

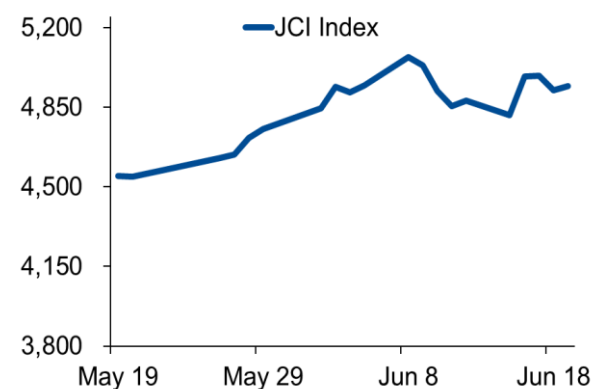
Laporan Mingguan (29 Juni – 03 Juli)

Ringkasan:

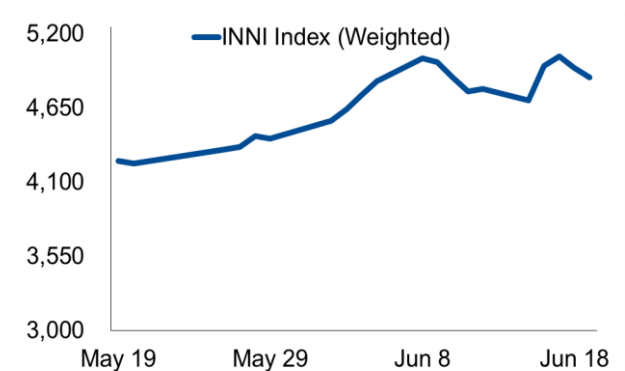
Ulasan pekan lalu: Pergerakan IHSG pada pekan lalu lebih banyak dipengaruhi oleh faktor-faktor global seperti Pernyataan Pejabat Keuangan AS mengenai kelanjutan kesepakatan perang dagang AS-China, serta dirilisnya laporan *World Economic Outlook* dari IMF yang meramalkan perekonomian global akan berkontraksi sebesar 4,9% tahun ini.

Prakiraan pekan ini: Pergerakan pasar global minggu ini akan dipengaruhi beberapa sentiment dari rilis data ekonomi seperti Markit Manufacturing PMI, suku bunga acuan the Fed, Balance of Trade, Ekspor Impor hingga tingkat pengangguran di US untuk periode Juni 2020. Dari sisi domestik, peningkatan angka inflasi diharapkan dapat menjadi stimulus bagi pergerakan IHSG. Sementara sektor properti masih belum memberikan respon atas penurunan suku bunga acuan Bank Indonesia karena masih tingginya bunga kredit perbankan. Sumber pembiayaan yang masih didominasi oleh KPR menjadikan tren turun suku bunga kredit bank dinantikan oleh pelaku pasar guna mendorong pertumbuhan sektor properti. Sebagai tambahan, beberapa bank Buku IV sudah mulai menurunkan suku bunga kredit yang diharapkan dapat disusul oleh bank lain. CTRA pada Q1 2020 berhasil mencatatkan pertumbuhan marketing sales sebesar 2,3% dengan menerapkan strategi peluncuran online dimasa pandemic ini. Dengan itu, kami merekomendasikan CTRA sebagai saham pilihan minggu ini dengan target harga Rp810 menggunakan metode discount to RNAV sebesar 87%.

JCI - one month



INNI Index – one month



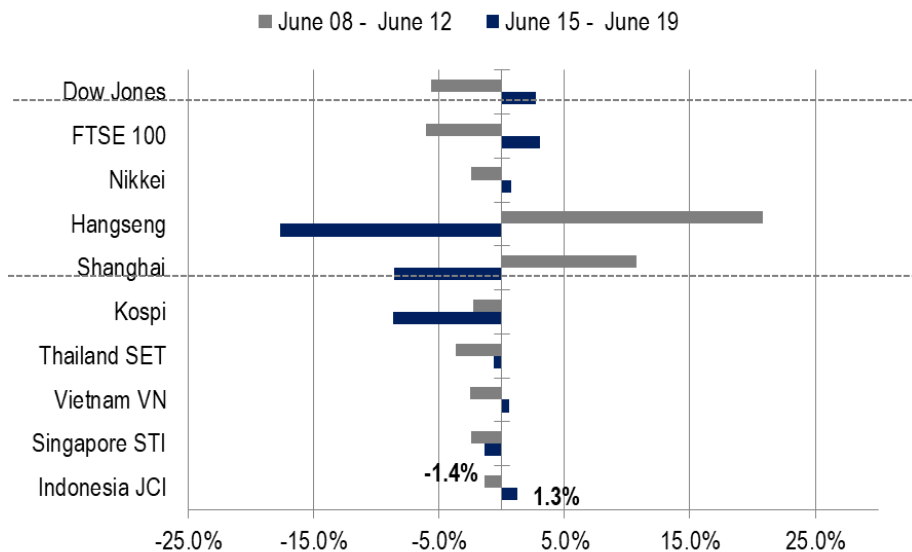
IHSG Pekan Lalu

- Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) : 4.904,09 (-0,8%)
- Investor Asing : *Net sell* senilai Rp2,2 triliun (vs. *net sell* pekan lalu senilai Rp2,8 triliun)
- USD/IDR : 14.220 (-0,85%)
- Imbal hasil obligasi pemerintah dengan tenor 10 tahun : 7,194% (+1,00 bps)

IHSG Melemah Selama Sepekan

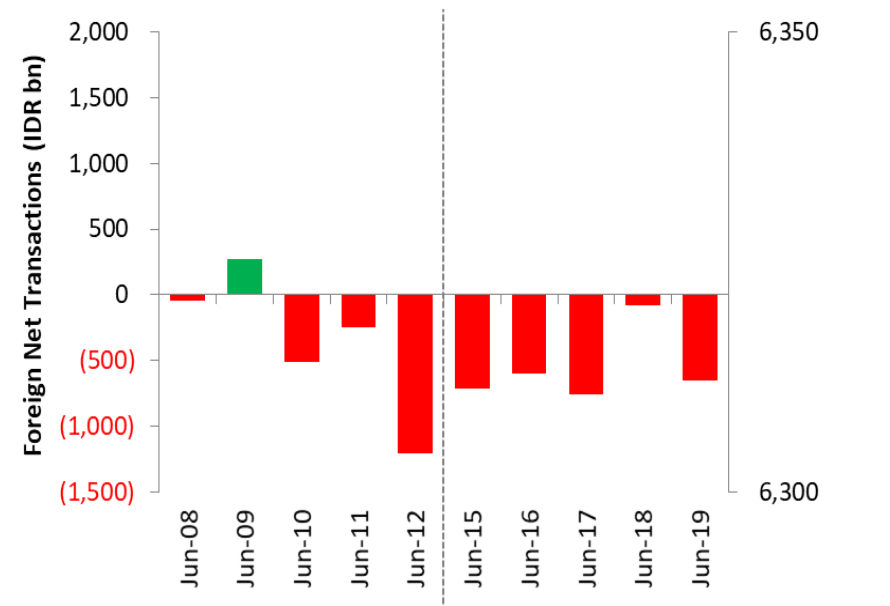
Sepinya sentimen dalam negeri di awal pekan lalu membuat IHSG bergerak melemah pada hari Senin dan Selasa, 22-23 Juni 2020. Namun indeks acuan tersebut berhasil *rebound* cukup signifikan pada hari Rabu (24/06/2020) sebesar 1,75% seiring dengan terbitnya peraturan Kementerian Keuangan mengenai penempatan dana di Bank umum yang berhasil mendorong saham-saham perbankan. IHSG kembali terkoreksi pada perdagangan Kamis (25/06/2020) merespons sentimen negatif dari laporan IMF yang memprediksi pertumbuhan ekonomi global akan berkontraksi sebesar 4,9% di 2020. Selama sepekan lalu, IHSG membukukan penurunan sebesar 0,77% dengan penjualan bersih asing sebesar Rp 2,22 triliun.

Global Market Movements



Source: Bloomberg, NHKSI Research

Foreign Net Flow – Last 10 Days



Source: Bloomberg, NHKSI Research

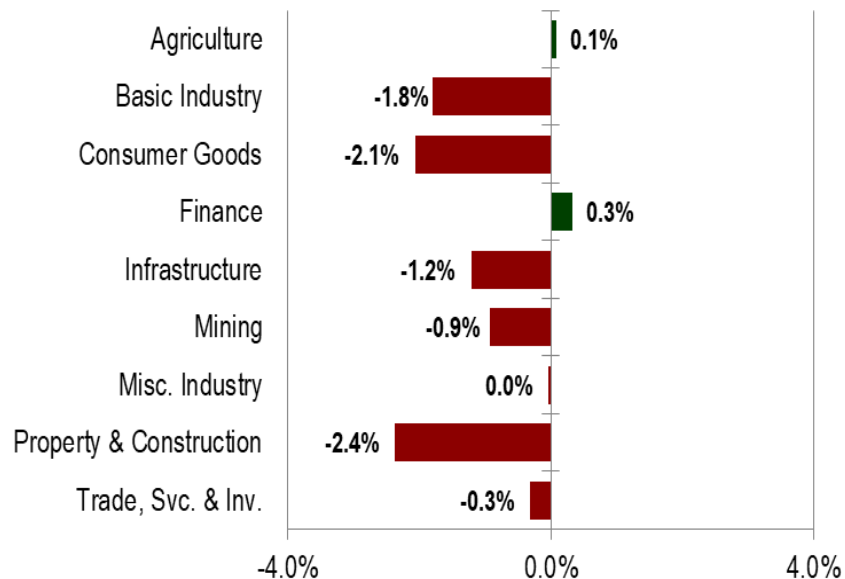
Pergerakan INNI Pekan Lalu

• INNI Index : 4.729,92
 INNI Index pekan lalu : 4.875,60
 Change (%) : 145.68 (-3,0%)

INNI Index Berada di Zona Merah

Pada awal pekan lalu (22/06), INNI index ditutup melemah ditekan oleh saham di sektor pertambangan yaitu PTBA seiring dengan foreign net sell sebesar Rp39 miliar. Pada hari berikutnya, INNI index masih melanjutkan pelemahan ditekan oleh saham di sektor properti yaitu CTRA. Pelemahan saham ini dipicu oleh rencana CTRA untuk melakukan penerbitan saham baru sebanyak 1,85 miliar atau setara dengan 10 persen modal yang ditempatkan. Namun, pada 24 Juni, INNI index berbalik menguat tipis ditopang oleh saham di sektor infrastruktur yaitu JSMR seiring dengan rencana pemerintah untuk menyambungkan tol trans Jawa hingga ke Bali. Selain itu, saham di sektor perbankan juga mencatatkan penguatan ditopang oleh sentimen positif terkait dengan penempatan dana dari Pemerintah Dalam Rangka Percepatan Pemulihan Ekonomi Nasional (PEN). Pada akhir pekan lalu (26/06), INNI Index ditutup menguat ditopang oleh saham di sektor konsumen yaitu ICBP (+2,8%) dan MAPI (+2,6%). Namun, selama sepekan INNI Index berada di zona merah.

JCI Sector Movement



Source: Bloomberg, NHKSI Research

INNI Index's Top Gainers & Losers

Gainers	%	Losers	%
JSMR	7.7%	CTRA	-12.6%
ICBP	2.0%	PTBA	-9.6%
BBCA	1.8%	UNTR	-7.8%
ASII	0.4%	GGRM	-4.7%
AALI	0.3%	WSKT	-3.4%

Source: NHKSI Research

Prakiraan Pekan Ini: Arah Pasar Domestik dan Global

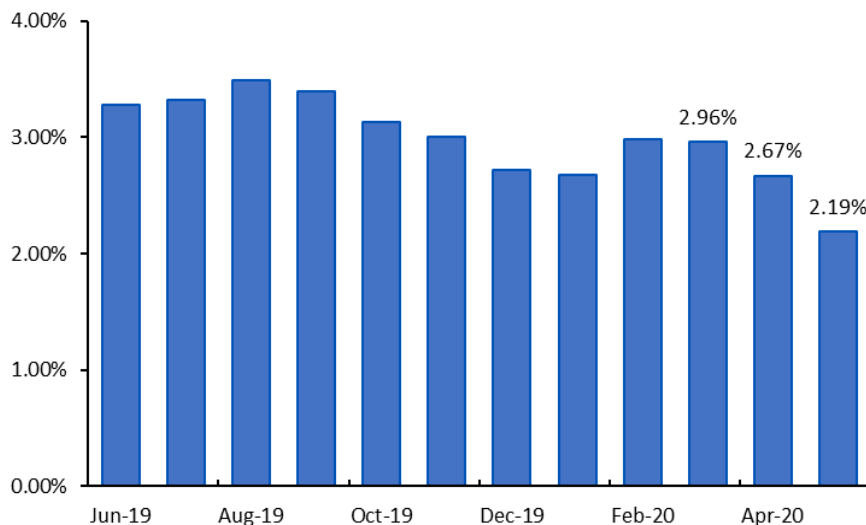
- Inflasi Diperkirakan akan Lebih Tinggi dari Bulan Lalu**

Pada 1 Juli 2020, Bank Indonesia akan mengumumkan Inflasi untuk bulan Juni 2020. Bulan Mei 2020, Inflasi tercatat sebesar 2,19%. Meskipun masih lebih baik dari ekspektasi sebesar 2,15%, namun terendah sejak Juni 2019. Kami memperkirakan angka inflasi Juni 2020 akan lebih tinggi dari periode sebelumnya yang disebabkan oleh pelonggaran PSBB sejak pertengahan Juni, pembukaan pusat perbelanjaan, tempat makan, kembali efektifnya perkantoran hingga perpanjangan jam operasional transportasi umum. Hal tersebut merupakan langkah-langkah pemerintah membuka kegiatan ekonomi masyarakat guna menstimulasi pertumbuhan ekonomi Indonesia. Namun jika Inflasi melanjutkan penurunan, akan berdampak negatif terhadap pergerakan IHSG.

- Minggu Penuh Sentimen bagi Pasar Global**

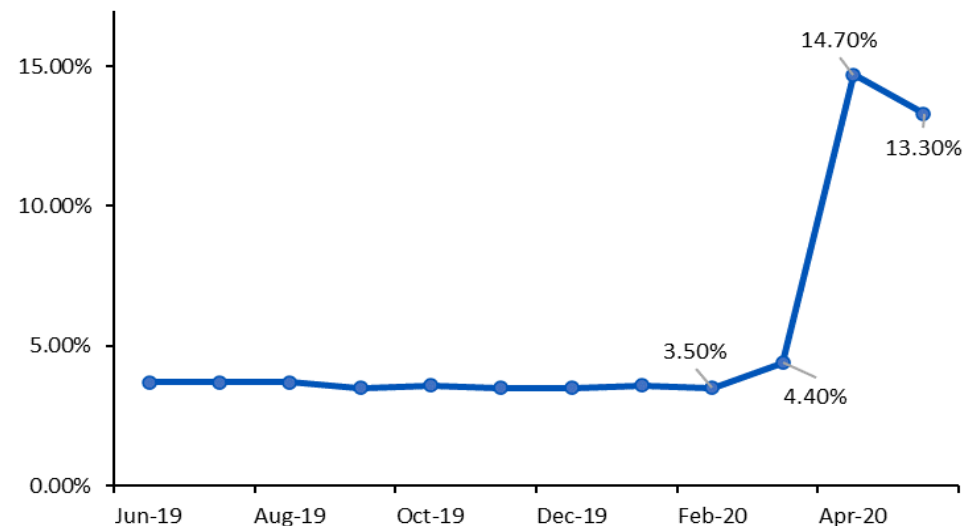
Dari sisi global, pergerakan Dow Jones pada minggu ini akan dipengaruhi oleh sentiment dari rilisnya beberapa data ekonomi US seperti Markit Manufacturing PMI, suku bunga acuan the Fed, Balance of Trade, Ekspor Impor hingga tingkat pengangguran di US untuk periode Juni 2020. Pada periode sebelumnya, the fed menyatakan akan mempertahankan suku bunga pada kisaran 0%-0,25% hingga ekonomi pulih. Sementara data pengangguran US mencatat rekor terbesar sejak 1939 yaitu 14,7% pada April dan mengalami penurunan menjadi 13,3% pada Mei. Jika tingkat pengangguran kembali menurun, maka dapat menjadi sentimen positif bagi pergerakan Indeks Dow Jones dalam minggu ini.

Indonesia Inflation Rate | June 19 – May 20



Source: Bank Indonesia, NHKSI Research

U.S Unemployment Rate | June 19 – May 20



Source: US. Bureau of Labor Statistic, NHKSI Research

Prakiraan Pekan Ini: Sektor Properti

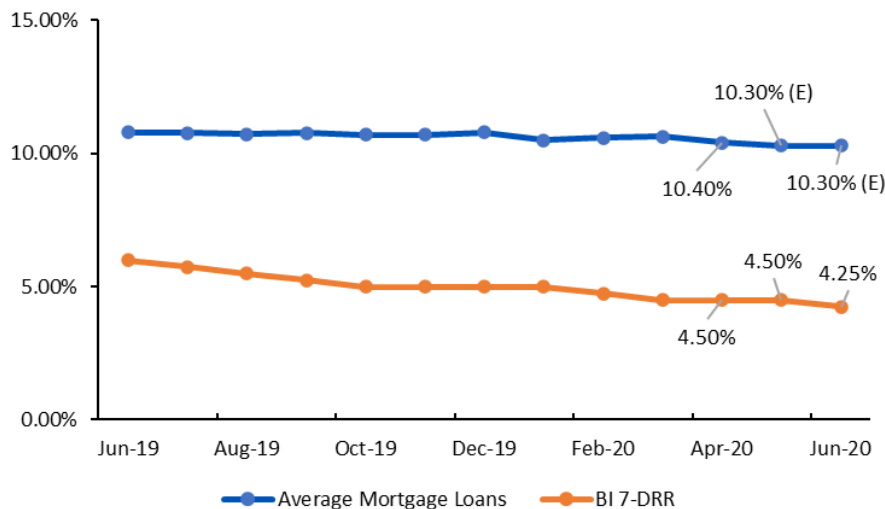
- Menanti Perbankan Turunkan Suku Bunga Kredit Lebih Dalam**

Bersamaan dengan penerapan New Normal, BI kembali memangkas suku bunga acuan 0,25 basis poin menjadi 4,25%, melanjutkan tren turun suku bunga sejak Juli 2019 dengan harapan dapat mendorong konsumsi masyarakat di segala sektor, termasuk sektor properti. Sayangnya, tren turun suku bunga acuan belum secara signifikan diiringi oleh turunnya suku bunga kredit perbankan. Padahal suku bunga deposito saat ini sudah tergolong rendah atau berada pada kisaran 3%-6% namun suku bunga kredit perbankan masih berada di antara 7%-14%. Hal tersebut menunjukkan masih adanya ruang yang cukup luas bagi perbankan untuk memangkas suku bunga kredit agar tren turun suku bunga acuan BI dapat terasa imbasnya pada sektor properti.

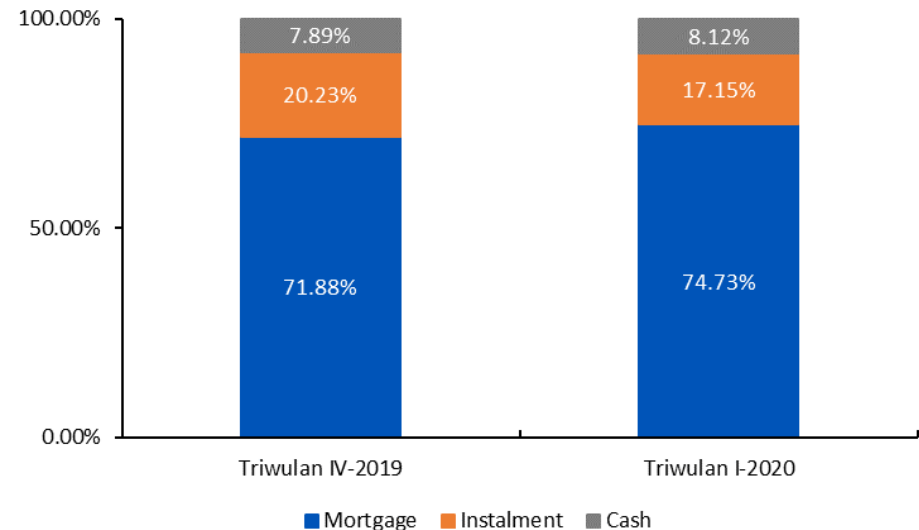
- Pembiayaan dengan KPR masih Menjadi Primadona**

Data Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) mencatatkan bahwa per tahun 2019 terdapat sekitar 81 juta milenial yang masih membutuhkan rumah tinggal atau setara dengan 76% populasi. Selain itu, data Bank Indonesia menunjukkan bahwa sumber pembiayaan yang berasal dari KPR masih menjadi unggulan. Pada triwulan-I 2020, 74,3% konsumen rumah tapak menggunakan KPR sebagai sumber pembiayaan, 17,15% dengan cara tunai bertahap dan sisanya 8,12% dengan tunai. Didukung hal tersebut, nantinya penurunan suku bunga kredit yang signifikan dapat menjadi angin segar bagi perusahaan property, salah satunya dalam melakukan penjualan rumah tapak.

Avg. Mortgage Loans & BI 7-DRR | June 19 – June 20



Payment Method of Landed-House (Q-Q)



Ciputra Development Tbk (CTRA IJ – Properti)

Target Price	810
Consensus Price	843
Last Price (IDR) as of Jun 26, 2020	630
TP vs. Last Price (%)	28.5%

Revenue Breakdown:

Real Estate	70%
Rental	23%
Others	7%

IDR bn	FY2019	FY2020E	FY2021E	FY2022E
Revenue	7,608	6,695	7,218	7,635
y-y (%)	-0.8	-12.0	7.8	5.8
Net Profit	1,158	961	1,026	1,069
y-y (%)	61.7	-32.1	49.2	23.5
EPS (IDR)	62	48	53	4.2
P/E (x)	62	52	55	58
P/BV (x)	11.14	13.09	11.60	12.22

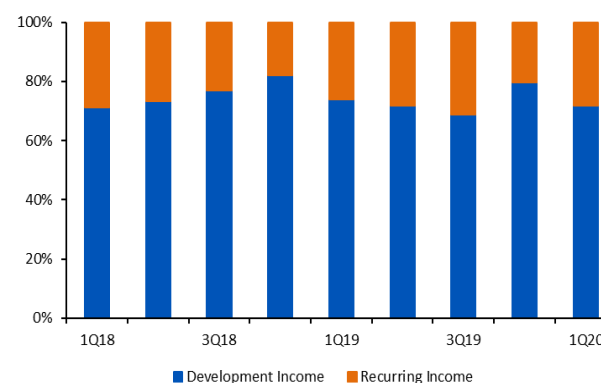
- NHKS** merekomendasikan CTRA sebagai saham pilihan pekan ini dengan target harga sebesar Rp810 berdasarkan metode *discount to RNAV* sebesar 87%. CTRA dengan porsi *development income* sebanyak 72%, akan diuntungkan oleh adanya penurunan bunga KPR. CTRA pun masih mengunggulkan rumah tapak kelas menengah ke bawah dengan tetap mengedepankan konsep *Transit Oriented Development (TOD)*.
- Kinerja Awal Tahun Melambat**
 CTRA membuka kuartal-I 2020 dengan mencatatkan pendapatan sebesar Rp1,51 triliun atau turun 8,3% YoY (vs Rp1,67 triliun 1Q19). *Development income* yang menyumbang 72% dari pendapatan pun turun 11% YoY menjadi Rp1,01 triliun dengan segmen penjualan apartment menjadi pemberat (-89,4%). Sementara *recurring income* dengan porsi 28% dari pendapatan tercatat Rp397 miliar, pun turun 2% YoY ditekan oleh pendapatan sewa hotel (-10,9%). Laba CTRA pada 1Q20 tercatat Rp178 miliar turun 37,3% YoY (vs Rp283 miliar 1Q19).
- Terapkan Strategi Peluncuran Online, Marketing Sales 1Q20 Tumbuh Positif**
 CTRA berhasil mencatatkan hasil positif berupa kenaikan marketing sales 1Q20 sebesar Rp1,14 triliun (+2,3% YoY vs Rp1,11 triliun 1Q19). Peluncuran klaster baru pada 3 proyek existing CTRA menyumbang 19% marketing sales 1Q20 atau sebesar Rp211 miliar. Selain itu, di tengah pandemi Covid-19 yang mulai mewabah pada akhir Maret, CTRA berhasil mengembangkan metode peluncuran online yang menjadi kekuatan atas naiknya marketing sales. Sepanjang 2020, CTRA menargetkan capaian marketing sales sebesar Rp6,7 triliun atau 1,2% lebih tinggi dari perkiraan kami sebesar Rp6,06 triliun. Pembukaan mall sejak pelonggaran PSBB pun menjadi penggerak *recurring income* CTRA.

Last 3 Years – Discount to RNAV



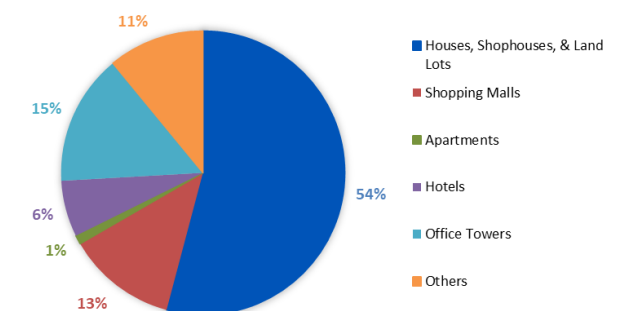
Source : Bloomberg, NHKSI Research

CTRA's Revenue | 1Q18 – 1Q20



Source : Company Data, NHKSI Research

CTRA's Revenue Breakdown | 1Q20



Source: Company Data, NHKSI Research

Daftar Saham INNI Index

	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 (%)
Finance													
BBCA	27,875	28,350	28,950	Hold	3.9	-1.7%	697.1	24.0x	4.1x	17.6	2.0	13.9	8.5
BBRI	3,100	3,030	3,010	Hold	(2.9)	2.3%	375.0	10.8x	2.1x	18.6	5.5	13.0	(0.3)
Consumer													
GGRM	49,000	47,200	59,550	Buy	21.5	3.8%	90.3	8.2x	1.7x	21.8	5.5	4.1	3.9
KINO	3,400	3,130	2,950	Hold	(13.2)	8.6%	4.8	17.6x	1.8x	10.5	3.2	11.1	(81.3)
ICBP	8,925	8,600	9,850	Hold	10.4	3.8%	107.6	18.9x	3.9x	22.6	1.5	6.7	47.8
KLBF	1,460	1,380	1,630	Hold	11.6	5.8%	68.0	26.3x	4.1x	16.3	1.4	8.0	12.5
Infrastructure													
TLKM	3,280	3,030	3,800	Buy	15.9	8.3%	316.0	16.9x	3.2x	18.8	5.1	3.7	3.5
JSMR	4,130	3,980	4,600	Hold	11.4	3.8%	31.9	14.4x	1.6x	12.0	0.3	(45.3)	0.5
Trade													
UNTR	17,850	16,450	19,000	Hold	6.4	8.5%	61.6	6.1x	1.0x	16.9	7.3	(19.0)	(40.2)
MAPI	775	750	820	Hold	5.8	3.3%	13.0	14.0x	2.1x	16.1	1.3	14.0	27.3
Property													
CTRA	715	685	810	Hold	13.3	4.4%	11.8	11.1x	0.8x	7.2	1.6	(8.3)	(33.3)
WSKT	745	730	960	Buy	28.9	2.1%	9.8	36.9x	0.6x	1.5	0.5	(51.9)	(94.1)
WIKA	1,265	1,260	1,840	Buy	45.5	0.4%	11.0	5.3x	0.8x	14.3	4.1	(35.4)	(65.3)
Basic Ind.													
SMGR	9,500	9,400	10,925	Hold	15.0	1.1%	56.3	21.9x	1.7x	8.0	2.2	5.6	66.7
Misc Ind.													
ASII	4,890	4,790	5,800	Buy	18.6	2.1%	198.8	9.3x	1.3x	14.4	4.4	(9.4)	(7.8)
Mining													
TINS	605	590	830	Buy	37.2	2.5%	4.4	N/A	0.8x	(10.7)	4.2	3.5	N/A
PTBA	2,280	2,390	2,900	Buy	27.2	-4.6%	23.7	6.0x	1.2x	20.6	15.8	(4.0)	(25.0)
INCO	2,890	2,830	3,500	Buy	21.1	2.1%	27.9	18.4x	1.0x	5.6	N/A	38.1	N/A
ANTM	610	580	600	Hold	(1.6)	5.2%	14.7	75.7x	0.8x	1.1	0.5	29.4	(88.1)
Agriculture													
AAJI	8,400	8,275	10,000	Buy	19.0	1.5%	16.3	29.9x	0.9x	2.9	0.6	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