



Sumber : Stockwatch Pukul 19:00

Tren Pertumbuhan Mega Manunggal

Oleh Parluhan Situmorang

PT Mega Manunggal Property Tbk (MMLP) memperlihatkan tren pertumbuhan berkelanjutan dalam beberapa tahun mendatang. Hal ini ditopang atas faktor tingginya permintaan gudang logistik modern, berjalannya efisiensi, peningkatan luas gudang yang disewakan, dan kenaikan harga sewa.

RHB OSK Securities memprediksi rata-rata kenaikan laba bersih tahunan (CAGR) perseroan berkisar 37% periode 2015-2018. Sedangkan margin EBITDA diproyeksikan berada pada level 80-85%. Tahun ini, pendapatan perseroan diproyeksikan naik dari Rp 163 miliar menjadi Rp 172 miliar dan laba bersih diestimasikan tumbuh dari Rp 117 miliar menjadi Rp 171 miliar.

Mega Manunggal Property merupakan kelompok usaha Grup Argo Manunggal, yaitu pengelola properti logistik dengan fokus pada pergudangan yang spesifik sesuai standar internasional untuk memenuhi kebutuhan properti logistik dari perusahaan-perusahaan multinasional dan domestik. Sejak didirikan pada tahun 2010, perseroan memiliki 4

TIPS MMLP

RHB OSK Securities
 ■ Rekomendasi : Buy
 ■ Target harga : Rp 950

properti logistik dengan total *net leasable area* mencapai 163.757 meter persegi yang terdiri atas Unilever Mega DC, Li & Fung, Intirub Business Park dan Selayar. Perseroan juga memiliki properti logistik *built to suit* yang disewakan kepada *single tenant*, yaitu Li & Fung berlokasi di kawasan industri MM2100 seluas 35 ribu meter persegi dan NLA sekitar 22 ribu meter persegi.

Analisis RHB OSK Securities Lydia Suwandi mengatakan, Mega Manunggal memiliki model bisnis solid dengan kekuatan kemampuan untuk menghasilkan arus kas secara berulang dan pertumbuhan keuntungan. Model bisnis penyewaan gudang logistik ini unggul dalam hal pertumbuhan di tengah kondisi pasar sedang ekonomi sedang volatil. Sebagian besar gudang perseroan dikonstruksi dalam jangka panjang dengan kenaikan biaya rental tahunan secara pasti.

Kontrak penyewaan dalam jangka panjang tersebut dihasilkan berdasarkan fokus pergudangan berbasis pembangunan berdasarkan permintaan

penyewa (*built to suit/BTS*). Menurut dia, fokus pengembangan demikian tentu mengurangi risiko penurunan tingkat utilitas gudang logistik perseroan dalam jangka panjang. Saat ini, perseroan memiliki sekitar 68% dari total area pergudangan mencapai 163.757 meter persegi dalam bentuk BTS dan diharapkan meningkat menjadi 73% akhir tahun ini.

Tingginya margin keuntungan tersebut dipengaruhi beberapa faktor, seperti rendahnya biaya operasional dan biaya sewa tergolong tinggi. "Pengembangan kawasan gudang logistik dengan model BTS memastikan perseroan dapat mengatur tingkat keuntungan dalam jangka waktu penyewaan. Saat ini, EBITDA margin pergudangan perseroan model BTS mencapai 80-85%," tulisnya dalam riset yang diterbitkan di Jakarta, belum lama ini.

Ekspektasi pertumbuhan kinerja keuangan perseroan bakal didukung atas target peningkatan *net sealable area* (NSA) gudang logistik perseroan menjadi 500 ribu meter persegi dalam 3-4 tahun mendatang. Luas area bersih yang bisa disewakan tersebut meningkat tiga kali lipat, dibandingkan dengan kepemilikan saat ini mencapai 163.757 meter persegi. Tahun ini saja, perseroan targetkan penyelesaian gudang logistik Lazada tahap I seluas 30 ribu meter persegi.



Perseroan, menurut dia, memiliki kemampuan untuk merealisasikan target tersebut didukung tren peningkatan biaya logistik, pertumbuhan permintaan logistik sejalan dengan pesatnya pertumbuhan bisnis *e-commerce* di Indonesia, dan terbukanya peluang penambahan luas gudang logistik dari penyewa perseroan yang sudah ada.

Meskipun dihadapkan dengan target penambahan gudang hingga tiga kali lipat, Lydia menjelaskan, perseroan dinilai tetap sanggup secara finansial guna mewujudkan target tersebut. Pendanaan bisa saja melalui penerbitan saham baru

atau skema kemitraan dengan perusahaan sejenis. Saat ini, perseroan sudah menjalin beberapa kerjasama, seperti dengan Daiwa House Industry (HDI).

Terkait rencana penambahan cadangan lahan seluas 42,5 hektare, dia menjelaskan, bakal berdampak terhadap penambahan seluas 255 ribu meter persegi gudang logistik dalam jangka panjang. "Apabila penambahan lahan tersebut direalisasikan, perseroan bakal menghasilkan EBITDA tahunan berkisar Rp 182-195 miliar atau 1,6 kali dari EBITDA saat ini," terangnya. Ekspektasi lonjakan pertumbuhan kinerja keuangan juga

didukung atas peningkatan biaya sewa gudang tersebut secara bertahap. RHB OSK Securities memperkirakan biaya sewa gudang perseroan diperkirakan mencapai Rp 74.037 per meter persegi tahun ini dan diharapkan meningkat menjadi Rp 75.614 tahun depan.

Berbagai faktor tersebut mendorong RHB OSK Securities untuk menargetkan beli saham MMLP dengan target harga Rp 950. Target harga ini merepresentasikan posisi perseroan sebagai perusahaan pengembang dan pengelola kawasan logistik term- modern dengan proyeksi kenaikan tahunan laba (CAGR) berkisar 37% periode 2015-2018.

Estimasi Kinerja Keuangan Mega Manunggal (dalam miliar Rp)

	2014	2015	2016F	2017F	2018F
Penjualan	142	163	172	285	454
Laba bersih	287	117	171	257	293
P/E (x)	9,8	29,2	23,6	15,7	13,7
P/B (x)	1,95	1,58	1,48	1,35	1,23

Sumber : RHB OSK Securities



PT DELTA DJAKARTA Tbk (Perseroan)

PEMBERITAHUAN HASIL KEPUTUSAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM TAHUNAN

Dengan ini kami sampaikan Ringkasan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan ("Rapat") PT. DELTA DJAKARTA Tbk., berkedudukan dan berkantor pusat di Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi (selanjutnya disebut "Perseroan"), yang telah diselenggarakan pada:

Hari/Tanggal : Selasa/17 Mei 2016
 Pukul : 10.30 - 11.21 WIB
 Bertempat di : Shangri-La Hotel, Grand Ballroom C Lantai 2, Kota BNI, Jalan Jenderal Sudirman Kaveling 1, Jakarta

1. Rapat dihadiri oleh anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan sebagai berikut :

DEWAN KOMISARIS :
 Komisaris Utama : Bapak HERU BUDI HARTONO, SE., MM
 Komisaris : Bapak CARLOS ANTONIO MAYO BERBA
 Komisaris : Bapak TAKESHI WADA
 Komisaris Independen : Bapak REYNATO SERRANO PUNO
 Komisaris Independen : Bapak JEJE NURJAMAN, Msi

DIREKSI :
 Direktur Utama : Bapak RAYMUNDO YADAO ALBANO
 Direktur : Bapak ALAN DE VERA FERNANDEZ
 Direktur : Bapak WEBSTER ANDRES GONZALES
 Direktur : Bapak ARTHUR CAPATI MALLARI
 Direktur Independen : Bapak RONNY TITHERUW

2. Kuorum :

Dalam Rapat telah hadir para Pemegang Saham atau Kuasa Pemegang Saham yang sah berjumlah 720.293.450 saham atau mewakili 89,96% dari 800.659.050 saham yang merupakan jumlah seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan.

3. PEMBERITAHUAN & PANGGILAN :

- Untuk menyelenggarakan Rapat tersebut, sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk ketentuan Otoritas Jasa Keuangan, Direksi Perseroan telah melakukan hal-hal sebagai berikut:
- Memberitahukan kepada OJK tentang rencana dan mata acara Rapat ini dengan surat nomor: 018/Corp.Sec-PTD/IV/16 tanggal 01 April 2016, yang kemudian telah direvisi dengan surat nomor 18A/Corp.Sec-PTD/IV/16 tanggal 08 April 2016 mengenai perbaikan mata acara Rapat;
 - Menyampaikan Pemberitahuan kepada para Pemegang Saham Perseroan melalui iklan pada surat kabar harian berbahasa Indonesia yaitu harian "Investor Daily" yang terbit pada hari Jumat, tanggal 8 April 2016 dan mengumumkannya di situs website Bursa Efek Indonesia dan pada situs website Perseroan dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris; dan
 - Menyampaikan Panggilan kepada para Pemegang Saham Perseroan melalui iklan pada surat kabar harian berbahasa Indonesia yaitu harian "Investor Daily" yang terbit pada hari Senin, tanggal 25 April 2016 dan mengumumkannya di situs website Bursa Efek Indonesia dan pada situs website Perseroan dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris.

4. Mata Acara Rapat :

- Persetujuan atas Laporan Tahunan Perseroan, Persetujuan dan Pengesahan atas Laporan Keuangan Tahunan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015.
 - Penggunaan Keuntungan Bersih Perseroan tahun buku 2015.
 - Penentuan gaji dan tunjangan lain para anggota Direksi Perseroan serta honorarium dan tunjangan lain para anggota Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun buku 2016.
 - Penunjukkan Akuntan Publik untuk mengaudit Laporan Keuangan Perseroan untuk Tahun Buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dan pemberian wewenang kepada Direksi Perseroan untuk menetapkan jumlah honorarium Akuntan Publik dan persyaratan lain penunjukannya.
 - Perubahan susunan Anggota Dewan Komisaris Perseroan.
- Penjelasan Mata Acara Rapat sebagai berikut :
- Untuk mata acara Pertama sampai dengan mata acara Keempat, adalah mata acara reguler yang diadakan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar Perseroan, Undang-Undang No.40 tahun 2007 mengenai Perseroan Terbatas dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, sedangkan untuk mata acara Kelima dilaksanakan dengan memperhatikan ketentuan Pasal 15 Anggaran dasar Perseroan juncto Pasal 108 sampai dengan Pasal 121 UUPU juncto Pasal 20 sampai dengan Pasal 30 POJK No. 33/POJK.04/2014 ("POJK No. 33") mengulasikan kepada RUPST untuk menyetujui Perubahan Susunan Dewan Komisaris Perseroan.

5. Kesempatan Tanya Jawab :

- Pemegang Saham dan Kuasa Pemegang Saham berhak untuk mengajukan pertanyaan terkait dengan mata acara Rapat. Pimpinan Rapat berhak untuk menolak pertanyaan yang menurut pendapatnya tidak memiliki keterkaitan langsung dengan mata acara Rapat. Setiap Pemegang Saham dan Kuasa Pemegang Saham yang hadir setelah penutupan pendaftaran dan setelah jumlah Pemegang Saham yang hadir telah dilaporkan oleh Notaris kepada Pimpinan Rapat tetap dapat mengikuti Rapat namun tidak diijinkan untuk mengeluarkan suara dan/atau mengajukan pertanyaan terkait dengan mata acara Rapat.
- Setiap pertanyaan harus diajukan secara tertulis. Sesuai dengan tata tertib Rapat ini, pertanyaan yang dapat diajukan hanyalah pertanyaan yang berhubungan langsung dengan mata acara Rapat yang sedang dibicarakan.
 - Pemegang Saham dan/atau Kuasa Pemegang Saham yang hendak mengajukan pertanyaan, kami persilahkan mengangkat tangan, dan mengisi formulir yang telah disediakan dan selanjutnya kami persilahkan untuk diserahkan kepada Panitia Rapat.
 - Direksi akan menjawab satu demi satu semua pertanyaan sesuai dengan urutannya, bilamana diperlukan, Pimpinan Rapat akan meminta Direksi, Dewan Komisaris, Akuntan Publik dan Notaris untuk memberikan penjelasan lebih lanjut sehubungan dengan pertanyaan yang diajukan oleh Pemegang Saham dan/atau Kuasa Pemegang Saham.

6. Mekanisme Pengambilan Keputusan :

- Keputusan Rapat diambil berdasarkan musyawarah mufakat.
- Jika keputusan secara musyawarah tidak dapat dicapai, maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan suara setuju dari sedikitnya lebih dari 1/2 (satu perdua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam Rapat.
- Jika terdapat Pemegang Saham atau kuasa Pemegang Saham yang hadir dan memiliki hak untuk mengeluarkan suara memilih untuk tidak mengeluarkan suara (abstain) dianggap mengeluarkan suara yang sama dengan suara mayoritas Pemegang Saham yang mengeluarkan suara.
- Setiap putusan atas Mata Acara Rapat dalam Rapat akan langsung diminta persetujuan dari para Pemegang Saham dan kuasa Pemegang Saham. Yang menyatakan suara abstain atau yang menyatakan suara tidak setuju wajib mengangkat tangan.

7. Keputusan Mata Acara Rapat :

Bahwa dalam Rapat tersebut telah diambil keputusan-keputusan Rapat, sebagaimana ditunjukkan dalam akta Notaris, tanggal 17 Mei 2016 nomor : 08, sebagai berikut :

Mata Acara Rapat Pertama

Persetujuan atas Laporan Tahunan Perseroan, Persetujuan dan Pengesahan atas Laporan Keuangan Tahunan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015.

Jumlah Pemegang Saham Yang Bertanya

1 (satu) Pemegang saham.

Hasil Pemungutan Suara

Suara Tidak Setuju = Nihil.
 Suara Abstain/Blanko = Nihil.
 Suara Setuju = 720.293.450 saham atau 100% dari seluruh saham dengan hak suara sah yang hadir dalam Rapat.
 Rapat secara musyawarah untuk mufakat dengan suara bulat menyetujui usulan yang disampaikan.

Keputusan Mata Acara Rapat Pertama

- Menyetujui dan menerima Laporan Tahunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan serta menyetujui dan mengesahkan Laporan Keuangan Tahunan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 yang antara lain memuat mengenai "Posisi Keuangan dan Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasi untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015," yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Osman Bing Satrio & Eny sebagaimana yang dinyatakan pada Laporan Auditor Independen dari Kantor Akuntan Publik Osman Bing Satrio & Eny tanggal 29 Maret 2016; dan
- Mengesahkan dan mengesahkan tindakan pengurusan dan pengawasan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan selama tahun buku 2015, sejauh tidak-tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan tersebut.

Mata Acara Rapat Kedua

Penggunaan Keuntungan Bersih Perseroan tahun buku 2015.

Jumlah Pemegang Saham Yang Bertanya

Nihil.

Hasil Pemungutan Suara

Suara Tidak Setuju = Nihil.
 Suara Abstain/Blanko = Nihil.
 Suara Setuju = 720.293.450 saham atau 100% dari seluruh saham dengan hak suara sah yang hadir dalam Rapat.
 Rapat secara musyawarah untuk mufakat dengan suara bulat menyetujui usulan yang disampaikan.

Keputusan Mata Acara Rapat Kedua

- Menyetujui penggunaan Rp 96.079.086.000 (sembilan puluh enam milyar tujuh puluh sembilan juta delapan puluh enam ribu Rupiah) dividen tunai dari laba bersih Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebagai dividen tunai untuk dibagikan kepada Pemegang Saham setara dengan Rp 120 (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham, yang terdiri dari:
 - Dividen tunai reguler sebesar Rp 30,- (tiga puluh Rupiah) setiap saham dengan jumlah dividen tunai sebesar Rp 24.019.771.500,- (dua puluh empat milyar sembilan belas juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus Rupiah); dan
 - Tambahan satu kali dividen tunai khusus sebesar Rp 90 (sembilan puluh Rupiah) per saham setara dengan total satu kali dividen tunai khusus sebesar Rp 72.059.314.500 (tujuh puluh dua milyar lima puluh sembilan juta tiga ratus empat belas ribu lima ratus Rupiah).
- Untuk membagikan dividen tunai kepada Pemegang Saham Perseroan yang tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal 27 Mei 2016, pukul 16:00 WIB dan akan dibayarkan kepada Pemegang Saham pada tanggal 17 Juni 2016, dan atas dividen ini merupakan subjek Pajak Penghasilan berdasarkan Undang-Undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia;
- Memberikan wewenang kepada Direksi Perseroan untuk melakukan semua tindakan yang diperlukan untuk melaksanakan pembagian dividen tersebut; dan
- Mengalokasikan sebesar Rp 1.000.000 (satu juta Rupiah) sebagai dana cadangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat 1 dan ayat 2 Anggaran Dasar Perseroan.

Mata Acara Rapat Ketiga

Penentuan gaji dan tunjangan lain para anggota Direksi Perseroan serta honorarium dan tunjangan lain para anggota Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun buku 2016.

Jumlah Pemegang Saham Yang Bertanya

Nihil.

Hasil Pemungutan Suara

Suara Tidak Setuju = Nihil.
 Suara Abstain/Blanko = Nihil.
 Suara Setuju = 720.293.450 saham atau 100% dari seluruh saham dengan hak suara sah yang hadir dalam Rapat.
 Rapat secara musyawarah untuk mufakat dengan suara bulat menyetujui usulan yang disampaikan.

Keputusan Mata Acara Rapat Ketiga

- Untuk tetap mempertahankan jumlah dan jenis honorarium dan tunjangan para anggota Dewan Komisaris Perseroan sejak penutupan Rapat ini, hingga penutupan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan berikutnya pada tahun 2017; dan
- Untuk memberikewenangan kepada Dewan Komisaris untuk menentukan jumlah dan jenis gaji, imbalan dan tunjangan lain para anggota Direksi Perseroan.

Mata Acara Rapat Keempat

Penunjukkan Akuntan Publik untuk mengaudit Laporan Keuangan Perseroan untuk Tahun Buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dan pemberian wewenang kepada Direksi Perseroan untuk menetapkan jumlah honorarium Akuntan Publik dan persyaratan lain penunjukannya.

Jumlah Pemegang Saham Yang Bertanya

Nihil.

Hasil Pemungutan Suara

Suara Tidak Setuju = 5.105.000 saham atau 0,71% dari seluruh saham dengan hak suara sah yang hadir dalam Rapat.
 Suara Abstain/Blanko = Nihil.
 Suara Setuju = 715.188.450 saham atau 99,29% dari seluruh saham dengan hak suara sah yang hadir dalam Rapat.
 Rapat dengan suara terbanyak menyetujui usulan yang disampaikan.

Keputusan Mata Acara Rapat Keempat

- Menyetujui untuk menunjuk kembali Kantor Akuntan Publik Osman Bing Satrio & Eny sebagai Auditor Independen Perseroan untuk mengaudit Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016; dan
- Memberikan wewenang kepada Direksi Perseroan untuk menetapkan jumlah biaya audit Auditor Independen serta persyaratan lain penunjukannya dan menunjuk Kantor Akuntan Publik pengganti jika Kantor Akuntan Publik Osman Bing Satrio & Eny karena alasan apapun tidak melaksanakan fungsinya sebagai Kantor Akuntan Publik Perseroan yang ditunjuk.

Mata Acara Rapat Kelima

Perubahan susunan Anggota Dewan Komisaris Perseroan.

Jumlah Pemegang Saham Yang Bertanya

Nihil.

Hasil Pemungutan Suara

Suara Tidak Setuju = 5.105.000 saham atau 0,71% dari seluruh saham dengan hak suara sah yang hadir dalam Rapat.
 Suara Abstain/Blanko = Nihil.
 Suara Setuju = 715.188.450 saham atau 99,29% dari seluruh saham dengan hak suara sah yang hadir dalam Rapat.
 Rapat dengan suara terbanyak menyetujui usulan yang disampaikan.

Keputusan Mata Acara Rapat Kelima

- Memberhentikan dengan hormat Bapak Heru Budi Hartono atas tugas dan tanggungjawabnya sebagai Komisaris Utama Perseroan terhitung sejak penutupan Rapat ini dan mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas jasa-jasa yang diberikan kepada Perseroan selama menjabat dan memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab (*acquit et decharge*) atas semua tindakan pengawasan yang telah dilakukan, sejauh tidak-tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Keuangan Perseroan.
- Menyetujui mengangkat Bapak Michael Rolandi Cesnanta Brata sebagai Komisaris Utama Perseroan menggantikan Bapak Heru Budi Hartono terhitung sejak Penutupan Rapat ini untuk sisa masa jabatan anggota Dewan Komisaris lainnya yang masih menjabat, sesuai dengan surat dari San Miguel Malaysia (L) Private Limited tanggal 13 Mei 2016.
- Menyetujui susunan anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi Perseroan terhitung sejak penutupan Rapat ini sampai dengan penutupan Rapat Umum Pemegang Saham pada tahun 2017 tanpa mengurangi hak dari Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikannya sewaktu-waktu :

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Bapak Michael Rolandi Cesnanta Brata
 Komisaris : Bapak Carlos Antonio Mayo Berba
 Komisaris : Bapak Takeshi Wada
 Komisaris Independen : Bapak Reynato Serrano Puno
 Komisaris Independen : Bapak Jeje Nurjaman, Msi

Direksi

Direktur Utama : Bapak Raymond Yadao Albano
 Direktur : Bapak Alan De Vera Fernandez
 Direktur : Bapak Webster Andres Gonzales
 Direktur : Bapak Arthur Capati Mallari
 Direktur Independen : Bapak Ronny Titheruw

- Memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Direksi Perseroan untuk menyatakan putusan Rapat ini dalam akta Notaris dan memberitahukan mengenai perubahan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan kepada Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan mendaftarkannya dalam Daftar Perusahaan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Bekasi, 19 Mei 2016
PT Delta Jakarta Tbk
 Direksi Perseroan

