mencapai 9% (target FY19 8%-10%). Sebagai catatan, segmen sports dengan pendapatan 75,2% menjadi penyumbang terbesar bagi SSSG, sedangkan segmen leisure dan kids masing-masing berkontribusi 13,3% dan 11,4% terhadap SSSG.

Three-Year P/E Trailing Band



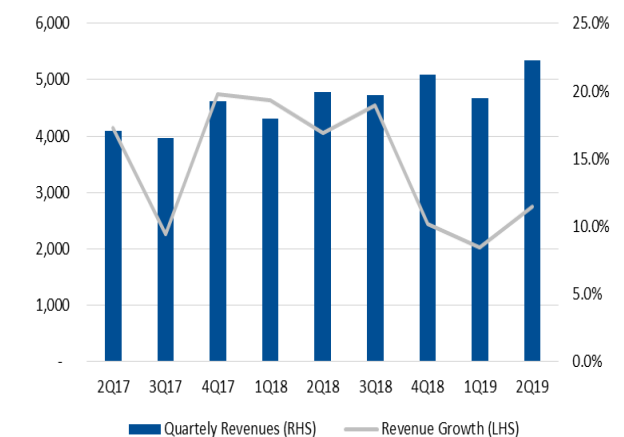
Source : Company, NHKS Research

Revenue Breakdown FY14 – FY18



Source : Company, NHKS Research

Revenues and Their Growth Rates | 2Q17 - 2Q19



Source: Company NHKS Research

Daftar Saham INNI Index

	Theme 1/2	Last Price	Last Week Price	2019 Target Price	Rating	Upside Potential (%)	1 Week Change (%)	Market Cap (IDR tn)	Price / EPS (TTM)	Price / BVPS	Return on Equity (%)	Dividend Yield TTM (%)	Sales Growth Yoy (%)	EPS Growth Yoy (%)
Finance														
BBCA	Theme 1	29,800	30,325	32,000	Hold	7.4	-1.7%	734.7	26.9x	4.6x	18.4	1.1	16.8	12.7
BBRI	Theme 1	4,210	4,330	4,950	Buy	17.6	-2.8%	519.3	15.3x	2.7x	19.0	3.1	17.3	8.6
BMRI	Theme 1	7,375	7,450	8,275	Hold	12.2	-1.0%	344.2	13.1x	1.9x	15.0	3.3	9.1	11.1
Consumer														
GGRM	Theme 1	76,500	73,625	110,000	Buy	43.8	3.9%	147.2	17.3x	3.3x	20.0	3.4	16.4	20.5
UNVR	Theme 1	44,975	44,825	59,000	Buy	31.2	0.3%	343.2	37.0x	67.6x	183.9	2.6	1.3	5.2
ICBP	Theme 1	11,625	11,300	11,600	Hold	(0.2)	2.9%	135.6	27.9x	5.9x	22.9	1.7	13.7	12.8
INDF	Theme 1	7,575	7,475	8,700	Hold	14.9	1.3%	66.5	14.0x	1.9x	14.4	3.1	7.2	30.0
KAEF	Theme 2	3,400	3,140	4,100	Buy	20.6	8.3%	18.9	47.3x	8.4x	16.6	0.4	21.8	(44.6)
KLBF	Theme 2	1,510	1,440	1,870	Buy	23.8	4.9%	70.8	28.3x	4.8x	17.9	1.7	7.7	3.5
Infrastructure														
TLKM	Theme 1	4,280	4,260	4,700	Hold	9.8	0.5%	424.0	20.8x	4.5x	22.8	3.8	7.7	27.4
JSMR	Theme 1	5,750	5,725	6,000	Hold	4.3	0.4%	41.7	18.8x	2.4x	13.3	0.8	(25.9)	1.4
Trade														
UNTR	Theme 1	20,500	23,175	39,550	Buy	92.9	-11.5%	76.5	6.8x	1.4x	21.6	5.8	11.2	1.8
SILO	Theme 2	6,275	6,375	4,350	Sell	(30.7)	-1.6%	10.2	221.1x	1.6x	0.7	N/A	#N/A	N/A
MIKA	Theme 2	2,230	2,210	2,300	Hold	3.1	0.9%	32.4	49.0x	7.5x	16.3	0.8	#N/A	N/A
LPPF	Theme 2	3,250	3,270	5,500	Buy	69.2	-0.6%	9.1	10.1x	5.0x	45.2	10.3	0.6	(11.5)
RALS	Theme 2	1,295	1,310	2,070	Buy	59.8	-1.1%	9.2	12.6x	2.1x	17.7	3.9	(0.2)	21.1
MAPI	Theme 2	1,010	1,000	1,200	Buy	18.8	1.0%	16.8	22.6x	2.9x	14.5	1.0	10.2	25.0
Property														
PWON	Theme 1	685	705	725	Hold	5.8	-2.8%	33.0	11.9x	2.4x	22.4	1.0	3.8	20.9
CTRA	Theme 1	1,235	1,225	1,550	Buy	25.5	0.8%	22.9	17.6x	1.6x	9.4	0.8	12.1	74.3
PTPP	Theme 1	1,910	1,885	2,450	Buy	28.3	1.3%	11.8	8.6x	0.9x	12.4	2.5	12.8	(23.4)
WSKT	Theme 1	1,815	1,780	2,500	Buy	37.7	2.0%	24.6	12.5x	1.4x	11.3	4.0	(35.4)	(66.8)
WIKA	Theme 1	2,280	2,310	2,100	Hold	(7.9)	-1.3%	20.5	9.7x	1.3x	14.9	1.7	#N/A	N/A
Basic Ind.														
KRAS	Theme 2	324	334	600	Buy	85.2	-3.0%	6.3	N/A	0.3x	(11.2)	N/A	(17.8)	(775.0)
SMGR	Theme 2	12,900	12,800	14,600	Hold	13.2	0.8%	76.5	29.5x	2.5x	8.7	1.6	#N/A	N/A
INTP	Theme 2	22,075	21,800	22,300	Hold	1.0	1.3%	81.3	56.8x	3.7x	6.5	2.5	7.7	80.2
Misc Ind.														
ASII	Theme 2	6,500	6,775	8,600	Buy	32.3	-4.1%	263.1	12.5x	1.9x	16.2	3.3	3.2	(5.8)
Mining														
ADRO	Theme 1	1,030	1,095	1,750	Buy	69.9	-5.9%	32.9	5.0x	0.6x	12.6	8.8	10.8	59.2
PTBA	Theme 1	2,440	2,540	5,100	Buy	109.0	-3.9%	28.1	5.5x	1.5x	29.2	13.9	(7.2)	(21.7)
INCO	Theme 2	3,550	3,250	3,370	Hold	(5.1)	9.2%	35.3	472.7x	1.3x	0.3	N/A	(22.0)	N/A
ANTM	Theme 2	1,120	1,065	1,200	Hold	7.1	5.2%	26.9	33.6x	1.4x	4.1	1.1	8.5	(30.1)

PT NH Korindo Sekuritas Indonesia

Member of Indonesia Stock Exchange

Head Office :

Wisma Korindo 7th Floor
Jl. M.T. Haryono Kav. 62
Pancoran, Jakarta 12780
Indonesia
Telp : +62 21 7976202
Fax : +62 21 7976206

Branch Office BSD:

ITC BSD Blok R No.48
Jl. Pahlawan Seribu Serpong
Tangerang Selatan 15322
Indonesia
Telp : +62 21 5316 2049
Fax : +62 21 5316 1687

Branch Office Solo :

Jl. Ronggowarsito No. 8
Kota Surakarta
Jawa Tengah 57111
Indonesia
Telp : +62 271 664763
Fax : +62 271 661623

DISCLAIMER

This report and any electronic access hereto are restricted and intended only for the clients and related entities of PT NH Korindo Sekuritas Indonesia. This report is only for information and recipient use. It is not reproduced, copied, or made available for others. Under no circumstances is it considered as a selling offer or solicitation of securities buying. Any recommendation contained herein may not be suitable for all investors. Although the information hereof is obtained from reliable sources, its accuracy and completeness cannot be guaranteed. PT NH Korindo Sekuritas Indonesia, its affiliated companies, employees, and agents are held harmless from any responsibility and liability for claims, proceedings, action, losses, expenses, damages, or costs filed against or suffered by any person as a result of acting pursuant to the contents hereof. Neither is PT NH Korindo Sekuritas Indonesia, its affiliated companies, employees, nor agents are liable for errors, omissions, misstatements, negligence, inaccuracy contained herein.

All rights reserved by PT NH Korindo Sekuritas Indonesia