

BUY (Initiation)

Target Price (IDR) **32,000 (Initiation)**

Potential Upside (%) **19.2**

Price Comparison

Cons. Target Price (IDR) n.a

SSI vs. Cons. (%) n.a

Stock Information

Last Price (IDR) 26,850

Shares Issued (Mn) 948

Market Cap. (IDR Bn) 25,459

52-Weeks High/Low (IDR) 46,200/16,950

3M Avg. Daily Value (IDR Bn) 0.3

Free Float (%) 34.1

Shareholder Structure:

PT Karuna Paramita propertindo (%) 47.4

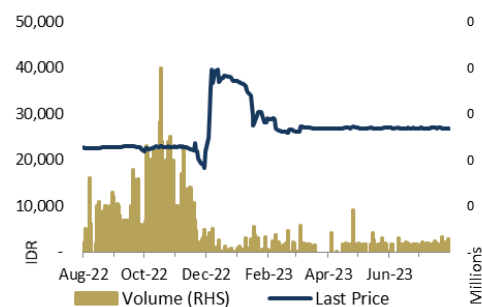
Public (%) 21.7

Others (%) 30.9

Stock Performance

(%)	YTD	1M	3M	12M
Absolute	(31.2)	0.2	(0.6)	18.5
JCI Return	1.0	0.5	2.8	(2.7)
Relative	(32.1)	(0.3)	(3.3)	21.2

Stock Price & Volumes, 12M



Company Background

PT Metropolitan Kentjana Tbk, didirikan pada tahun 1972, adalah pengembang real estat terkemuka yang dikenal dengan kompleks perumahan dan ruang komersial transformatifnya. Perusahaan ini mulai melantai di BEI pada tahun 2009.

Haikal Putra Samsul

+62 21 2854 8353

Haikal.putra@samuel.co.id

Golden Mind Behind Pondok Indah

Kami menginisiasi coverage kami terhadap Metropolitan Kentjana (MKPI IJ) dengan rating BUY dan TP IDR 32,000 (valuasi 50% lebih rendah dari RNAV). Melihat kinerjanya yang solid di 1H23, kami optimis MKPI akan membukukan performa yang positif sepanjang tahun ini, didukung oleh pendapatan berulang (recurring income), yang menyumbang ~78% dari total pendapatannya pada Jun-23. Di samping itu, pada 2024 dan 2025, kinerja MKPI akan mendapatkan dorongan tambahan setelah selesainya proyek perumahan dan komersialnya, termasuk 1) Pondok Indah Residence 2, (2) Pondok Indah Plaza 6, (3) Pondok Indah Lifestyle Mall & Hotel, (4) Cluster Aurelle Residence dan (5) proyek perumahan di Deplu. Dari 2023F hingga 2025F, kami perkirakan pendapatan MKPI akan tumbuh dengan CAGR sebesar 13.2%, sementara laba bersihnya diproyeksikan naik sebesar 11% di 2024F dan 18% di 2025F.

Potensi pendapatan berulang. Tahun ini, MKPI adalah pengembang dalam coverage kami yang berpotensi paling diuntungkan dari peningkatan lalu lintas pejalan kaki, mengingatkannya eksposurnya terhadap pendapatan berulang yang besar (pendapatan berulang menyumbang hampir 80% dari kombinasi penjualan pengembangan proyek dan pendapatan berulang). Jika melihat ke 2024F dan 2025F, kami meyakini bahwa pendapatan berulang akan terus meningkat, meskipun lebih lambat dari sebelumnya, sementara penjualan pengembangan proyek diperkirakan melonjak di 2024F (+48%) dan 2025F (+96%), didukung oleh penjualan Pondok Indah Residence dan Townhouse. Kami memperkirakan top-line MKPI akan melesat pada tahun 2025, didorong oleh empat proyek: (1) Pondok Indah Residence 2, (2) Pondok Indah Plaza 6, (3) Pondok Indah Lifestyle Mall & Hotel, dan (4) Ruang kantor low-rise.

Neraca yang kuat dengan ROE tertinggi di antara coverage kami. Posisi kas bersih MKPI menjadikannya salah satu pengembang real estate dengan leverage paling rendah dalam coverage kami. Neraca yang kuat, yang mencerminkan arus kas operasi dan kas bersih yang sehat, tentunya akan mampu mendanai semua proyek-proyek perusahaan di masa mendatang tanpa terlalu bergantung pada pinjaman bank, yang memberi MKPI keunggulan di atas pengembang lain di tengah tingkat suku bunga yang tinggi saat ini. Selain neraca yang solid, MKPI memiliki ROE tertinggi di Antara coverage kami yang lain di industrinya sebesar 12% di 2024F, lebih tinggi dibandingkan rata-rata pesaingnya sebesar 9%.

BUY dengan TP IDR 32,000/saham. Berdasarkan diskon 50% terhadap RNAV, kami menginisiasi coverage terhadap Metropolitan Kentjana (MKPI IJ) dengan rating BUY dan TP IDR 32,000. Kami meyakini pendapatan MKPI di 2024 dan 2025 akan melesit dengan selesainya proyek perumahan dan komersial baru. Karenanya, kami memperkirakan pendapatan MKPI akan meningkat dengan CAGR 13,2% dari tahun 2023 hingga 2025, sementara laba bersihnya akan meningkat sebesar 11% di 2024F dan 18% di 2025F. Risiko rating kami adalah permintaan properti yang lebih lambat dari perkiraan dan perubahan regulasi.

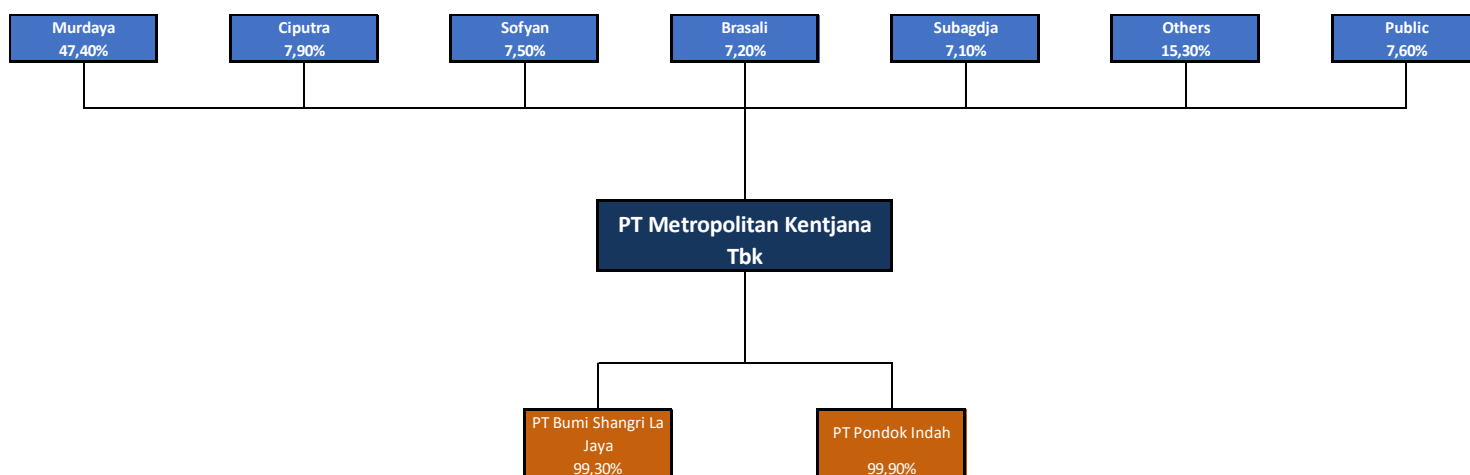
Forecasts and Valuations (at closing price IDR 26,850)

Y/E Dec (Rpbn)	21A	22A	23F	24F	25F
Revenue	1,318	1,951	2,125	2,328	2,725
EBITDA	676	1,133	1,277	1,386	1,606
Net profit	325	701	802	891	1,055
EPS (Rp)	342	740	845	940	1,112
EPS Growth (%)	30.4	116.0	14.3	11.2	18.4
P/E (x)	78.4	36.3	31.8	28.6	24.1
DPS (Rp)	117	445	338	376	445
Dividend Yield (%)	0.4	1.7	1.3	1.4	1.7
BVPS (IDR)	6,156	6,781	7,261	7,825	8,493
P/BV (x)	4.4	4.0	3.7	3.4	3.2
EV/EBITDA (x)	39.2	22.8	19.8	17.8	15.2
ROAE (%)	5.6	10.9	11.6	12.0	13.1
Net Gearing (%)	2.7	nc	nc	nc	nc

Business Overview

Perusahaan penyewaan dan penjualan properti. MKPI awalnya didirikan pada tahun 1972 untuk mengembangkan kawasan Pondok Pinang, sebuah areal seluas 448 hektar di Jakarta Selatan. Aktivitasnya dipusatkan pada transformasi Pondok Indah (awalnya kawasan perkebunan karet) menjadi kawasan pemukiman kelas atas yang kini dikenal dengan nama Pondok Indah Residence. Selain itu, perusahaan juga mengembangkan beberapa kawasan perumahan di Kebon Jeruk, Tanah Kusir, Bintaro, dan Tangerang, yang berkontribusi terhadap berkembangnya perumahan pinggiran kota di Jakarta Selatan. Selanjutnya, perusahaan mendirikan Pondok Indah Mall pada tahun 1989, satu-satunya kompleks perbelanjaan yang terletak di lingkungan perumahan saat itu. Setelah tahun 1991, MKPI memperluas portofolionya dengan membangun apartemen dan ruang kantor untuk disewakan di dalam kompleks perumahannya. Saat ini, aset MKPI meliputi tiga pusat perbelanjaan, empat kompleks apartemen (termasuk Apartemen Pondok Indah Golf dan Service Residence Pondok Indah), dan empat gedung perkantoran (Pondok Indah Office Tower). Selain itu, perseroan juga mendirikan tiga menara apartemen dengan skema strata title. Salah satu langkah penting yang dilakukan perusahaan adalah Initial Public Offering (IPO) pada tahun 2009, yang berujung pada pencatatan sahamnya di Bursa Efek Indonesia.

Figure 1. MKPI's company structure



Source: Company

Figure 2. Shareholder structure (FY22)

MKPI Shareholders	(%)
PT. Karuna Paramita Propertindo (Murdaya)	47.4
Founders	
PT. Apratima Sejahtera (Ciputra)	7.9
PT. Penta Cosmopolitan (Sofyan)	7.5
PT. Buditama Nirwana (Brasali)	7.2
PT. Dwitunggal Permata (Subagdja)	7.1
Others	15.3
Total Founders	45
Public	7.6
TOTAL	100.0

Source: Company, SSI Research

Upcoming Projects

Pondok Indah Lifestyle Mall & Hotel (setelah 2024). MKPI berencana membangun mal ruang terbuka (open-space mall) seluas 25,000 meter persegi di Lebak Bulus, yang akan menjadi open-space mall pertama di Indonesia. Di kawasan tersebut, perseroan akan membangun hotel dengan luas total 20,000 m² dan 264 kamar. Kami yakin proyek ini akan menarik banyak orang datang ke Pondok Indah berkat desainnya yang unik dan pilihan toko yang beragam, termasuk toko fashion, F&B, dan peritel lainnya.

Pondok Indah Plaza 6 (setelah 2024). Salah satu proyek komersial lainnya dari MKPI ini akan dibangun di lokasi Ranch Market, tepat di seberang Pondok Indah Mall 3. Proyek ini akan menjadi sentuhan akhir dari rencana besar perusahaan untuk menghubungkan kelima mal di Kawasan CBD Pondok Indah melalui sky bridge. Luas total proyek ini adalah 12.000 m², dimana 50% akan digunakan untuk tempat parkir.

Ruang kantor low-rise (setelah 2024). MKPI menawarkan ruang perkantoran dengan konsep baru, mendobrak norma 'high rise' untuk perkantoran dengan menggunakan konsep low-rise untuk ruang perkantoran barunya dengan total luas lantai 23,000 m² yang terdiri dari 2 basement dan 2 raised floor.

Pondok Indah Residence 2 (PIR-2). Mengingat tingginya permintaan untuk PIR-1, perusahaan memutuskan untuk memperluas proyek dan membangun tahap kedua, dengan total luas tanah lebih dari 5,600 m² dan luas bangunan lebih dari 65,000 m² (total 285 unit, luas per unit di kisaran 77-149 sqm). MKPI berencana untuk mulai memasarkan proyek tersebut pada 1H24, dengan target penyelesaian pada 2H25.

Pondok Indah Townhouse. Proyek ini sudah berjalan selama beberapa waktu, dan MKPI telah menjual 10 unit dari 37 unit yang direncanakan. Proyek ini terletak tepat di luar kawasan Pondok Indah, namun masih relatif mudah diakses (2 km dari kawasan CBD). Total luas lahan > 6,000 m², meskipun hanya 50% yang akan digunakan untuk unit rumah, dan sisanya akan digunakan untuk penanaman tanaman hijau dan infrastruktur, yang akan memberikan suasana 'tinggal di luar kota' bagi penghuninya.

Cluster Aurelle Residence. Proyek perumahan low-rise baru MKPI dengan total luas lahan lebih dari 14,000 m², terdiri dari 40 blok (luas tanah 7,500 m² dan luas bangunan 11,260 m²), dan masing-masing unit memiliki 3 lantai.

Proyek perumahan di Deplu. Proyek perumahan low-rise lainnya yang direncanakan selesai pada tahun 2025 di Kebayoran Lama dengan total luas tanah lebih dari 19,000 m² dan luas bangunan lebih dari 7,400 m² (143 unit).

Figure 3. Concept rendition of Pondok Indah City Walk



Source: Company.

Figure 4. Ranch Market development map



Source: Company

Figure 5. Concept rendition of office spaces in Pondok Indah



Source: Company

Figure 6. Concept rendition of Pondok Indah Residence 2



Source: Company

Figure 7. Pondok Indah Townhouse site plan



Source: Company

Figure 8. Concept rendition of Cluster Aurelle Residence



Source: Company

Figure 9. Kebayoran Lama District site plan



Source: Company

Existing Projects

Pondok Indah Residence (PIR). Diluncurkan pada tahun 2014, proyek ini merupakan apartemen strata title pertama MKPI yang dijual ke publik dengan total area yang tersedia lebih dari 115 ribu meter persegi. PIR terletak di lokasi strategis di jantung kawasan komersial Pondok Indah dengan akses jalan kaki ke mal, kantor, dan hotel. Pada peluncurannya, PIR mendapat sambutan baik oleh investor, dengan take-up rate >85% pada hari pertama peluncuran, bahkan dengan harga jual rata-rata premium IDR 40 juta (USD 2,900) per m². Pada tahun 2017, MKPI telah meraup pendapatan senilai lebih dari IDR 3.2tn dari PIR saja, dan tambahan c.IDR 2.1tn dalam backlog penjualan hingga 2022.

RECURRING PROPERTY

Pusat Perbelanjaan. Pada 1989, MKPI menjadi pelopor konsep pembangunan pusat perbelanjaan di kawasan perumahan di Jakarta dengan Pondok Indah Mall (PIM). MKPI membuka PIM 1 pada tahun 1991, disusul PIM 2 pada tahun 2005, dan PIM 3 pada tahun 2021.

- **Pondok Indah Mall 1 (PIM 1)** – pusat perbelanjaan pertama di kawasan perumahan di Jakarta: bangunan 3 lantai ini awalnya memiliki total area yang dapat disewa seluas 45 ribu meter persegi, dan setelah beberapa kali perluasan, area yang dapat disewa saat ini mencapai lebih dari 57 ribu meter persegi dengan tingkat keterisian 99% (per 2019).
- **Pondok Indah Mall 2 (PIM 2)** – gedung 8 lantai yang dibangun di atas tanah seluas 4ha pada tahun 2003; PIM 2 telah beroperasi sejak tahun 2005 dengan luas area yang dapat disewakan yang sama dengan PIM 1 dan tingkat hunian sebesar 98% per 2019. Kedua mal ini dihubungkan oleh sky bridge, memungkinkan MKPI untuk lebih memaksimalkan lahan yang bisa disewakan ke berbagai penyewa.
- **Pondok Indah Mall 3 (PIM 3)** – pusat perbelanjaan baru dengan total area yang dapat disewakan lebih dari 55 ribu meter persegi dan resmi dibuka pada April 2021. Salah satu spot yang menarik adalah balkon raksasa dengan lantai kaca yang memperlihatkan 2 lantai terbawah yang disebut Atmost-Fear. Seibu, Ranch Market dan Uniqlo adalah penyewa utama di PIM 3.

Menara Perkantoran. Saat ini, kompleks ini dikelilingi oleh tiga menara perkantoran yang disebut Pondok Indah Office Tower, dengan total luas yang dapat disewa hampir 110 ribu meter persegi dan tingkat hunian yang sehat, rata-rata lebih dari 60% sejak tahun 2019. Tarif sewa bulanan berkisar antara USD 5-20 per meter persegi

- **Pondok Indah Office Tower 1 (PIOT 1)** – sebuah bangunan 13 lantai yang dibangun di atas lahan seluas c.9,200 meter persegi pada tahun 1994, dengan total luas yang dapat disewa lebih dari 17 ribu meter persegi dan tingkat hunian 95% (per 2017).
- **Pondok Indah Office Tower 2 (PIOT 2)** – gedung 17 lantai yang dibangun di atas lahan seluas c.8,000 m² pada tahun 2005, dengan total area yang dapat disewakan lebih dari 26k m² dan tingkat hunian 88% (per 2017).
- **Pondok Indah Office Tower 3 (PIOT 3)** – gedung 21 lantai yang dibangun di atas lahan seluas c.8,000 m² pada tahun 2010, dengan total area yang dapat disewakan lebih dari 35k m² dan tingkat hunian 86% (per 2017).
- **Pondok Indah Office Tower 5 (PIOT 5)** – gedung 28 lantai dengan total area yang dapat disewa seluas 35.649 m² dan tingkat hunian 22% (2022).

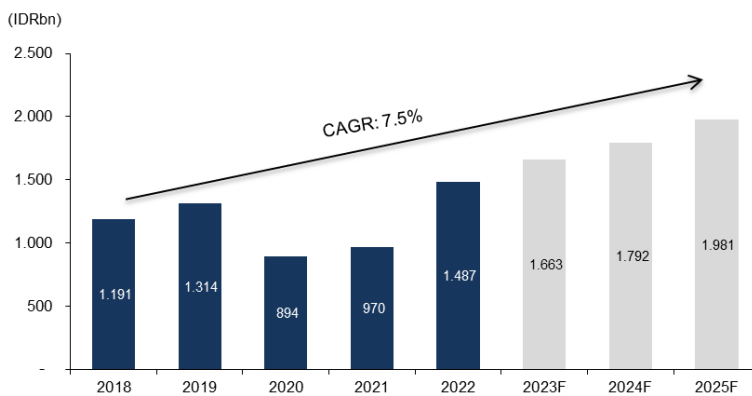
Apartemen. Mengingat bahwa banyak ekspatriat tinggal di kawasan Pondok Indah (1 mil dari Jakarta International School), MKPI telah membangun tiga apartemen yang disebut Apartemen Pondok Indah Golf di atas lahan seluas lebih dari 3ha pada tahun 1995. Saat ini, tarif sewa apartemen berkisar antara USD 2.000-3,700 per bulan.

- **Pondok Indah Golf Apartment 1 (Jasmine Tower)** – Menara 16 lantai ini dibangun di atas lahan seluas c.1ha pada tahun 1993 dengan total area yang dapat disewa lebih dari 19k m² yang tersebar menjadi 77 unit. Menara ini terletak di kawasan perumahan Pondok Indah, menghadap Lapangan Golf Pondok Indah. Menara apartemen ini memiliki tingkat hunian rata-rata 80% sejak tahun 2010.
- **Pondok Indah Golf Apartment 2 (Lavender Tower)** – sebuah gedung apartemen 19 lantai yang dibangun di atas lahan seluas c.1ha dengan total luas lahan yang bisa disewa +22k meter persegi (148 unit) dan tingkat hunian rata-rata 82% (sejak 2010).
- **Pondok Indah Golf Apartment 3 (Orchid Tower)** – terletak di sebelah Lavender Tower, apartemen 26 lantai ini telah beroperasi sejak 2010 dengan total area yang dapat disewa lebih dari 30 ribu meter persegi (148 unit). Per akhir tahun 2017, tingkat okupansinya telah mencapai 79%.

Financial Projections

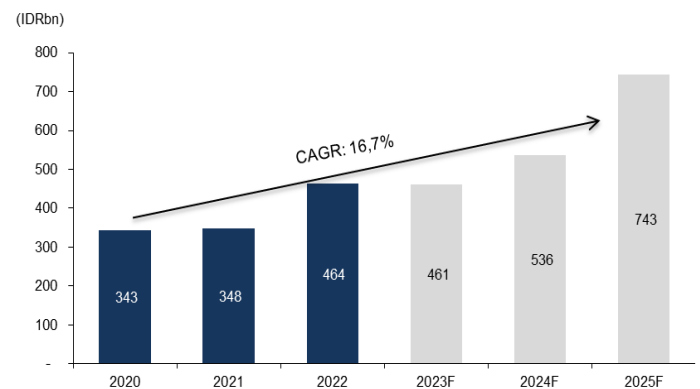
MKPI adalah pengembang dalam coverage kami yang berpotensi paling diuntungkan dari peningkatan lalu lintas pejalan kaki, mengingatnya eksposurnya terhadap pendapatan berulang yang besar (pendapatan berulang menyumbang hampir 80% dari kombinasi penjualan pengembangan proyek dan pendapatan berulang). Jika melihat ke 2024F dan 2025F, kami meyakini bahwa pendapatan berulang akan terus meningkat, meskipun lebih lambat dari sebelumnya, sementara penjualan pengembangan proyek diperkirakan melonjak di 2024F (+48%) dan 2025F (+96%), didukung oleh penjualan Pondok Indah Residence dan Townhouse. Kami memperkirakan top-line MKPI akan melesat pada tahun 2025, didorong oleh empat proyek: (1) Pondok Indah Residence 2, (2) Pondok Indah Plaza 6, (3) Pondok Indah Lifestyle Mall & Hotel, dan (4) Ruang kantor low-rise.

Figure 10. Recurring Income Sales



Source: Company, SSI Research

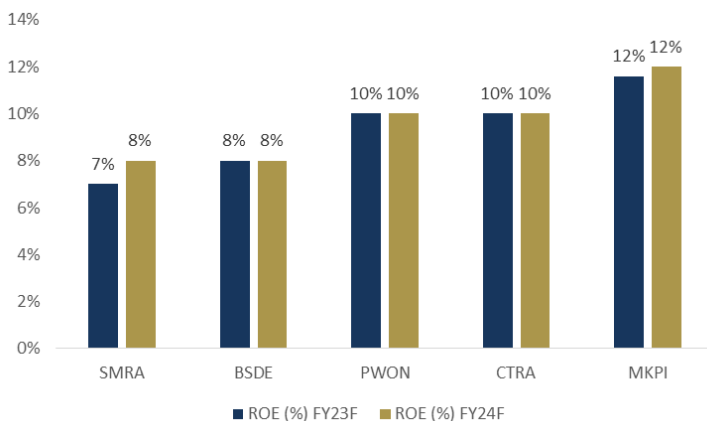
Figure 11. Development Sales



Source: Company, SSI Research

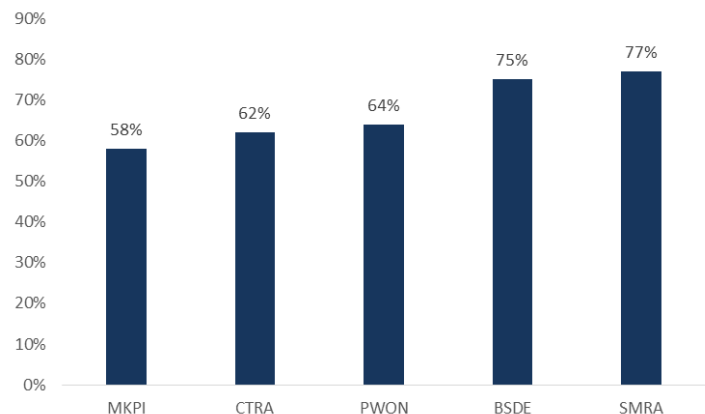
Posisi kas bersih MKPI menjadikannya salah satu pengembang real estate dengan leverage paling rendah dalam coverage kami. Neraca yang kuat, yang mencerminkan arus kas operasi dan kas bersih yang sehat, tentunya akan mampu mendanai semua proyek-proyek perusahaan di masa mendatang tanpa terlalu bergantung pada pinjaman bank, yang memberi MKPI keunggulan di atas pengembang lain di tengah tingkat suku bunga yang tinggi saat ini. Selain neraca yang solid, MKPI memiliki ROE tertinggi di industri sebesar 12% di 2024F, lebih tinggi dibandingkan rata-rata pesaingnya sebesar 9%.

Figure 12. Peers Comparison of ROE (%)



Source: SSI Research

Figure 13. Peers Comparison of Discount to NAV



Source: SSI Research

Valuation

Berdasarkan diskon 50% terhadap RNAV, kami menginisiasi coverage terhadap Metropolitan Kentjana (MKPI IJ) dengan rating BUY dan TP IDR 32,000. Kami meyakini pendapatan MKPI di 2024 dan 2025 akan melejit dengan selesainya proyek perumahan dan komersial baru. Karenanya, kami memperkirakan pendapatan MKPI akan meningkat dengan CAGR 13,2% dari tahun 2023 hingga 2025, sementara laba bersihnya akan meningkat sebesar 11% di 2024F dan 18% di 2025F. Risiko rating kami adalah permintaan properti yang lebih lambat dari perkiraan dan perubahan regulasi.

Figure 14. MKPI's Portfolio of Assets Calculation

Portfolio of assets	Land (sqm)	Plot ratio (x)	Land/building ratio (%)	Price/sqm* (IDRmn)	Est. Value (IDRbn)
Land Bank					
Commercial Land Around Pondok Indah Junction	184,451	4.0	70.0	75.0	38,735
Out of project land (Lebak Bulus)	79,519	4.0	70.0	45.0	10,019
Project land (Pondok Indah)	46,075	4.0	70.0	22.0	2,838
Sekupang Land	162,487	4.0	70.0	2.0	910
Out of project land (Tanah Ara)	3,698	4.0	70.0	10.0	104
South Kebayoran Lama	9,242	4.0	70.0	20.0	518
Out of project land (Villa Anggrek)	2,669	4.0	70.0	25.0	187
Out of project land (Villa Champaca)	164	4.0	70.0	25.0	11
Shop house (Pulau Batam)	150	2.0	70.0	3.0	1
	488,455				53,322

Source: SSI Research

Figure 15. MKPI's RNAV Valuation

Land bank and development properties	53,322
Investment properties - DCF	8,716
Tax and working capital	(2,128)
Cash	2,084
Debt	-
Advance receipt from sales	1,168
RNAV	60,826
No of shares (bn)	0.95
RNAV per share	64,149

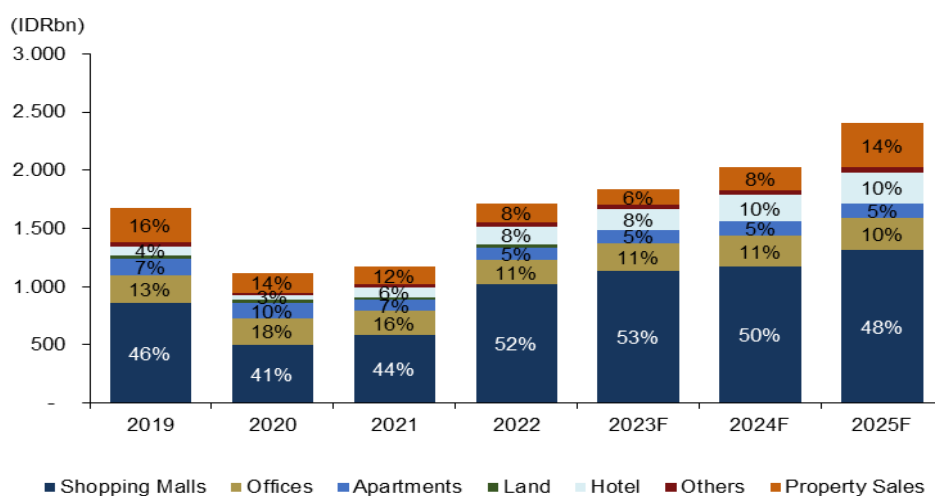
Source: SSI Research

Figure 16. Peers comparison

Ticker	Market cap (USDmn)	ROE		PER		PBV		Disc to Nav (%)
		2023F	2024F	2023F	2024F	2023F	2024F	
MKPI	1,661	11.6	12.0	32.0	29.0	4.0	3.0	58%
BSDE	1,534	8.1	8.3	9.1	9.3	0.6	0.6	75%
PWON	1,446	9.8	9.9	12.0	10.8	1.2	1.1	64%
CTRA	1,343	10.1	10.2	11.0	10.3	1.0	1.0	62%
SMRA	700	7.1	7.7	13.8	12.7	1.1	1.0	77%

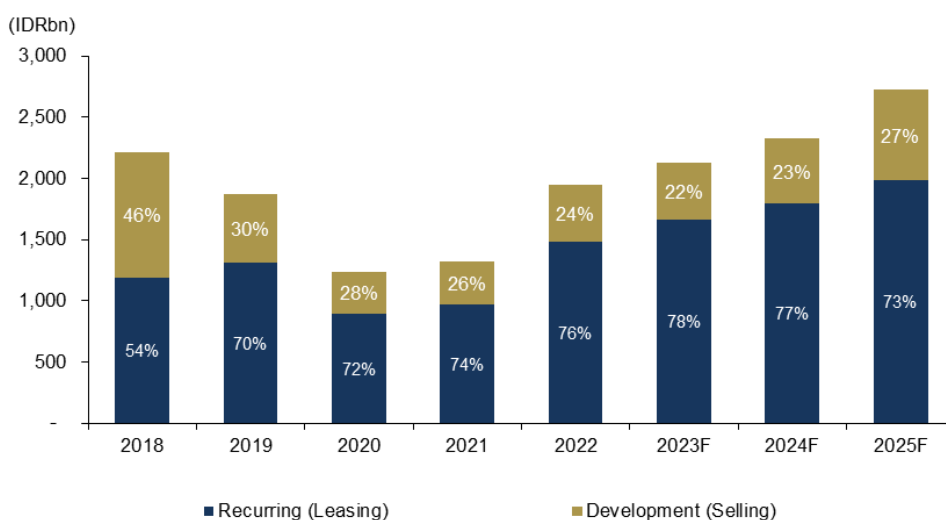
Source: Company, SSI Research, Bloomberg

Figure 17. Revenue Breakdown



Source: Company, SSI Research

Figure 18. Sales Contribution of Developing vs. Recurring Property



Source: Company, SSI Research

Figure 19. MKPI's management team

BOARD OF COMMISSIONERS		
<p>President Commissioner, Dra. Siti Hartati Murdaya</p>		<p>Beliau lulus pada tahun 1969 dari Universitas Trisakti dan kemudian mengikuti kursus program eksekutif di Stanford University, AS serta Program Management for Smaller Company di National University of Singapore. Menjabat sebagai Komisaris Utama MKPI sejak tahun 2003, dan juga menjabat berbagai posisi lain termasuk sebagai komisaris dan direktur di beberapa perusahaan.</p>
<p>Vice President Commissioner, Junita Ciputra</p>		<p>Junita, putri kedua dari Dr. (HC) Ir Ciputra, memperoleh gelar Bachelor of Finance dari University of San Fransisco, Amerika Serikat dan gelar MBA di bidang Finance and Real Estate dari University of Southern California, Los Angeles, Amerika Serikat pada tahun 1988. Beliau telah bergabung dengan grup sejak tahun 1998 dan diangkat sebagai Komisaris pada tahun 2020.</p>
<p>Commissioner, Murdaya Widyawimarta</p>		<p>Beliau berkuliah di Fakultas Ekonomi di Universitas Trisakti dan menjabat sebagai Komisaris MKPI sejak tahun 2003. Beliau juga menjabat sebagai komisaris dan direktur utama di beberapa perusahaan lain.</p>
<p>Commissioner, Fenza Sofyan</p>		<p>Beliau adalah lulusan program Bachelor of Business Management dari Baldwin Wallace, University of Ohio (1988) Menjabat sebagai Komisaris MKPI sejak tahun 2020.</p>
<p>Commissioner, Ir. Soekrisman</p>		<p>Beliau memperoleh gelar Teknik Arsitektur dari University of Melbourne pada tahun 1962 dan menjabat sebagai Komisaris sejak tahun 2003. Sebelumnya, beliau menjabat sebagai Wakil Presiden Direktur MKPI (1988-2002). Saat ini beliau juga menjabat sebagai komisaris dan direktur di beberapa perusahaan, yang sebagian besar berada di bawah naungan Pondok Indah Group.</p>
<p>Commissioner, Margaretha Murdaya MBA</p>		<p>Lulusan program Master of Business Administration dari New York University pada tahun 2002, beliau menjabat sebagai Komisaris sejak tahun 2003. Saat ini beliau juga menjabat sebagai komisaris dan direktur di beberapa perusahaan lainnya.</p>

Commissioner,
Prajna Murdaya MSc



Lulusan program Master of Science Universitas Stanford pada tahun 2001, beliau menjabat sebagai Komisaris MKPI sejak tahun 2003. Saat ini beliau juga menjabat sebagai komisaris dan direktur di sejumlah perusahaan lain.

Commissioner,
Iwan Putra Brasali MSc



Lulus dengan gelar Master of Science di bidang Teknik Sipil dari University of Southern California pada tahun 1988, beliau menjabat sebagai Komisaris MKPI sejak tahun 2007 dan juga menjadi anggota Komite Nominasi dan Remunerasi MKPI sejak tahun 2015. Beliau juga menjabat sebagai komisaris dan direktur di sejumlah perusahaan lain.

Commissioner,
H. Agam Nugraha Subagdja



Lulusan program Master of International Business Administration dari University of Schiller, Inggris pada tahun 1992, beliau menjabat sebagai Komisaris MKPI sejak tahun 2012. Beliau juga menjabat sebagai komisaris dan direktur di sejumlah perusahaan lain.

Commissioner,
Karuna Murdaya MSc



Lulus dengan gelar Master of City Planning dari Massachusetts Institute of Technology, USA, pada tahun 2005, beliau menjabat sebagai Komisaris MKPI sejak tahun 2003. Beliau juga menjabat sebagai komisaris dan direktur di sejumlah perusahaan lain.

Commissioner,
Kirana Widjaja SE, MBA



Lulus dengan gelar Magister Manajemen dari University of Philippines pada tahun 1996, beliau menjabat sebagai Komisaris MKPI sejak tahun 2003. Beliau juga merupakan anggota Komite Nominasi dan Remunerasi MKPI (sejak tahun 2015).

Independent Commissioner,
Prof. DR Djokosantoso Moeljono
CBA



Lulus dengan gelar Magister Psikologi Industri dan Organisasi dari Universitas Gadjah Mada pada tahun 2002 dan PhD di bidang Ekonomi dari Universitas Muhammadiyah Surakarta pada tahun 2008, beliau menjabat sebagai Komisaris Independen MKPI sejak tahun 2009. Saat ini beliau juga aktif sebagai dosen di beberapa universitas ternama. di Indonesia.

Independent Commissioner,
Mia Puspawati BA



Lulus dengan gelar Sarjana Bahasa Asing dari ABA, Bandung pada tahun 1971, beliau menjabat sebagai Komisaris Independen MKPI sejak tahun 2009. Saat ini beliau juga aktif di beberapa yayasan dan menjabat sebagai Komisaris di PT Dayasakti Metropolitan, sebuah perusahaan konstruksi.

Independent Commissioner,
Ariesman Auly, CA, CPA



Lulus sebagai Sarjana Akuntansi dari Universitas Surabaya pada tahun 1979, dan Sarjana Ekonomi dari Universitas Sam Ratulangi, Manado pada tahun 1966, beliau menjabat sebagai Komisaris Independen MKPI sejak tahun 2016.

Independent Commissioner,
Yandi



Lulus dengan gelar Magister Ilmu Politik dari Universitas Tanjungpura, beliau saat ini menjabat periode keduanya sebagai Komisaris Independen MKPI.

BOARD OF DIRECTORS

President Director,
Husin Widjajakusuma



Lulus dengan gelar Sarjana Teknik Sipil dari Universitas Indonesia pada tahun 1978, beliau telah bergabung dengan MKPI sejak tahun 1979 sebagai Kepala Departemen Teknik (1979-1994), General Manager (1994-2002) dan Presiden Direktur sejak tahun 2002. Saat ini beliau juga menjabat sebagai direktur utama di beberapa perusahaan di bawah grup Pondok Indah.

Vice President Director,
Jeffri Sandra Ta



Lulus dengan gelar Magister Manajemen di bidang Manajemen Administrasi dari Universitas Prasetya Mulya pada tahun 1994, Bapak Jeffri menjabat sebagai Wakil Presiden Direktur MKPI sejak tahun 2003. Saat ini beliau juga menjabat sebagai wakil presiden direktur di beberapa perusahaan di bawah Pondok Indah Group dan direktur di perusahaan properti afiliasi MKPI.

Director,
Tjandra Gianto Halim



Lulus dengan gelar Master of Business Administration di bidang Finance dari Texas University, USA pada tahun 1987, beliau telah bergabung dengan MKPI sejak tahun 1987 sebagai Business Development Manager (1987-1995), Assistant General Manager (1995-2002) dan Direktur sejak 2002. Saat ini juga menjabat sebagai direktur di beberapa perusahaan lain.

Director, Alfred Felicianus
Kaunang



Lulusan program Sarjana Ekonomi dari Universitas Trisakti pada tahun 1978, beliau mengikuti Non-Title MBA Program for Executive Design dari Asian Institute of Management di Filipina pada tahun 1996. Beliau menjabat sebagai direktur MKPI sejak tahun 2003, dan saat ini juga menjabat sebagai direktur di beberapa perusahaan lain.

Director,
Kenneth Suhadi Purnama



Lulus dengan gelar Magister Manajemen dari Universitas Gajah Mada pada tahun 1998, beliau menjabat sebagai Direktur MKPI sejak tahun 2003. Saat ini, beliau juga menjabat sebagai direktur di beberapa perusahaan lain di bawah naungan Pondok Indah Group.

**Independent Director, Herman
Wijaya**



Lulusan program Sarjana Teknik Arsitektur dari ITB pada tahun 1999. Bapak Herman menjabat sebagai Direktur Independen MKPI sejak tahun 2014. Sebelumnya, beliau bekerja di AKR Land Development sebagai General Manager Sales and Marketing (2011-2013) dan di Lippo Group sebagai General Manager Sales and Marketing Kemang Village (2005-2011).

Source: Company

Figure 20. Key Financial Figures

Profit and Loss					
Y/E Dec (IDR Bn)	21A	22A	23F	24F	25F
Revenue	1,318	1,951	2,125	2,328	2,725
Gross profit	505	936	1,102	1,210	1,425
EBITDA	676	1,133	1,277	1,386	1,606
Depreciation	279	333	313	318	326
EBIT	397	800	964	1,068	1,280
Net interest income/(expense)	(33)	(16)	25	39	51
Forex gain/(losses)	4	38	(30)	(40)	(65)
Other income/(expense)	45	32	33	30	28
Pre-tax profit	413	855	991	1,097	1,293
Taxes	(88)	(154)	(190)	(206)	(239)
Minority interest	0	0	0	0	0
Net profit	325	701	802	891	1,055

Balance Sheet					
Y/E Dec (IDR Bn)	21A	22A	23F	24F	25F
Cash and equivalents	713	936	1,412	2,084	2,533
Trade receivables	213	268	292	319	374
Inventories	16	18	18	18	18
Fixed assets	5,140	5,003	4,889	4,823	5,053
Real Estate asset	1,460	1,465	1,494	1,494	1,494
Other assets	451	466	435	469	569
Total assets	7,994	8,156	8,539	9,207	10,042
Interest bearing liabilities	869	296	64	92	133
Trade payables	106	75	118	129	150
Other liabilities	1,183	1,355	1,473	1,566	1,705
Total liabilities	2,158	1,726	1,655	1,788	1,989
Minority interest	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Shareholders' equity	5,837	6,430	6,885	7,420	8,053

Cash Flow					
Y/E Dec (IDR Bn)	21A	22A	23F	24F	25F
EBIT	397	800	964	1,068	1,280
Depreciation	279	333	313	318	326
Working Capital	139	49	191	26	(20)
Other operating items	(72)	(99)	(162)	(177)	(225)
Operating cash flow	743	1,083	1,306	1,235	1,361
Net capex	(466)	(210)	(228)	(252)	(556)
Free cash flow	276	873	1,078	983	805
Net borrowings	(2)	(572)	(232)	28	41
Other financing	144	795	709	643	408
Net cash flow	142	222	476	672	449
Cash flow at beginning	571	713	936	1,412	2,084
Cash flow at end	713	936	1,412	2,084	2,533

Key Ratios					
Y/E Dec (IDR Bn)	21A	22A	23F	24F	25F
ROAE (%)	5.6	10.9	11.6	12.0	13.1
ROAA (%)	4.1	8.6	9.4	9.7	10.5
Gross margin (%)	38.3	48.0	51.9	51.9	52.3
EBITDA margin (%)	51.3	58.1	60.1	59.5	58.9
EBIT margin (%)	30.1	41.0	45.4	45.9	47.0
Net margin (%)	24.6	36.0	37.7	38.3	38.7
Payout ratio (%)	34.2	60.2	40.0	40.0	40.0
Current ratio (x)	3.7	4.7	5.2	5.2	5.0
Interest coverage (x)	12.1	51.5	na	na	na
Net gearing (%)	2.7	nc	nc	nc	nc
Debts to assets (%)	10.9	3.6	0.7	1.0	1.3
Debts to equity (%)	14.9	4.6	0.9	1.2	1.7
Debt to EBITDA (%)	128.6	26.1	5.0	6.7	8.3

Source: Company, SSI Research

Research Team			
Prasetya Gunadi	Head of Equity Research, Strategy, Banking, Digital Banks	prasetya.gunadi@samuel.co.id	+6221 2854 8320
Lionel Priyadi	Macro Equity Strategist	lionel.priyadi@samuel.co.id	+6221 2854 8854
Muhamad Alfatih, CSA, CTA, CFTe	Senior Technical Analyst	m.alfatih@samuel.co.id	+6221 2854 8129
Yosua Zisokhi	Cement , Cigarette, Paper, Plantation, Telco Infra, Chemicals	yosua.zisokhi@samuel.co.id	+6221 2854 8387
M. Farras Farhan	Media, Poultry, Oil & Gas, Technology	farras.farhan@samuel.co.id	+6221 2854 8346
Pebe Peresia	Automotive, Consumer Staples, Retail	pebe.peresia@samuel.co.id	+6221 2854 8339
Juan Oktavianus Harahap	Coal, Metal Mining	juan.oktavianus@samuel.co.id	+6221 2854 8846
Jonathan Guyadi	Banking, Healthcare, Telco	jonathan.guyadi@samuel.co.id	+6221 2854 8321
Adolf Richardo	Editor	adolf.richardo@samuel.co.id	+6221 2864 8397
Ashalia Fitri Yuliana	Research Associate	ashalia.fitri@samuel.co.id	+6221 2854 8389
Daniel Aditya Widjaja	Research Associate	daniel.aditya@samuel.co.id	+6221 2854 8322
Laurencia Hiemas	Research Associate	laurencia.hiemas@samuel.co.id	+6221 2854 8392
Brandon Boedhiman	Research Associate	brandon.boedhiman@samuel.co.id	+6221 2854 8392
Haikal Putra Samsul	Research Associate	haikal.putra@samuel.co.id	+6221 2854 8353

Equity Institutional Team			
Benny Bambang Soebagjo	Head of Institutional Equity Sales	benny.soebagjo@samuel.co.id	+6221 2854 8312
Ronny Ardianto	Institutional Equity Sales	ronny.ardianto@samuel.co.id	+6221 2854 8399
Anthony Yunus	Institutional Equity Sales	anthony.yunus@samuel.co.id	+6221 2854 8314
Widya Meidrianto	Institutional Equity Sales	widya.meidrianto@samuel.co.id	+6221 2854 8317
Fachruly Fiater	Institutional Sales Trader	fachruly.fiater@samuel.co.id	+6221 2854 8325
Lucia Irawati	Institutional Sales Trader	lucia.irawati@samuel.co.id	+6221 2854 8173
Alexander Tayus	Institutional Equity Dealer	alexander.tayus@samuel.co.id	+6221 2854 8319
Leonardo Christian	Institutional Equity Dealer	leonardo.christian@samuel.co.id	+6221 2854 8147

Equity Retail Team			
Joseph Soegandhi	Head of Equity	joseph.soegandhi@samuel.co.id	+6221 2854 8872
Damargumilang	Head of Equity Retail	damargumilang@samuel.co.id	+6221 2854 8309
Clarice Wijana	Head of Equity Sales Support	clarice.wijana@samuel.co.id	+6221 2854 8395
Gitta Wahyu Retnani	Equity Sales & Trainer	gitta.wahyu@samuel.co.id	+6221 2854 8365
Vincentius Darren	Equity Sales	darren@samuel.co.id	+6221 2854 8348
Michael Alexander	Equity Sales	michael.alexander@samuel.co.id	+6221 2854 8369
Sylviawati	Equity Sales	sylviawati@samuel.co.id	+6221 2854 8112
Wandha Ahmad	Equity Sales	wandha.ahmad@samuel.co.id	+6221 2854 8316
Handa Sandiawan	Equity Sales	handa.sandiawan@samuel.co.id	+6221 2854 8302
Denzel Obaja	Equity Sales	denzel.obaja@samuel.co.id	+6221 2854 8342
Wahyudi Budiyo	Dealer	wahyudi.budiyo@samuel.co.id	+6221 2854 8152

Fixed Income Sales Team			
R. Virine Tresna Sundari	Head of Fixed Income	virine.sundari@samuel.co.id	+6221 2854 8170
Rudianto Nugroho	Fixed Income Sales	rudianto.nugroho@samuel.co.id	+6221 2854 8306
Sany Rizal Keliobas	Fixed Income Sales	sany.rizal@samuel.co.id	+6221 2854 8337
Safitri	Fixed Income Sales	safitri@samuel.co.id	+6221 2854 8376
Khairanni	Fixed Income Sales	khairanni@samuel.co.id	+6221 28548104
Saldy Achmad Yanuar	Fixed Income Sales	saldy.achmad@samuel.co.id	+6221 28548384
Nadya Attahira	Fixed Income Sales	nadya.attahira@samuel.co.id	+6221 2854 8305

DISCLAIMER: Analyst Certification: The views expressed in this research accurately reflect the personal views of the analyst(s) about the subject securities or issuers and no part of the compensation of the analyst(s) was, is, or will be directly or indirectly related to the inclusion of specific recommendations or views in this research. The analyst(s) principally responsible for the preparation of this research has taken reasonable care to achieve and maintain independence and objectivity in making any recommendations. This document is for information only and for the use of the recipient. It is not to be reproduced or copied or made available to others. Under no circumstances is it to be considered as an offer to sell or solicitation to buy any security. Any recommendation contained in this report may not be suitable for all investors. Moreover, although the information contained herein has been obtained from sources believed to be reliable, its accuracy, completeness and reliability cannot be guaranteed. All rights reserved by PT Samuel Sekuritas Indonesia.