

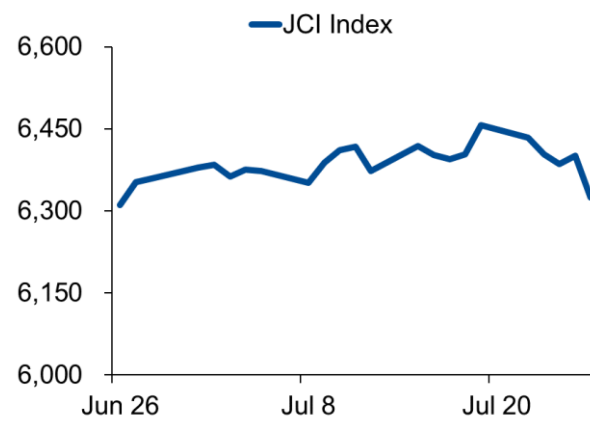
Laporan Mingguan (29 Juli – 2 Agustus)

Ringkasan:

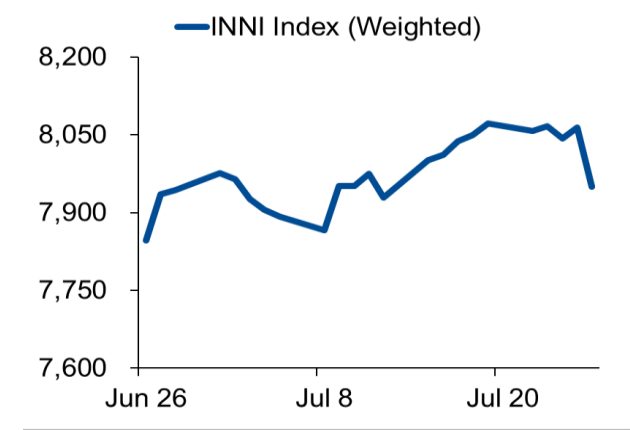
Ulasan pekan lalu: Pekan lalu, sentimen global mendominasi pasar saham Indonesia dan memantik ledakan net sell. Ketegangan penangkapan kapal tanker Inggris oleh Iran dan keputusan European Central Bank (ECB) untuk tidak mengambil langkah yang agresif dengan mempertahankan suku bunga acuannya menjadi momok yang mendekam langkah IHSG.

Prakiraan pekan ini: Pertumbuhan ekonomi nasional merupakan faktor yang sangat penting dalam rangka mendorong sektor properti yang selama beberapa tahun terakhir mengalami perlambatan. Bahkan, pertumbuhan sektor properti untuk tahun 2018 berada dibawah pertumbuhan ekonomi nasional. Dengan sikap dovish the Fed dan upaya pemerintah memberikan insentif diharapkan dapat menggairahkan kembali sektor properti. Laju ekonomi nasional menjadi katalis bagi industri properti; semakin terakselerasi laju ekonomi, semakin kuat industri properti yang masih melemah beberapa tahun terakhir. Fakta kepampatan properti yang membeku di bawah level pertumbuhan ekonomi pada 2018 menjadi gambaran muram industri ini. Namun, pesan dovish the Fed dan paket stimulus insentif pemerintah membangun cerahnya tampilan industri properti Indonesia. NHKS merekomendasikan CTRA yang diproyeksikan mencapai target harga Rp1.550 dengan discount to RNAV sebesar 60%. Penopang proyeksi tersebut adalah kebijakan stimulus industri properti, suku bunga akomodatif, kondisi makroekonomi yang kondusif. Kejelian CTRA memanfaatkan peluang akan memampukannya mendulang untung lebih besar pada semester II 2019.

JCI - one month



INNI Index – one month



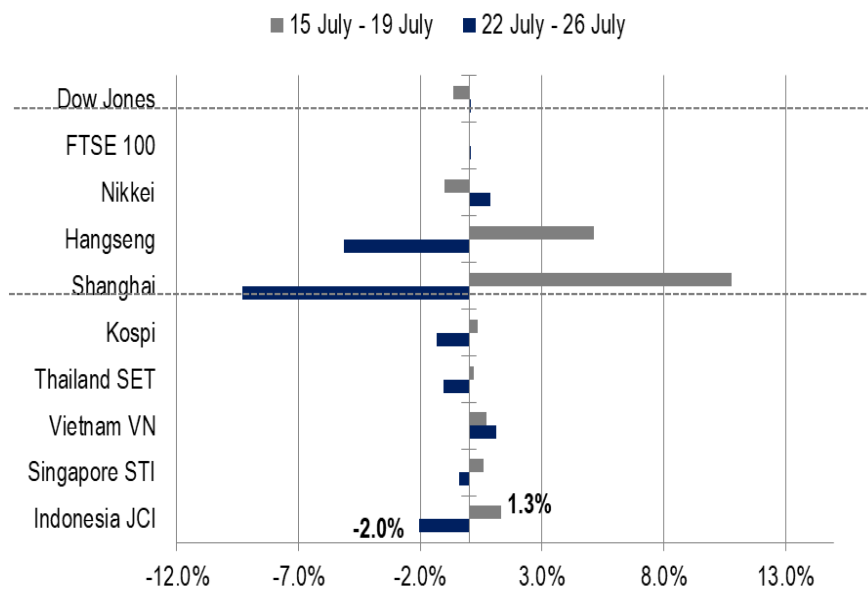
IHSG Pekan Lalu

- Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) : 6.325,24 (-2,0%)
- Investor Asing : Net sell senilai Rp2,4 triliun (vs. net sell pekan lalu senilai Rp652 miliar)
- USD/IDR : 14.008 (+0,50%)
- Imbal hasil obligasi pemerintah dengan tenor 10 tahun : 7,206% (-6,10 bps)

IHSG Bergerak Melemah Pekan Lalu

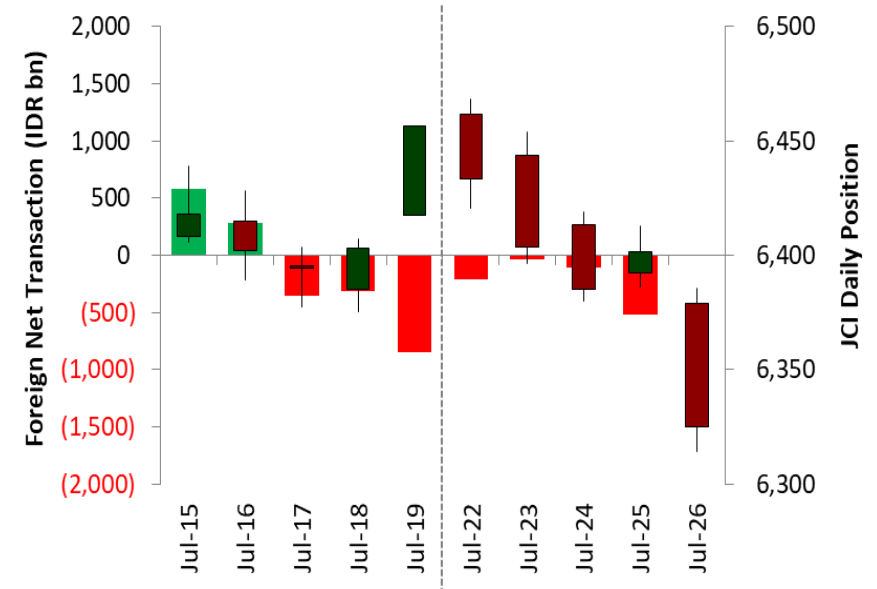
Pekan lalu, IHSG melemah karena banyaknya dana asing keluar dari portofolionya selama 3 hari berturut-turut lantaran momok global dan sedikit katalis positif domestik. Iran menahan sebuah kapal tanker minyak Inggris di Selat Hormuz karena tidak mematuhi peraturan maritim internasional. Penangkapan Stena Impero semakin menandai ketegangan antara Iran dan Barat sejak Mei dan mengancam AS untuk mencabut sanksinya. Konflik Iran dengan negara Barat mempersuram perdagangan global, bahkan aktivitas komersial antara Iran dan Indonesia. Pasar masih mengantisipasi keputusan pemangkasan suku bunga oleh ECB dan the Fed yang akan diputuskan pada rapat ECB pada Kamis (25/07) dan pertemuan FOMC pada (30/07). Pasar berspekulasi bahwa the Fed tidak akan agresif dalam memangkas suku bunga dan hanya akan memangkas suku bunga sebesar 25 bps pada akhir Juli. Pada akhir pekan, ECB—sesuai dengan ekspektasi pasar—tidak agresif dalam melonggarkan kebijakan moneter dengan tetap menahan suku bunganya lantaran dua alasan utama. Pertama, kebijakan moneter ECB didasari oleh keputusan the Fed atas suku bunganya dan dampak kebijakan the Fed bagi ekonomi kawasan euro. Kedua, data ekonomi euro—inflasi dan pertumbuhan ekonomi 2Q19—sebagai acuan rumusan kebijakan moneter baru akan dirilis setelah pertemuan ECB pada pekan ini. Pada pekan lalu, IHSG ditutup melemah ke level 6.325.

Global Market Movement



Source: Bloomberg, NH Korindo Research

Foreign Net Flow – Last 10 Days



Source: Bloomberg, NH Korindo Research

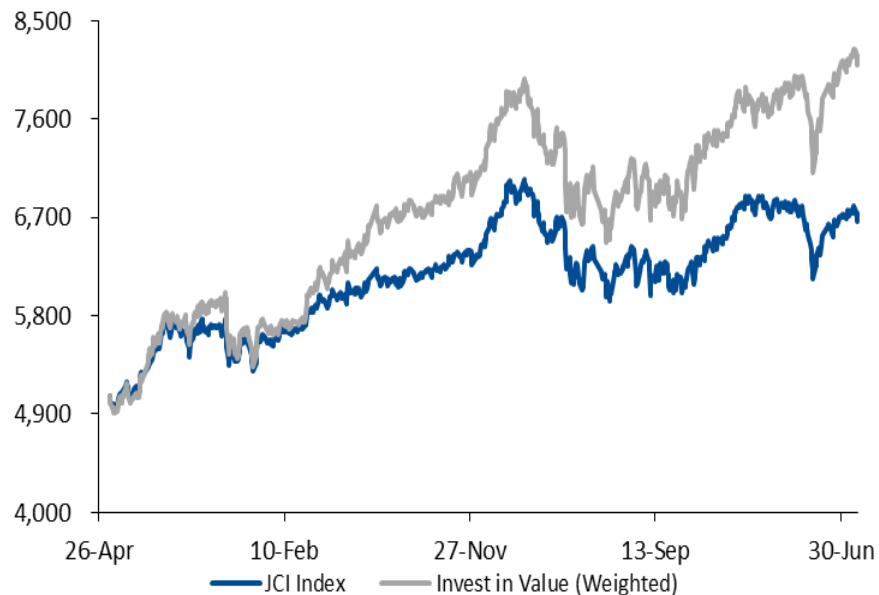
Pergerakan INNI Pekan Lalu

•INNI Index	: 7.950,11 (-1,5%)
INNI Theme 1 (Value)	: 8.096,72 (-1,7%)
INNI Theme 2 (Trend)	: 7.700,46 (-1,2%)

INNI Index Melemah Pekan Lalu

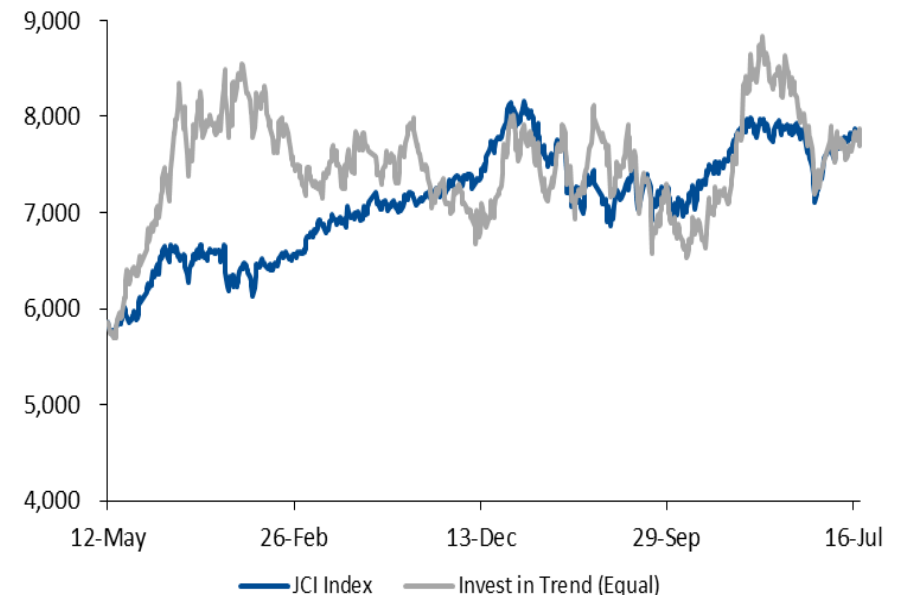
Pada awal pekan lalu, INNI index menguat 0,12% ditopang oleh saham-saham Lippo Group, seperti SILO (+7,7%) dan LPPF (+6,7%). PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR)—induk usaha SILO dan LPPF—yang meraih peningkatan peringkat dari BB- ke BB+ dengan prospek stabil secara tidak langsung menjadi katalis positif bagi penguatan INNI index. Fitch ratings menyematkan peringkat baru lataran LPKR berhasil memperkuat likuiditas dan memperkecil risiko pembiayaan kembali. Setelah menguat di awal pekan, INNI kembali melemah 0,30% pada pertengahan pekan karena tekanan dari saham-saham subsektor farmasi, seperti KAEF (-2,4%) dan KLBF (-2,0%). Belum adanya kepastian terbentuknya holding BUMN farmasi hingga IH19 seperti target awal Kementerian BUMN menjadi batu yang menyandung gerak KAEF. Namun, tiga BUMN farmasi— KAEF, PT Indofarma Tbk (INAF), dan PT Bio Farma—meyakinkan kesiapan untuk menjalankan aksi korporasi tersebut. Pada akhir lalu, INNI index melemah ditekan oleh saham KRAS (-3,8%). Permasalahan proyek blast furnace yang menyebabkan mundurnya salah satu komisaris KRAS menghambat pergerakan KRAS. Proyek blast furnace sendiri mencakup sintering plant, coke oven plant, blast furnace, dan hot metal treatment plant dengan kapasitas produksi 1,2 juta ton per tahun. Pekan lalu, INNI index ditutup ke level 7.950.

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



Source: Bloomberg, NH Korindo Research

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



Source: Bloomberg, NH Korindo Research

Pergerakan Sektor Pekan Lalu

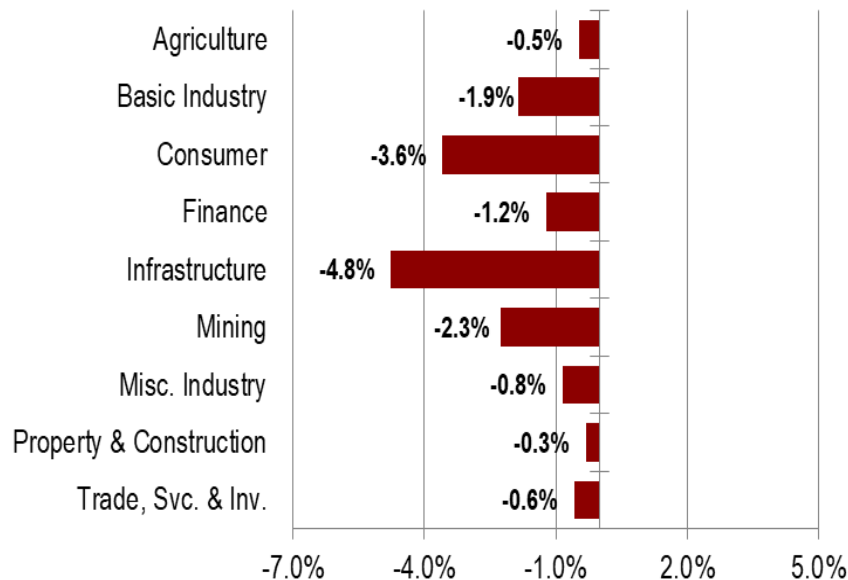
Ulasan Sektor Pekan Lalu

- Penekan INNI Index**

Pekan lalu, sektor infrastruktur menjadi top loser pertama karena melemah hingga 4,8%. JSMR ditutup melemah setelah merilis laporan keuangan 2Q19 karena mencatatkan pendapatan Rp13,38 triliun yang turun 26% dari pencapaian 2Q18 sebesar Rp18,66 triliun. Pendapatan keseluruhan menurun karena segmen konstruksi membukukan penurunan pendapatan karena sebagian besar jalan tol Jasa Marga telah beroperasi pada 2018. TLKM juga ditutup melemah selama sepekan lalu. TLKM menyatakan siap mengimplementasikan 5G dengan skema Business to Business (B2B), tetapi hingga saat ini belum adanya kejelasan regulasi kesiapan spektrum menghambat target TLKM untuk mengembangkan 5G.

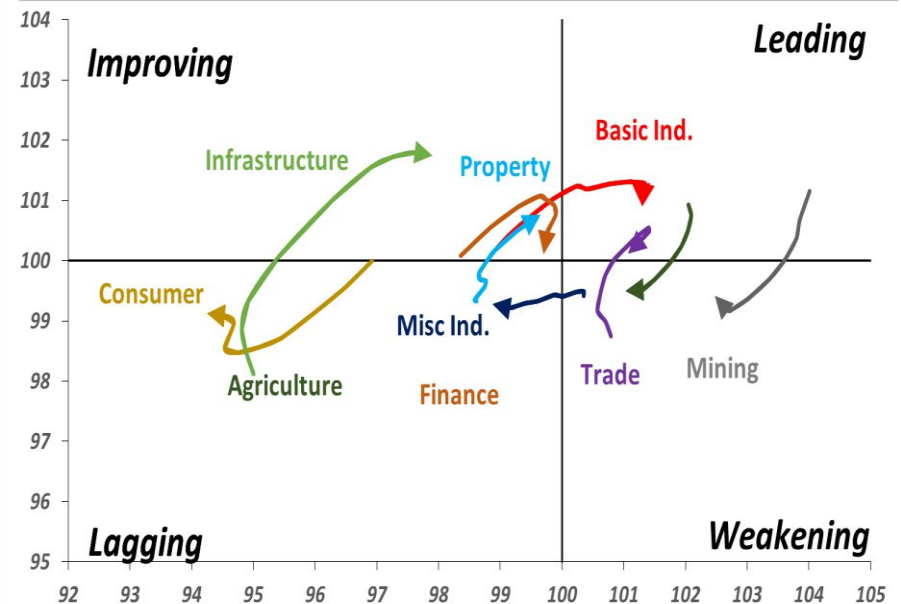
Sektor konsumen menjadi top loser kedua setelah mencatatkan pelemahan hingga 3,6% pada pekan lalu. UNVR—salah satu perusahaan FMCG terbesar di Indonesia—hanya membukukan pertumbuhan pendapatan hanya 1,2% pada IH19 sehingga pergerakan sahamnya terbatas. Pertumbuhan tipis disebabkan penjualan lini bisnis spreadnya yang terkenal, Blue Band pada 3Q18. Sementara itu, GGRM mengurangi modal ditempatkan dan disetor kepada anak usahanya, PT Surya Inti Tembakau (SIT) dari Rp500 miliar menjadi Rp300 miliar sehingga pergerakan sahamnya melemah selama sepekan

Last Week INNI Sector Movement



Source: Bloomberg, NH Korindo Research

Sector Rotation – Last 10 Days



Source: Bloomberg, NH Korindo Research

Prakiraan Pekan Ini: Sektor Properti

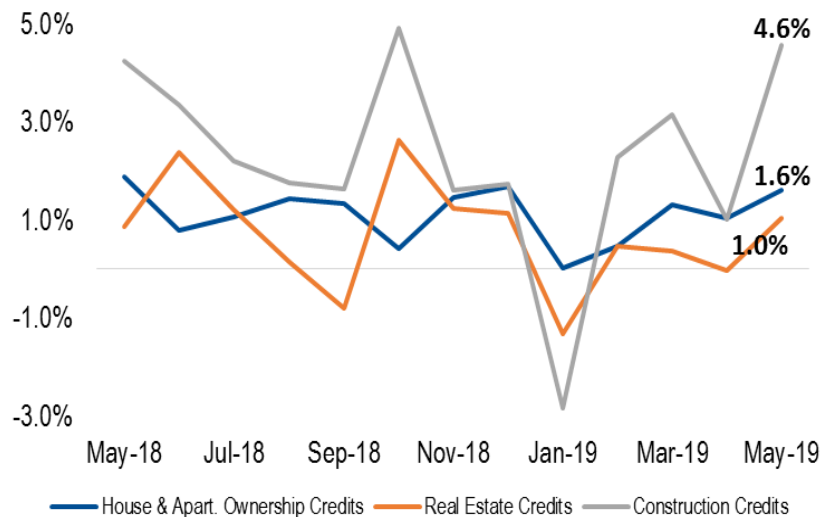
- Paket Peraturan Pendorong Pasar Properti**

Kinerja sektor properti yang cenderung flat menyita perhatian khusus pemerintah. Kucuran insentif dan rangkaian kebijakan, seperti peningkatan batasan PPN atas rumah sederhana yang tertuang di PMK Nomor 81/PMK.010/2019; pembebasan PPN atas rumah dan bangunan korban bencana alam; peningkatan batas nilai hunian mewah yang dikenakan PPH dan PPnBM dari Rp5-10 miliar menjadi Rp30 miliar; simplifikasi prosedur validasi PPh penjualan tanah dan bangunan dari 15 hari menjadi 3 hari kerja bukti dukungan pemerintah bagi penguatan sektor properti yang menopang pertumbuhan ekonomi sehingga tepat menyebut investasi properti sebagai investasi jangka panjang dengan efek ganda.

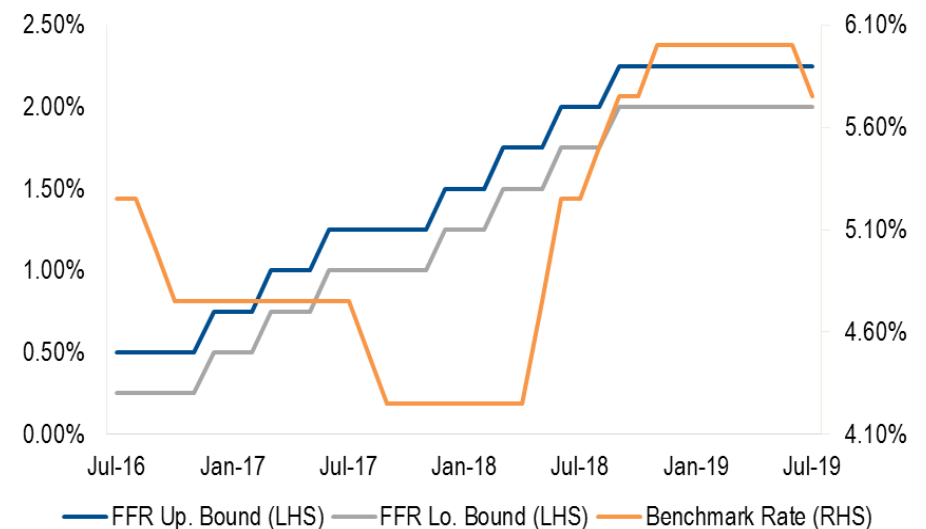
- Prospek dan Buah Kebijakan Dovish**

Perang dagang tak beresai antara AS-Tiongkok menghambat laju perkembangan ekonomi AS. Untuk menstimulasi perkembangan ekonomi, the Fed mensinyalkan kebijakan moneter akomodatif dan membahas penghitungan penurunan suku bunga acuannya pada rapat FOMC akan 30 -31 Juli 2019. Segera setelah merespons sinyal dovish the Fed, BI selenggarakan Rapat Dewan Gubernur (RGD) pada 17-18 Juli untuk memangkas BI 7-DRRR sebesar 25 bps menjadi 5,75%. Keputusan BI menggugah gairah sektor properti yang melesu pasalnya penurunan bunga KPR akan diiringi oleh peningkatan pengajuan KPR. Hasil survei harga properti 1Q19 yang menunjukkan bahwa pembiayaan KPR sebagai andalan mayoritas konsumen untuk membeli hunian mensinyalkan buah manis kebijakan BI atas sektor properti.

Credit Disbursement Growth by Commercial Banks & Microcredit Banks (in percentage)



Movements of Fed Funds Rate & BI 7 D-RRR



Prakiraan Pekan Ini: Sektor Properti

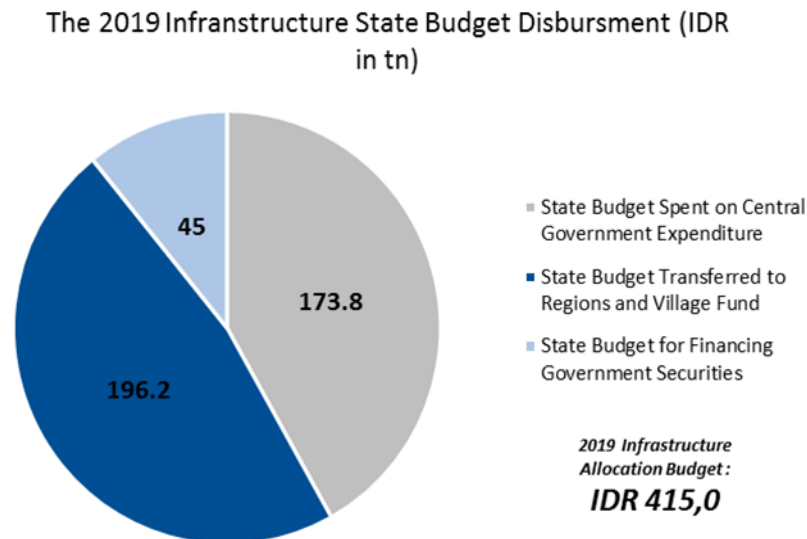
• Infrastruktur Laik, Properti Naik

Pembangunan infrastruktur merupakan prioritas utama periode kedua pemerintahan Joko Widodo. Janji mega infrastruktur digaungkan pada pidatonya bertajuk “Visi Indonesia” dan akan diwujudkan melalui pembangunan jalan tol, kereta api, pelabuhan, dan bandara yang terintegrasi dengan pusat-pusat industri, perekonomian, serta hunian sehingga masyarakat mendapatkan faedah sekaligus menikmati akselerasi mobilitas dan konektivitas. Infrastruktur yang memadai merupakan pertimbangan utama pemilihan hunian baru. Hasil survei “Property Affordability Sentiment Index H1 2019” oleh Rumah.com mengungkapkan bahwa 76% responden memprioritaskan jarak antara hunian ke fasilitas transportasi umum.

• Inflasi dan IHK Indikator Sektor Properti

Data inflasi Juni mengungkapkan IHK Juni masih terkendali di level 3,28% y-y kendati melambat dari 3,23% y-y pada Mei. Data Juni menyuratkan gairah konsumsi masyarakat tetap terjaga, pun demikian permintaan atas hunian. Angka penjualan hunian 1Q19 yang merangkak naik 23,77% q-q lebih tinggi dari 1Q18 menggambarkan gairah sektor properti. Penjualan rumah tipe kecil menyumbangkan kontribusi terbesar terhadap total penjualan 1Q19. Berdasarkan analisis kami, CTRA yang membidik segmen menengah ke bawah merupakan saham pilihan pekan ini.

The 2019 Infrastructure State Budget Disbursement (IDR in Trillion)



Source: Ministry of Finance, NHKS Research

Quarter Property Sales Growth (in percentage)



Source: Bank Indonesia, NHKS Research

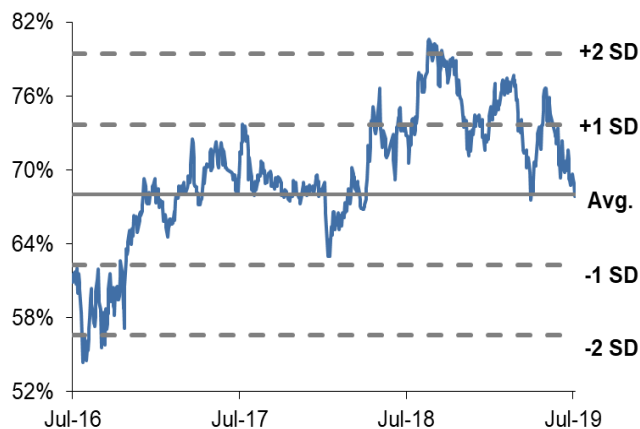
Ciputra Development Tbk (CTRA IJ – Property)

Dec 2019 Target Price	1,550
Consensus Price	1,328
Last Price (IDR) as of July 26, 2019	1,280
TP vs. Last Price	21,09%

Revenue Breakdown:	
Houses, Shophouses, & Land Lots	54%
Shopping Malls	13%
Others	33%

IDR bn	FY2017	FY2018	FY2019E	FY2020E
Revenue	6,443	7,670	7,302	7,453
y-y	-4.4%	19.1%	-4.8%	-2.1%
Net Profit	894	1,185	1,000	988
y-y	-4.2%	32.6%	-15.6%	-1.2%
NPM	13.9%	15.5%	13.7%	13.3%
EPS	48x	64x	54x	53x
P/B	1.4x	1.1x	1.2x	1.1x

Last 3 year discount to RNAV



Source : Company, NHKS Research

- **NHKS** merekomendasikan CTRA yang diproyeksikan mencapai target harga Rp1.550 dengan discount to RNAV sebesar 60%. Penopang proyeksi tersebut adalah kebijakan stimulus industri properti, suku bunga akomodatif, kondisi makroekonomi yang kondusif. Kejelian CTRA memanfaatkan peluang akan memampukannya mendulang untung lebih besar pada semester II 2019.

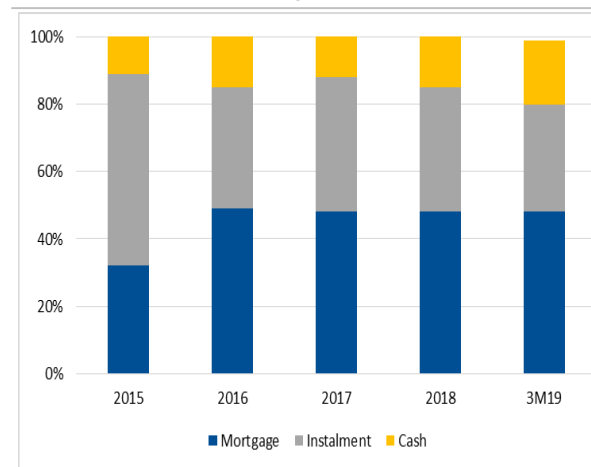
- **Hunian Menengah ke Bawah Penopang Pendapatan**

Kendati kinerja industri properti masih flat, hasil survei Harga Properti Residensial (SHPR) 1Q19 mencatatkan penjualan hunian dengan konsep kota mandiri melesat 30,13% q-q dari -12,28% pada 1Q18. CTRA menggunakan momentum pertumbuhan signifikan tersebut dengan menggarap dua proyek hunian yang menyasar segmen menengah ke bawah, yaitu kota mandiri, “Citra Sentul Raya”, dan apartemen dengan konsep *Transit Oriented Development* (TOD), “LRT City in Ciracas”. CTRA menetapkan target pre-sales senilai Rp200 miliar dan Rp250 miliar untuk masing-masing proyek.

- **Buah Manis Kinerja 1Q19**

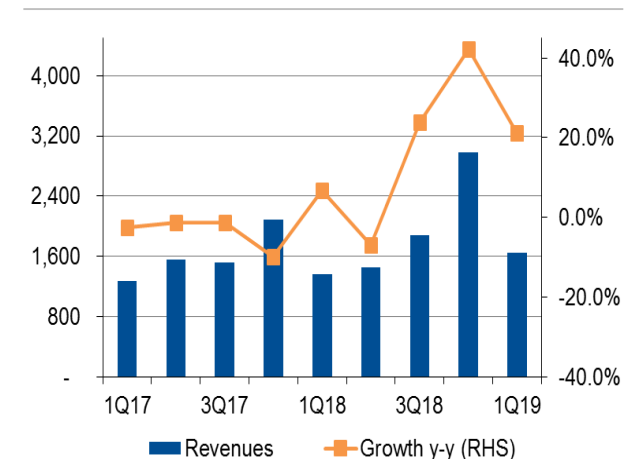
CTRA membukukan kenaikan pendapatan 1Q19 hingga Rp1,6 triliun atau naik 21% y-y dari 1Q18 berkat kontribusi dari pendapatan marketing sales Rp1,2 triliun atau naik 27% y-y dan pendapatan berulang Rp447 miliar atau naik 7% y-y. Pencapaian marketing sales 1Q19 baru mencapai 19% dari total target 2019 senilai Rp6 triliun. Menghadapi tantangan stagnasi industri properti, CTRA membidik pembeli pakai (end-user) yang menggunakan skema KPR untuk mewujudkan hunian impian. CTRA pastinya mencicipi buah manis potongan suku bunga BI: stimulus kerja penjualan.

Methods of Presales Payment



Source : Company, NHKS Research

Revenues and Their Growth Rates | 1Q17 - 1Q19



Source: Company NHKS Research

Daftar Saham INNI

	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	30,975	31,000	32,000	Hold	3.3	-0.1%	763.7	28.0x	4.8x	18.4	1.1	16.8	12.7
BBRI	Theme 1	4,440	4,480	4,950	Hold	11.5	-0.9%	547.7	16.4x	2.8x	18.8	3.0	11.2	10.3
BMRI	Theme 1	7,750	7,875	8,275	Hold	6.8	-1.6%	361.7	13.7x	1.9x	15.0	3.1	9.1	11.1
Consumer														
GGRM	Theme 1	74,950	79,300	110,000	Buy	46.8	-5.5%	144.2	17.5x	3.0x	18.0	3.5	19.2	24.5
UNVR	Theme 1	44,800	45,800	59,000	Buy	31.7	-2.2%	341.8	36.9x	67.4x	183.9	2.6	1.3	5.2
ICBP	Theme 1	10,575	10,850	11,600	Hold	9.7	-2.5%	123.3	26.2x	5.3x	21.6	1.8	13.9	10.6
INDF	Theme 1	6,675	7,050	8,700	Buy	30.3	-5.3%	58.6	13.5x	1.7x	12.8	3.5	8.7	14.1
KAEF	Theme 2	3,220	3,250	4,100	Buy	27.3	-0.9%	17.9	44.8x	7.9x	16.6	0.5	21.8	(44.6)
KLBF	Theme 2	1,450	1,490	1,870	Buy	29.0	-2.7%	68.0	27.6x	4.5x	16.9	1.8	7.0	1.0
Infrastructure														
TLKM	Theme 1	4,160	4,270	4,700	Hold	13.0	-2.6%	412.1	22.2x	3.9x	18.2	3.9	7.7	8.6
JSMR	Theme 1	5,750	6,225	6,000	Hold	4.3	-7.6%	41.7	18.8x	2.4x	13.3	0.8	(25.9)	1.4
Trade														
UNTR	Theme 1	26,525	27,275	39,550	Buy	49.1	-2.7%	98.9	8.5x	1.8x	22.3	4.5	19.0	20.6
SILO	Theme 2	6,275	5,700	4,350	Sell	(30.7)	10.1%	10.2	536.3x	1.6x	0.3	N/A	18.2	583.3
MIKA	Theme 2	2,110	1,940	2,300	Hold	9.0	8.8%	30.7	47.9x	7.2x	15.7	0.9	15.8	18.2
LPPF	Theme 2	3,700	3,250	5,500	Buy	48.6	13.8%	10.4	10.9x	5.8x	45.6	9.0	(1.7)	(41.2)
RALS	Theme 2	1,365	1,300	2,070	Buy	51.6	5.0%	9.7	14.1x	2.3x	17.5	3.7	(0.4)	428.0
MAPI	Theme 2	945	935	1,300	Buy	37.6	1.1%	15.7	34.7x	2.8x	10.5	1.1	8.4	(62.3)
Property														
PWON	Theme 1	670	700	725	Hold	8.2	-4.3%	32.3	11.9x	2.4x	22.3	1.0	3.9	28.1
CTRA	Theme 1	1,280	1,190	1,550	Buy	21.1	7.6%	23.8	17.8x	1.6x	9.5	1.5	21.3	114.3
PTPP	Theme 1	2,080	2,160	2,450	Buy	17.8	-3.7%	12.9	8.5x	1.0x	12.4	2.3	34.9	12.0
WSKT	Theme 1	2,070	2,130	2,500	Buy	20.8	-2.8%	28.1	8.9x	1.5x	18.5	3.5	(30.0)	(53.0)
WIKA	Theme 1	2,340	2,450	2,100	Hold	(10.3)	-4.5%	21.0	11.4x	1.4x	13.2	1.6	3.9	66.9
Basic Ind.														
KRAS	Theme 2	354	390	600	Buy	69.5	-9.2%	6.8	N/A	0.3x	(7.3)	N/A	(13.8)	(966.7)
SMGR	Theme 2	12,400	12,575	14,600	Buy	17.7	-1.4%	73.6	25.1x	2.4x	9.7	1.7	22.8	(34.8)
INTP	Theme 2	22,150	22,175	22,300	Hold	0.7	-0.1%	81.5	63.8x	3.5x	5.3	2.5	8.5	50.2
Misc Ind.														
ASII	Theme 2	7,075	7,100	8,600	Buy	21.6	-0.4%	286.4	13.1x	2.0x	16.2	3.0	6.8	4.9
Mining														
ADRO	Theme 1	1,230	1,295	1,750	Buy	42.3	-5.0%	39.3	6.1x	0.7x	12.6	7.3	10.8	59.2
PTBA	Theme 1	2,750	2,880	5,100	Buy	85.5	-4.5%	31.7	6.2x	1.7x	29.2	12.4	(7.2)	(21.7)
INCO	Theme 2	2,920	3,140	3,370	Buy	15.4	-7.0%	29.0	61.4x	1.1x	1.8	N/A	(25.8)	N/A
ANTM	Theme 2	890	940	1,200	Buy	34.8	-5.3%	21.4	26.7x	1.1x	4.1	1.4	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