

BURSA EFEK INDONESIA

Sektor : Properti

Harga Saham (10/04) 1,380

Simbol IHSG KPIG

Jumlah Saham Beredar (Miliar) 6.87

Kapitalisasi Pasar (Rp Triliun) 9.27

Harga

12 Bulan Tertinggi 1,415

12 Bulan Terendah 1,130

**Kinerja Harga YoY
(Maret 2014-Maret 2015)**

Kenaikan KPIG 4.41%

Kenaikan IHSG 15.22%

Pemegang Saham

UBS AG Sing 23.53%

PT MNC Investama Tbk 20.68%

Bhakti Investama Int.Ltd 9.68%

Hary Tanoesoedibjo 24.01%

Masyarakat 22.10%


**BUY
Rp 1,715**
Rising Performance Through Business Expansion

- **Indonesia mendapat peringkat investasi yang baik terkait dengan sektor properti.** Jakarta menduduki peringkat tiga dari 23 kota dalam prospek investasi properti tahun 2014 (Sumber: *Laporan Emerging Trend in Real Estate Asia Pasific*). Kebutuhan perumahan (*backlog*) bagi Indonesia pada tahun 2014 bahkan mencapai 15 juta rumah. Sektor properti masih memiliki banyak ruang untuk tumbuh antara lain porsi kredit properti terhadap total kredit dan PDB masih relatif rendah yakni sebesar 15.0% dan 2.3%.
- **Pertumbuhan pendapatan yang signifikan sebesar 72%** di tengah kondisi persaingan industri properti yang sangat ketat pada tahun 2014 dengan total pendapatan Rp 1 triliun naik sebesar 72% *year on year* dibandingkan pendapatan tahun 2013 sebesar Rp 588 miliar dan *net profit* mengalami kenaikan sebesar 39% *year on year* menjadi Rp 387 miliar dari Rp 278 miliar.
- **Agresif melakukan ekspansi bisnis guna meningkatkan kinerja** dengan melakukan pembangunan berfokus pada *Lifestyle and Entertainment Property* yang akan dilakukan di Lido, Bogor. Kapasitas area yang dimiliki mencapai 2,000 ha. Dengan perkiraan *entrance fee* sebesar 45 USD. Langkah ekspansi bisnis tersebut akan selesai di kuartal 3 tahun 2018.
- **Rekomendasi BUY dengan Target Harga sebesar Rp 1,715.** Pada harga Rp 1,380 per saham KPIG diperdagangkan pada P/E dan PBV masing-masing sebesar 21.96x dan 1.11x. Kami merekomendasikan untuk BUY saham ini dengan target harga Rp 1,715 dan harga saat ini Rp 1,380 maka saham ini memiliki *potential upside* sebesar 24.20%.

Tabel 1. Ringkasan Kinerja Perseroan

(dalam juta Rupiah)	2013	2014	2015F	2016F	2017F
Total Revenue	588,109	1,013,177	1,374,096	1,853,498	2,550,650
EBIT	341,943	442,085	622,314	885,253	1,338,137
Net Profit	109,783	278,001	386,575	548,528	785,891
Net Profit Margin (%)	47.27	38.15	39.92	42.40	46.94
Return on Equity (%)	4.56	4.82	4.99	5.28	5.97
Return on Asset (%)	3.78	3.88	4.07	4.30	4.84
EPS	34.36	70.48	62.83	84.77	121.45
P/E	43.66	18.59	20.53	21.23	14.82
P/BV	4.39	1.39	1.04	1.06	0.78

Sumber: Perseroan & diolah sendiri

TINJAUAN MAKRO EKONOMI

BURSA GLOBAL

INDEKS	30/12	31/03	+/-	% MoM	% YTD
IHSG	5,226.95	5,518.68	68.39	1.25%	5.58%
DOW	17,823.07	17,776.12	-356.58	-1.97%	-0.26%
NASDAQ	4,736.05	4,900.88	-62.65	-1.26%	3.48%
S&P 500	2,058.90	2,067.89	-36.61	-1.74%	0.44%
CAC	4,272.75	5,033.64	82.16	1.66%	17.81%
DAX	9,805.55	11,966.17	564.51	4.95%	22.03%
FTSE	6,566.10	6,773.00	-173.70	-2.50%	3.15%
HANG SENG	23,501.10	24,900.89	77.60	0.31%	5.96%
KLSE	1,761.25	1,830.78	9.57	0.53%	3.95%
KOSPI	1,915.59	2,041.03	55.23	2.78%	6.55%
NIKKEI	17,450.77	19,206.99	409.05	2.18%	10.06%
SENSEX	27,499.42	27,957.49	-1,263	-4.32%	1.67%
SHANGHAI	3,234.68	3,747.90	437.60	13.22%	15.87%
STI	3,366.11	3,447.01	44.15	1.30%	2.40%

HARGA KOMODITAS

KOMODITAS	30/12	31/03	+/-	% MoM	% YTD
NYMEX	53.27	47.6	-2.16	-4.34%	-10.64%
COAL	62.75	63.35	1.55	2.51%	0.96%
GOLD	1184.1	1183.2	-29.90	-2.46%	-0.08%
NICKEL	15150	12395	-1,700	-12.06%	-18.18%
TIN	19400	16605	-1,345	-7.49%	-14.41%
COPPER	2.83	2.74	0.05	1.86%	-3.18%
CPO	2266	2165	-140.0	-6.07%	-4.46%

NILAI TUKAR

MATA UANG	30/12	31/03	+/-	% MoM	% YTD
USD	12,440	13,084	221.00	1.72%	5.18%
EUR	15,133	14,165	-247.60	-1.72%	-6.40%
GBP	19,370	19,357	-484.06	-2.44%	-0.07%
CNY	2,033	2,130	37.78	1.81%	4.78%
JPY	104	109	1.10	1.02%	4.51%
HKD	1,604	1,687	28.60	1.72%	5.21%
MYR	3,562	3,524	-37.85	-1.06%	-1.07%
SGD	9,422	9,508	27.64	0.29%	0.91%
THB	378	402	4.34	1.09%	6.23%
AUD	10,218	10,003	-9.20	-0.09%	-2.11%

RINGKASAN

PERKEMBANGAN EKONOMI GLOBAL

- Tingkat pengangguran AS turun ke level terendah dalam 6,5 tahun terakhir ke level 5,5%.
- Tingkat output industry di Eropa turun 0,1%.

PERKEMBANGAN EKONOMI INDONESIA

- BPS mencatat deflasi pada Februari 2015 sebesar 0,36%.
- BPS mencatat nilai ekspor Indonesia Februari 2015 mencapai US\$12,29 miliar.
- Nilai impor Indonesia Februari 2015 mencapai US\$11,55 miliar.
- BPS mengumumkan neraca perdagangan pada Februari 2015 mengantongi surplus sebesar US\$738,3 juta.

PERKEMBANGAN BURSA PERKEMBANGAN BURSA GLOBAL

- Bursa Prancis pada bulan Februari merupakan bursa yang mengalami kenaikan tertinggi di dunia sebesar 8,13%.
- Bursa Sensex termasuk bursa yang mengalami pertumbuhan terendah selama bulan Februari 2015 sebesar 0,14%.

PERKEMBANGAN BURSA INDONESIA

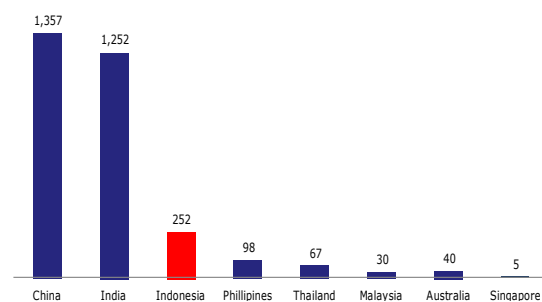
- Bursa Indonesia pada bulan Februari 2015 mengalami kenaikan sebesar 3,08%
- Mata uang Rupiah mengalami depresiasi terhadap dolar AS pada bulan Februari 2015 sebesar 1,91%.

TINJAUAN INDUSTRI PROPERTI DI INDONESIA

Sektor property merupakan sektor yang berperan cukup penting bagi perekonomian suatu Negara.....

.....Dengan tumbuhnya sektor properti menandakan adanya pertumbuhan ekonomi dimasyarakat.....

Grafik 1. Jumlah Populasi (dalam juta orang)



Sumber: Boston Consulting Group

Pada tahun 2014, kondisi ekonomi mengenai kenaikan suku bunga kredit dan sosial-politik menjelang pelaksanaan Pemilu diperkirakan membuat dinamika bisnis termasuk sektor properti akan sedikit menurun. Sektor properti dan real estate diperkirakan melambat, karena para pelakunya cenderung *wait and see* terhadap Pemilu. Pertumbuhan permintaan properti tahun ini diperkirakan hanya sekitar 13-18 persen. Melambat dibandingkan tahun-tahun sebelumnya yang mampu tumbuh sekitar 20-25 persen. Perlambatan diperkirakan terjadi di seluruh segmen seperti perumahan, apartemen, hotel, dan sebagainya.

Secara umum, permintaan dan pertumbuhan harga properti tahun ini memang diperkirakan menurun dibandingkan 2013. Sebelum Pemilu, perlambatan pertumbuhan properti dipicu berbagai faktor diantaranya pengembang berkonsolidasi, investor menunggu perkembangan, pembeli menahan rencana, perusahaan sementara menunda rencana ekspansi, dan *outlook* ekonomi menjadi perhatian.

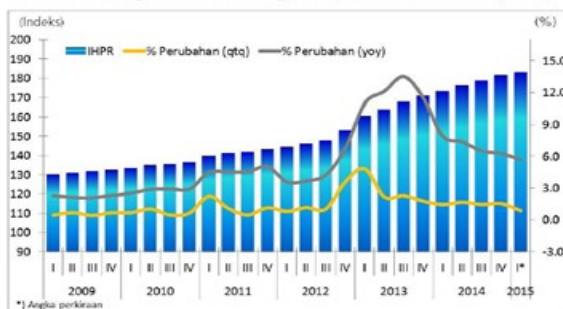
Namun pergerakan BI Rate yang diikuti suku bunga yang menurun yakni berada pada level 7.50% turun 25 bps dari sebelumnya sebesar 7.75%, menjadi indikator positif bagi prospek property di tahun 2015. Meskipun diakui, kondisi nilai tukar rupiah belum stabil, namun itu diprediksi tidak berlangsung lama, sehingga ekspektasi bagi para pengembang akan semakin membaik.

Konstelasi bisnis dan industry properti tahun ini akan lebih dinamis mengikuti tren global. Tren tersebut berupa akselerasi urbanisasi yang bergerak sangat cepat dan melahirkan pengembangan kota sekunder (*secondary city development*), pertumbuhan permintaan (*rising development demand*), pertumbuhan permintaan ruang komersial (*rising commercial demand*), pengembangan infrastruktur, dan lain sebagainya. Keterbatasan lahan yang terjadi di pusat kota akan melahirkan kota-kota baru dan kota mandiri, sehingga terjadi interkoneksi ekonomi.

Disamping itu, jika mengacu pada pertumbuhan populasi, pertumbuhan *middle affluent* dengan kemampuan belanja Rp 2 juta hingga Rp 10 juta per bulan, pada tahun 2020 akan mencapai 141 juta. Indonesia diyakini akan dibanjiri oleh investor asing. Indonesia mendapat peringkat investasi yang baik terkait dengan sektor properti. Jakarta menduduki peringkat tiga dari 23 kota dalam prospek investasi properti tahun 2014 (Sumber: Laporan *Emerging Trend in Real Estate Asia Pasific*). Kebutuhan perumahan (*backlog*) bagi Indonesia pada tahun 2014 bahkan mencapai 15 juta rumah. Sektor properti masih memiliki banyak ruang untuk tumbuh antara lain porsi kredit properti terhadap total kredit dan PDB masih relatif rendah yakni sebesar 15.0% dan 2.3%.

.....Hasil survey mengindikasikan peningkatan harga terjadi pada seluruh tipe rumah, terutama pada rumah tipe besar 1.68% (qtq).....

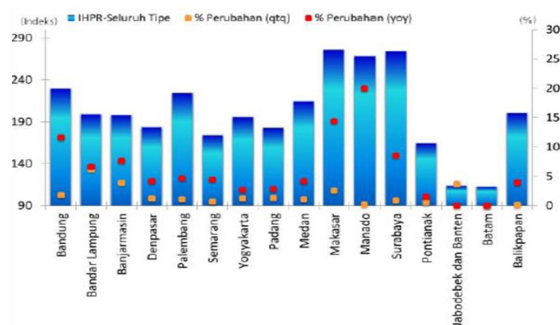
Grafik 2. Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)



Sumber: Survey Harga Properti Residensial, Bank Indonesia

...Hasil survey menunjukkan bahwa penjualan properti residensial meningkat dibandingkan kuartal sebelumnya dari 33.63% (qtq) menjadi 40.07% (qtq).....

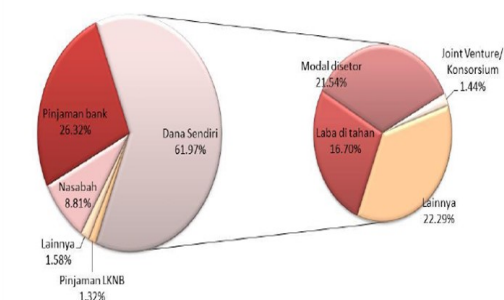
Grafik 3. Perkiraan Harga Properti Residensial



Sumber: Survey Harga Properti Residensial, Bank Indonesia

.....Konsumen lebih memanfaatkan fasilitas KPR dalam bertransaksi...

Grafik 4. Komposisi Sumber Pembiayaan Properti Residensial (Developer)



Sumber: Survey Harga Properti Residensial, Bank Indonesia

Perkembangan Harga Properti Residensial

Harga properti residensial pada kuartal IV tahun 2014 meningkat lebih tinggi dari kuartal sebelumnya. Survey Harga Properti Residensial di 16 kota pada kuartal IV tahun 2014 berada pada level 181.64 atau meningkat 1.54% (qtq), lebih tinggi dari 1.46% kenaikan harga pada kuartal sebelumnya. Kenaikan harga bahan bangunan 29.44%, kenaikan bahan bakar minyak 24.75%, dan upah kerja 21.71% merupakan factor utama penyebab kenaikan harga properti residensial.

Secara kuartal, peningkatan harga tertinggi terjadi pada rumah tipe besar. Hasil survey mengindikasikan peningkatan harga terjadi pada seluruh tipe rumah, terutama pada rumah tipe besar (1.68% qtq). Kuatnya basis ekonomi di sektor jasa, perdagangan serta industri minyak, batu bara dan gas mendorong tingginya kebutuhan setiap rumah hunian. Peningkatan harga yang cukup terjadi juga terjadi di wilayah Surabaya (3.66%), terutama pada rumah tipe besar (5.37%). (Sumber: Survei Harga Properti Residensial, Bank Indonesia)

Perkembangan Penjualan Properti Residensial

Pertumbuhan penjualan properti residensial pada kuartal IV tahun 2014 meningkat. Hasil survey menunjukkan bahwa penjualan properti residensial meningkat dibandingkan kuartal sebelumnya dari 33.63% (qtq) menjadi 40.07% (qtq). Peningkatan penjualan terutama terjadi pada rumah tipe kecil. Hal ini sejalan dengan melambatnya kenaikan harga rumah tipe kecil pada kuartal IV tahun 2014. (Sumber: Survei Harga Properti Residensial, Bank Indonesia)

Perkiraan Pengembangan Properti Residensial Kuartal I tahun 2015

Kenaikan harga properti residensial diperkirakan akan masih berlanjut pada kuartal I tahun 2015. Pada kuartal I tahun 2015, indeks harga properti residensial secara triwulanan (qtq) masih mengalami kenaikan 0.89%.

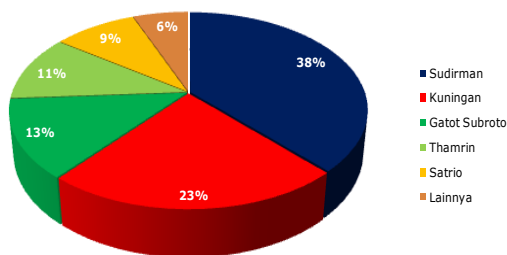
Pembiayaan Properti Residensial

Dana internal perusahaan tetap menjadi sumber utama pembiayaan pembangunan properti residensial, sementara konsumen lebih memanfaatkan fasilitas KPR dalam bertransaksi. Dari sisi pembiayaan, sebagian besar responden (61.97%) mengungkapkan bahwa hingga saat ini dana internal perusahaan sebagian besar berasal dari lainnya (35.97%), modal disetor (34.75%), laba ditahan (26.94%), dan joint venture (2.33%).

Sementara itu dari sisi konsumen, fasilitas KPR tetap menjadi pilihan utama untuk melakukan transaksi pembelian properti. Hasil survey mengindikasikan bahwa sebagian besar konsumen (72.20%) masih memilih Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) sebagai fasilitas utama dalam melakukan transaksi pembelian properti residensial terutama pada rumah tipe kecil. Tingkat bunga KPR yang diberikan oleh perbankan khususnya kelompok bank persero berkisar antara 9-12%.



Grafik 5. CBD Office Supply Berdasarkan Daerah



Sumber : Cushman & Wakefield, Marketbeat Jakarta CBD Office Snapshot 4Q2014

PERKANTORAN (OFFICE BUILDINGS)

Pada akhir tahun 2014 harga sewa perkantoran di kawasan *Central Business Distric* (CBD) mengalami kenaikan *year on year* sebesar 40.6% menjadi Rp. 303,500 per m2/bulan dengan tingkat hunian meningkat 0.7% mencapai 93.6%. Ditinjau dari sector bisnis, permintaan ruang perkantoran didominasi oleh industry keuangan yakni perbankan dan asuransi sisanya teknologi informasi dan telekomunikasi. Tidak hanya Jakarta, saat ini Surabaya sebagai kota terbesar kedua juga memiliki potensi bisnis yang terlihat semakin prospektif. Pengembangan proyek hunian dan komersial di Kota Pahlawan ini berjalan seiring dengan pembangunan infrastruktur kota.

Kebutuhan ruang perkantoran di Surabaya pun sangat menjanjikan yang dapat dilihat dari tingkat hunian gedung-gedung perkantoran yang semakin meningkat. Total ruang perkantoran di Surabaya seluas 278.598 m2 yang artinya hanya 4% dari total ruang perkantoran di Jakarta. Disamping itu, untuk segmen perkantoran dapat dilihat mengenai jumlah angkatan kerja diperkirakan sebesar 125,3 juta pada Februari 2014, atau naik 5,2 juta dibandingkan Agustus 2013 atau 1,7 juta dibandingkan bulan Februari 2013. Tingkat pengangguran pada Februari 2014 diperkirakan sebesar 5.7% yaitu penurunan signifikan dibandingkan periode sebelumnya.

Tabel 2. Indikator Pasar Tenaga Kerja

Variabel	Feb-12	Aug-12	Feb-13	Aug-13	Feb-14
Angkatan kerja (juta)	122,7	120,3	123,6	120,2	125,3
Bekerja (juta)	115,1	113,0	116,4	112,8	118,2
Menganggur (juta)	7,6	7,3	7,2	7,4	7,2
Tingkat partisipasi angkatan kerja	69.90%	67.80%	69.20%	66.80%	69.20%
Tingkat pengangguran	6.20%	6.10%	5.80%	6.20%	5.70%
Rasio pekerjaan vs penduduk	65.30%	63.70%	65.20%	62.70%	65.20%

Sumber: BPS (2014)

Masih banyak nya permintaan ruang untuk perkantoran dikarenakan tenaga kerja yang seiring meningkat, mengindikasikan bahwa segmen ini masih memiliki prospek yang cerah di tahun 2015. Berikut diagram mengenai persentase jangkauan daerah Jakarta yang banyak diminati untuk sewa perkantoran di kawasan *Central Business Distric* (CBD)

Tabel 3. Statistik Data Market CBD Jakarta

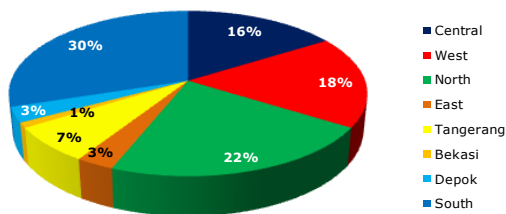
Sub Market	Inventory	Overall	Under Construction	YTD Construction Completions	YTD Direct Net Absorption	Grade A Average Net Effective Gross Rental (Rp/SQ.M/MTH)	US \$ SF/YR	EURO SQ.M/YR
						3Q14	4Q14	
Sudirman	1,808,300	4.50%	375,000	0	1009	Rp. 474,360	Rp. 489,887	\$43.62 € 385.97
Kuningan	1,802,850	6.20%	841,500	31000	12607	Rp. 318,685	Rp. 321,793	\$28.65 € 235.54
Gatot Subroto	613,800	2.40%	605,200	0	-2013	Rp. 324,081	Rp. 338,067	\$30.10 € 266.36
Thamrin	500,850	4.40%	108,500	0	-1889	Rp. 547,531	Rp. 570,081	\$50.76 € 449.16
Satrio-Mas Mansyur	417,164	17.40%	324,000	0	32550	Rp. 367,561	Rp. 382,267	\$34.04 € 301.18
Others	258,450	0.50%	-	0	520	Rp. 624,156	Rp. 713,697	\$63.55 € 562.31
Total	4,681,414	5.50%	2,254,200	31000	42784	Rp. 469,363	Rp. 490,692	\$43.69 € 386.61

Sumber: Cushman & Wakefield

APARTEMEN



Grafik 6. Condomonium Supply Berdasarkan District



Sumber : Cushman & Wakefield, Marketbeat Jakarta CBD Office Snapshot 4Q2014

Memasuki 2015, masih banyak peluang bagi sektor properti salah satunya apartemen. Pertama karena Indonesia tujuan investasi Asia Pasifik dan yang kedua adalah karena harga properti di Indonesia masih relatif rendah. Selain itu, hal lainnya yang turut menjadi faktor pendorong adalah karena posisi Indonesia yang masuk dalam kategori tiga besar sebagai Negara dengan prospek investasi terbaik. Indonesia berhasil menduduki peringkat ketiga dalam hal ini. Bisnis pengelolaan properti seperti apartemen diperkirakan juga akan turut berkembang seiring dengan kian menjamurnya pembangunan produk properti di berbagai daerah di Indonesia.

Tinggal di apartemen kini telah menjadi gaya hidup, semua kebutuhan telah tersedia. Sebagian besar hunian vertikal yang dibangun telah dilengkapi berbagai sarana yang menunjang kebutuhan harian penghuninya, seperti area perkantoran dan pusat perbelanjaan. Fasilitas-fasilitas pendukung yang tersedia juga menjadi daya tarik tersendiri untuk tinggal di apartemen.

Pada tahap konstruksi, harga apartemen cenderung lebih rendah atau berada di batas bawah. Tapi ketika proyek apartemen tersebut rampung, harganya dipastikan langsung menanjak.

HOTEL

Tabel 4. Tingkat Penghunian Kamar Hotel Bintang 2015 vs 2014

27 Provinsi	Januari		Februari		Jan-Feb	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Aceh	39.24	35.61	43.95	43.89	41.48	39.48
Sumatera Utara	47.86	37.14	48.61	42.00	48.20	39.46
Sumatera Barat	41.70	40.87	37.22	46.89	39.51	43.77
Riau	48.29	34.61	41.07	46.74	44.93	40.90
Jambi	38.54	48.57	33.36	44.79	36.08	46.61
Sumatera Selatan	46.91	47.78	53.07	42.41	49.94	43.97
Bengkulu	45.55	35.05	47.06	52.06	46.27	43.18
Lampung	40.41	47.94	50.06	58.83	44.99	53.25
Bangka Belitung	29.55	36.51	22.49	41.31	26.10	38.75
Kepulauan Riau	40.35	47.28	49.30	47.70	44.04	47.47
DKI Jakarta	53.32	53.55	52.32	54.67	52.87	54.15
Jawa Barat	46.26	40.48	40.59	43.54	43.54	41.94
Jawa Tengah	40.39	42.29	37.26	41.09	38.94	41.71
DI Yogyakarta	48.21	52.38	45.32	47.33	46.80	50.02
Jawa Timur	47.83	47.82	48.90	46.57	48.35	47.19
Banten	50.31	38.75	54.52	45.44	52.40	42.53
Bali	53.45	57.76	60.03	59.13	56.59	58.43
Nusa Tenggara Barat	28.99	38.71	31.78	38.60	30.29	38.66
Kalimantan Barat	53.73	43.72	45.14	53.52	49.91	48.60
Kalimantan Tengah	44.41	36.91	56.11	56.02	50.03	45.98
Kalimantan Selatan	37.99	43.85	39.52	45.40	38.71	44.59
Kalimantan Timur	53.32	56.83	53.92	56.05	53.60	56.44
Sulawesi Utara	31.36	43.93	45.95	43.73	38.32	43.83
Sulawesi Tengah	43.17	47.04	42.70	47.38	42.95	47.21
Sulawesi Selatan	40.23	38.82	44.52	41.79	42.34	40.81
Sulawesi Tenggara	18.99	29.91	24.40	40.37	21.58	34.98
Gorontalo	18.73	21.47	21.22	32.76	19.92	26.83
Total	47.08	46.98	47.59	48.81	47.32	47.89
Perubahan (poin)	0.10		-1.22		-0.57	

Sumber: BPS (diolah kembali oleh Pusdatin)

Kekayaan alam pariwisata Indonesia merupakan salah satu alasan mengapa industri perhotelan di Indonesia tiada matinya. Sepanjang tahun 2014, pasar hotel mengalami pertumbuhan permintaan ini ditandai dengan adanya kenaikan kedatangan turis sebanyak +/- 15%. Sekitar 70% dari tamu hotel berbintang 3 sampai 5 merupakan kombinasi dari kegiatan Meeting, Incentive, Convention & Exhibition (MICE) para pelancong bisnis domestic dan instansi pemerintah. Tarif kamar hotel rata-rata naik sekitar 11.5% dibandingkan tahun sebelumnya. (Sumber: Investor Daily)

Selama Januari 2015, Indonesia membangun sebanyak 28.652 kamar dalam 159 hotel. Jumlah ini menempatkan Indonesia sebagai Negara kedua terbanyak di Asia dalam pengembangan hotel. Posisi teratas ditempati Tiongkok dengan 140.952 kamar dalam 460 hotel. Menyusul kemudian setelah Tiongkok dan Indonesia adalah India dengan 161 hotel sebanyak 26.444 kamar, Malaysia dengan 11.885 kamar dalam 43 hotel. Sementara Jepang dan Filipina berada pada peringkat berikutnya dengan masing-masing 6.851 kamar dalam 29 hotel dan 6.777 kamar dalam 24 hotel. Dengan demikian, menurut riset STR Global, lembaga penyedia data hotel International terdapat 542.201 kamar dari 2.400 hotel dalam pipa pengembangan di seluruh kawasan Asia Pasific. Total hotel dalam pipa pengembangan tersebut meliputi proyek-proyek dalam tahap konstruksi, perencanaan final dan perencanaan untuk dikembangkan. Berdasarkan jumlah tamu pada hotel bintang, DKI Jakarta, Jawa Barat dan Bali masih menjadi magnet terkuat bagi para investor. Jawa dan Bali selama ini memang menjadi tujuan utama para wisatawan baik untuk kepentingan bisnis ataupun rekreasi.

Kesempatan emas akan terbuka pada tahun ini saat terminal baru Bandara Internasional Soekarno Hatta dijadwalkan beroperasi akhir 2015 atau paling lambat awal 2016 serta peningkatan kapasitas dari dua terminal eksisting menjadi total 62 juta penumpang per tahun. Demikian halnya dengan pengembangan ikon wisata local seperti revitalisasi Kota Tua dan Monumen Nasional akan menjadi modal bagi Jakarta untuk menaikkan TPK dan juga ADR. Sementara prospek Bali, akan datang juga dari pertumbuhan kedatangan turis asal Australia, Tiongkok, Malaysia dan Singapura. Pendetang dari Eropa seperti Perancis, Inggris, dan Jerman juga terus tumbuh antara 8 persen hingga 15 persen.

PROFIL PERUSAHAAN



SEKILAS PERSEROAN

Perseroan didirikan di Jakarta dengan nama "PT Kridaperdana Indahgraha" pada tanggal 11 Juni 1990, kemudian berubah menjadi PT Global Land Development Tbk pada 27 September 2007, sebelum akhirnya menjadi PT MNC LAND Tbk pada 11 Juni 2012. Pada 30 Maret 2000, Perseroan resmi menjadi perusahaan publik dan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia.

Sejak tahun 2007 Perseroan telah bergiat melakukan ekspansi usaha melalui berbagai akuisisi dan investasi kepemilikan saham, sehingga saat ini telah memiliki sejumlah Entitas Anak yaitu PT GLD Property, PT Swarna Citra Sentosa, PT Investasi Karya Gemilang, PT Investasi Hasil Sejahtera, PT Global Jasa Sejahtera, PT Nusadua Graha International dan PT Bali Nirwana Resort, serta Entitas Asosiasi yaitu PT Aston Inti Makmur dan PT Plaza Indonesia Realty.

Secara garis besar, jenis kegiatan usaha yang dilakukan Perseroan dan Entitas Anak/Asosiasi dapat dikategorikan sebagai berikut:

- (a) Pembangunan properti;
- (b) Penyewaan ruang kantor/bisnis dan apartemen, jasa akomodasi dan manajemen fasilitas (*facility management*); dan
- (c) Akuisisi properti. Perseroan berdomisili di MNC Tower, Lantai 17, Jl Kebon Sirih No. 17-19, Jakarta.

Perseroan memiliki 3 (tiga) pilar bisnis strategi dengan focus pada Lifestyle and Entertainment Property Development; Resorts Development, dan General Development. Perseroan saat ini bertekad meraih visi jangka panjangnya menjadi pengembang properti kelas dunia dengan konsentrasi pada pengembangan kawasan resor terpadu.

Lifestyle and Entertainment Development pembangunan akan dilakukan di Lido, Bogor. Kapasitas area yang dimiliki mencapai 2,000 ha. Sesuai dengan misi Perseroan, yang memiliki rencana bisnis untuk menciptakan "tujuan" bertaraf internasional dengan tema "most integrated entertainment" di Indonesia serta merupakan salah satu tempat "tujuan" di kawasan regional.

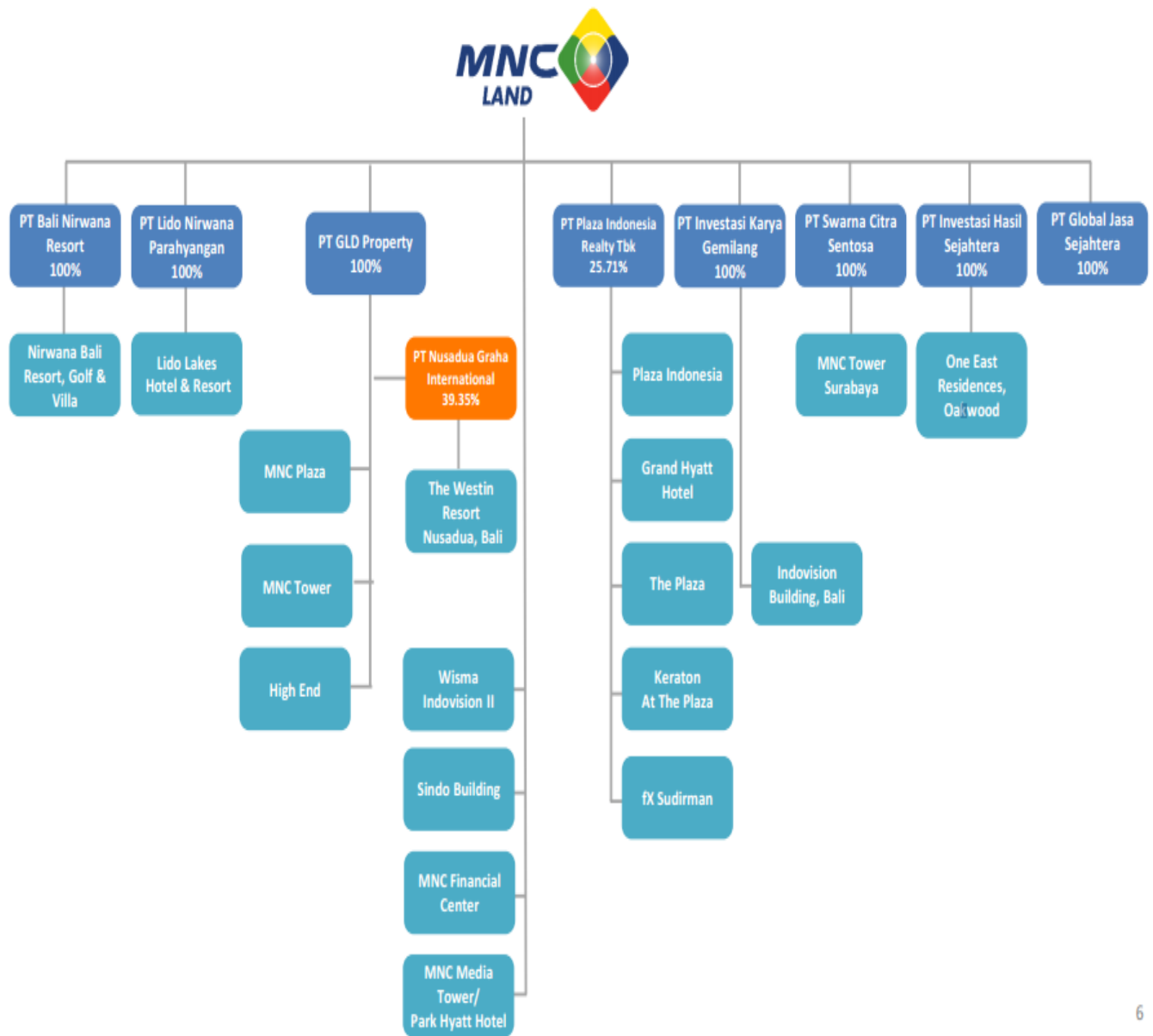
Pada tanggal 20 Agustus 2014 telah dilakukan peresmian renovasi Lido Golf. Acara ini menjadi tanda dimulainya secara resmi pembangunan proyek Lido Integrated Resort and Theme Park. Tahap selanjutnya, kami akan membangun High-End Resort bertaraf internasional yang meliputi hotel bintang 6; villa mewah; serta Premium wellness and Club House.

Perseroan akan menyelesaikan master plan dengan mengembangkan Entertainment City seluas 425ha. Tahap awal adalah membangun 72ha untuk Theme Park.

Pilar bisnis yang kedua adalah Resorts Development. Ini mencakup The Westin Resort (WR) yang berlokasi di Nusa Dua Bali, dan Bali Nirwana Resort (BNR) yang berlokasi di Tabanan Bali.

STRUKTUR KORPORASI PERSEROAN

Tabel 5. Struktur Korporasi MNC Land



PORTFOLIO PROPERTI PERSEROAN

PERKANTORAN (OFFICE BUILDINGS)

1. MNC Tower & MNC Plaza



Bangunan	Luas Tanah	Luas Bangunan	Okupansi
Perkantoran 29 Lantai + 2 Basement	17.850 sqm	80.200 sqm	100%
Perkantoran 2 Lantai + 2 Basement			

Terletak di lokasi yang strategis di Jakarta Pusat, MNC Tower (d/h Menara Kebon Sirih) merupakan kantor pusat Perseroan dan Entitas Anak. Gedung kantor ini semula bernama "Menara Kebon Sirih" dan mulai beroperasi pada 2006.

Gedung 29 lantai dan 2 basement ini dilengkapi dengan Building Automatic System dan sistem keamanan 24 jam, satu unit lift VIP dengan sistem kartu, Closed Circuit Television (CCTV), genset listrik, koneksi internet dengan serat optik, dan fasilitas umum lainnya. Sistem elevator terbagi untuk lantai low dan high guna memberikan kenyamanan bagi para tenant dan pengunjung.

Gedung ini juga mempunyai auditorium dan ruang-ruang rapat, cafe, serta sarana parkir untuk 800 mobil dengan sistem keamanan yang ketat. MNC Plaza (d/h Plaza Kebon Sirih) adalah gedung kantor dua lantai dan 2 basement terhubung dengan MNC Tower di dalam area yang dikenal sebagai Komplek Perkantoran MNC.

Lantai 2 MNC Plaza digunakan untuk perkantoran, sementara Lantai 1 digunakan untuk beberapa retail dan fasilitas seperti: mesjid, kantor bank, ATM, mini swalayan, outdoor cafe dan sebagainya. MNC Tower dan MNC Plaza dikembangkan dan dikelola oleh Entitas Anak Perseroan, PT GLD Property.

2. HIGH END



Bangunan	Luas Tanah	Luas Bangunan	Okupansi
Studio & Kantor 5 Lantai	4.062 sqm	5.937 sqm	99%

Gedung High End terletak di Jalan Kebon Sirih, Jakarta Pusat, dan terdiri dari studio dan kantor 5 lantai.

Gedung ini disewakan kepada perusahaan-perusahaan MNC Group di bidang media cetak, yakni tabloid Genie, majalah Mom & Kiddie, majalah Just for Kids, HighEnd, dan Teen.

Gedung High End dikembangkan dan dikelola oleh Entitas Anak Perseroan, PT GLD Property.



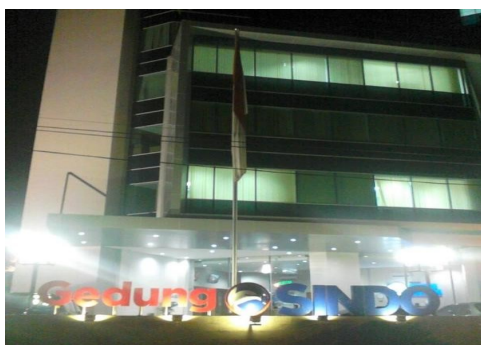
3. ARIOBIMO SENTRAL

Bangunan	Luas Tanah	Luas Bangunan	Okupansi
Perkantoran 12 lantai + 2 basement	13.659 sqm	32.345 sqm	98%

Ariobimo Sentral terletak secara strategis di kawasan Kuningan, salah satu kawasan bisnis terkenal di Jakarta yang merupakan tempat ber Kantor banyak perusahaan lokal dan multinasional serta kedutaan-kedutaan asing.

Gedung kantor ini memiliki 12 lantai dan 2 basement. Ariobimo Sentral dikembangkan dan dikelola oleh Entitas Asosiasi Perseroan, PT Aston Inti Makmur. Lokasi tepatnya berada di Jl. HR Rasuna Said, Kuningan Jakarta. Tingginya tingkat hunian dikarenakan gedung ini berada di kawasan bebas 3 in 1, serta di lokasi strategis dikelilingi fasilitas kota, tarif sewa kompetitif memiliki tingkat keamanan dan kenyamanan yang layak, serta sistem pengelolaan yang baik.

4. GEDUNG SINDO

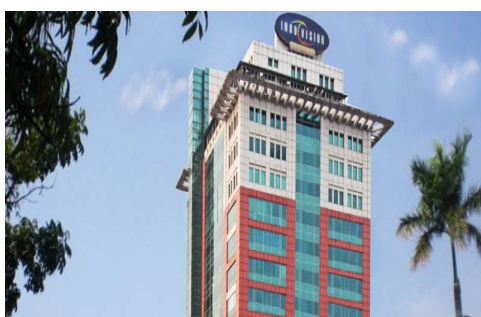


Bangunan	Luas Tanah	Luas Bangunan	Okupansi
Perkantoran 8 Lantai + 1 Basement	1.064 sqm	5.127 sqm	100%

Gedung ini disewakan seluruhnya kepada PT Media Nusantara Informasi, penerbit koran Seputar Indonesia (SINDO). Gedung SINDO dikembangkan dan dikelola langsung oleh Perseroan.

Di gedung Sindo lantai 4 merupakan kantor pusat dari SINDOnews.com. SINDOnews.com merupakan situs berita yang secara resmi berdiri pada 4 Juli 2012, di bawah manajemen Koran Sindo milik (Media Nusantara Citra), dan memiliki tagline "Sumber Informasi Terpercaya".

5. WISMA INDOVISION



Bangunan	Luas Tanah	Luas Bangunan	Okupansi
Perkantoran 10 Lantai + 1 Basement	3.297 sqm	10.669 sqm	100%

Wisma Indovision II (d/h Gedung CNI) adalah gedung kantor 10 lantai dan 1 basement yang terletak strategis di Jakarta Barat. Sejak mulai beroperasi di bulan Juli 2012, Wisma Indovision II disewakan seluruhnya kepada PT Mediacitra Indostar, perusahaan yang bertanggung jawab untuk mengelola dan mengoperasikan satelit untuk stasiun televisi satelit berlangganan "Indovision". Wisma Indovision II dikembangkan dan dikelola langsung oleh Perseroan.

RETAIL

1. PLAZA INDONESIA



Bangunan	Luas Tanah	Luas Bangunan	Okupansi
Pusat Perbelanjaan 5 Lantai + 2,5 Basement	16.049 sqm	65.236 sqm	100%

Plaza Indonesia Shopping Center merupakan pusat belanja yang terletak di lokasi strategis di jantung kota Jakarta. Pusat belanja ini mulai beroperasi pada Maret 1990 dan telah menjadi pelopor pusat perbelanjaan kelas atas di Indonesia.

Plaza Indonesia Shopping Center terintegrasi dengan hotel, perkantoran dan apartemen dalam satu atap yang dikenal dengan Komplek Plaza Indonesia dan dikembangkan oleh PT Plaza Indonesia Realty Tbk.

2. fx Lifestyle X'Nter



Bangunan	Luas Tanah	Luas Bangunan	Okupansi
Plaza 9 Lantai + 1 Basement	11.460 sqm	30.269 sqm	92%

fx Lifestyle X'nter adalah pusat perbelanjaan dan gaya hidup yang terdiri dari 9 lantai dan 1 basement. Pusat perbelanjaan ini berada di pusat Sudirman Central Business District (SCBD), lokasi yang strategis dan mudah dijangkau yang menjadi nilai tambah bagi fx Lifestyle X'nter.

Sejak 2012, fx mulai menasar kepada segmen pasar kelas menengah sebagai fokus dalam layanan dan konsep ritel. Agar lebih mudah dikenal dan diingat, maka fx Lifestyle X'nter memperkenalkan nama barunya yaitu fx Sudirman. fx Lifestyle X'nter dimiliki dan dikelola oleh PT Plaza Indonesia Realty Tbk, entitas asosiasi Perseroan.

HOTEL

1. THE GRAND HYATT HOTEL

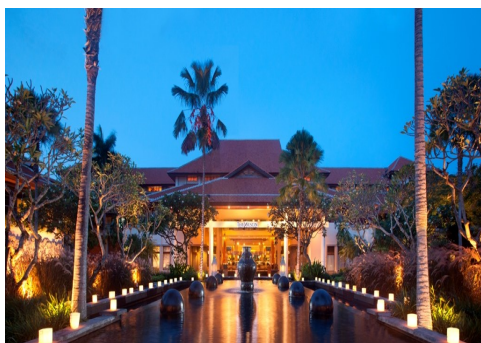


Bangunan	Luas Tanah	Luas Bangunan	Okupansi
Hotel 428 kamar + 26 Lantai	12.868 sqm	67.400 sqm	66%

Berlokasi di jantung kawasan pusat bisnis Jakarta, Hotel Grand Hyatt Jakarta adalah hotel bintang 5 berlian yang dikelola oleh Hyatt Hotel Corporation. Sejak dioperasikan pada Juli 1991, Hotel ini telah berhasil mempertahankan posisinya sebagai yang terkemuka dalam industri jasa perhotelan dengan menawarkan fasilitas dan layanan terbaik di Jakarta, termasuk enam restoran kelas utama, lounge, business center, ballroom, sejumlah ruang pertemuan dan beraneka ragam fasilitas lainnya.

Hotel Grand Hyatt Jakarta mempunyai luas bangunan yang mencakup 28 lantai dan 428 kamar di atas lahan seluas 67.400 m2. The Grand Hyatt Jakarta Hotel dikembangkan dan dikelola oleh PT Plaza Indonesia Realty Tbk, entitas asosiasi Perseroan.

2. THE WESTIN RESORT NUSA DUA

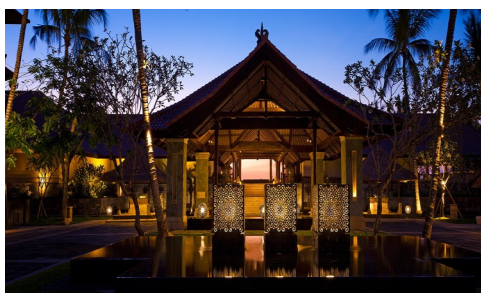


Bangunan	Luas Tanah	Luas Bangunan	Okupansi
Hotel 433 kamar	93.006 sqm	10.625 sqm	79%

The Westin Resort Nusa Dua, Bali, dioperasikan untuk memberikan kenyamanan terbaik bagi pengunjung. Hotel ini dimiliki dan dikembangkan oleh Entitas Anak Perseroan, PT Nusadua Graha International. Untuk menyempurnakan pelayanan terbaiknya kepada pengunjung, kapasitas Hotel akan ditambah dengan pengembangan 96 guest rooms yang dilengkapi fasilitas kamar-kamar perawatan pribadi.

The Westin Resort Nusa Dua juga menawarkan fasilitas "Bali International Convention Center", convention center yang paling komprehensif selama lebih dari 20 tahun. Pelayanan yang disesuaikan dengan selera customers memberikan pengalaman yang tak terlupakan kepada setiap pengunjung. Sebagai bagian dari the Starwood family of hotels and resorts, Convention Center ini menyediakan beragam peralatan inovatif untuk mendukung kelancaran dan kenyamanan setiap rapat.

3. PAN PASIFIC NIRWANA RESORT



Bangunan	Luas Tanah	Luas Bangunan	Okupansi
Hotel 278 kamar	98.000 sqm	-	71%



Kawasan Nirwana Bali Resort adalah resor eksklusif di Bali yang terdiri dari hotel bintang 5 Pan Pacific Nirwana Bali Resort, hunian mewah Nirwana Bali Residences serta lapangan golf seluas 18-hole par 72 hole berstandar internasional Nirwana Bali Golf Club. Nirwana Bali Golf Club merupakan salah satu lapangan golf terbaik di dunia dengan peringkat 52 menurut majalah Golf Digest.

Nirwana Bali Resort terletak di pesisir barat daya Bali di Kabupaten Tabanan, menghadap Samudra Hindia, menawarkan panorama Pura Tanah Lot yang luar biasa.

Dengan memadukan hunian eksklusif dengan hotel bintang lima dan lapangan golf 18-hole kelas dunia serta fasilitas rekreasi, resort ini beroperasi dengan menaungi unit-unit sebagai berikut:

PAN PACIFIC NIRWANA BALI RESORT HOTEL

Pan Pacific Nirwana Bali Resort Hotel mulai diluncurkan pada 3 September 1997 dan dioperasikan oleh Pan Pacific Hotels Group. Berada di kawasan Nirwana Bali Resort, hotel ini memberikan pengunjungnya perasaan sukacita karena menyuguhkan keluasan dan daya tarik lingkungan alami berupa petak-petak sawah yang terbentang, taman-taman rimbun yang tertata indah dan kolam-kolam renang. Pan Pacific Nirwana Bali Resort Hotel memiliki 278 kamar yang terdiri dari 41 Pacific Club Rooms, 194 Deluxe Rooms, 20 Executive Suites, 1 Presidential Suite dan 6 one-bedroom villas. Semuanya didesain bergaya arsitektur tradisional Bali dengan standard internasional resort.

NIRWANA BALI RESIDENCES

Nirwana Bali Residences merupakan luxury residential yang terdiri dari 30 luxury villas dan 16 resort apartments.

NIRWANA BALI GOLF CLUB

Di Nirwana Bali Resort para tamu juga dapat menikmati Nirwana Bali Golf Club, lapangan golf signature dengan 18-hole par 72 yang didesain khusus oleh tokoh legendaris golf dunia, Greg Norman. Lapangan golf ini menawarkan sensasi unik bermain golf 18 holes sekaligus menjelajahi alam yang natural dengan hamparan sawah yang menghijau.

4. KERATON AT THE PLAZA



Bangunan	Luas Tanah	Luas Bangunan	Okupansi
Hotel 140 kamar	5.610 sqm	-	71%

Keraton At the Plaza memiliki akses yang sangat mudah ke berbagai area di Jakarta dan terletak dalam Kompleks Plaza Indonesia, satu blok dengan pusat perbelanjaan Plaza Indonesia Shopping Center, pusat perkantoran The Plaza Office Tower. Gedung ini terdiri atas apartemen Keraton Private Residences dan luxury collection hotel Keraton At The Plaza.

Keraton At The Plaza adalah hotel mewah 140 kamar yang istimewa dan mencerminkan tafsir khazanah budaya Indonesia secara modern dan unik. Keraton Private Residences merupakan hunian eksklusif untuk kelas atas yang terdiri dari 54 unit apartemen dengan fasilitas berstandar internasional. Keraton at the Plaza dikembangkan dan dikelola oleh PT Plaza Indonesia Realty Tbk, entitas asosiasi Perseroan.

PROYEK PROPERTI YANG SEDANG BERLANGSUNG

1. MNC NEWS CENTER

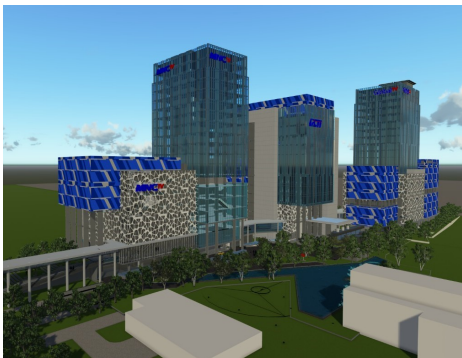


Bangunan	Luas Tanah	Luas Bangunan	Penyelesaian
Perkantoran & Studio 16 lantai + 3 basement	5.837 sqm	58.507 sqm	3Q2015

MNC News Center dirancang menjadi kantor berita terpadu bagi MNC Media yang mencakup Televisi, Media Cetak, Radio dan Media On-line. Dibangun 16 lantai, gedung ini akan dilengkapi dengan auditorium, studio mini, studio, kantor dan Plenary Hall dengan kapasitas 1000 orang.

Gedung ini akan dilengkapi juga dengan Pusat Kebugaran dan area makan. Peluncuran proyek ini dilakukan pada tanggal 10 Oktober 2011. MNC News Center akan secara lengkap mencerminkan suatu kantor berita terpadu dan keberadaannya akan menjadi sangat penting bagi pen-erbitan dan distribusi berita nasional.

2. 3 TV OFFICE & STUDIO

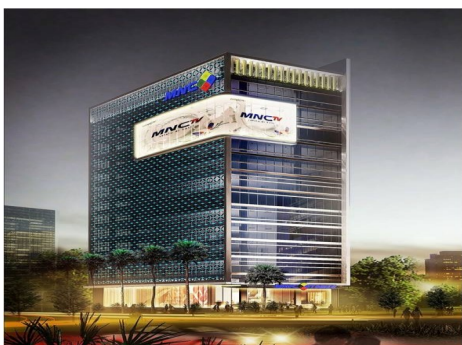


Bangunan	Luas Tanah	Luas Bangunan	Penyelesaian
Perkantoran 18 lantai (Global TV)			
Perkantoran 14 lantai (RCTI)	101.222 sqm	113.062 sqm	3Q2015
Perkantoran 18 lantai (MNC TV)			

3TV Studio and Office terletak didalam kompleks RCTI di Jalan Kebon Jeruk - Jakarta Barat. Proyek ini dimulai pada 15 Agustus 2011 dan terdiri atas tiga kompleks studio untuk RCTI, Global TV dan MNC TV.

Gedung ini akan dilengkapi dengan studio-studio yang canggih, auditorium, pre-function, dan fasilitas lainnya seperti area makan, cafe dan restoran, pusat kebugaran, klinik kesehatan dan helipad. Keberadaan gedung ini akan membuat kompleks RCTI menjadi pusat produksi seluruh program hiburan bagi MNC Media.

3. MNC TOWER SURABAYA



Bangunan	Luas Tanah	Luas Bangunan	Penyelesaian
Perkantoran 12 lantai	1.424 sqm	8.419 sqm	2Q2015

MNC Tower Surabaya diproyeksikan untuk menjadi pusat operasi unit-unit usaha MNC Group di Surabaya dan akan disewakan untuk perusahaan-perusahaan lainnya.

4. ONE EAST RESIDENCE, OAKWOOD SERVICED APARTMENTS & ONE AVENUE RETAIL ARCADE



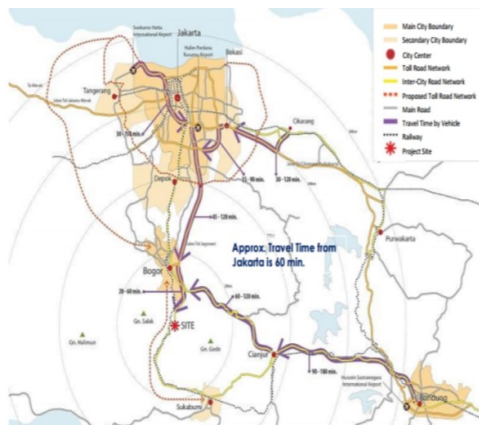
Bangunan	Luas Tanah	Luas Bangunan	Okupansi
Apartemen 33 lantai + 3 Basement	5.074 sqm	76.415 sqm	3Q18

Ditujukan untuk menjadi yang teratas dalam jajaran luxury apartment di Surabaya, One East Residences, Oakwood Serviced Apartments & One Avenue Retail Arcade merupakan hunian eksklusif yang terdiri dari strata title apartment (apartemen dijual), serviced apartment (apartemen disewakan) dan pusat perbelanjaan One Avenue Retail Arcade.

Gedung ini menempati tanah seluas 5.074 m² yang berlokasi di Jalan Kertajaya Indah, Surabaya dan memiliki 33 lantai dan 3 basement dengan luas bangunan 76.415m². Kerja sama pengelolaan dengan Oakwood Worldwide, salah satu perusahaan pengelola apartemen terbesar di dunia, akan menempatkan nama One East Residences, Oakwood Serviced Apartments & One Avenue Retail Arcade dalam peta industri properti Indonesia.

PROYEK HIGHLIGHT

LIDO BOGOR



FIRST PHASE DEVELOPMENT – WORLD CLASS HIGH END DEVELOPMENTS



Perseroan untuk tahun ini akan berfokus pada pengembangan property bernuansa lifestyle and entertainment, diantaranya Lido (Bogor), Westin Resort (Bali), Nirwana Resort (Bali), Mandalika Resort (Lombok).

Perseroan berencana membuat kawasan atau kompleks hiburan keluarga yang tereintegrasi di daerah Lido yang terletak di Cigombong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat (65 km dari Jakarta). KPIG mengungkapkan, kawasan terpadu Lido tersebut selain menjadi bagian dari kawasan wisata, juga akan menjadi kawasan Bisnis Center. Proyek tersebut diproyeksikan akan menyentuh kawasan mulai dari kota Bogor, Kabupaten Bogor, hingga Kota dan Kabupaten Sukabumi. Diharapkan, dengan adanya kawasan ini akan mendorong turis asing untuk berwisata ke Jawa Barat. Adapun konsep pembangunannya bukan kawasan perumahan super Blok City seperti sistem kota yang dibangun pengembang yang lain. Tetapi, lebih kepada yang terkait dengan wisata karena selama ini tempat wisata terfokus untuk resort yang banyak hanya di Bali dan Lombok.

Total keseluruhan lahan sebesar 2,000 ha akan dibagi untuk beberapa zona area diantaranya :

1. Entertainment City
2. Golf Estates
3. Wellness Valley
4. Luxury Residential
5. Edu City
6. Eco Park
7. Agri Tourism
8. New Town

Fase pertama dalam pengembangan Master Plan tersebut diantaranya terdiri dari:

1. Theme Park
2. Luxurious High-End Resort

Perseroan optimis menjadikan taman hiburan di Bogor itu sebagai alternatif destinasi wisata setelah Bali ataupun Lombok di Nusa Tenggara Barat, dengan bekal konsep hiburan yang akan ditawarkannya ***"Most integrated entertainment centered and luxurious high-end resort development in Indonesia"***. Perseroan berharap dapat menyerap wisatawan baik local ataupun asing dan juga membuka lapangan pekerjaan baru untuk masyarakat Indonesia.

Berikut fase pertama dalam pembangunan berkonsep World Class High End Developments. Terlihat bahwa akan ada pembangunan untuk:

1. High End Villas
2. World Class Golf Course
3. Exclusive Club House
4. Luxury Hotel
5. Entertainment City

RISIKO USAHA

Sebagaimana dengan dunia usaha pada umumnya, Perseroan dan Entitas Anak tidak terlepas dari berbagai risiko usaha yang dipengaruhi oleh faktor-faktor internal maupun eksternal. Risiko-risiko usaha yang mungkin terjadi pada Perseroan diantaranya:

1. Risiko Pembangunan Properti

Kegiatan pembangunan property, baik perkantoran maupun apartemen dan hotel, mencakup kegiatan akuisisi tanah, pembiayaan, pengurusan perizinan dan perencanaan sampai proses konstruksi dan penyelesaian. Dalam melakukan kegiatan ini, Perseroan harus memiliki kemampuan untuk mengidentifikasi dan mengembangkan property tersebut dengan berbagai inovasi baru secara tepat waktu dan efisiensi biaya. Kegiatan pengembangan property perkantoran, apartemen dan hotel tersebut juga tidak terlepas dari kerjasama dengan pihak ketiga. Terjadinya hambatan maupun penundaan pembangunan property akan menimbulkan dampak negative terhadap reputasi Perseroan, yang pada akhirnya akan menurunkan pendapatan Perseroan.

2. Risiko Sebagai Perusahaan Induk

Sebagai perusahaan induk, Perseroan memiliki ketergantungan yang sangat tinggi terhadap kegiatan dan pendapatan usaha dan Entitas Anak. Tidak terdapat jaminan bahwa Entitas Anak milik Perseroan akan selalu memberikan kontribusi laba secara berkesinambungan. Apabila kegiatan usaha Entitas Anak mengalami penurunan, maka akan berpengaruh pada kinerja dan prospek Perseroan.

3. Risiko Ketersediaan Lahan

Dalam bisnis pengembangan property terdapat persaingan untuk mengakuisisi lahan yang strategis di daerah tertentu dengan tingkat pertumbuhan tinggi, dimana ketersediaan lahan di daerah tersebut juga sangat terbatas. Hal ini dapat menimbulkan potensi meningkatnya harga lahan yang akan diakuisisi, yang dapat mempengaruhi realisasi rencana pengembangan yang telah ditetapkan.

4. Risiko Operasional

Operasional Perseroan dalam menjaga efektivitas dari sistem, prosedur, dan control di dalam lingkungan Perseroan dan Entitas Anaknya dapat mempengaruhi operasi dalam hal perencanaan, pembangunan, pemasaran, pembiayaan dan manajemen operasi. Kurangnya pengawasan terhadap operasional Entitas Anak dapat menyebabkan Entitas Anak merugi sehingga berpengaruh terhadap pendapatan Perseroan.

5. Risiko Pembiayaan

Aktivitas pengembangan property membutuhkan pembiayaan modal yang besar. Dalam hal ini Entitas Anak mungkin saja perlu mencari pembiayaan tambahan atau eksternal untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Meskipun demikian, tidak ada jaminan bahwa pembiayaan tambahan, baik jangka pendek maupun jangka panjang, dapat tersedia untuk Entitas anak. Atau apabila tersedia, tidak ada jaminan pembiayaan tambahan tersebut bias didapatkan dengan persyaratan yang menguntungkan bagi Entitas Anak.

6. Risiko Investasi

Industri property termasuk salah satu investasi yang menghasilkan banyak keuntungan. Namun keberhasilan dalam industri ini harus mempertimbangkan berbagai faktor seperti kondisi pasar, sumber dana, strategi pembangunan, kiat pemasaran, serta pengambilan keputusan yang harus tepat waktu mengingat industri inipun mempunyai siklus naik dan turun. Dalam hal investasi pada perusahaan property, apabila investasi tersebut dilakukan pada perusahaan yang tidak menguntungkan atau apabila kondisi perekonomian Indonesia tidak kondusif, maka akan mempengaruhi pendapatan usaha Perseroan.

7. Risiko Fluktuasi Nilai Tukar Valuta Asing

Seluruh pendapatan dan beban Entitas Anak berupa mata uang Rupiah. Apabila sebagian dari kewajiban Entitas Anak adalah dalam mata uang Dolar Amerika Serikat. Perseroan akan memiliki risiko nilai tukar valuta asing dalam hal pemenuhan kewajiban Perseroan tersebut. Melemahnya nilai tukar Rupiah terhadap mata uang asing akan berdampak negative terhadap kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban tersebut.

8. Risiko Tingkat Suku Bunga

Perseroan memiliki risiko tingkat suku bunga dari perubahan suku bunga yang dibebankan pada kewajiban. Fluktuasi tingkat suku bunga pinjaman akan sangat berdampak pada besarnya biaya pembangunan dan pengembangan propertinya. Perseroan tidak mempunyai kendali atas fluktuasi tingkat suku bunga dan kebijakan bank-bank kreditur dalam menangani masalah ini.

LATEST NEWS UPDATE

Berikut kumpulan berita mengenai Perseroan yang diperoleh dari berbagai sumber diantaranya sebagai berikut:

MNC Land Bukukan Kenaikan Laba Bersih 39%

Anak usaha MNC Investama Tbk (BHIT), PT MNC Land Tbk (KPIG) selama 2014 membukukan kenaikan laba bersih sebesar 39% menjadi Rp387 miliar dari Rp278 miliar pada 2013. Naiknya laba bersih perusahaan properti tersebut didukung bertambahnya pendapatan sebesar 72% menjadi sebesar Rp1 triliun dibandingkan 2013 sebesar Rp588 miliar.

KPIG juga berhasil mencapai EBITDA pada 2014 sebesar Rp350 miliar, naik 83% dari Rp192 miliar. Sedangkan EBITDA margin perseroan naik 200 poin menjadi 35% dari 33% karena adanya kontribusi pendapatan dari sektor apartemen dan properti lainnya.

Demi mendongkrak kinerja perusahaan, KPIG akan tetap fokus pada dua pengembangan dua mega-proyek. Pertama, lifestyle and entertainment development di Lido, Bogor. Sedangkan project kedua di bawah kelolaan KPIG, Bali Nirwana Resort (BNR) memiliki lahan seluas 103 hektare (ha) dan merupakan salah satu pemilik lahan luas yang terintegrasi di Bali.

Sumber: Okezone, Selasa, 7 April 2015 – 10:52 WIB

MNC Land Bidik Dana Rp557 Miliar dari *Private Placement*

PT MNC Land Tbk (KPIG) akan melakukan penambahan modal tanpa hak memesan efek terlebih dahulu (HMETD) atau private placement sebanyak 397.893.790 lembar saham dengan nilai nominal saham Rp500.

Dalam keterangan perseroan di keterbukaan informasi PT Bursa Efek Indonesia (BEI) dijelaskan bahwa harga pelaksanaan private placement sebesar Rp1.400/lembar. Dengan demikian, total dana yang diraih perseroan dari aksi korporasi ini mencapai Rp557,05 miliar.

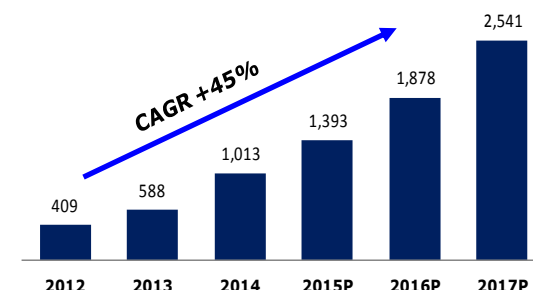
Aksi korporasi tersebut telah disetujui pemegang saham MNC Land dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB), yang telah digelar pada 5 Mei 2014. Sementara untuk melaksanakan keputusan RUPSLB itu, perseroan telah menyampaikan permohonan untuk mencatatkan di BEI. Perseroan akan mengumumkan keterbukaan informasi ke masyarakat dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada 25 Maret 2015.

Selanjutnya, private placement diharapkan bisa dilaksanakan pada 1 April 2015 dan pengumuman mengenai hasil pelaksanaan aksi korporasi itu pada 6 April 2015. Dengan terealisasinya transaksi ini maka jumlah saham yang ditempatkan perseroan menjadi 6,869 miliar lembar saham dari sebelumnya 6,471 miliar lembar saham.

Sumber: Okezone, Rabu, 18 Maret 2015 – 11:18 WIB

FINANCIAL HIGHLIGHT

Grafik 7. Pendapatan MNC Land (dalam Miliar Rupiah)

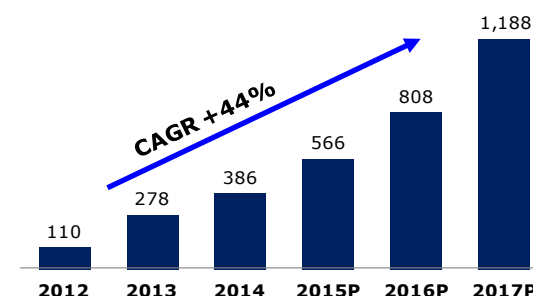


Sumber: Perseroan & diolah sendiri

Sejak tahun 2012, pendapatan Perseroan mengalami kenaikan setiap tahunnya, dari 409 miliar di tahun 2012 naik menjadi 588 miliar di tahun 2013 (+43.76%). Lalu di tahun 2014, Perseroan membukukan pendapatan naik menjadi 1,01 triliun dari tahun sebelumnya sebesar 588 miliar.

Hal ini didukung oleh meningkatnya pendapatan dari sektor hotel, resort dan golf menjadi Rp633 miliar atau naik 51% year on year. Sektor tersebut memberikan kontribusi sebesar 65% terhadap pendapatan. Sementara kontribusi sewa ruang perkantoran menyumbang pendapatan sebesar Rp128 miliar atau tumbuh sebesar 8% dibandingkan dengan tahun 2013.

Grafik 8. Laba Bersih MNC Land (dalam Miliar Rupiah)



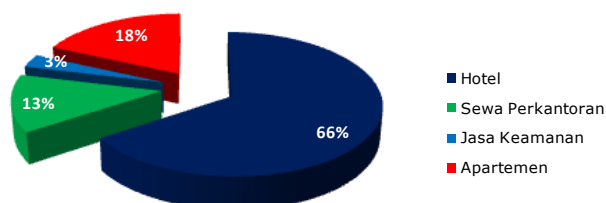
Sumber: Perseroan & diolah sendiri

Perseroan mencatatkan laba bersih di tahun 2014 sebesar 39% year on year menjadi Rp 387 miliar dari sebelumnya Rp 278 miliar year on year. Lalu pada tahun 2015 diprediksikan Perseroan akan mengalami kenaikan laba bersih sebesar 46% menjadi sebesar Rp 566 miliar dari sebelumnya 387 miliar.

Hal ini disebabkan karena % yoy growth untuk pendapatan yang dikontribusikan dari Hotel, resor dan golf mengalami kenaikan 40%, Sewa ruang perkantoran naik menjadi 40% (asumsi : selesainya ketiga proyek pembangunan perkantoran di tahun 2015), Jasa Keamanan dan lainnya naik menjadi 30% dan Apartemen dan property lainnya naik menjadi 25%.

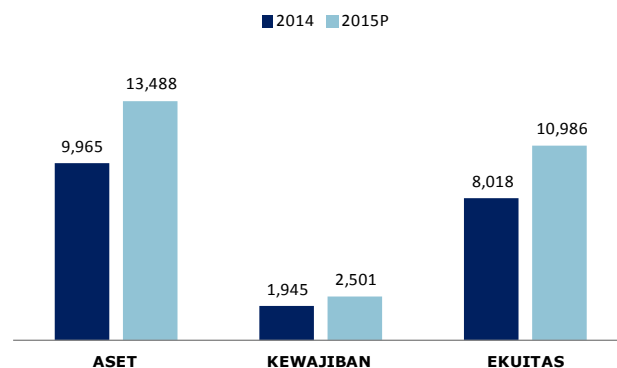
KONTRIBUSI PENDAPATAN PER SEKTOR & PERBANDINGAN ASET, KEWAJIBAN & EKUITAS

Grafik 9. Kontribusi Pendapatan FY 2014



Sumber: Perseroan & diolah sendiri

Grafik 10. Perbandingan Total Aset, Kewajiban dan Ekuitas FY 2014 VS 2015P (Dalam Miliar Rupiah)



Sumber: Perseroan & diolah sendiri

BALANCE SHEET, INCOME STATEMENT, FINANCIAL RATIOS & SECTOR COMPETITORS
Tabel 6. Balance Sheet MNC Land 2014—2017P

(Rupiah)	2014	2015F	2016F	2017F
Assets				
Current Assets				
Cash and Cash Equivalents	271,006,907,906	287,997,757,014	291,266,976,253	365,212,891,404
Other Financial Assets	68,235,369,378	135,528,356,242	105,591,565,461	131,230,957,971
Trade Account Receivable	93,999,622,170	186,351,489,833	161,201,898,122	186,596,988,669
Other Account Receivable	12,960,023,533	16,941,044,530	17,519,427,952	20,186,125,954
Inventories	942,901,821,627	948,698,493,693	1,218,077,286,971	1,325,356,905,560
Prepaid Taxes	96,585,317,396	84,705,222,651	100,020,863,649	121,025,865,389
Advanced and prepaid expenses	16,639,218,078	33,882,089,060	25,140,758,948	32,128,145,964
Total Current Assets	1,502,328,280,088	1,694,104,453,023	1,918,818,777,357	2,181,737,880,911
Non Current Assets				
DP for land	297,260,318,200	185,524,857,217	461,921,049,816	1,147,398,749,858
Land for development	1,324,595,879,934	826,701,199,081	2,058,326,261,462	5,112,823,890,881
Investment in associates	1,259,369,279,649	4,343,453,392,929	5,949,158,221,072	11,465,458,744,284
Other long term investments	150,000,000,000	(3,576,692,283,315)	(8,905,272,744,372)	(26,075,928,656,999)
Investment properties	1,479,443,099,894	3,283,578,954,048	5,117,642,452,346	10,197,872,298,534
Property and equipment	3,125,570,497,288	5,376,941,805,477	11,484,508,299,308	20,153,216,961,286
Deferred Tax Assets	8,282,222,194	24,872,261,732	35,223,553,861	68,698,171,513
Deposit	793,150,467,621	495,017,727,721	1,232,498,501,261	3,061,491,222,604
Good will	1,444,841,650	5,230,555,576	7,138,098,923	13,635,176,519
Other non current assets	23,161,306,543	72,373,998,557	176,533,835,402	243,840,019,481
Total Non Current Assets	8,462,277,912,973	15,844,323,699,604	29,586,978,586,327	55,119,909,975,188
Total Assets	9,964,606,193,061	13,488,328,660,337	18,258,123,454,588	24,714,631,477,155
Liability and Equity				
Current Liabilities				
Notes payable	2,850,000,000	7,247,975,316	7,317,898,534	9,965,191,628
Trade accounts payable	77,460,980,193	100,414,356,124	148,992,064,072	195,160,162,871
Other accounts payable	242,776,326,781	409,919,989,972	520,547,174,554	688,216,084,072
Bank loans	126,220,333,579	260,565,448,368	290,058,029,553	392,734,622,234
Loan to financing institution	3,391,758,612	4,672,228,906	6,025,473,175	8,477,686,593
Others	17,603,432,431	21,040,025,383	35,177,949,110	43,947,148,451
Short term employee benefits obligation		126,808,836	53,004,627	93,835,500
Total Current Liabilities	470,302,831,596	803,986,832,904	1,008,171,593,624	1,338,594,731,350
Non Current Liabilities				
Bank Loans	1,113,134,320,412	1,237,531,388,991	1,802,162,062,534	2,485,112,647,338
Loan to financing institution	4,144,373,384	5,902,846,420	6,899,067,903	10,184,367,300
Convertible bonds		60,320,336,564	27,877,405,932	52,343,876,780
Other	175,848,089,593	95,672,745,156	142,606,773,181	260,918,333,178
Unearned revenues-net of realizable within one year	52,328,949,699	108,225,441,329	118,195,926,303	165,112,808,439
Payables to related party		3,269,747,138	2,796,844,380	3,440,899,431
Tenants deposits	16,768,238,236	44,427,330,270	43,662,435,366	61,969,487,652
Long term employee benefits obligation	59,531,068,349	89,437,208,307	111,646,546,633	155,205,046,601
Deferred tax liabilities	53,677,525,935	53,223,541,661	98,390,318,128	121,029,379,384
Total Non Current Liabilities	1,475,432,565,608	1,698,010,585,836	2,354,237,380,360	3,315,316,846,103
Total Liabilities	1,945,735,397,204	2,501,997,418,740	3,362,408,973,984	4,653,911,577,452
Equity				
Less costs of treasury stocks	(42,488,009,264)	(447,678,327,586)	(370,028,138,493.97)	(474,024,215,885.86)
Equity attributable to owners of company	7,763,224,528,102	9,502,358,303,108	12,729,193,904,463	17,971,723,870,005
Noncontrolling interests	255,646,267,755	1,483,972,938,489	2,166,520,576,141	2,088,996,029,698
Total Equity	8,018,870,795,857	10,986,331,241,597	14,895,714,480,604	20,060,719,899,703
Total Liabilities and Equity	9,964,606,193,061	13,488,328,660,337	18,258,123,454,588	24,714,631,477,155

Sumber: Perseroan & diolah sendiri

BALANCE SHEET, INCOME STATEMENT, FINANCIAL RATIOS & SECTOR COMPETITORS
Tabel 7. Income Statement MNC Land 2014-2017P

(Rupiah)	2014	2015F	2016F	2017F
REVENUES	1,013,177,159,769	1,374,095,707,675	1,853,497,854,928	2,550,650,470,141
Cost of Revenue	530,205,787,464	711,280,849,964	903,649,161,062	1,152,118,212,309
GROSS PROFIT	482,971,372,305	662,814,857,711	949,848,693,866	1,398,532,257,831
Income Before Tax	442,084,665,012	622,313,871,637	885,253,066,040	1,338,137,132,035
Tax Expense - Net	(22,745,610,032)	(27,294,732,038)	(32,753,678,446)	(39,304,414,135)
PROFIT FOR THE YEAR	419,339,054,980	595,019,139,598	852,499,387,594	1,298,832,717,900
OTHER COMPREHENSIVE INCOME				
Unrealized change in value of available for sale financial assets	3,838,436,634	4,030,358,466	4,231,876,389	4,443,470,208
Share of other comprehensive income of associates		5%	5%	5%
Other comprehensive income				
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME	423,177,491,614	599,049,498,064	856,731,263,983	1,303,276,188,108
PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:				
Owners of the company	386,574,607,678	548,528,184,367	785,890,587,597	1,197,350,312,170
Noncontrolling interest	32,764,447,282	46,490,955,232	66,608,799,997	101,482,405,730
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME ATTRIBUTABLE TO:				
Owners of the company	390,413,044,312	552,558,542,832	790,122,463,986	1,201,793,782,379
Noncontrolling interest	32,764,447,282	46,490,955,232	66,608,799,997	101,482,405,730
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR	423,177,491,594	599,049,498,064	856,731,263,983	1,303,276,188,108
EARNINGS PER SHARE (in full rupiah)	6,455,761,632	6,471,086,210	6,471,086,210	6,471,086,210
Basic	62.83	84.77	121.45	185.03

Sumber: Perseroan & diolah sendiri

Tabel 8. Financial Ratio MNC Land 2014-2017P

	2012	2013	2014	2015F	2016F	2017F
Liquidity Ratios						
Current Ratio	1.54	2.07	3.19	2.11	1.90	1.63
Cash Ratio	0.47	0.22	0.58	0.36	0.29	0.27
Profitability Ratios						
Operating Profit Margin	38.48%	58.14%	43.63%	45.29%	47.76%	52.46%
Net Profit Margin	26.84%	47.27%	38.15%	39.92%	42.40%	46.94%
Return on Equity	4.96%	4.56%	4.82%	4.99%	5.28%	5.97%
Return on Asset	4.02%	3.78%	3.88%	4.07%	4.30%	4.84%
Solvency Ratios						
Debt/Equity	0.23	0.21	0.24	0.23	0.23	0.23
Current Liability/Equity	0.09	0.07	0.06	0.07	0.07	0.07
Debt/Total Asset	0.19	0.17	0.20	0.19	0.18	0.19
EPS	34.36	70.48	62.83	84.77	121.45	185.03
P/E	43.66	18.59	20.53	21.23	14.82	9.73
BV	341.78	942.24	1239.18	1697.76	2301.89	3100.05
PBV	4.39	1.39	1.04	1.06	0.78	0.58

Sumber: Perseroan & diolah sendiri

BALANCE SHEET, INCOME STATEMENT, FINANCIAL RATIOS & SECTOR COMPETITORS

Tabel 9. MNC Land Tbk PT | Sector Competitors | Thomson Reuters Eikon 07-Apr-2015 15:33

Name	RIC	Last	PE	Est. PE	EPS Ccy	DPS Ccy	Div. Yld (%)	ROE (%)	P/Book	P/Sales	Mcap
MNC Land Tbk PT	KPIG.JK	1,390.00	19.91	--	69.81 IDR	10.00 IDR	0.72	8.64	2.14	16.23	9,516,328,451,538.46
Sector average (Mean)	--	--	57.47	18.12	141.51 IDR	19.77 IDR	0.89	18.77	2.63	17.58	11,722,169,022,064.20
Sector median	--	--	16.36	12.09	55.85 IDR	6.50 IDR	0.93	15.99	2.21	6.18	8,542,647,137,963.07
Bumi Serpong Damai Tbk PT	BSDE.JK	2,195.00	10.27	15.36	211.31 IDR	15.00 IDR	0.69	29.84	2.72	7.50	41,627,183,873,434.20
Lippo Karawaci Tbk PT	LPKR.JK	1,360.00	12.02	18.75	111.86 IDR	14.05 IDR	1.04	17.93	1.99	2.66	30,936,823,446,853.90
Summarecon Agung Tbk PT	SMRA.JK	1,935.00	18.98	20.59	96.92 IDR	23.00 IDR	1.25	28.17	4.83	4.98	26,457,474,678,390.60
Pakuwon Jati Tbk PT	PWON.JK	525.00	9.86	12.09	52.23 IDR	4.50 IDR	0.87	50.06	4.02	6.41	24,720,157,205,604.00
Ciputra Development Tbk PT	CTRA.JK	1,495.00	16.31	14.81	87.36 IDR	19.00 IDR	1.33	19.21	2.91	3.41	21,539,804,301,062.90
Jaya Real Property Tbk PT	JRPT.JK	1,200.00	19.87	16.57	54.87 IDR	13.50 IDR	1.24	26.18	4.96	7.74	14,937,925,961,538.50
Metropolitan Kentjana Tbk PT	MKPI.JK	15000 c	32.51	--	461.37 IDR	205.00 IDR	1.37	21.44	6.58	12.32	14,175,864,990,000.00
Alam Sutera Realty Tbk PT	ASRI.JK	635.00	11.01	8.88	55.85 IDR	7.00 IDR	1.14	19.46	1.98	3.33	12,044,416,872,860.10
Duta Pertiwi Tbk PT	DUTI.JK	5600 c	18.42	--	316.29 IDR	0.00 IDR	0.00	12.76	2.20	6.96	10,740,605,480,769.20
MNC Land Tbk PT	KPIG.JK	1,390.00	19.91	--	69.81 IDR	10.00 IDR	0.72	8.64	2.14	16.23	9,516,328,451,538.46
Plaza Indonesia Realty Tbk PT	PLIN.JK	2,900.00	26.51	--	99.96 IDR	42.50 IDR	1.60	15.99	4.05	6.18	9,376,382,884,615.38
Agung Podomoro Land Tbk PT	APLN.JK	443.00	10.41	9.31	41.70 IDR	6.00 IDR	1.38	14.02	1.38	1.68	8,867,960,769,553.85
Danayasa Arthata Tbk PT	SCBD.JK	2590 c	214.33	--	12.04 IDR	0.00 IDR	0.00	1.17	2.51	8.90	8,542,647,137,963.07
Lippo Cikarang Tbk PT	LPCK.JK	11,550.00	9.38	8.06	1,212.82 IDR	0.00 IDR	0.00	37.66	2.97	4.42	7,890,813,000,000.00
Modernland Realty Tbk PT	MDLN.JK	550.00	2.79	8.47	193.73 IDR	5.00 IDR	0.93	71.05	1.45	3.67	6,745,470,367,478.70
Kawasan Industri Jababeka Tbk PT	KUJA.JK	331.00	16.40	10.32	19.82 IDR	0.35 IDR	0.11	9.63	1.51	2.35	6,554,712,774,369.38
Ciputra Surya Tbk PT	CTRS.JK	2,935.00	11.15	10.75	263.79 IDR	60.00 IDR	2.04	21.51	2.21	3.38	5,798,618,912,551.20
Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk PT	BEST.JK	600.00	14.17	10.43	40.57 IDR	2.28 IDR	0.40	14.69	1.95	6.61	5,528,293,029,090.87
Pikko Land Development Tbk PT	RODA.JK	400.00	16.83	--	21.04 IDR	0.00 IDR	0.00	19.52	2.98	7.52	4,795,698,049,401.59
Ciputra Property Tbk PT	CTRP.JK	755.00	10.57	12.24	70.00 IDR	21.00 IDR	2.84	10.84	1.12	3.14	4,535,946,692,307.69
Nirvana Development Tbk PT	NIRO.JK	228.00	728.47	102.28	0.31 IDR	0.00 IDR	0.00	0.35	2.33	16.34	4,290,994,844,520.46
Sentul City Tbk PT	BKSL.JK	124.00	71.76	18.47	1.70 IDR	--	--	0.98	0.70	5.38	3,817,752,552,475.20
Metropolitan Land Tbk PT	MTLA.JK	435.00	12.30	10.67	35.35 IDR	6.50 IDR	1.49	14.66	1.70	2.95	3,286,104,360,864.24
Eureka Prima Jakarta Tbk PT	LCGP.JK	560.00	--	--	-2.90 IDR	0.00 IDR	0.00	-0.69	1.95	285.90	3,170,428,910,855.72
Cowell Development Tbk PT	COWL.JK	650.00	65.01	--	10.00 IDR	--	--	4.21	2.68	9.57	3,155,816,003,504.85

Sumber: Perseroan & diolah sendiri

Grafik 11. Pergerakan saham MNC Land selama 1 Tahun



Sumber: Yahoo Finance

Dengan kondisi teknis dan didukung fundamentalnya, diprediksi laju KPIG masih akan melanjutkan penguatannya. Dengan harga tertinggi mencapai 1,415 dan harga terendah sebesar 1,130 selama 12 bulan terakhir.

VALUASI DAN REKOMENDASI

Tabel 10. Valuasi Saham

DISCOUNTED CASH FLOW	
Enterprise Value	8,017,165,151,594
Terminal Value	4,749,278,611,806
Value to Firm	12,766,443,763,400
Value Per Share	1,715
Key Assumption	
Risk Free Rate	8.50%
Terminal Growth	3.00%
Beta	1.112
WACC	13.61%

Sumber: Perseroan & diolah sendiri

Melihat pendapatan berpotensi tumbuh signifikan tahun ini, kami merekomendasikan **BUY dengan FAIR VALUE Rp 1,715** mengimplikasikan PER sebesar 20.57x, PBV 1.06x.

Target PER tersebut lebih rendah dibandingkan posisi PER saat ini yang sekitar 22.21x, sehingga kami optimis target harga Rp 1,715 dengan potensi upside sebesar 24.20% dapat tercapai. Valuasi menggunakan metode Discounted Cash Flow untuk FCFF dengan asumsi tingkan suku bunga bebas risiko 8.50% (Rf ORI 010), Beta 1.11, Rm 14.50%, serta pertumbuhan berkelanjutan sebesar 3%

Tabel 11. Sensitivitas Harga Saham KPIG melalui Pendekatan WACC dan Long Term (Sensitivity Analysis)

	Share Price (Rp)		WACC		
			13.11%	13.61%	14.11%
Base Case	Terminal Growth Rate	2.5%			1,538
Optimist Scenario		3.0%		1,715	
Pessimist Scenario		3.5%	1,927		

Sumber: Perseroan & diolah sendiri

Dapat dilihat bahwa dengan scenario optimis, dengan asumsi WACC 13.11% dan Terminal Growth Rate sebesar 3.5% maka diperoleh target price sebesar Rp 1,927 sedangkan dengan scenario pesimis, dengan asumsi WACC 14.11% dan Terminal Growth Rate sebesar 2.5% maka diperoleh target price sebesar Rp 1,538.

Halaman ini sengaja dikosongkan

Halaman ini sengaja dikosongkan

Halaman ini sengaja dikosongkan

RESEARCH**Edwin J. Sebayang**Edwin.sebayang@mncsecurities.com*Mining, energy, company groups***Head of Research**

ext. 52233

Reza NugrahaReza.nugraha@mncsecurities.com*Cement, consumer, construction, property*

ext. 52235

Dian AgustinaDian.agustina@mncsecurities.com*Plantation, pharmacy*

ext. 52234

Victoria VennyVictoria.setyaningrum@mncsecurities.com*Telecommunication*

ext. 52236

Zabrina RaissaZabrina.raissa@mncsecurities.com*Banking*

ext. 52237

MNC Securities

MNC Financial Center Lt 14-16
Jl. Kebon Sirih No 21-27 Jakarta 10340
P. 021-29803111
F. 021-39836857

Disclaimer

This research report has been issued by MNC Securities. It may not be reproduced or further distributed or published, in whole or in part, for any purpose. MNC Securities has based this document on information obtained from sources it believes to be reliable but which it has not independently verified; MNC Securities makes no guarantee, representation or warranty and accepts no responsibility to liability as to its accuracy or completeness. Expression of opinion herein are those of the research department only and are subject to change without notice. This document is not and should not be construed as an offer or the solicitation of an offer to purchase or subscribe or sell any investment. MNC Securities and its affiliates and/or their offices, directors and employees may own or have positions in any investment mentioned herein or any investment related thereto and may from time to time add to or dispose of any such investment. MNC Securities and its affiliates may act as market maker or have assumed an underwriting position in the securities of companies discusses herein (or investment related thereto) and may sell them to or buy them from customers on a principal basis and may also perform or seek to perform investment banking or underwriting services for or relating to those companies.