

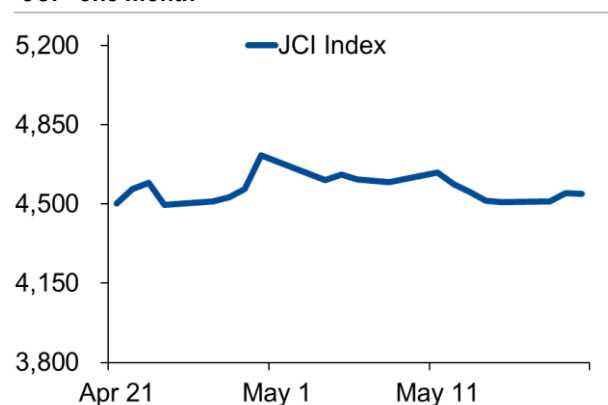
## Laporan Mingguan (26 – 29 Mei)

### Ringkasan:

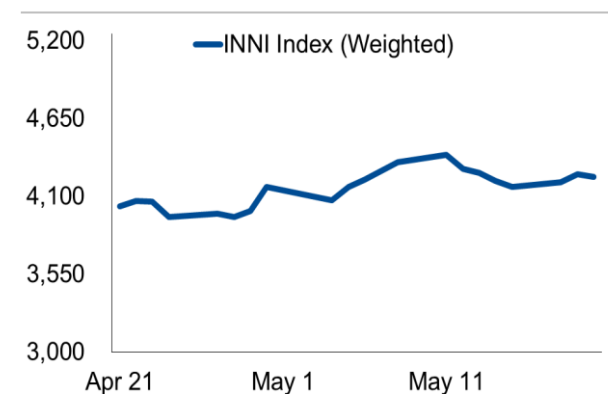
**Ulasan pekan lalu:** Laju pergerakan IHSG selama 3 hari berada di zona hijau dipicu oleh sentimen positif terkait keberhasilan tahap awal vaksin COVID-19 dan keputusan BI untuk menahan BI-7DRRR. Namun, aliran modal asing yang keluar dari pasar saham Indonesia juga masih berlanjut hingga akhir pekan lalu.

**Prakiraan pekan ini:** Pelonggaran aturan lockdown yang mulai ditetapkan di beberapa negara di dunia yang didasarkan pada melandainya kasus COVID-19 pada negara tersebut menuai berbagai respon pasar saham. DKI Jakarta, selaku ibukota Indonesia, harusnya mengakhiri masa PSBB tanggal 22 Mei 2020, namun PSBB diperpanjang hingga 4 Juni 2020. Nantinya, jika kasus COVID-19 sudah mulai mereda dan PSBB dilonggarkan, dapat terbangun optimisme pelaku pasar akan dimulainya re-opening economy dan mampu menstimulasi pertumbuhan kredit Indonesia. Suku bunga acuan yang masih dalam tren turun pun dapat diikuti dengan tren turun suku bunga KPR dan KPA yang berimbas pada meningkatnya daya beli masyarakat pada aset properti. Di masa pandemi seperti sekarang, memang menjadi tantangan sektor properti untuk tumbuh, ditambah penerapan PSBB menyulitkan marketing perusahaan. CTRA kemudian menyiasatinya dengan menerapkan *launching online* guna mempertahankan kinerja penjualan. Terbukti, skema tersebut mampu menaikkan marketing sales kuartal-I sebesar 2,7%. Dengan itu kami merekomendasikan CTRA sebagai saham pilihan pekan ini dengan target harga Rp830 dengan discount to RNAV sebesar 87%.

JCI - one month



INNI Index – one month



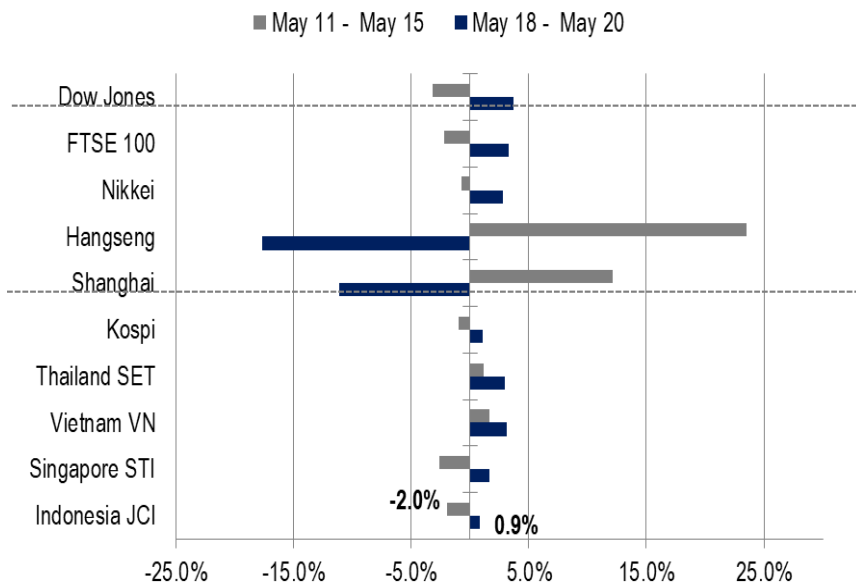
# IHSG Pekan Lalu

- Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) : 4.545,95 (+0,9%)
- Investor Asing : *Net buy* senilai Rp13,7 triliun (vs. *net sell* pekan lalu senilai Rp3,1 triliun)
- USD/IDR : 14.710 (+1,01%)
- Imbal hasil obligasi pemerintah dengan tenor 10 tahun : 7,538% (-24,70 bps)

## IHSG Berada di Zona Hijau

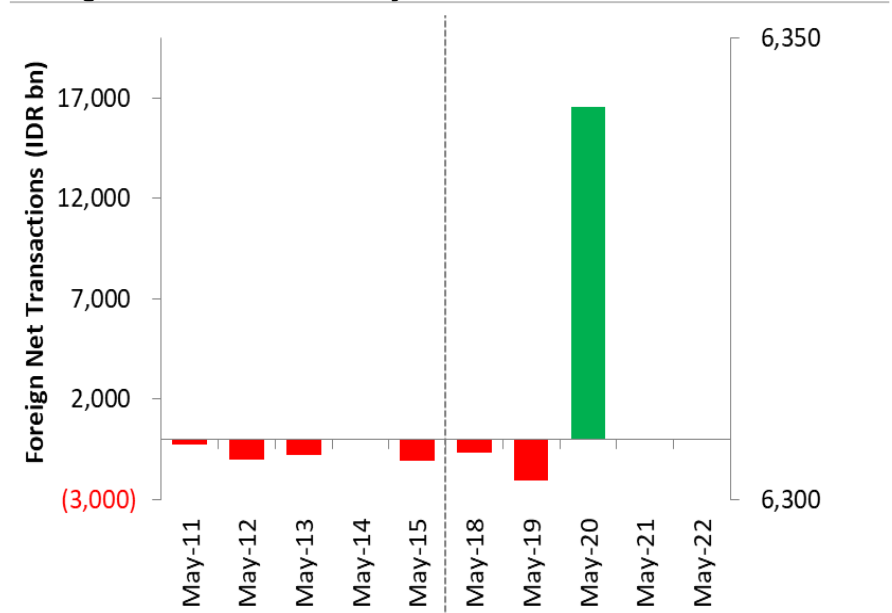
IHSG selama pekan lalu hanya melakukan perdagangan selama 3 hari lantaran menyambut hari raya Idul Fitri. Sentimen positif terkait hasil positif tahap awal uji coba vaksin COVID-19 yang dilakukan oleh perusahaan medis Moderna menjadi katalis positif bagi IHSG pada Senin (18/05/2020) sehingga berhasil ditutup menguat tipis. Penguatan ini masih berlanjut hingga Selasa (19/05/2020) setelah Bank Indonesia (BI) melakukan RDG pada 18-19 Mei 2020. Bank Indonesia memutuskan untuk mempertahankan BI-7DRRR di level 4,50% dan tetap mempertahankan suku bunga deposit facility sebesar 3,75% dan lending facility sebesar 5,25%. Keputusan yang diambil oleh BI bertujuan untuk menjaga stabilitas nilai tukar di tengah ketidakpastian pasar keuangan global. Pada Rabu (20/05/2020), Meskipun ditutup melemah tipis, IHSG berhasil mencatatkan foreign net buy lantaran adanya transaksi akuisisi saham PT Bank Permata Tbk (BNLI) senilai Rp33,3 triliun.

### Global Market Movements



Source: Bloomberg, NHKSI Research

### Foreign Net Flow – Last 10 Days



Source: Bloomberg, NHKSI Research

# Pergerakan INNI Pekan Lalu

•INNI Index	: 4.238,36 (+1,7%)
INNI Theme 1 (Value)	: 3.143,18 (-0,3%)
INNI Theme 2 (Trend)	: 4.968,48 (+2,6%)

## INNI Index Ditutup Menguat

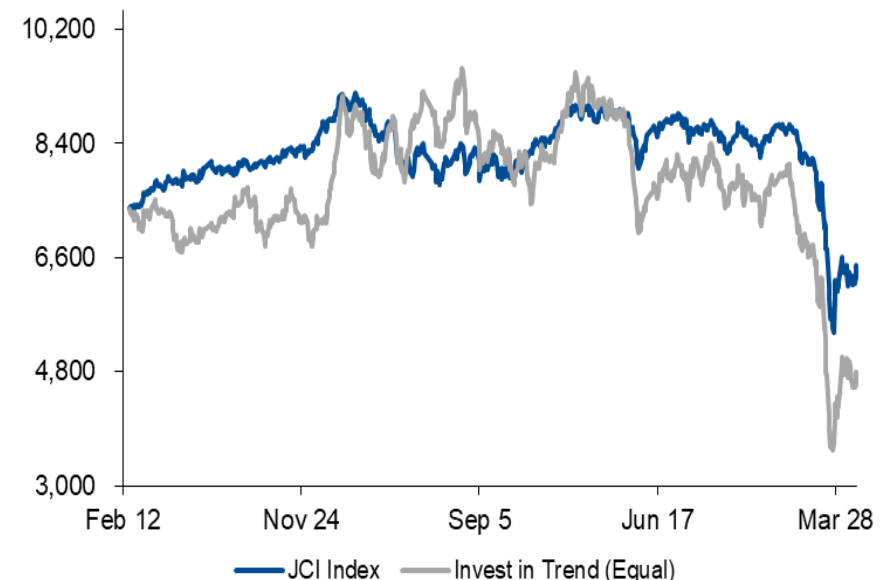
Senada dengan IHSG, INNI Index pada Senin pada (18/05/2020) ditutup menguat ditopang oleh saham aneka industri yaitu ASII (+5,4%). Saham ASII berhasil menguat di tengah penjualan wholesales yang mencatatkan penurunan 26,52% menjadi 133.522 unit pada April 2020. Sampai saat ini, upaya yang dilakukan ASII adalah mengelola biaya, menjaga arus kas dan mengurangi belanja modal. Penguatan INNI Index masih berlanjut sampai dengan Selasa (19/05/2020), ditopang oleh saham BBRI (+9,2%) setelah mencatatkan top foreign net buy dengan nilai transaksi mencapai Rp170 miliar. Pada Rabu (20/05/2020), INNI Index ditutup terkoreksi ditekan oleh saham-saham sektor konsumen yaitu GGRM (-3,6%), KLBF (-3,6%), dan ICBP (-3.0%).

**Theme 1. Invest in Value (10 Stocks) – Market Cap. Base**



Source: Bloomberg, NHKSI Research

**Theme 2. Invest in Trend (10 Stocks) – Policy Base**



Source: Bloomberg, NHKSI Research

# Pergerakan Sektor Pekan Lalu

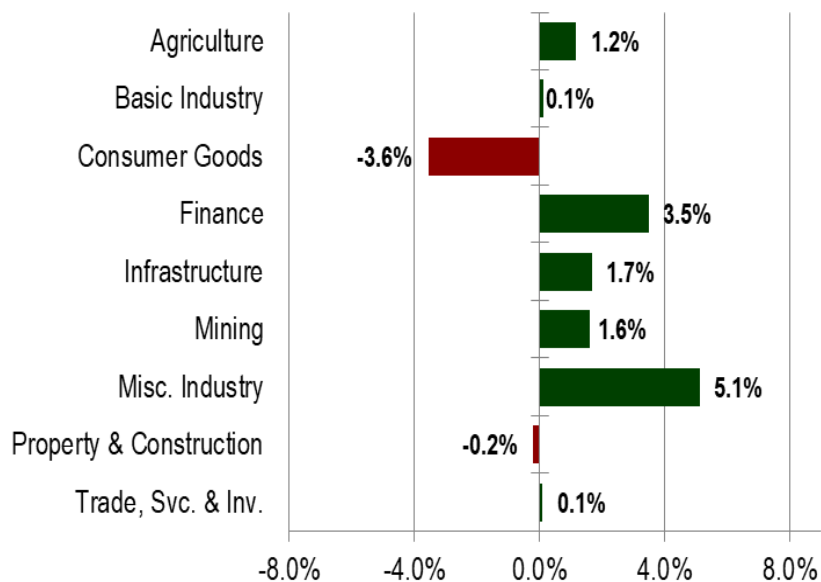
- Penguatan IHSG**

Mayoritas sektor IHSG berada di zona hijau dengan sektor aneka industri mencatatkan pelemahan terbesar hingga 5,1%, ditopang oleh ASII (+7,0%). Sebagai catatan, ASII mengumumkan jadwal rapat umum pemegang saham tahunan 2020 pada 16 Juni dengan agenda pembahasan laporan keuangan FY19 dan penggunaan laba bersih 2019.

- Penguatan INNI Index**

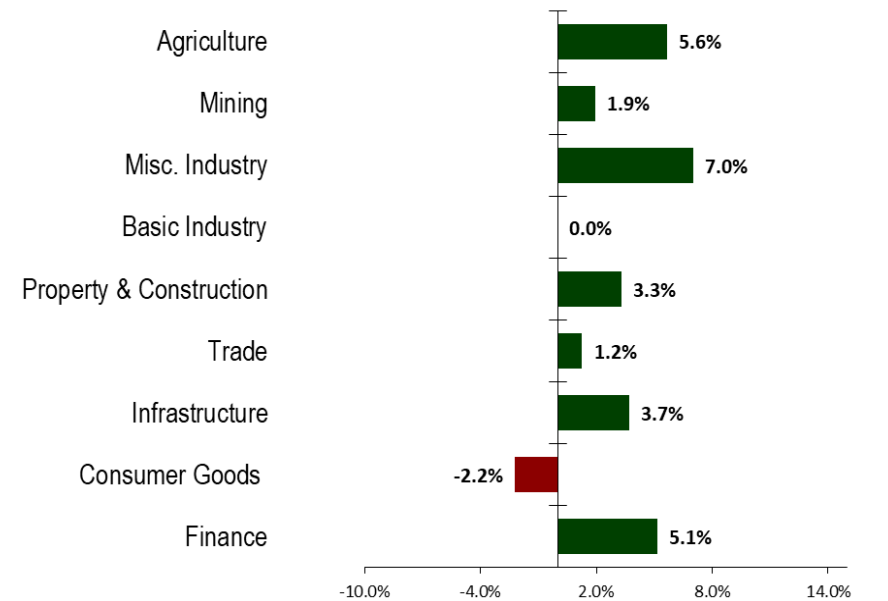
INNI Index serupa dengan IHSG mencatatkan penguatan dengan sektor aneka industri yang mencatatkan penguatan terbesar pertama dan diikuti sektor agrikultur yang mencatatkan penguatan terbesar kedua. AALI – sektor agrikultur selama sepekan berhasil menguat 5,6% seiring dengan penguatan harga CPO kontrak untuk pengiriman Agustus 2020 di Bursa Malaysia Derivatif yang mencatatkan penguatan sebesar (+4,0%) ke level RM 2.164/ton.

**Last Week's JCI Sectoral Movement**



Source: Bloomberg, NHKSI Research

**Last Week's INNI Sectoral Movement**



Source: Bloomberg, NHKSI Research

# Prakiraan Pekan Ini: Sektor Properti

- Menimbang Efek Pelonggaran *Lockdown* dan PSBB**

Berdasarkan jadwal yang telah ditetapkan Anies Baswedan selaku Gubernur DKI Jakarta, aturan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang telah diberlakukan sejak 10 April 2020 akan berakhir pada 22 Mei 2020. Namun, pada Selasa (19/05/20) Pemerintah memperpanjang PSBB hingga 4 Juni 2020 dengan harapan kasus penyebaran virus corona mereda. Nantinya, keputusan pelonggaran PSBB yang didasarkan pada penurunan jumlah kasus COVID-19 dapat menjadi sentimen positif bagi pelaku pasar yang optimis akan dimulainya *re-opening economy*. Beberapa negara yang terlebih dahulu melonggarkan aturan *lockdown* karena penurunan kasus positif COVID-19 pun menuai berbagai respons pelaku pasar. Sebagai contoh, Indeks Saham Malaysia (KLCI) merespons negatif pelonggaran *lockdown* dengan membukukan penurunan hingga -2,2%. FTSE MIB Italia terkontraksi -3,70% setelah *lockdown* dilonggarkan pada 4 Mei 2020. Sementara itu, Indeks IBEX 35 di Spanyol justru *rebound* 1,78% pada 25 April 2020. Respons positif pelaku pasar nantinya akan didasarkan pada keyakinan tidak akan ada lagi lonjakan ataupun gelombang kedua kasus COVID-19 dan strategi pemerintah menghadapi dunia setelah pandemi.

- Pertumbuhan Kredit Terdampak COVID-19**

Pertumbuhan kredit Indonesia hingga Maret 2020 tercatat naik signifikan hingga 7,95% yoy karena kredit valuta asing (valas) dan dana pihak ketiga (DPK) tumbuh masing-masingnya sebesar 16,84% yoy dan 9,45% yoy. Bank Indonesia (BI) pada 22 Mei 2020 akan merilis data pertumbuhan kredit periode April 2020 yang diperkirakan melambat karena kebijakan pemberlakuan PSBB pada April memicu penurunan kinerja perdagangan sektor barang dan jasa. Menimbang permasalahan tersebut, Pemerintah segera tanggap dan menggelontorkan beberapa kebijakan, seperti kebijakan restrukturisasi kredit UMKM untuk menstimulasi kredit dalam negeri. Pelemahan kondisi ekonomi di kala pandemi pun membuat BI menurunkan proyeksi pertumbuhan kredit 2020 dari 10%-12% menjadi 9-11%. Di sisi lain, BI optimis ekonomi yang mulai membaik pada 2021 akan mendorong pertumbuhan kredit di angka 10%-12%.

## Responding-to-Relaxed-Lockdown Countries Indices

Countries - Indices	Date of Relaxed Lockdowns	Changes in Indices
Spain (IBEX 35 Index)	April 25, 2020	1.78%
India (NIFTY Index)	April 25, 2020	1.40%
Swiss (SMI Index)	April 27, 2020	1.38%

Countries - Indices	Date of Relaxed Lockdowns	Changes in Indices
Italy (FTSE MIB Index)	May 4, 2020	-3.70%
Malaysia (KLCI Index)	May 4, 2020	-2.22%
France (CAC 40 Index)	May 11, 2020	-1.31%

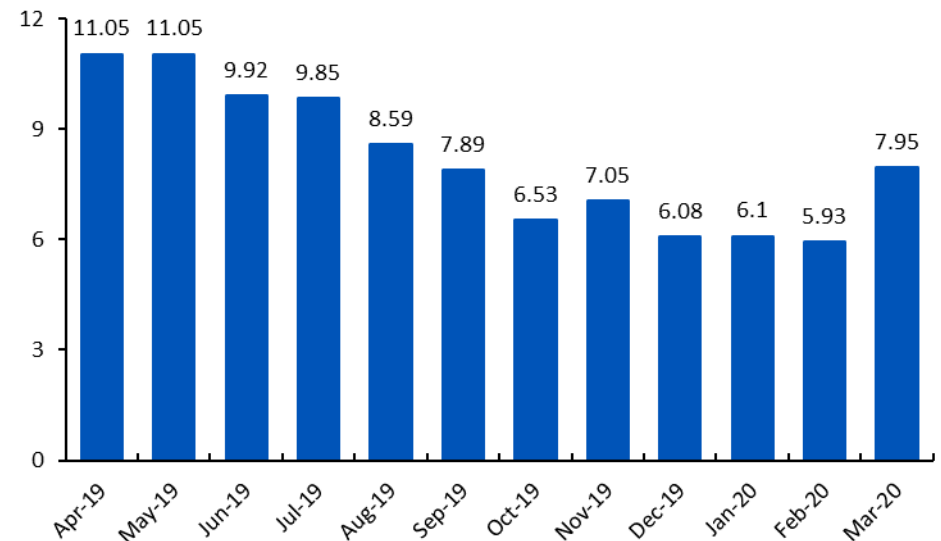
Positive Responses



Negative Responses



## Indonesia Loan Growth (%)



# Prakiraan Pekan Ini: Sektor Properti

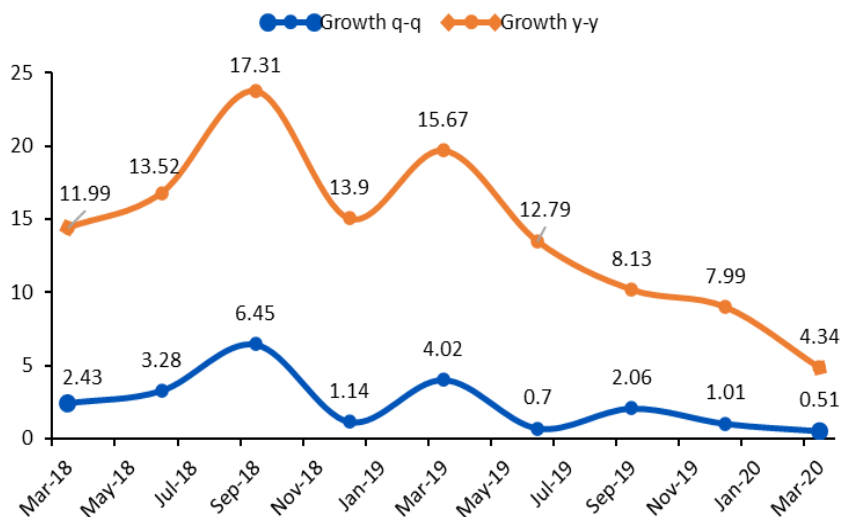
## • Suku Bunga Acuan Bertahan di 4,5%

Bank Indonesia (BI) pada Selasa (19/05/2020) telah menetapkan suku bunga acuan tetap di angka 4,5%. Kebijakan tersebut diharapkan mampu mendorong pertumbuhan ekonomi dan melonggarkan likuiditas di masa pandemi. Namun, tren penurunan suku bunga acuan belum mampu mendukung pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). Pada triwulan-I 2020 pertumbuhan KPR dan KPA secara tahunan justru melambat 4,34% yoy atau lebih rendah dari triwulan sebelumnya sebesar 7,99% yoy. Secara triwulanan pun melambat dari 1,01% qoq menjadi 0,51% qoq. Padahal suku bunga KPR triwulan-I 2020 tercatat 8,92% atau lebih rendah dari triwulan sebelumnya 9,12%. Hal tersebut mengindikasikan bahwa tren penurunan suku bunga acuan dan suku bunga KPR belum berhasil menaikkan keinginan konsumen untuk membeli rumah dan apartemen, terlebih pada masa pandemi saat ini.

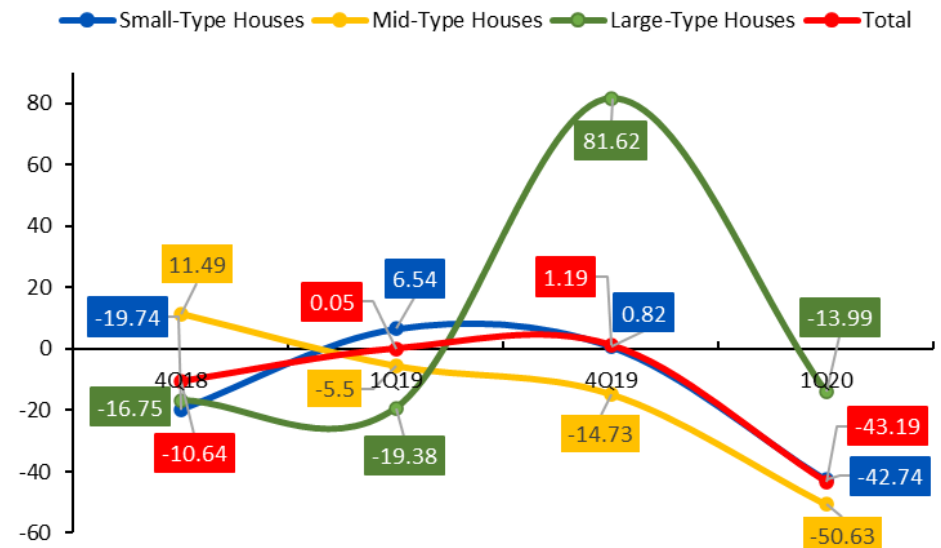
## • Melambatnya Pertumbuhan Penjualan Properti Residensial

Mewabahnya COVID-19 pun menyulitkan pertumbuhan penjualan properti perumahan di pasar primer. Berdasarkan laporan BI, tercatat secara tahunan angka penjualan triwulan-I 2020 berkontraksi hingga -43,19% yoy, lebih rendah dari triwulan sebelumnya sebesar 1,19% yoy. Dampak yang cukup signifikan dialami oleh penjualan rumah tipe besar yang terkoreksi dari 81,62% pada triwulan-IV 2019 menjadi -13,99% tetapi mengalami perbaikan jika dibandingkan dengan triwulan-I 2019 yang turun lebih dalam -19,38%. Penjualan rumah tipe kecil pun terjun menyentuh angka -42,74% yoy dari triwulan sebelumnya 0,82% yoy. Selain itu, penjualan tipe menengah melanjutkan pelemahannya dari -14,73% yoy menjadi -50,63% yoy. Pemberlakuan regulasi PSBB di banyak wilayah di Indonesia untuk menghentikan penyebaran COVID-19 memang cenderung menyulitkan perusahaan properti untuk melakukan aktivitas penjualan secara normal.

Growth of KPR and KPA (%)



Annual Sales Growth in Residential Property (% YoY)



# Ciputra Development Tbk (CTRA IJ – Sektor Properti)

<b>Dec. 2020's Price Target</b>	<b>830</b>
Consensus Price	969
Last Price (IDR) as of May. 20, 2020	490
PT vs. Last Price	69.0%

## Revenue Breakdown:

Real Estate	70.0%
Rental	22.8%
Others	7.2%

IDR bn	FY2018	FY2019	FY2020E	FY2021E
Revenue	7,670	7,608	6,711	7,389
y-y	19.1%	-0.8%	-11.8%	10.1%
Net Profit	1,185	1,158	0,895	1,025
y-y	32.6%	-2.3%	-22.6%	14.4%
EPS	64	62	49	58
P/E	16.8x	8.6x	10.4x	8.8x
P/BV	1.2x	0.6x	0.6x	0.6x

- **NHKS** merekomendasikan CTRA sebagai saham pilihan pekan ini yang diperkirakan akan mencapai harga Rp830 dengan *discount to RNAV* sebesar 87%. Di tengah melambatnya pertumbuhan sektor properti akibat mewabahnya COVID-19, CTRA yang masih mengunggulkan penjualan properti kelas menengah ke bawah, berinovasi dengan melakukan *launching online* guna mendongkrak angka penjualan.

- **Penjualan Rumah Tapak masih Mendominasi**

CTRA mencatatkan *marketing sales* 2019 sebesar Rp6,13 triliun atau lebih besar 1,79% dari target Rp6,02 triliun. *Marketing sales* masih disokong oleh penjualan unit dengan harga di bawah Rp2 miliar dengan tetap menargetkan konsumen menengah ke bawah. Pendapatan 1Q20 CTRA masih didominasi sebanyak 70% oleh *development income*, sedangkan *recurring income* menyumbang 30% dari total pendapatan. Segmen penjualan kantor mencatatkan kenaikan 95,3% yoy pada 1Q20 menjadi Rp220,12 miliar. Di sisi lain, pendapatan segmen rumah tapak diperoleh sebesar Rp779,76 miliar atau lebih rendah 11,2% yoy. Melambatnya pendapatan rumah tapak yang memiliki porsi 51,6% dari total pendapatan, membuat menurunnya total pendapatan 8,3% yoy dari Rp1.646,73 pada 1Q19 menjadi Rp1.509,85 miliar. Performa penjualan yang stagnan dan beban operasional yang meningkat menjadi pemberat kenaikan laba perusahaan.

- **Terapkan *Launching Online* untuk Dongkrak Penjualan**

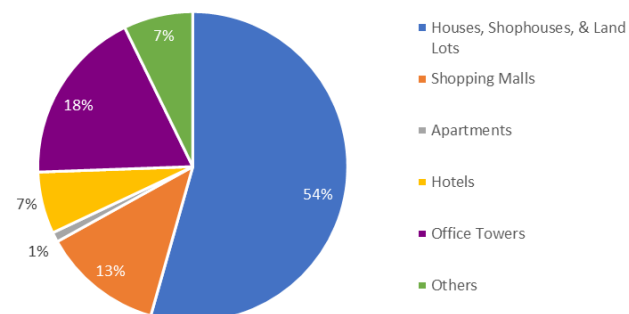
Di tengah sulitnya kondisi ekonomi karena pandemi, menjadi tantangan bagi perusahaan properti untuk melakukan inovasi penjualan. Pada 1Q20 CTRA berhasil membukukan *marketing sales* Rp1,14 triliun atau naik 2,7% dari kuartal yang sama tahun sebelumnya sebesar Rp1,11 triliun dengan tetap mengandalkan properti menengah ke bawah sebagai produk unggulan. Pemberlakuan PSBB menyulitkan perusahaan properti untuk melakukan penjualan produk, namun CTRA memiliki strategi khusus di mana penjualan dilakukan melalui skema *launching online*. Terbukti dengan berjalannya *launching online* tersebut, melalui anak usahanya Ciputra Residence, CTRA berhasil meraup sekitar Rp185 miliar atas penjualan beberapa klaster baru di proyek Citra Maja Raya dan CitraGarden Puri Jakarta. Selain itu, dalam masa pandemi ini, CTRA akan fokus untuk menjual produk *existing* dengan mengedepankan konsep *Transit Oriented Development (TOD)* dan juga mempertimbangkan merilis produk baru hingga COVID-19 mulai mereda.

## Last 3 Year Discount to RNAV



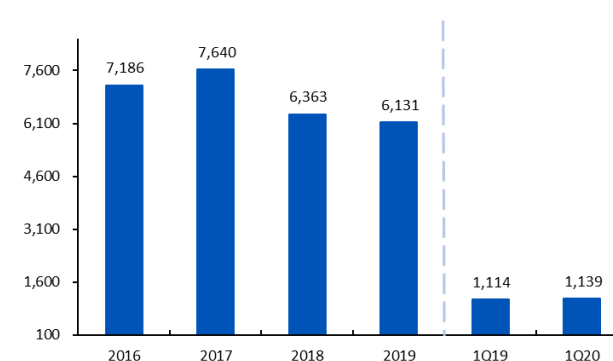
Source : Bloomberg, NHKS Research

## Revenue Breakdown (%) | 1Q20



Source : Company Data, NHKS Research

## Marketing Sales (in Bn)



Source: Company Data, NHKS Research

# Daftar Saham INNI Index

	Theme 1/2	Last Price	Last Week's Price	2020's Price Target	Rating	Upside Potential (%)	One-Week Change (%)	Market Cap. (IDR tn)	Price / EPS (TTM)	Price / BVPS	Return on Equity (%)	Dividend Yield TTM (%)	Sales Growth Yoy (%)	EPS Growth Yoy (%)
<b>Finance</b>														
BBCA	Theme 1	23,825	23,925	32,000	Buy	34.3	-0.4%	587.4	20.6x	3.4x	17.5	2.3	13.7	10.5
BBRI	Theme 1	2,480	2,240	4,950	Buy	99.6	10.7%	305.9	8.8x	1.7x	18.6	6.8	13.0	(0.3)
<b>Consumer</b>														
GGRM	Theme 1	47,525	49,275	61,800	Buy	30.0	-3.6%	91.4	8.4x	1.8x	22.7	5.5	15.5	39.6
KINO	Theme 1	2,630	2,630	4,680	Buy	77.9	0.0%	3.8	13.8x	1.4x	10.5	1.9	11.1	(81.3)
ICBP	Theme 1	9,600	9,700	12,875	Buy	34.1	-1.0%	112.0	22.2x	4.4x	21.5	1.4	10.1	10.2
KLBF	Theme 1	1,340	1,400	1,430	Hold	6.7	-4.3%	62.8	24.3x	3.8x	16.3	1.9	8.0	12.5
<b>Infrastructure</b>														
TLKM	Theme 1	3,180	3,100	4,330	Buy	36.2	2.6%	315.0	15.5x	3.2x	21.3	5.2	3.5	15.6
JSMR	Theme 1	3,700	3,530	4,450	Buy	20.3	4.8%	26.9	12.2x	1.4x	12.4	1.2	(28.7)	0.2
<b>Trade</b>														
UNTR	Theme 2	14,600	14,250	20,000	Buy	37.0	2.5%	54.5	5.4x	0.9x	16.9	8.5	(19.0)	(40.2)
MAPI	Theme 2	700	700	1,300	Buy	85.7	0.0%	11.6	12.5x	1.9x	16.1	1.4	14.0	27.3
<b>Property</b>														
CTRA	Theme 2	490	476	830	Buy	69.4	2.9%	9.1	8.6x	0.6x	7.2	2.0	(8.3)	(33.3)
WSKT	Theme 2	580	575	2,600	Buy	348.3	0.9%	7.9	8.4x	0.4x	5.2	12.6	(35.7)	(76.3)
WIKA	Theme 2	960	905	1,770	Buy	84.4	6.1%	8.6	3.8x	0.5x	14.6	4.0	(12.7)	32.0
<b>Basic Ind.</b>														
SMGR	Theme 1	8,525	8,525	14,300	Buy	67.7	0.0%	50.6	19.7x	1.5x	8.0	2.4	5.6	66.7
<b>Misc Ind.</b>														
ASII	Theme 1	3,970	3,710	8,600	Buy	116.6	7.0%	160.7	7.5x	1.0x	14.4	5.3	(9.4)	(7.8)
<b>Mining</b>														
TINS	Theme 2	460	462	800	Buy	73.9	-0.4%	3.4	N/A	0.7x	(10.7)	5.4	75.2	N/A
PTBA	Theme 2	1,920	1,815	2,300	Buy	19.8	5.8%	22.1	5.6x	1.1x	20.6	17.7	(4.0)	(25.0)
INCO	Theme 2	2,960	2,890	4,200	Buy	41.9	2.4%	29.4	18.8x	1.0x	5.6	N/A	38.1	N/A
ANTM	Theme 2	520	520	1,100	Buy	111.5	0.0%	12.5	64.5x	0.7x	1.1	2.4	29.4	(88.1)
<b>Agriculture</b>														
AALI	Theme 2	6,550	6,200	15,600	Buy	138.2	5.6%	12.6	23.1x	0.7x	2.9	3.4	13.3	891.7

Source : Bloomberg, NHKS Research

# PT NH Korindo Sekuritas Indonesia

Member of Indonesia Stock Exchange

## Head Office :

District 8 Treasury Tower 51  
st Fl. Unit A, SCBD Lot.28  
Jl. Jendral Sudirman Kav. 52  
-53 Jakarta Selatan 12190  
Telp : +62 21 50889100  
Fax : +62 21 50889101

## 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 Medan:

Jl. Timor No. 147  
Medan  
Sumatera Utara 20234  
Indonesia  
Telp : +62 61 4156500  
Fax : +62 61 4568560

## Branch Office Semarang:

Jl. MH Thamrin No. 152  
Semarang  
Jawa Tengah 50314  
Telp : +62 24 8446878  
Fax : +62 24 8446879

## 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