

### BURSA EFEK INDONESIA

Closing (03/05/2016)	4.853,92
Closing (10/06/2016)	4.848,06
Perubahan	-5,86 (-0,12%)
Kapitalisasi Pasar (Rp tn) (10/06)	5.153
USD/IDR (03/06/2016–10/06/2016)	13.282-13.595
Support-Resistance (13/06-17/06)	4.786-4.971



IHSG seminggu lalu terpantau melemah dengan pelemahan sebesar 5,86 poin (-0,12%) diiringi *Net Buy* Asing Rp 1,63 triliun, sehingga *Net Buy* Asing YTD mencapai Rp +6,49 triliun ditengah kenaikan IHSG YTD dalam IDR +5,55% sementara IHSG dalam USD naik +9,42%. Rentang IHSG pekan ini akan berada pada level

### BURSA GLOBAL

Index	03/06	10/06	+/-	%chg
DJIA	17.807,06	17.865,30	58,28	0,33
NASDAQ	4.942,52	4.894,55	-47,97	-0,97
NIKKEI	16.642,23	16.601,40	-40,87	-0,25
HSEI	20.947,24	21.042,60	95,40	0,46
STI	2.809,23	2.882,97	73,74	2,62



Dow Jones Index



Hang Seng Index

Bursa saham Wall Street minggu lalu bergerak fluktuatif terutama di akhir minggu akibat kekhawatiran pasar akan pertumbuhan ekonomi global dan perkembangan pasar Eropa. DJIA secara mingguan menguat +0,33% atau 58 poin pada level 17.865.

### HARGA KOMODITAS

Komoditas	03/06	10/06	+/-	%chg
Nymex US/barrel	48,90	48,48	-0,42	-0,86
Batubara US/ton	51,80	50,35	-1,45	-2,80
Emas US/oz	1.246,50	1.276,50	30	2,41
Nikel US/ton	8.495,00	8.925,00	430	5,06
Timah US/ton	16.590,00	17.100,00	510	3,07
Copper US/pound	2,12	2,03	-0,09	-4,25
CPO RM/ton	2.666,00	2.580,00	-86	-3,23



Oil



Gold

Bursa regional Asia bergerak bervariasi selama minggu lalu. Sementara penguatan dollar Amerika Serikat dan penurunan beberapa harga komoditas di akhir minggu telah menekan bursa pada akhir pekan.

**UK Referendum and FOMC Meeting as the main contributor for market volatility**



**Wall Street dalam pekan ini**

Meningkatnya probability The United Kingdom akan meninggalkan Uni Eropa (BREXIT) dimana *voting* akan diputuskan 23 Juni (apakah UK akan tetap di EU atau tidak) setelah FOMC Meeting, 14-15 Juni yang juga akan memutuskan apakah FFR naik atau tidak menjadi faktor DJIA turun terkena tekanan jual -119,85 poin (-0,67%). Walaupun Jumat DJIA turun, DJIA selama 1 minggu naik +58,28 poin (+0,33%). Selama seminggu ini, selain FOMC Meeting yang akan memutuskan naik tidaknya FFR, investor juga akan fokus akan release data US Advance Retail Sales dan US CPI.

**Upcoming US Economic Data yang diumumkan Senin (13/06) - Jumat (17/06)**

**Monday**

-

**Tuesday**

- Core Retail Sales
- Import Prices

**Wednesday**

- Producer Price Index
- Empire State Manufacturing Index
- Industrial Production
- Crude Oil Inventories

**Thursday**

- Federal Funds Rate
- Consumer Price Index
- Unemployment Claims

**Friday**

- Building Permits
- Housing Starts

## PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk

### Penawaran Umum Saham

Tipe Saham	: Saham Biasa Baru
Jumlah yang Ditawarkan	: 2.300.000.000 saham (10,19% dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum)
Harga Penawaran	: Rp 130-150 / saham
Penjamin Pelaksana Emisi Efek	: PT Danatama Makmur

### Jadwal IPO (sementara)

Bookbuilding	: 2-13 Juni 2016
Masa Penawaran	: 20-24 Juni 2016
Tanggal Penjatahan	: 27 Juni 2016
Perkiraan Pencatatan di BEI	: 30 Juni 2016

### Latar Belakang Perseroan

Perseroan didirikan dengan nama PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk dengan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1993 dengan kantor pusat berlokasi di Bogor Nirwana Raya. Perseroan memulai usaha dengan mengelola perumahan "Graha Bogor Indah", sekarang menjadi "Bogor Nirwana Residence" (BNR). BNR merupakan hunian terpadu di kota Bogor dengan target konsumen menengah-atas dengan luas area pengembangan lebih dari 1.000 hektar. BNR terbagi atas 2 kawasan, yaitu kawasan perumahan dan kawasan komersial.

Saat ini, unit bisnis yang dimiliki Perseroan berada dalam kawasan BNR, kecuali Jungleland yang berada di Sentul. Unit bisnis yang dimiliki Perseroan yang berada di kawasan komersial BNR seluas 15 hektar, antara lain The Jungle dan Aston Bogor Hotel & Resort serta Jungle Fest. Kawasan komersial BNR juga dilengkapi dengan beberapa fasilitas seperti pusat perbelanjaan, sekolah, fasilitas olahraga, area kuliner, pasar bersih, mini market, SPBU, dan masjid.

Kegiatan usaha rekreasi Perseroan dalam bentuk taman rekreasi dan hotel dilakukan baik oleh Perseroan sendiri maupun anak usaha Perseroan yakni JLA. Kegiatan usaha rekreasi yang dilakukan langsung oleh Perseroan adalah The Jungle, Jungle Fest, dan Aston Bogor Hotel & Resort. Sedangkan yang melalui JLA adalah Jungleland. Sementara, kegiatan usaha properti Perseroan meliputi kawasan perumahan, baik vertical maupun landed, yang semua terletak di kawasan BNR.

### Kegiatan Usaha Perseroan:

A. Menjalankan usaha-usaha dibidang pembangunan antara lain:

- Melakukan pembangunan/real estate dan properti lainnya;
- Melakukan pembangunan taman hiburan dan rekreasi;
- Pembangunan dan pengembangan wilayah pemukiman;
- Bertindak sebagai pengembang.

B. Menjalankan usaha-usaha dibidang perdagangan antara lain:

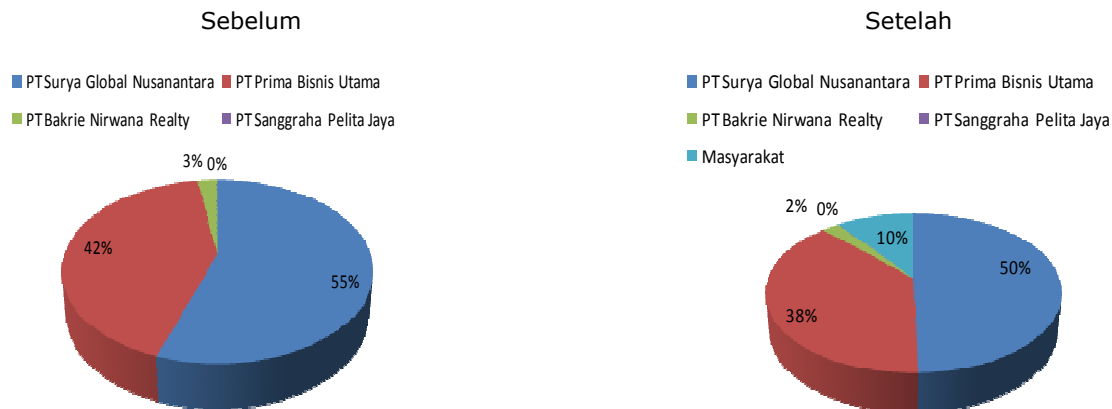
- Perdagangan yang berhubungan dengan usaha real estate, properti, dan taman hiburan/rekreasi;
- Bertindak sebagai *grosir, supplier, leveransier, dan commisionhouse*.

### Kegiatan Usaha Penunjang:

- Pengelolaan taman hiburan dan rekreasi;
- Konsultasi bidang manajemen operasi dan pemeliharaan kawasan properti real estate;
- Konsultasi bidang bisnis, manajemen, dan administrasi.

### Komposisi Pemegang Saham

Susunan pemegang saham sebelum dan setelah Penawaran Umum adalah sebagai berikut:



Sumber: Perseroan

### Rencana Penggunaan Dana

Dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan untuk:

- A. Lebih kurang 89,67% akan digunakan oleh Perseroan untuk tambahan pendanaan, modal kerja dan pengembangan usaha Perseroan, dengan perincian sebagai berikut”
  - i. Lebih kurang 32,58% akan digunakan langsung oleh Perseroan untuk mengadakan perluasan atas unit bisnis yang telah berjalan saat ini, di atas lahan yang dimiliki oleh Perseroan, yaitu:
    1. Lebih kurang 15,78% akan digunakan langsung oleh Perseroan untuk tambahan pendanaan pada perluasan Proyek Hotel Aston di kawasan BNR.
    2. Lebih kurang 16,79% akan digunakan langsung oleh Perseroan untuk pengembangan Proyek Jungleland Property di Sentul.
  - ii. Lebih kurang 50,38% akan digunakan untuk tambahan pendanaan dan pengembangan usaha Perseroan dalam unit bisnis rekreasi air dan properti penunjangnya pada beberapa lokasi potensial di kota-kota utama di Indonesia, dengan perincian sebagai berikut :
    1. Lebih kurang 10,75% akan digunakan untuk tambahan pendanaan proyek hotel dan taman rekreasi air di Songgoriti, Malang.
    2. Lebih kurang 39,63% akan digunakan untuk pengembangan usaha Perseroan dalam unit bisnis rekreasi air dan properti penunjangnya di beberapa kota yang telah dilakukan studi sebelumnya oleh Perseroan, yaitu: Sidoarjo, Bandung, Medan, Cirebon, Yogyakarta, Palembang, dan Makasar.
  - iii. Lebih kurang 6,72% akan digunakan untuk mendanai modal kerja dan biaya operasional Perseroan.
- B. Sebesar lebih kurang 9,37% akan digunakan Perseroan untuk membayar dana talangan yang telah diterima oleh Perseroan.
- C. Sebesar lebih kurang 0,96% akan digunakan oleh Perseroan untuk melakukan peningkatan setoran modal kepada JLA.

### Kebijakan Dividen

Perseroan merencanakan rasio pembayaran dividen sampai dengan 20% dari laba bersih konsolidasi Perseroan tiap tahunnya, dengan memperhatikan tingkat kesehatan keuangan Perseroan sebelumnya dan harus disetujui oleh pemegang saham dalam RUPS tahunan berdasarkan rekomendasi Direksi.

## Susunan Komisaris dan Direksi Perseroan

### Dewan Komisaris

Komisaris Utama	: Bambang Irawan Hendradi
Komisaris	: Ambono Janurianto
Komisaris	: Hamid Mundzir
Komisaris Independen	: Lukman Purnomosidi
Komisaris Independen	: Dedy Saefudin

### Direksi

Direktur Utama	: Agus Jayadi Alwie
Direktur	: Kurniawati Budiman
Direktur	: Adika Nuraga Bakrie
Direktur Independen	: Darto

## Risiko Usaha Perseroan

### Risiko usaha utama yang dihadapi Perseroan dan Anak Perusahaan

1. Risiko persaingan oleh kompetitor lain;
2. Risiko tidak dapat diteruskannya tanah di Kebun Menteng Jonggol, secara tepat waktu yang merupakan penyelesaian utang GTA sebesar RP 800.000.000.000 kepada Perseroan akibat transaksi penjualan 20% saham BJA kepada GTA;
3. Risiko pertumbuhan ekonomi Indonesia;
4. Risiko social politik;
5. Risiko gugatan hukum.

### Prospek Usaha

Perseroan memiliki prospek yang baik dan berpeluang untuk terus bertumbuh melalui ekspansi usaha berupa pengembangan tempat rekreasi di kota-kota di Indonesia yang didukung hal sebagai berikut:

1. Banyak kota di Indonesia memiliki potensi pasar yang baik bagi usaha rekreasi;
2. Perseroan berpengalaman dalam mengembangkan tempat rekreasi;
3. Perseroan memiliki merek dagang dan citra yang kuat;
4. Aksesibilitas yang meningkat.

### Keunggulan Kompetitif Perseroan

Perseroan berkeyakinan bahwa Perseroan memiliki sejumlah keunggulan kompetitif yang memperkuat posisi Perseroan di dalam industri ini. Keunggulan kompetitif Perseroan adalah antara lain:

1. Perseroan memiliki merek dagang yang kuat;
2. Lokasi usaha Perseroan yang strategis;
3. Perseroan memiliki tempat rekreasi tematik terbesar di Indonesia;
4. Porsi pendapatan berkelanjutan yang semakin besar;
5. Perseroan memiliki pengalaman yang panjang dan rekam jejak yang baik dalam usaha pengembangan taman rekreasi

### Strategi Usaha Perseroan

Strategi utama bisnis Perseroan adalah sebagai berikut:

1. Fokus atas usaha rekreasi di lokasi yang strategis;
2. Memperkuat pemasaran;
3. Properti penunjang sebagai pendukung pertumbuhan usaha rekreasi;
4. Monetisasi tanah;
5. Pertumbuhan yang berkelanjutan;
6. Memiliki produk yang berkualitas dan berinovasi;
7. Mengembangkan SDM dengan kualitas dan kuantitas yang tepat.

### Target Pelanggan

Dalam upaya memperluas pasar dari produk yang dikembangkan, Perseroan selalu berupaya agar produknya dapat diterima oleh pelanggan dari berbagai usia mulai dari anak-anak, remaja, hingga dewasa.

Dari sisi pendapatan pelanggan, meskipun sebagian besar berasal dari kelas menengah dan menengah atas, namun pada dasarnya Perseroan menargetkan pelanggan untuk semua segmen.

### Penetapan Harga

#### 1. Rekreasi

Penetapan harga untuk usaha rekreasi mempertimbangkan enam faktor utama yakni biaya produksi, harga pesaing, kemampuan konsumen, daya tarik produk Perseroan, kapasitas, dan musim. Berikut tabel harga jual yang berlaku di unit pariwisata Perseroan :

#### Jungle Series

<i>Ribuan Rupiah</i>	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Jungleland</b>	n.a.	n.a.	n.a.	150	200	220
<b>The Jungle</b>	50	60	60	70	80	95
<b>Jungle Fest</b>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	50	60

\* Harga tiket masuk (terusan & weekend) di loket penjualan

#### Aston Bogor Hotel & Resort

<i>Dalam Rupiah</i>	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Harga rata-rata kamar/malam</b>	747.777	768.012	787.517	789.716	789.013	749.215

Sumber : Perusahaan

#### 2. Properti

Penetapan harga untuk usaha properti mempertimbangkan lima faktor utama yakni biaya produksi, harga pesaing, kemampuan konsumen, daya tarik produk Perseroan, dan persediaan yang tersedia. Berikut table harga atau sewa produk properti Perseroan:

#### Aston Bogor Hotel & Resort

<i>Jutaan Rupiah</i>	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Tanah</b>	1,2	1,5	2,8	1,8	3,0	3,3
<b>Bangunan</b>	3,3	3,7	3,9	4,5	4,9	5,0

\* Harga jual rata-rata/m2 di luar pajak

#### Apartemen Junglesky

<i>Jutaan Rupiah</i>	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Bangunan</b>	n.a.	n.a.	n.a.	9,8	11,3	11,7

\* Harga jual rata-rata/m2 di luar pajak

Sumber : Perusahaan

**Ikhtisar Laporan Keuangan dan Rasio Keuangan**
**Neraca**

Rp (jutaan)	2013	2014	2015
<b>Aset</b>			
Kas dan Bank	17,537	33,990	14,667
Piutang Usaha	74,452	78,450	35,048
Persediaan	220,292	224,333	205,546
Aset Lainnya	2,041,830	4,200,307	4,062,452
<b>Total Aset</b>	<b>2,354,111</b>	<b>4,537,080</b>	<b>4,317,713</b>
<b>Liabilitas dan Ekuitas</b>			
Utang Bank Jangka Pendek	183,655	187,270	206,579
Utang Usaha	46,865	162,109	95,456
Liabilitas Lainnya	946,024	2,009,849	2,083,546
<b>Total Liabilitas</b>	<b>1,176,544</b>	<b>2,359,228</b>	<b>2,385,581</b>
Modal Saham	1,644,541	1,928,191	1,928,191
<b>Total Ekuitas</b>	<b>1,177,567</b>	<b>2,177,852</b>	<b>1,932,132</b>
<b>Total Liabilitas dan Ekuitas</b>	<b>2,354,111</b>	<b>4,537,080</b>	<b>4,317,713</b>

Sumber: Perseroan

**Laporan Laba Rugi**

Rp (jutaan)	2013	2014	2015
Pendapatan Bersih	380,888	367,523	366,434
Beban Pokok Pendapatan	(157,794)	(150,034)	(195,263)
<b>Laba Kotor</b>	<b>223,094</b>	<b>217,489</b>	<b>171,171</b>
Beban Usaha	(25,000)	(28,106)	(35,756)
Keuntungan/Kerugian Kurs	(62,737)	(139,900)	(130,723)
Penghasilan Keuangan	3,500	4,805	6,862
Biaya Keuangan	(62,737)	(139,900)	(130,723)
<b>Laba/Rugi Sebelum Pajak</b>	<b>(815,759)</b>	<b>1,001,094</b>	<b>(254,725)</b>
Beban Pajak	(9,459)	(2,659)	(62)
<b>Rugi Bersih</b>	<b>(825,218)</b>	<b>998,435</b>	<b>(254,787)</b>

Sumber: Perseroan

**Rasio Keuangan**

(%)	2013	2014	2015
<b>Rasio Profitabilitas (%)</b>			
Gross Profit Margin	58.6	59.2	46.7
Operating Profit Margin	4.7	2.5	-2
Net Profit Margin	-216.7	271.7	-69.5
Return on Asset	-35.1	22	-5.9
Return on Equity	-70.1	45.8	-13.2
<b>Rasio Solvabilitas (x)</b>			
Debt to Asset Ratio	0.2	0.2	0.2
Debt to Equity Ratio	0.4	0.4	0.4
<b>Rasio Likuiditas (x)</b>			
Current Ratio	0.6	1.1	1

Sumber: Perseroan

**Analisis:**

Perseroan merupakan salah satu dari 2 perusahaan di sektor rekreasi yang sahamnya tercatat di Bursa Efek Indonesia. Kompetitor Perseroan adalah PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk. Sektor rekreasi merupakan sektor yang bukan kebutuhan utama dari manusia. Meskipun bukan kebutuhan utama, sektor rekreasi masih dibutuhkan oleh masyarakat sebagai hiburan. Terbatasnya tempat rekreasi berskala besar dalam suatu daerah, menjadikan Perseroan mempunyai keunggulan yang lebih dibandingkan tempat rekreasi di daerah tersebut.

Sektor rekreasi sangat bergantung terhadap daya beli masyarakat. Ketika daya beli masyarakat meningkat, maka sektor ini akan tumbuh. Akan tetapi, ketika daya beli masyarakat menurun, maka sektor ini akan tidak tumbuh. Masyarakat akan cenderung untuk menahan mengeluarkan uang untuk rekreasi, dan lebih memprioritaskan kebutuhan yang lebih penting. Hal ini akan berdampak terhadap pendapatan perusahaan.

Selain itu, sektor rekreasi akan banyak didatangi oleh masyarakat pada hari libur. Pendapatan terbesar Perseroan adalah dimana masyarakat datang ke tempat rekreasi di hari libur. Perseroan akan tetap mengeluarkan biaya setiap harinya selain hari libur dimana pengunjung tempat rekreasi berjumlah sedikit ketika selain hari libur. Hal ini akan membebankan kinerja keuangan Perseroan.

Jika dibandingkan dengan PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk, Perseroan memiliki aset yang lebih besar. Diharapkan dengan aset yang besar, Perseroan mampu mengembangkan atau berekspansi yang lebih baik untuk kedepannya. Kinerja keuangan Perseroan tidak lebih baik dibandingkan dengan PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk.



---

**Research**

<b>Edwin J. Sebayang</b> edwin.sebayang@mncsecurities.com <i>mining, energy, company groups</i>	Head of research ext.52233
<b>Victoria Venny</b> victoria.setyaningrum@mncsecurities.com <i>telecommunication, tower</i>	ext.52236
<b>Gilang A. Dhiroboto</b> gilang.dhiroboto@mncgroup.com <i>construction, property</i>	ext.52235
<b>Yosua Zisokhi</b> yosua.zisokhi@mncgroup.com <i>plantation, poultry, cement</i>	ext.52234
<b>Rr. Nurulita Harwaningrum</b> roro.harwaningrum@mncgroup.com <i>banking</i>	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 PT MNC Securities It may not be reproduced or further distributed or published, in whole or in part, for any purpose. PT MNC Securities has based this document on information obtained from sources it believes to be reliable but which it has not independently verified; PT 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. PT 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. PT 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.