

Weekly Brief (February 11 – February 15)

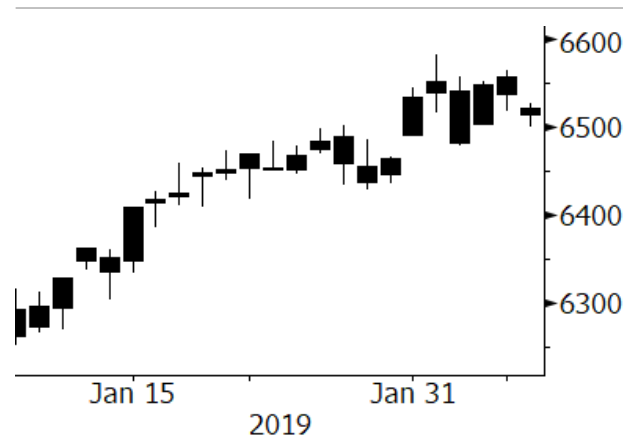
Ringkasan:

Pekan lalu, IHSG turun tipis 0,3%. Investor asing yang masih menanti kebijakan bank sentral di pasar negara berkembang membukukan *net sell* Rp212 miliar dan menyebabkan penurunan JCI. Namun, investor domestik tidak perlu khawatir karena secara *year-to-date*, investor asing masih mencatatkan *net buy* hingga Rp14 triliun.

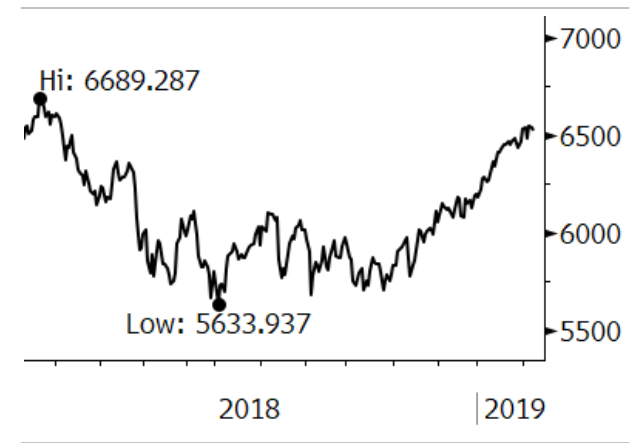
Minggu ini terdapat dua rilis data, yaitu data penjualan kendaraan bermotor pada Januari 2019 dan survei Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) 4Q18. Kami memperkirakan penjualan kendaraan bermotor akan mengalami akselerasi pertumbuhan, ditopang oleh suku bunga kredit yang rendah. Sedangkan untuk industri properti, kami perkirakan rumah dengan pangsa pasar *first home buyer* akan mengalami kenaikan, dipacu oleh kenaikan UMR pada 2019.

Untuk sektor otomotif, kami memilih saham ASII karena otomotif ASII menguasai 54% pangsa pasar di Indonesia. Sedangkan untuk properti kami memilih saham CTRA karena 54% pendapatan CTRA berasal dari penjualan residensial.

JCI - one month



JCI - one year



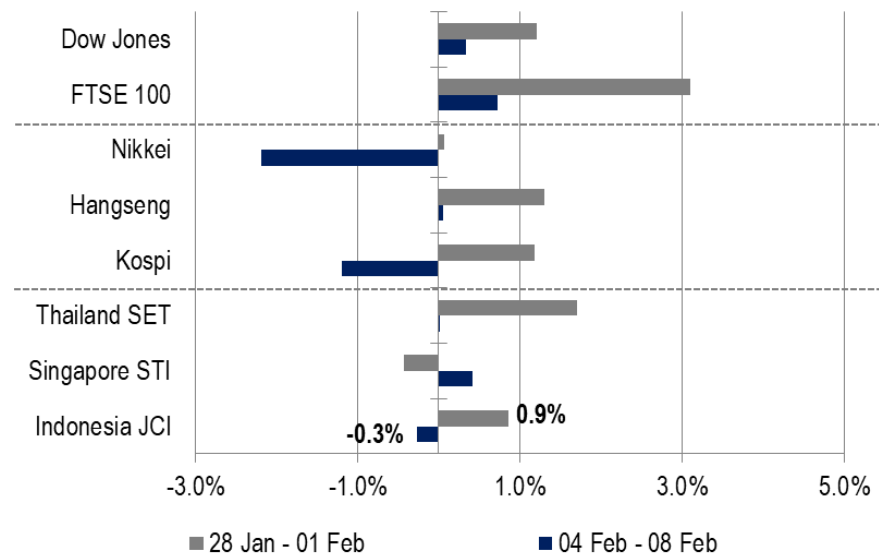
Last Week's Movement

- Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) : 6.521,66 (-0,3%)
- Investor Asing : *net sell* sebesar Rp 212 miliar (vs. *net buy* pekan sebelumnya sebesar Rp3,7 triliun)
- USDIDR : 13.955 (+0,05%)
- Yield obligasi pemerintah dengan tenor 10 tahun : 7,848% (-4,5 bps)

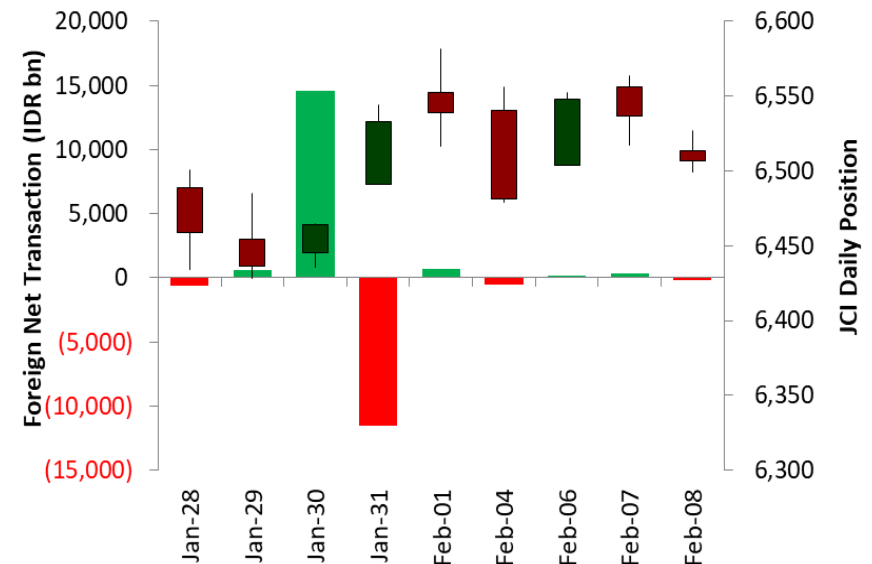
IHSG Koreksi Tipis

Beberapa pasar global terkoreksi tipis pada pekan ini setelah pada dua minggu sebelumnya menguat serentak. Kami melihat koreksi tersebut masih normal karena IHSG hanya terkoreksi sebesar 0,3%. Investor asing sendiri tercatat melakukan *total net sell* hingga Rp212 miliar pada pekan lalu karena mereka masih menantikan kebijakan bank sentral dari pasar negara berkembang. Sebagai contoh, bank sentral India telah menurunkan suku bunga acuan dari 6,5% menjadi 6,25% dengan tujuan meningkatkan pertumbuhan ekonomi di India. Mengikuti jejak bank sentral India, BI akan mengumumkan suku bunga acuannya pada 21 Februari 2019. Kami memperkirakan investor asing akan memperlambat laju net buy hingga pengumuman BI. Secara *year-to-date*, investor asing masih membukukan net buy IHSG hingga sebesar Rp14 triliun.

Global Market Movement



Foreign Net Flow – Last 10 Days



Last Week's Sector Movement

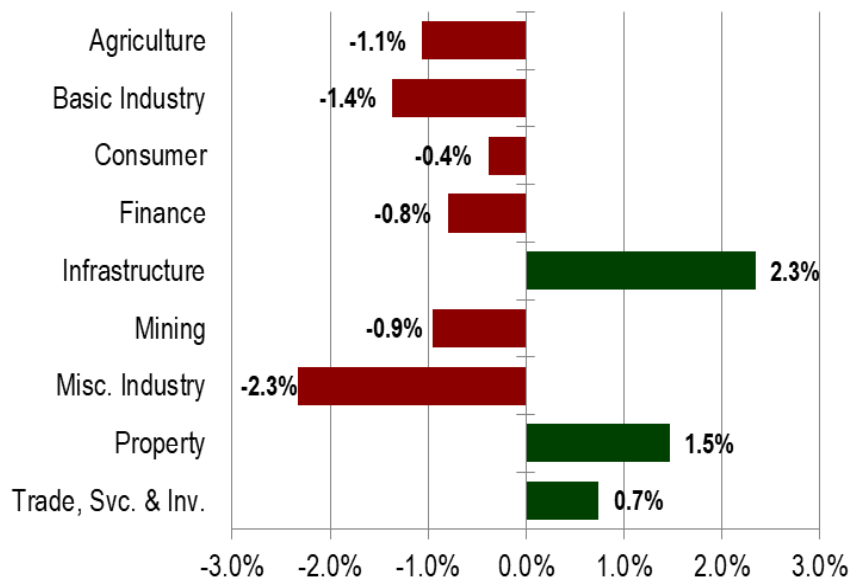
- Sektor Infrastruktur Ditopang Saham SMARTFREN TELCOM's**

Pekan lalu sektor yang menjadi *top gainer* adalah sektor infrastruktur dengan kenaikan sebesar 2,3%. Namun, kenaikan sektor infrastruktur bukan berasal dari saham TLKM (berkontribusi 47% kepada indeks infrastruktur), tetapi saham TLKM yang terkoreksi tipis -0,78%. Kenaikan terbesar berasal dari saham *second liner* industri telekomunikasi, yakni saham FREN. Saham FREN melesat sebesar 47% (berkontribusi 4,5% indeks infrastruktur). Kenaikan saham FREN disebabkan oleh target pelanggan FREN yang akan bertambah 100 ribu karena migrasi pelanggan BOLT ke FREN. Migrasi ini ditengarai oleh pencabutan izin operasional BOLT oleh pemerintah.

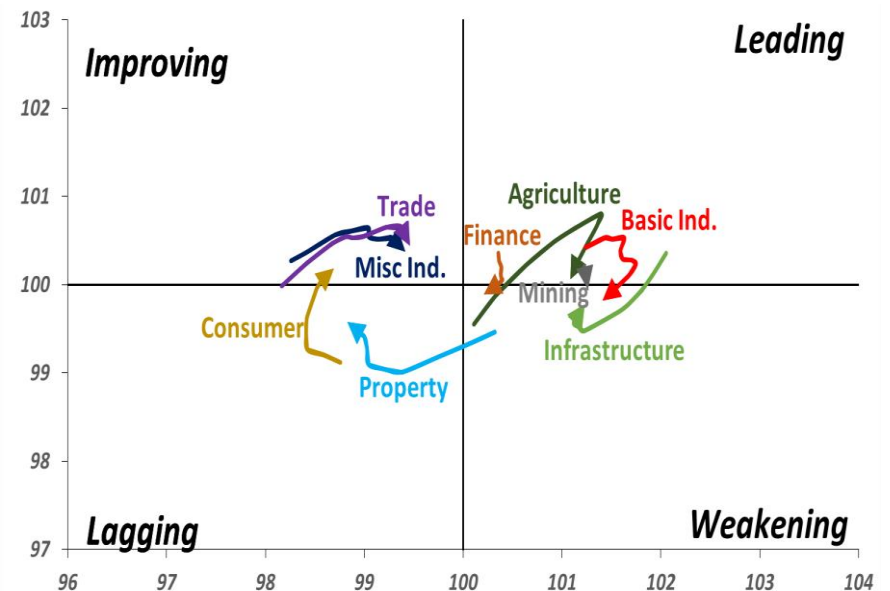
- Investor Asing Net Sell Industri Pakan Ternak**

Pekan lalu investor asing melakukan *net sell* sebesar IDR110 miliar di industri pakan ternak. Kami perkirakan hal tersebut terkait dengan valuasi saham CPIN yang berada di atas 2SD (PE=32x) dan valuasi saham JPFA yang juga sempat berada di atas 2SD (PE=20x) mengakibatkan investor asing mengurangi portofolio terhadap sektor pakan ternak. Valuasi yang tinggi ini disebabkan oleh kinerja emiten pakan ternak yang bagus pada 2018 sehingga harga saham sektor pakan ternak melesat.

Last Week JCI Sector Movement



Sector Rotation – Last 10 Days



Outlook Pekan Ini

• Rebound Lanjutan Penjualan Kendaraan Bermotor pada 2019

Gabungan Industri Kendaraan Bermotor Indonesia (GAIKINDO) akan merilis data penjualan kendaraan bermotor Januari 2019 pada pekan ini. Melirik pertumbuhan ekonomi nasional dan suku bunga acuan yang masih tetap, kami memproyeksi penjualan kendaraan bermotor di Indonesia pada 2019 mampu meningkat hingga 7,5%. Tingkat suku bunga acuan sangat mempengaruhi penjualan mobil karena di Indonesia, skema kredit masih mendominasi 70% kepemilikan mobil. Rilis Bank Indonesia yang menyatakan bahwa suku bunga acuan Indonesia telah berada di titik tertinggi akan menjadi sentimen positif bagi penjualan industri kendaraan bermotor Indonesia.

• Berharap pada Kenaikan Harga Properti Residensial

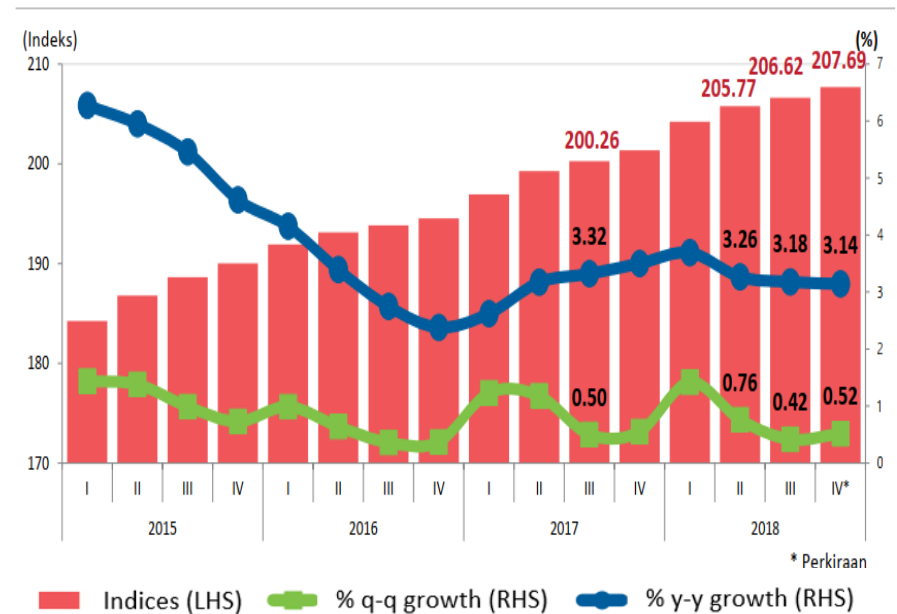
Pada pekan ini, Bank Indonesia (BI) akan merilis laporan survei harga properti residensial 4Q18. BI mengindikasikan adanya perlambatan kenaikan harga properti residensial. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada 2018 $\pm 3\%$ melandai dibandingkan dengan IHPR $\pm 5,5\%$ pada 2015—tahun keemasan properti. Kami perkirakan IHPR pada 2019 akan tumbuh $\pm 3,5\%$, terutama ditopang oleh kenaikan upah minimum regional (UMR). Meskipun kenaikan IHPR 2019 tidak setinggi pada 2015, kami menyimpulkan penjualan residensial—terutama bagi first home buyers—masih tetap konsisten membukukan pertumbuhan.

Indonesia Automotive Sales



Source: Gaikindo, NH Korindo Research

Prices of Indonesia Residential Property: Survey Indices



Source: Bank Indonesia, NH Korindo Research

Sektor Unggulan, Berdasarkan Outlook Pekan Ini

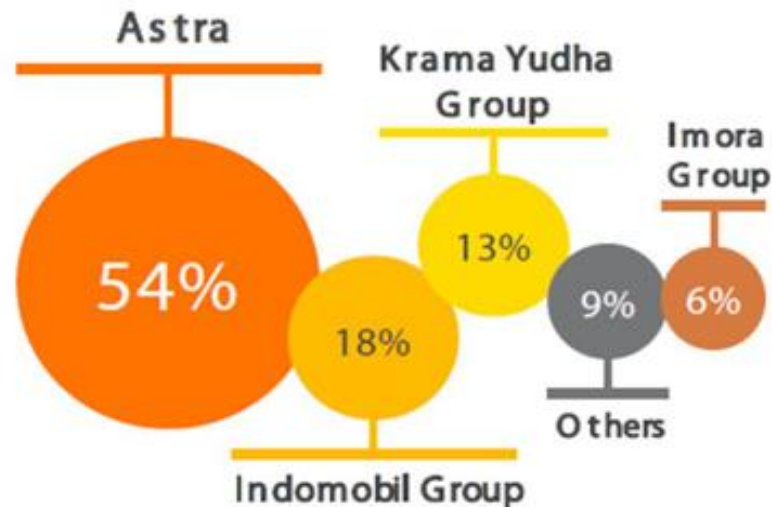
- **Otomotif ASTRA – Pemimpin Pasar No. 1**

Mengamati kemungkinan pertumbuhan penjualan kendaraan bermotor pada 2019 mampu mencapai angka 7,5%, kami merekomendasikan ASII sebagai saham pilihan pekan ini. Saham ASII akan paling banyak meraup keuntungan akselerasi pertumbuhan penjualan kendaraan bermotor karena dominasinya atas 54% pangsa pasar otomotif Indonesia. Divisi otomotif masih memberikan kontribusi terbesar, yaitu 45,5% terhadap total penjualan ASII.

- **CTRA Residensial: Target *First Home Buyer***

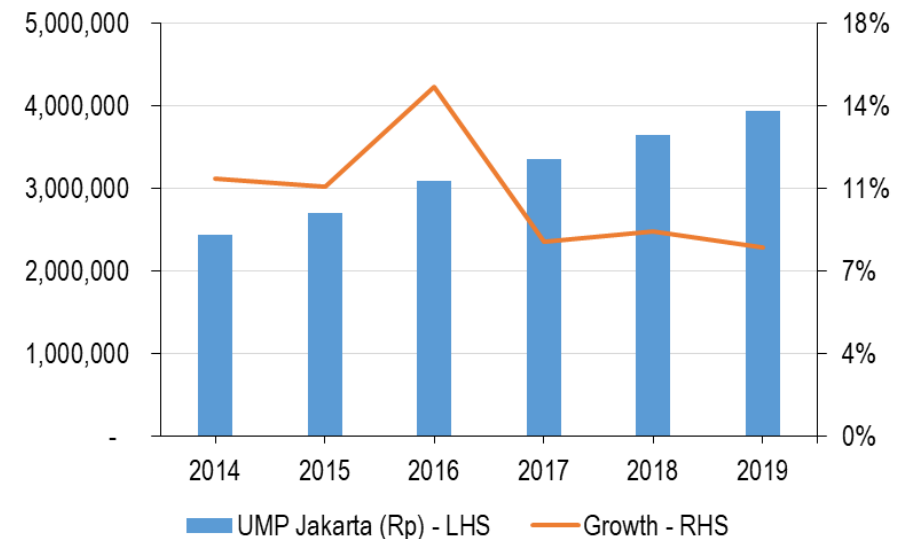
Memperkirakan kenaikan Indeks Harga Properti Residensial $\pm 3,5\%$ pada 2019, kami mengincar saham properti sebagai berikut 1) lebih mengutamakan segmen *first home buyer* dan 2) pendapatan terbesar berasal dari penjualan rumah residential. Untuk itu, kami merekomendasikan saham CTRA sebagai saham unggulan dari sektor properti. Kami lebih memilih saham CTRA dibandingkan saham properti lainnya karena porsi pendapatan terbesar CTRA berasal dari penjualan rumah hunian—berkontribusi hingga 75%. Berbeda dengan CTRA, PWON memperoleh 45% sumber pendapatannya dari sewa kantor dan pusat perbelanjaan. Kami memperkirakan kenaikan upah minimum hingga 8% pada 2019 turut melambungkan permintaan rumah hunian, terutama bagi *first home buyer*; kondisi ini tentunya akan menguntungkan saham CTRA.

Automotive Market Share Based on Company Groups in Indonesia



Source: Frost & Sullivan

Minimum Regional Wages (IDR)



Source: NH Korindo Research

Astra International (ASII - Automotive)

Dec 2019 Target Price	9,650
Consensus Price	9,255
Last Price (IDR) as of Feb 7, 2019	8,150
TP vs. Last Price	+18.4%

Revenue Breakdown:	
Automotive	45.5%
Heavy Equipment & Mining	35.0%
Others	19.5%

IDR bn	FY2017	FY2018E	FY2019E	FY2020E
Revenue	206,057	235,904	263,667	293,136
y-y	13.8%	14.5%	11.8%	11.2%
Net profit	18,881	23,152	26,059	28,487
y-y	24.6%	22.6%	12.6%	9.3%
NPM	9.2%	9.8%	9.9%	9.7%
EPS	466	572	644	704
P/E	17.8x	14.3x	12.7x	11.7x

- **NHKS** merekomendasikan saham ASII sebagai pilihan minggu ini untuk mencapai target harga 9.650 pada target PE LTM 18,2x. Target harga ini mengindikasikan PE sebesar 14,9x untuk FY2019E.

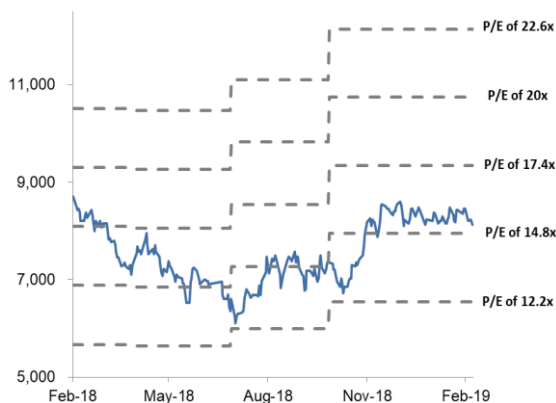
- **Optimis akan Pertumbuhan Pendapatan**

Pendapatan Astra International (ASII) masih ditopang oleh sektor otomotif, menyumbang 45%-50% dari total pendapatan grup. Pada 2018, pangsa pasar penjualan mobil ASII mencapai 51% dari total penjualan nasional dan diperkirakan mampu meningkat menjadi 53% pada 2019, dengan mengandalkan merek ternamanya, Toyota, dan mobil kelas LCGC.

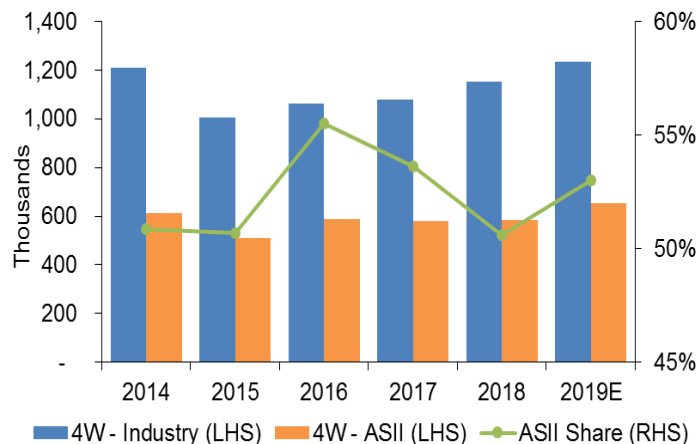
- **Toyota : Rilis Baru dan Indonesia Top Brand Award Kategori Mobil**

Toyota membuka 2019 dengan merilis dua model baru: New Avanza dan Camry. Membukakan penjualan mobil hingga 30% pada 2018, Toyota menjadi pemimpin pangsa pasar mobil di Indonesia. Tak heran jika produknya merupakan pilihan favorit masyarakat Indonesia. Berdasarkan survei daring oleh Warta Ekonomi, tiga merek Toyota, yaitu Avanza untuk kelas MPV; Calya dan Agya untuk kelas LGCC meraih Indonesia Millennial's Top Brand Award 2019. Perolehan penghargaan ini bukti loyalitas masyarakat Indonesia terhadap Toyota. Hadir selama 15 tahun di Indonesia, Avanza masih menjadi pilihan utama sehingga rilis model terbarunya diperkirakan mampu mendongkrak penjualan mobil ASII pada 2019. Sedangkan untuk kelas LCGC, ASII juga menjadi pemimpin pasar dengan dominasi 73% pangsa LCGC nasional.

P/E Band (EPS Trailing)

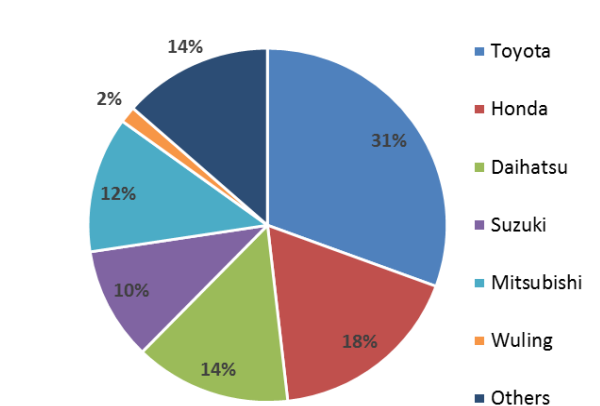


4W sales (Units) & ASII' Market Share | 2014 – 2019E



Source: Gaikindo, NHKS Research

4W Market Shares by Brand | 2018



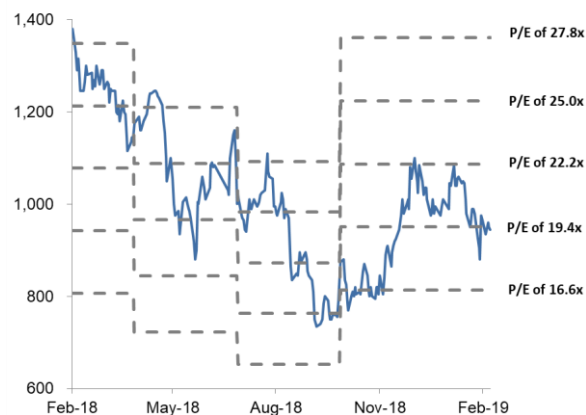
Source: Gaikindo, NHKS Research

CTRA (Ciputra Development – Property Developer)

Dec 2019 Target Price	1,150
Consensus Price	1,259
Last Price (IDR) as of Feb 6, 2019	945
TP vs. Last Price	+21.7%
Revenue Breakdown:	
Property Development	73.7%
Recurring Income	26.3%

IDR bn	FY2017	FY2018E	FY2019E	FY2020E
Revenue	6,443	7,100	6,423	6,729
y-y	-4.4%	10.2%	-9.5%	4.8%
Net profit	894	1,178	865	905
y-y	-4.2%	31.7%	-26.5%	4.6%
NPM	13.9%	16.6%	13.5%	13.5%
EPS	48	63	47	49
P/E	24.6x	15.9x	21.7x	20.7x

P/E Band (EPS Trailing)



- **NHKS** merekomendasikan saham CTRA sebagai pilihan minggu ini untuk mencapai target harga Rp1.150 di target PE LTM 23,2x. Target harga ini mengindikasikan PE sebesar 24,4 untuk FY2019E.

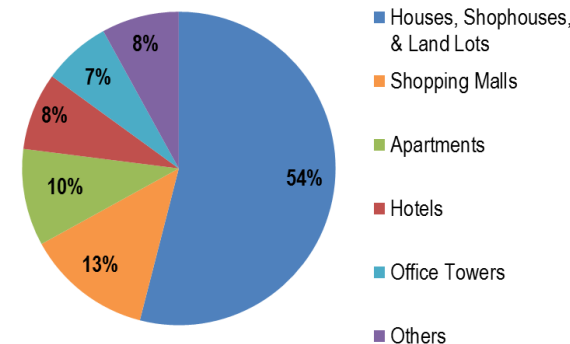
- **Mengandalkan Produk Segmen “First Home Buyer”**

Kendati penjualan properti stagnan menjelang pemilu, penjualan properti segmen menengah dan menengah-bawah masih tercatat meningkat pada 4Q18. Indonesia Property Watch menyimpulkan bahwa penjualan rumah— berlokasi di Banten—dengan harga Rp300-500 juta dan Rp150-300 juta tercatat tumbuh 29,1% q-q dan 35,4% q-q pada 4Q18. Hal ini terkait permintaan dari segmen *first home buyer*, yang mendominasi pembelian properti residensial dalam beberapa tahun belakangan. CTRA juga berminat menjajaki segmen rumah subsidi, bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Faktor-faktor di atas menjadi dasar kami untuk merekomendasikan CTRA, dengan dominasi portofolio di segmen residensial menengah-bawah.

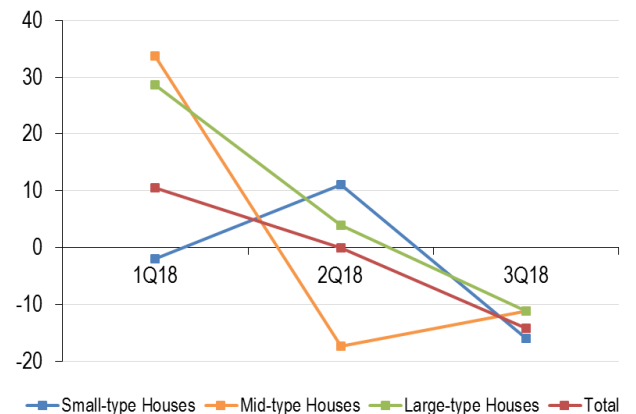
- **Tetap Berekspansi pada 2019**

Pada 2019, CTRA membidik peluncuran 6 proyek baru, melebihi realisasi 3 proyek baru pada 2018. Hal ini terkait kondisi perekonomian yang diproyeksikan lebih baik pada 2019. Proyek baru masih terpusat di area Jabodetabek dan Surabaya. Selain itu, pada 2019, CTRA juga mengalokasikan belanja modal sebesar Rp2,5 triliun dengan 60% dari jumlah tersebut akan digunakan untuk mengakuisisi lahan baru. Di sisi lain, kami memproyeksikan kontribusi segmen pendapatan berulang CTRA dapat meningkat pada 2019, ditopang oleh kenaikan harga sewa kantor milik CTRA sebesar 7%, terutama di wilayah Jakarta.

CTRA Revenue Per Segment | 9M18



Quarterly Growth in House Sales | 1Q18-3Q18



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