

SYAILENDRA 

# MARKET INSIGHT

March 9th, 2021

## Syailendra Equity Opportunity Fund



Reksa Dana Saham

**Investing to  
Buy a House**

**Equity Fund Investment Can Help to  
Achieve Buying House Objective**



# Investing to Buy a House

March 9, 2021



## Equity Fund Investment Can Help to Achieve Buying House Objective

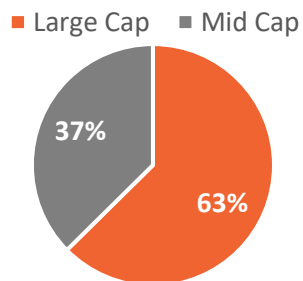
- Investasi pada reksadana saham (SEOF) dapat menjadi salah satu cara mempersiapkan dana untuk pembelian rumah. Simulasi kami menunjukkan 5 tahun setidaknya diperlukan untuk mempersiapkan dana DP dan biaya-biaya lain.
- Kita harus memperhitungkan besaran angsuran bulanan KPR, DP, dan biaya-biaya lain dalam persiapan pembelian rumah. Nilai DP dan biaya lain akan menjadi penentu besaran dana tunai yang diperlukan di awal.
- Kinerja investasi reksadana saham lebih tinggi dibanding kenaikan harga rumah dalam 5 tahun terakhir. Hal ini memperhitungkan kinerja SEOF dan Indeks Harga Properti Residensial selama 5 tahun terakhir.

## Our View

Kami mengekspektasi laba 2021 (SC Equity Universe) berkisar 30% YoY dengan kontribusi terbesar berada di 2Q20 & 3Q20 akibat lowbase effect pada tahun lalu sebagai dampak dari PSBB pada periode tersebut. Di sisi lain masih banyaknya *supply* obligasi ke pasar akan membatasi *upside* dari kinerja obligasi.

Berdasarkan poin di atas, kami memandang bahwa investasi aset saham pada 2021 dapat memberikan kinerja yang lebih baik dibanding pendapatan tetap dengan kelancaran proses vaksinasi sebagai kunci.

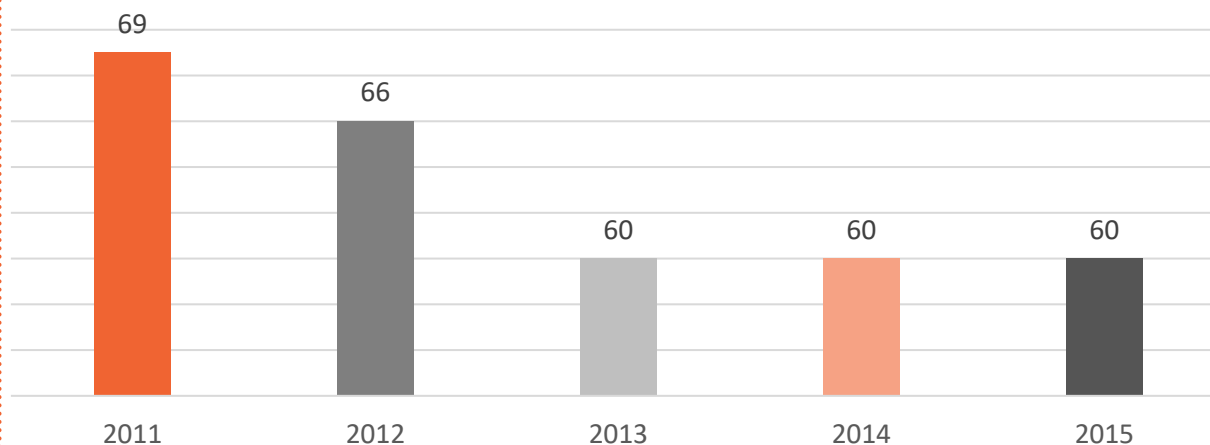
## SEOF Provides Mid-Small Cap Exposure



Syailendra Equity Opportunity Fund (SEOF) adalah reksadana saham dengan alokasi optimum saham large dan mid cap. Investor dapat memperoleh *outperformance* saham-saham mid small cap dengan risiko yang seimbang.

## Initial Cash Target Achieved in 5 Years Through Equity Investment

Years indicates investment start period with no of months needed to achieve target



Source : Bloomberg, Syailendra Research

## Gauging Cash and Income Needed

Ketika melakukan persiapan pembelian rumah, kita perlu menghitung berapa DP awal yang perlu dipersiapkan dan angsuran bulanan yang sanggup kita bayar. Besaran gaji bulanan seseorang akan menentukan batas angsuran yang dapat didapat ketika mengajukan KPR.

## Secondary House Mortgage Simulation and Credit Requirements

Assumption taken from certain major bank's mortgage specific and credit requirements

Asumsi	
Harga Rumah	1,000,000,000
Uang Muka	30%
Jangka Waktu	15 tahun
Fixed Rate	8%
Floating Rate	12%
Down Payment	300,000,000
Angsuran Fixed Rate	6,689,565
Angsuran Floating Rate	7,799,314

Asumsi Batas Angsuran Bulanan Maksimal	
Gaji < Rp 10 juta	40% gaji
Gaji Rp 10-15 juta	45% gaji
Gaji Rp 15-20 juta	50% gaji
Gaji Rp 20-31 juta	55% gaji
Gaji Rp 31-50 juta	60% gaji
Gaji > Rp 50 juta	65% gaji

Source : Syailendra Research

## Accounting for Additional Costs

Selain DP dan angsuran, kita juga harus memperhitungkan biaya-biaya signifikan yang dapat timbul ketika melakukan pembelian rumah. Biaya tambahan ini akan mempengaruhi besaran dana tunai yang diperlukan di awal.

## Estimating Notary, Tax, and Mortgage Costs

Assumptions taken from current regulations and market rate for secondary houses

IDR	Total Biaya	Penjual	Pembeli
<b>Biaya Notaris</b>			<b>12,000,000</b>
Akta Jual Beli	10,000,000	5,000,000	5,000,000
Administrasi	1,000,000		1,000,000
Validasi Pajak	500,000		500,000
Sertifikat	500,000		500,000
BBN	10,000,000	5,000,000	5,000,000

IDR	Total Biaya	Penjual	Pembeli
<b>Biaya Pajak</b>			<b>45,500,000</b>
Pajak Penjual	25,000,000	25,000,000	
Pajak Pembeli	45,000,000		45,000,000
PNBP	1,000,000	500,000	500,000
PBB Terakhir	500,000	500,000	
<b>Biaya KPR</b>	<b>30,000,000</b>		<b>30,000,000</b>

Source : Syailendra Research

# Equity Outperformed Housing Price

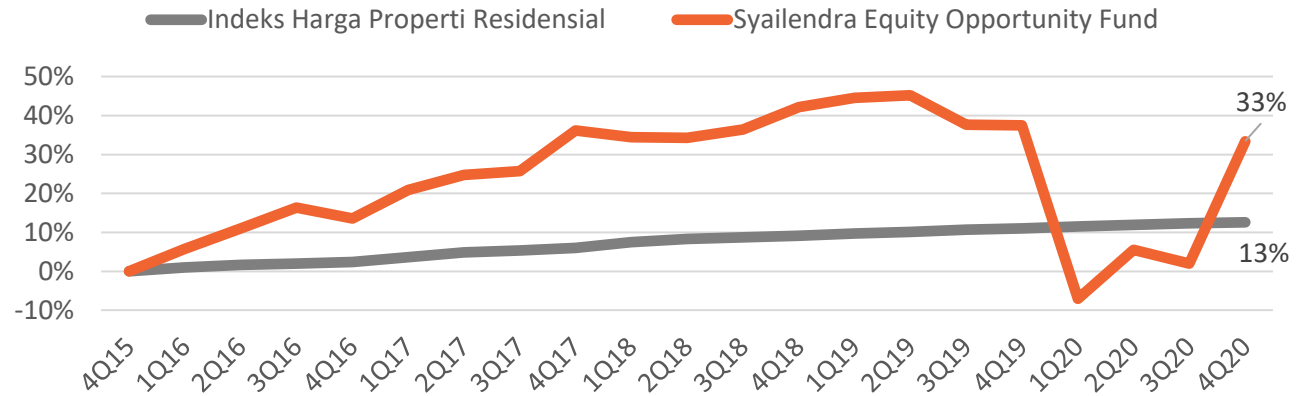
Investasi di **Syailendra Equity Opportunity Fund (SEOF)** dalam 5 tahun terakhir menghasilkan kinerja yang lebih baik dibanding dengan kenaikan harga rumah. Hal ini menandakan investasi saham dapat menjadi salah satu cara untuk menabung dengan tujuan akhir untuk membeli rumah.

# 5 Year to Save Up in Equity Fund

Berdasarkan simulasi yang kami lakukan, dibutuhkan paling sedikit 5 tahun dalam menabung untuk mempersiapkan dana tunai di awal untuk DP dan biaya-biaya lain. Kami menggunakan investasi saham secara bulanan di SEOF dengan nilai sesuai dengan asumsi angsuran bulanan untuk keperluan simulasi.

# Equity Investment Return Outperformed Housing Price Increases

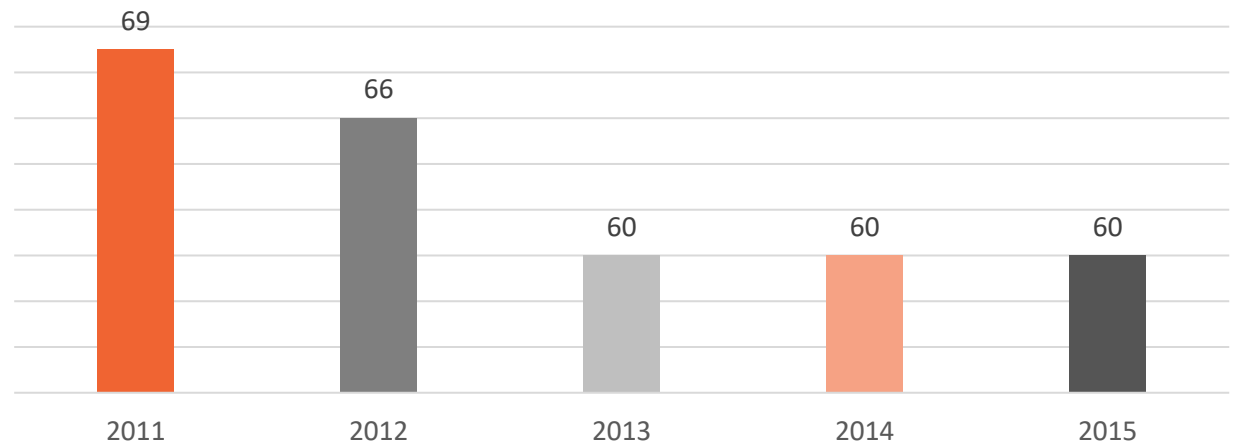
SEOF return compared to IHPR



Source : Bank Indonesia, Syailendra Research

# 5 Year Needed to Save Up Initial Cash for DP and Other Costs

Assuming regular equity investments in SEOF and accounting for housing prices increases



Source : Syailendra Research

# Disclaimer



This document is prepared by PT Syailendra Capital (“Syailendra”) and is being supplied to you on a strictly confidential basis solely for your information and is made strictly on the basis that it will remain confidential. Accordingly, this document and its contents may not be reproduced, redistributed, transmitted or passed on, directly or indirectly, to any other person or published, in whole or in part, for any purpose.

The information contained in this document does not constitute an offer to sell securities or the solicitation of an offer to buy, or recommendation for investment in, any securities in any jurisdiction. The information in this document is not intended as financial advice and is only intended for professionals with appropriate investment knowledge who can be classified as a ‘Professional Client’ under the Rules & Regulations of the appropriate financial authority. Moreover, none of the documents are intended as a prospectus within the meaning of the applicable laws of any jurisdiction and none of the documents are directed to any person in any country in which the distribution of such presentation is unlawful.

This document provides general information only. The information and opinions in the document constitute a judgment as at the date indicated and are subject to change without notice. The information may therefore not be accurate or current. The information and opinions contained in this document have been compiled or arrived at from sources believed to be reliable in good faith, but no representation or warranty, express, or implied, is made by Syailendra, as to their accuracy, completeness or correctness and Syailendra does also not warrant that the information is up to date. Moreover, you should be aware of the fact that investments in undertakings, securities or other financial instruments involve risks. Past results do not guarantee future performance. Syailendra accepts no liability for any loss arising from the use of material presented in this presentation.

**SYAILENDRA** 

**PT Syailendra Capital**

District 8 Treasury Tower  
39th Fl. Unit 39A, SCBD Lot 28  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53  
Jakarta 12190  
P. : +62 21 2793 9900  
F. : +62 21 2972 1199

**[www.syailendracapital.com](http://www.syailendracapital.com)**