

Overview

Stock Rate	BUY
Target Price (IDR)	161
Last (12 Maret 2026)	100
Potential Upside (%)	61
IHSG	7362

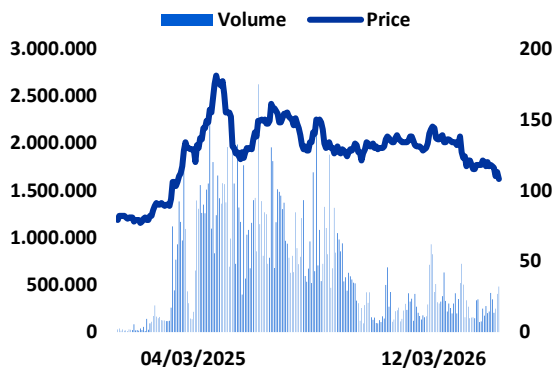
Stock Information

Current Price (IDR)	100
Issued Shares (Bn)	4,28
Market Cap. (IDR Bn)	428
52-Weeks High/Low (IDR)	155/107
Shareholder Structure:	
PT Abadimukti Gunalestari. (%)	43,76
Masyarakat Non-Warkat. (%)	41,26
Aditya Antonius (%)	7,15
PT Kharisma Andalas Putra (%)	3,62
PT Citraabadi Kotapersada (%)	2,23
PT Bina Cipta Nusantara (%)	1,47

Stock Performance

YTD (%)	1W (%)	1M (%)	3M (%)
(31,03)	(5,66)	(15,25)	(23,66)

Stock Price & Volume, 12 Month



Company Quick Profile

PT Perdana Gapura Prima Tbk (GPRA) perusahaan pengembang properti yang memiliki portofolio proyek pengembangan kawasan hunian dan komersial untuk segmen pasar menengah ke atas. Kegiatan usaha Perusahaan saat ini lebih difokuskan pada pengembangan dan investasi bisnis properti. Grup Gapuraprima merupakan salah satu pengembang properti utama nasional.

Wisnu Prambudi Wibowo
Equity Analyst

Q3-2025 Performance Highlight

GPRA mencatatkan perlambatan kinerja, tercermin dari *Revenue* yang turun 9,3% yoy (Q3-2025) atau sebesar IDR 351 miliar, dari sebelumnya sebesar IDR 387 miliar (Q3-2024). Sejalan dengan hal tersebut, *Net Profit* perseroan juga mengalami penurunan 4,8% yoy (Q3-2025) menjadi IDR 79 miliar dari sebelumnya sebesar IDR 83 miliar (Q3-2024).

Financial Report (In Bn)	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q3-2025 YoY (%)
Revenue	387	517	133	225	351	(9,3)
Oper Profit	119	165	42	64	106	(10,9)
Net Profit	83	121	37	46	79	(4,8)

Source: Company, FAC Research

Backlog Tinggi: Tantangan Struktural Sekaligus Sumber Pertumbuhan Jangka Panjang

Menurut data Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP), backlog perumahan Indonesia diproyeksikan mencapai ±15 juta unit pada 2025. Hal ini mencerminkan tantangan struktural pada sisi ketersediaan hunian nasional. Namun demikian, dari perspektif sektoral, besarnya backlog tersebut sekaligus merepresentasikan *latent demand* jangka panjang yang dapat menjadi sumber pertumbuhan berkelanjutan bagi pengembang residensial, khususnya pada segmen rumah tapak dan MBR. Dengan dukungan kebijakan yang tepat serta perbaikan akses pembiayaan, gap permintaan dan pasokan ini berpotensi dikonversi menjadi *pipeline* proyek yang lebih kuat.

Inisiatif Pemerintah Percepat Siklus Pertumbuhan Properti

Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (BP3), sebuah lembaga non-struktural yang dibentuk berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2021, memiliki peran kunci dalam mempercepat penyediaan hunian layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Tugas utamanya mencakup pengelolaan dana konversi hunian berimbang, pemerataan perizinan proyek perumahan, serta penyediaan lahan strategis untuk pengembangan perumahan. Keberadaan BP3 menjadi katalis positif bagi sektor properti, khususnya segmen perumahan tapak dan perumahan bersubsidi, karena mampu mengatasi hambatan struktural dalam proses realisasi proyek. Hal ini sejalan dengan arahan strategis pemerintahan Presiden Prabowo Subianto melalui Program 3 Juta Rumah, yang bertujuan membangun 3 juta unit hunian layak per tahun hingga tahun 2029. Inisiatif ini tidak hanya menunjukkan komitmen pemerintah yang kuat terhadap penyelesaian backlog perumahan yang tinggi, tetapi juga membuka peluang besar bagi penguatan alur investasi, khususnya sektor properti.

Perpanjangan PPN DTP Perkuat Momentum Permintaan Residensial

Pemerintah resmi memperpanjang insentif PPN Ditanggung Pemerintah (DTP) sebesar 100% untuk pembelian rumah tapak dan unit apartemen baru hingga akhir tahun 2025 dan berlanjut ke 2026, berdasarkan PMK No. 13/2025. Kebijakan ini berlaku untuk rumah dengan harga jual maksimal Rp5 miliar, di mana PPN yang ditanggung pemerintah maksimal untuk dasar pengenaan pajak (DPP) Rp2 miliar.

Rencana & Strategi Bisnis GPRA

(1) **Residential Housing:** Akuisisi *land bank* baru dan optimalisasi *land bank* yang sudah dimiliki untuk mendukung *pipeline* proyek. (2) **Hospitality / Recurring Income:** Pengembangan Nemuru Hotel Group untuk memanfaatkan pertumbuhan pariwisata domestik dan internasional. Sebagai catatan, kunjungan wisman diproyeksikan 15,38 juta (+10,8% YoY) dan wisnus 1,2 miliar perjalanan pada tahun 2025. Sedangkan TPK hotel bintang mencapai 50,16% pada September 2025. (3) **Apartemen/Condotel:** Pengembangan unit yang disewakan untuk meningkatkan *recurring income*. (4) **Commercial:** Ekspansi kawasan komersial melalui proyek eksisting dan *pipeline* baru, termasuk Bellezza Shopping Arcade, Bellezza Office, GWR Commercial, Marcopolo Waterpark, GP Plaza Office, dan GP Business Park Cengkareng (*coming soon*).

Valuation and Recommendation

GPRA saat ini diperdagangkan pada PBV 0,32x, lebih rendah dari PBV rata-rata tahunannya sebesar 0,37x, sehingga saham ini masih *undervalued*. Kami merekomendasikan peringkat **Buy** untuk GPRA dan menetapkan target harga IDR 161/saham (SD+2= PBV 0,52x) atau potensi kenaikan 61%. Namun demikian, ada beberapa tantangan saham GPRA yang perlu dicermati, seperti: (1) penurunan pertumbuhan ekonomi global-domestik, (2) melemahnya daya beli, (3) risiko kredit, dan (4) perubahan peraturan pemerintah.

Financial Report	2023A	2024A	2025E	2026F	2027F
Revenue	460	517	460	500	524
COGS	(173)	(188)	(172)	(188)	(198)
Operating Profit	150	165	145	155	162
Net Profit	96	124	110	124	132

Source: Company, FAC Research

Fundamental, Corporate Action, & Key Ratio

Balance Sheet (In Bn)	2021	2022	2023	2024	Q3 2024	Q3 2025
Current Assets	1.379	1.414	1.541	1.526	1.537	1.500
Non-Current Assets	382	367	414	447	415	452
Total Aset	1.761	1.781	1.954	1.973	1.952	1.952
Current Liabilities	464	479	434	358	341	230
Non-Current Liabilities	191	124	252	247	281	297
Total Liabilities	655	603	686	605	622	527
Total Equity	1.106	1.178	1.268	1.368	1.330	1.425

Source: Company, FAC Research

Key Ratio (%)	2021	2022	2023	2024	Q3 2024	Q3 2025
GPM	44,22	46,32	47,24	49,20	58,56	58,11
NPM	11,09	20,62	21,00	23,96	23,11	22,43
ROA	2,81	4,29	4,94	6,28	4,25	4,03
ROE	4,48	6,48	7,61	9,06	6,58	5,53
CR (x)	2,97	2,95	3,55	4,25	4,51	6,52
QR (x)	0,22	0,20	0,41	0,46	0,64	0,55
DER (x)	0,37	0,34	0,35	0,30	0,22	0,22
PER (x)	7,18	5,61	4,50	2,93	5,11	7,06
PBV (x)	0,36	0,38	0,34	0,28	0,34	0,39

Source: Company, FAC Research

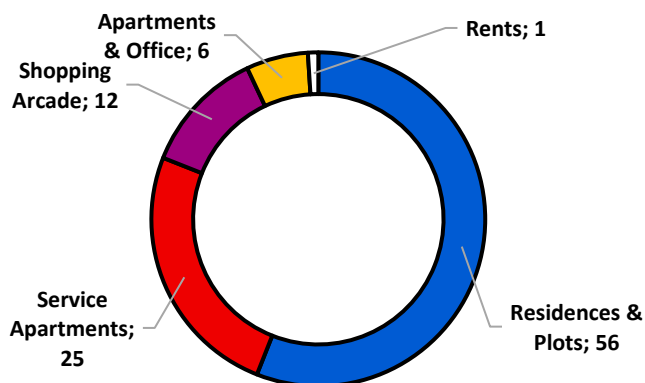
Income Statement (In Bn)	2021	2022	2023	2024	Q3 2024	Q3 2025
Revenue	447	370	460	517	387	351
Cost of Goods Sold	(242)	(134)	(173)	(188)	(152)	(147)
Gross Profit	205	236	287	329	236	204
Oper Profit	87	117	150	165	119	106
Pre Tax Profit	51	77	98	126	83	79
Net Profit	50	76	96	124	83	79
EPS	12,12	17,65	20,89	29,02	19,39	17,97

Source: Company, FAC Research

Sales Breakdown (IDR Bn)				
Operations	Q3 2024	Q3 2025	Q3-2025 Growth (%)	Q3-2025 Contribution (%)
Apartments & Office	8	21	162	6
Service Apartments	42	87	106	25
Residences & Plots	333	198	(40)	56
Shopping Arcade	1	41	2.704	12
Rents	3	4	22	1
Total	387	351	(9)	100,00

Source: Company, FAC Research

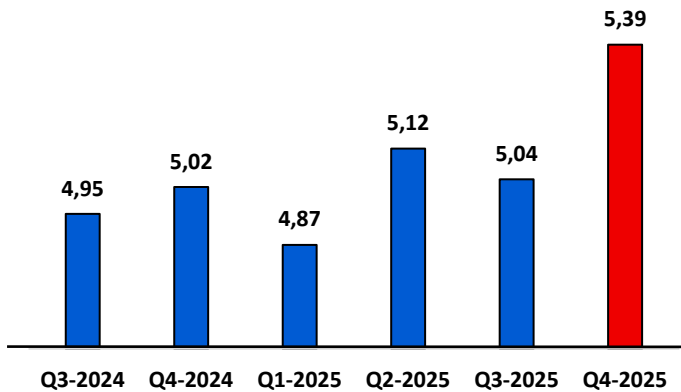
Sales Breakdown Contribution Q3-2025 (%)



Source: Company, FAC Research

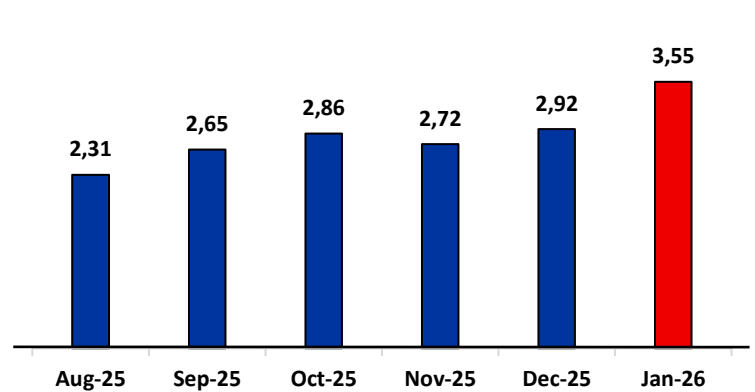
Macro Economy Updates & Industry Outlook

Indonesia GDP Annual Growth Rate (%)



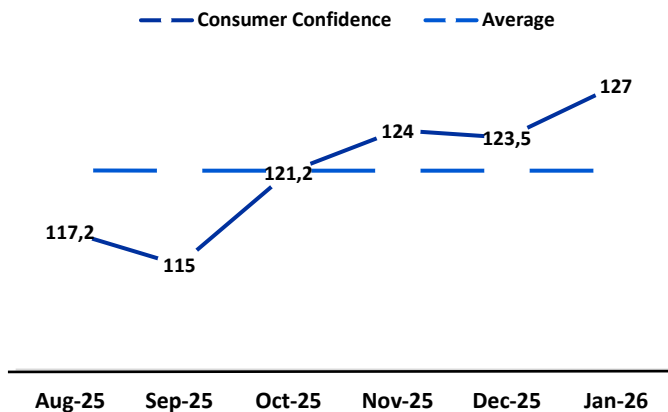
Source: BPS, FAC Research

Indonesia Inflation Rate (%)



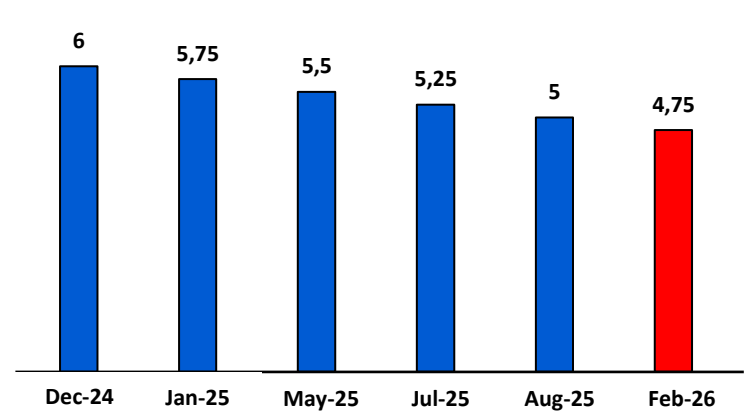
Source: BPS, FAC Research

Indonesia Consumer Confidence (points)



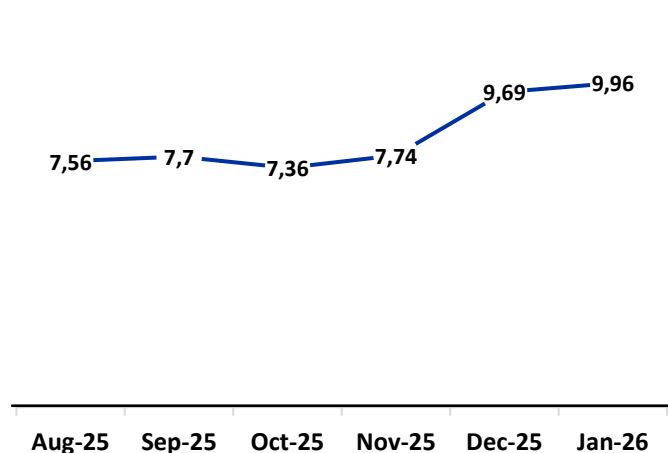
Source: BPS, FAC Research

Indonesia Interest Rate (%)



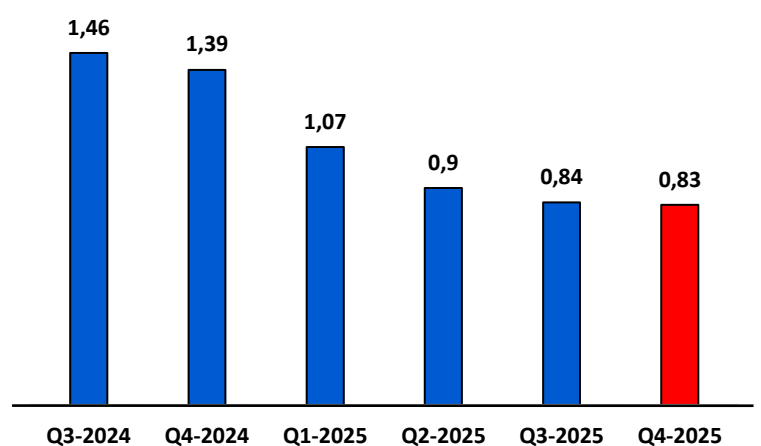
Source: Bank Indonesia, FAC Research

Indonesia Loan Growth (%)



Source: Bank Indonesia, FAC Research

Indonesia Residential Property Price Index YoY (%)



Source: Bank Indonesia, FAC Research

GPRA Company Backgrounds

Company Historical Progression

BUSINESS ROADMAP

Gapuraprima telah menjadi bagian dari para pengembang ternama di Indonesia. Gapuraprima telah bertransformasi menjadi perusahaan dengan portofolio proyek properti yang sangat beragam, yang tersebar di wilayah Jabodetabek.

PT. Perdana Gapuraprima berdiri pada 21 Mei 1987, merupakan sebuah perusahaan real-estate sederhana yang didirikan untuk meraih kesuksesan.

PT. Perdana Gapuraprima pada 10 Oktober 2007 menjadi Perusahaan Terbuka dan tercatat di Bursa Efek Indonesia dengan kode saham "GPRA".



1987

01

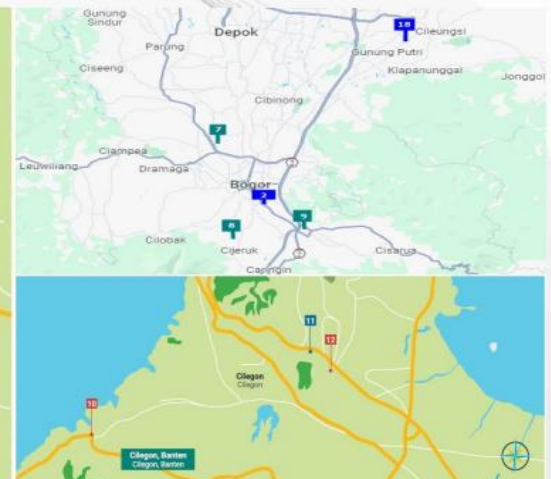
2007

02

2026

03

Company Operating Business Plan



PROYEK SELESAI

1. Great Western Resort, Serpong - Tangerang
3. GP Plaza, Siipi - Jakarta Pusat
4. The Belleza, Permata Hijau - Jakarta Selatan
5. Kebagusan City, Kebagusan - Jakarta Selatan
6. Bellevue Place, MT Haryono - Jakarta Selatan
10. Anyer Pallazo, Cilegon - Banten
12. Taman Raya, Cilegon - Banten
15. 8 Residence - Bantar Gebang

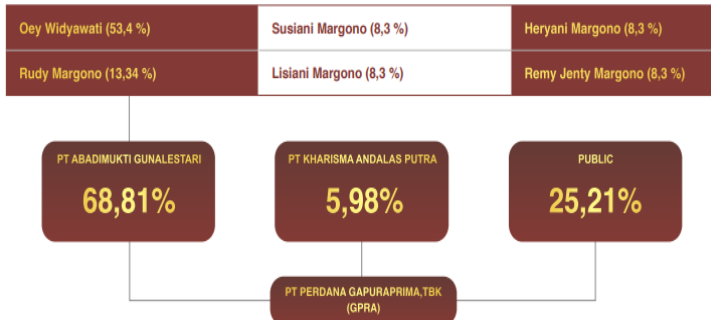
PROYEK SEDANG DALAM PENGEMBANGAN

7. Bukit Cimanggu City, Bogor - Jawa Barat
8. Garden Ville, Pamoyanan, Bogor.
9. Bhuvana, Ciawi, Bogor - Jawa Barat
11. Metro, Cilegon - Banten
13. Green Leaf Residence, Tangerang - Banten
14. Spring Garden Residence - Bekasi
17. Puri Semanan Residence, Jakarta Barat
18. Botanica Cibubur, Cileungsi
2. Botanica Signature @ Padjajaran, Pakuan Bogor

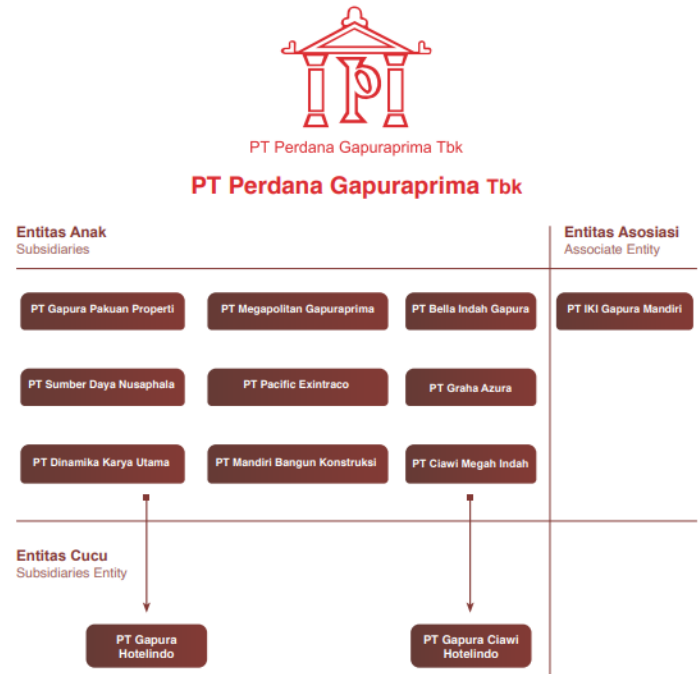
RENCANA PENGEMBANGAN PROYEK

16. GP Business Park, Cengkareng, Jakarta Barat

Company Shareholder Structure



Company Corporate Group Structure



Company Revenue Structure

DEVELOPMENT REVENUE

LANDED HOUSE	APARTMENT
BUKIT CIMANGGU CITY	THE BELLEZZA
METRO CILEGON	GP PLAZA
GARDEN VILLE	KEBAGUSAN CITY
SPRING GARDEN	BELLEVUE PLACE
GREEN LEAF RESIDENCE	BHUVANA, CIAWI
PURI SEMANAN RESIDENCE	GREAT WESTERN RESORT
THE BOTANICA CIBUBUR, @ CILEUNGSI	
THE BOTANICA SIGNATURE @ PADJADJARAN	

RECURRING REVENUE

HOTEL	COMMERCIAL
NEMURU BHUVANA CIAWI HOTEL & VILLA	BELLEZZA SHOPPING ARCADE
GRAND SERPONG HOTEL	BELLEZZA OFFICE
NUMURU ANYER PALAZO BOUTIQUE HOTEL	GWR COMMERCIAL
NEMURU THE BELLEZZA HOTEL SUITES	MARCOPOLO WATERPARK
NEMURU GRAND MTH SUITES	GP PLAZA OFFICE
	COMING SOON : GP BUSINESS PARK CENGKARENG

Board of Commissioners & Directors



HOUSING PROJECT UNDER DEVELOPMENT



Bukit cimanggu city, Bogor
Luas lahan : 199,9 Ha



Metro Cilegon, Banten
Luas lahan : 89,6 Ha



The Botanica Signature, Pakuan Bogor
Luas lahan : 6.125 m²



Botanica Cibubur, Cileungsi
Luas lahan : 8,05 Ha

HIGH RISE & LANDED PROJECTS UNDER DEVELOPMENT



Bhuvana Condotel



Bhuvana Villa



Bhuvana Ballroom

HOSPITALITY BUSINESS



DE MARGO
RESTORAN ITALIA
THE BELLEZZA
JAKARTA



MARCOPOLO
WATER ADVENTURES
BUKIT CIMANGGU CITY
BOGOR

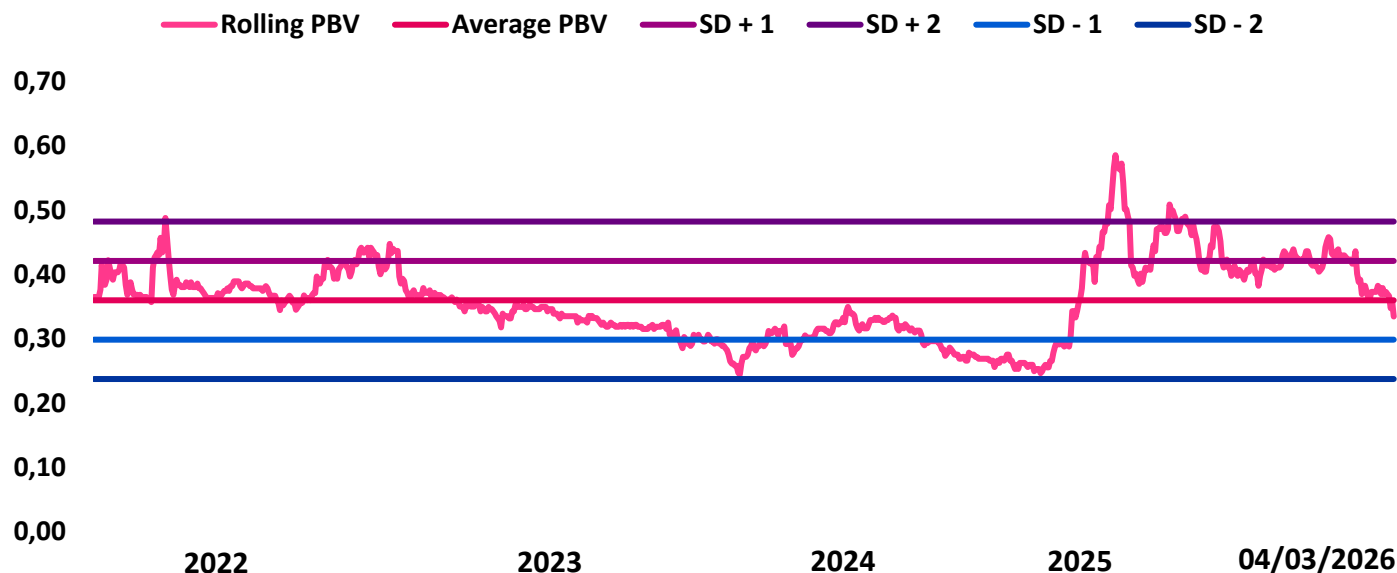


MARCOPOLO
WATER ADVENTURES
GREAT WESTERN
SERPONG



SPORT CENTER
WATER SPORT
METRO CILEGON
BANTEN

GPRA 3Y-PBV Band



Source: FAC Research

Stock Comparison: Property & Real Estat

Ticker	Market Cap (IDR Bn)	YTD Change (%)	GPM (%)	NPM (%)	ROA (%)	ROE (X)	CR (X)	DER (X)	PBV (X)
GPRA	470	(24,14)	58,11	22,43	4,03	5,53	6,52	0,37	0,33
ASRI	2.869	(10,43)	48,08	(6,21)	0,22	0,45	0,87	0,57	0,26
TRIN	3.846	(25,22)	(12,55)	354,05	(2,87)	(11,13)	1,63	0,60	7,11
APLN	3.110	30,48	40,05	5,31	2,40	5,52	1,84	0,70	0,28
CTRA	13.438	(12,65)	49,00	15,41	4,35	10,73	1,80	0,91	0,58
Average Industrials			36,54	15,52	3,24	5,45	2,20	0,22	1,15

Source: FAC Research

Dalam hal rasio keuangan, **GPRA** memiliki rasio yang lebih baik dibandingkan dengan perusahaan sejenis dan rata-rata industri *property & real estat*. Dari sisi rasio **GPM**, **GPRA** menempati urutan pertama dengan 58,11%, lebih tinggi dari rata-rata industri. Hal ini menunjukkan bahwa Perdana Gapuraprima semakin efisien dalam menghasilkan keuntungan. Di sisi lain, **GPRA** memiliki rasio **ROE** yang cukup tinggi sebesar 5,53%. Angka ini tergolong cukup baik dan menunjukan efektivitas perusahaan dalam menggunakan modal sendiri. Dari sisi *solvability*, rasio **CR** Perdana Gapuraprima menunjukan level yang cukup sehat di level 6,52x, disertai rasio **DER** yang cukup terkendali di level 0,37x. Hal ini mengindikasikan keuangan perusahaan yang cukup sehat. **GPRA** juga memiliki rasio **PBV** yang lebih rendah dari rata-rata industri, yang mengindikasikan bahwa saham **GPRA** murah untuk dibeli (*undervalued*).

GPM: Gross Profit Margin; NPM: Net Profit Margin; ROA: Return on Asset
ROE: Return on Equity; CR: Current Ratio; DER: Debt to Equity Ratio
YTD: Year to Date; PBV: Price to Book Value

Financial Highlight (IDR Billion)

Income Statement	2023A	2024A	2025E	2026F	2027F
Revenue	460	517	460	500	524
Cost of Revenue	(173)	(188)	(172)	(188)	(198)
Gross Profit	287	329	288	311	326
OPEX	(137)	(164)	(144)	(156)	(164)
Operating Profit	150	165	145	155	162
Interest Income	1	3	3	3	3
Interest Expense	(26)	(30)	(24)	(20)	(19)
Other Income (Expense)	(27)	(12)	(11)	(12)	(13)
Pre-tax Profit	98	126	112	126	134
Taxes	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
Net Profit	96	124	110	124	132

Source: Company, FAC Research

Balance Sheet	2023A	2024A	2025E	2026F	2027F
Cash	135	98	84	121	189
Receivables	17	26	36	37	39
Inventory	1.363	1361	1.334	1.365	1.431
Others	25	40	230	230	230
Total Current Asset	1.541	1.526	1.685	1.755	1.889
Net Fixed Asset	35	39	39	39	38
Other Assets	379	408	399	390	382
Total Assets	1.954	1.973	2.123	2.184	2.308
Payables	64	74	127	106	116
ST.Debt and CMLTD	33	44	35	29	28
Other Current Liabilities	337	240	240	240	240
Current Liability	434	358	402	376	384
LT.Debt	187	186	188	157	148
Other LT. Liabilities	66	60	60	60	60
Total Liabilities	686	605	651	593	592
Minority Interest	70	70	67	64	61
Total Equity	1.268	1.368	1.472	1.590	1.716

Source: Company, FAC Research

Panin Bank Centre
 4th Floor Jl. Jend. Sudirman No. 1
 Jakarta 10270, Indonesia
 Phone : +62 21 727 99888
 Fax : +62 21 571 0895
 Web : www.facsekuritas.co.id

KANTOR CABANG

Jambi : Kantor Perwakilan BEI Jambi Jl. Kolonel Abunjani No. 11A dan 11B Jambi 36129 Phone : +62 741 591 1819	Yogyakarta : KP BEI Yogyakarta Jl. P.Mangkubumi No. 84, Karangwaru, Kec.Tegalrejo, Yogyakarta, 55241 Phone: +62 274 - 557 559
Makassar : KP BEI Sulawesi Selatan Jl.A.P. Pettarani No. 9, Sinri Jala, Kec.Panakkukang, 90231 Phone : +62 411 361 3122	

GALERI INVESTASI

Jambi : Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia (GIBEI) IAIN Sultan Thaha Saifuddin Fakultas Ekonomi & Bisnis Islam Jl. Arif Rahman Hakim No. 01, Telanaipura, Jambi 36363 Telp : 0741-584118	Samarinda : Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia (GIBEI) Universitas Mulawarman Jl. Kuaro, gunung Kelua, Samarinda, Kalimantan Timur 75119
Jambi : Galeri Investasi Emiten Citra Raya City Jl. Raya Boulevard No.1, Kab Muaro, Jambi 36361	Pekalongan : Galeri Investasi Syariah (GIS) Universitas Muhammadiyah Jl. KHM Mansyur No.2, Pekalongan Barat, Jawa Tengah 51119 Telp : 0285-431130
Jambi : Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia (GIBEI) IAI Yasni Jl. Lintas Sumatera Km.04, Sungai Binjai, Jambi 37211 Telp : 0852-6674-7041	Yogyakarta : Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia (GIBEI) Universitas Aisyiyah Jl Ringroad Barat No.63, Kab Sleman, Yogyakarta 55592
Surabaya : Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia (GIBEI) Institut Teknologi Sepuluh Nopember Jl. Teknik Kimia, Kec. Sukolilo, Kota Surabaya 60111	Jambi : Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia (GIBEI) Badan Pengurus Daerah Himpunan Pengusaha Muda Indonesia Jl Kolonel Amir Hamzah, Se. Kambang, Kel. Selamat, Kec Telanaipura

GALERI INVESTASI

Jambi : Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia (GIBEL) IAI Nusantara Batang Hari Jl. Gajah Mada, Muara Bulian, Batang Hari, Jambi 36612 Telp : 0743 – 21749	Jambi : Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia (GIBEL) IAIN Kerinci Jl. Kapten Muradi, Kecamatan Sungai Liuk, Jambi 37112 Telp : 0748- 21065
Jambi : Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia (GIBEL) Universitas Muara Bungo Jl. Pangeran Diponegoro, Jambi 37211	Wonosobo : Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia (GIBEL) FE Universitas Sains Al-Quran Jl. KH. Hasyim Asy'ari Km.03, Kalibebler Mojotengah 56351 Telp : 0286 - 3399204
Surabaya : Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia (GIBEL) Universitas Brawijaya Jl. Veteran, Kota Malang, Jawa Timur 65145	Jombang : Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia (GIBEL) Universitas KH. Abdul Wahab Hasbullah Jl. Garuda No.09, Kab Jombang, Jawa Timur 61415
Jambi : Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia (GIBEL) Kamar Dagang dan Industri Kota Jambi Jl Pierre Tendean No 11-D Panipura, Telanaipura	Yogyakarta : Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia (GIBEL) Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Yogyakarta Jl. Colombo No.1, Kab. Sleman, Yogyakarta 55281
Yogyakarta : Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia (GIBEL) Universitas Ahmad Dahlan Jl. Kapas No.9, Kec. Umbulharjo, Yogyakarta 55166	Bengkulu : Yayasan Mitra Masyarakat Indonesia (GIS) Jl Ahmad yani, ruko kampus Unihaz No. 4, teluk segara

Disclaimer : This report solely relies on the opinions of analysts to aid investors in comprehending the Indonesian stock market, and it does not aim to suggest the purchase or sale of any specific security. The information contained in this report is taken from sources deemed reliable. However, PT FAC Sekuritas does not guarantee and is not responsible for the truth and accuracy of the information and opinions contained in this report.