

SPRING OF LIFE

SLICE OF LIFE FROM EASTSPRING INVESTMENTS

Edisi Maret 2015

HARGA RUMAH NAIK TERUS, KAPAN TURUNNYA?



Baik di lingkungan kerja maupun di luar kantor, keluhan mengenai harga rumah yang terus melambung sering saya dengar dalam kebanyakan perbincangan. Apalagi ketika saya berkumpul dengan rekan-rekan di rentang usia 25-35an yang umumnya sedang mulai menata hidup dan salah satunya adalah memiliki properti sebagai hunian. Namun tampaknya hal ini berlaku juga bagi mereka yang sudah memiliki rumah dan berencana menambah properti untuk keperluan investasi. Tak jarang, saya juga mendengar ada yang mengatakan "*investasi properti adalah investasi yang selalu untung karena harganya naik terus*", tetapi ada juga yang mengatakan bahwa "*harga properti ini sudah naik terlalu tinggi atau sudah dalam kondisi bubble*."

Hal ini selalu menjadi perdebatan yang menarik dan kontroversial untuk dibicarakan. Dari hal inilah, saya mengangkat topik sektor properti untuk Spring of Life edisi kali ini. Dari ulasan ini kita dapat membandingkan potensi sektor properti di Indonesia dibanding dengan Negara-negara lainnya serta faktor-faktor pendukungnya.

KENAIKAN HARGA RUMAH DI JAKARTA **TERTINGGI** DI DUNIA

Boleh saja Anda meragukannya, tapi tampaknya pernyataan bahwa kenaikan harga rumah di Jakarta adalah yang tertinggi di dunia bisa dibenarkan. Konsultan properti global independen, Knight Frank Asia-Pacific, baru-baru ini merilis hasil survei yang menyebutkan bahwa kenaikan harga rumah mewah di Jakarta menempati urutan teratas dibanding kota lain di dunia berdasarkan laporan utama Global Prime Cities Index kuartal III 2014. Harga hunian mewah Jakarta dalam setahun lalu tercatat telah naik 27,3%, jauh lebih tinggi dari kota-kota lainnya.

Tabel 1. Posisi 5 Teratas Kenaikan Harga Rumah Mewah Kuartal III 2014

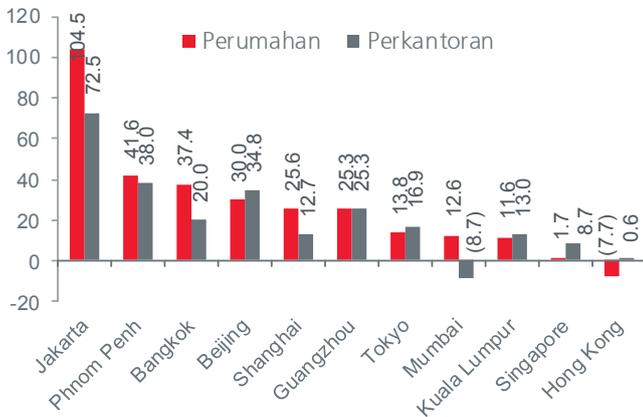
No	Kota	Kawasan	Kenaikan Harga (%)
1	Jakarta	Asia Pasifik	27,3
2	Los Angeles	Amerika Utara	16,3
3	Tel Aviv	Timur tengah	14,0
4	Dublin	Eropa	12,7
5	San Fransisco	Amerika Utara	12,2

Sumber: Survei Knight Frank Asia Pasifik

*Definisi rumah mewah di setiap negara cenderung berbeda karena harga & lokasi yang berbeda. Namun, sebagian besar mendefinisikan nilai properti diatas rata-rata rumah biasa, terutama berkenaan dengan apakah itu menyediakan pemandangan atau fasilitas lainnya seperti jarak ke lapangan golf, sekolah, dan distrik pusat kota.

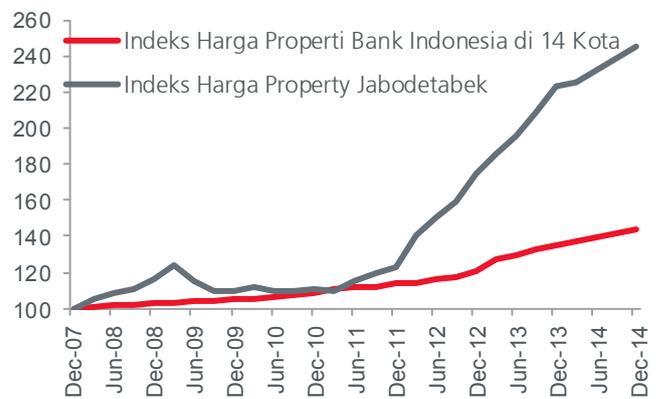


Grafik 2. Prime Asia Development Land Index Perubahan Harga 24 bulan (Jun 2012 - Jun 2014)



Sumber: Knight Frank Global Cities 2015 Report

Grafik 3. Kenaikan Harga Properti di Jabotabek dibanding dengan Indeks Bank Indonesia



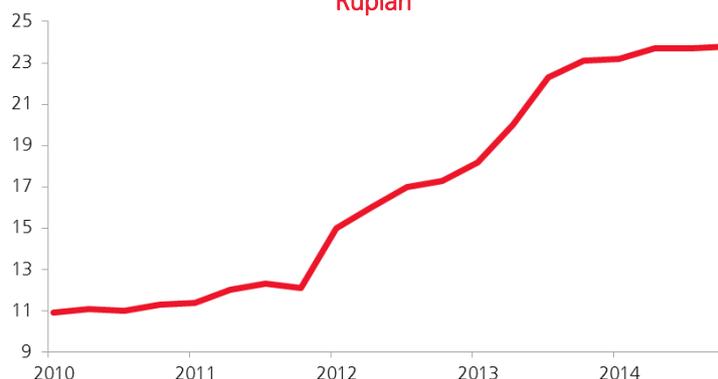
Sumber: Bloomberg, Bank Indonesia, Bank for International Settlement

Ternyata kenaikan itu bukan hanya untuk rumah mewah saja, bahkan menurut Knight Frank Global Cities 2015 Report, Jakarta juga menduduki urutan teratas untuk kenaikan harga untuk kategori perumahan dan perkantoran. Dalam laporannya tersebut, harga perumahan dan perkantoran tercatat cenderung naik dua kali lipat dalam 2 tahun terakhir seperti terlihat di grafik 2.

Kenaikan harga properti dalam beberapa tahun terakhir ini memang disadari cukup signifikan. Bahkan berdasarkan data dari Bank Indonesia, ternyata kenaikan harga properti bukan terjadi di Jakarta saja. Indeks harga rumah BI naik 7,4% CAGR 2010-2014 atau naik 32% dalam 4 tahun terakhir. Walaupun memang perlu diakui bahwa Jakarta dan sekitarnya (Jabodetabek) tumbuh lebih tinggi yaitu sekitar 21,2% CAGR2010-2014 atau naik 115% dalam 4 tahun terakhir seperti terlihat di grafik 3.

Apartemen juga menjadi salah satu sasaran dalam pembelian properti saat ini akibat meningkatnya kebutuhan rumah tinggal di tengah kemacetan kota Jakarta dan sekitarnya. Kenaikan harga apartemen ini sudah cukup tinggi mengikuti kenaikan harga properti di Jabodetabek lainnya, yaitu naik 21,5% CAGR 2010-2014 atau naik 118% dalam 4 tahun terakhir.

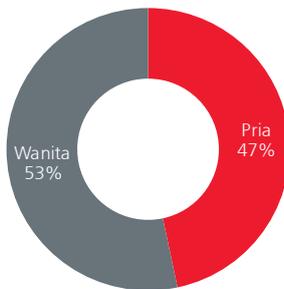
Grafik 4. Harga Jual Apartemen di Jabodetabek (Rp/m²) dalam juta Rupiah



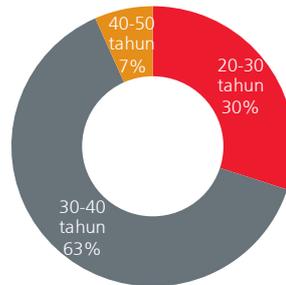
Sumber: Bank Indonesia

Untuk mengetahui pendapat publik, kami mengadakan survei terbatas mengenai properti kepada 30 responden dengan data demografi sebagai berikut:

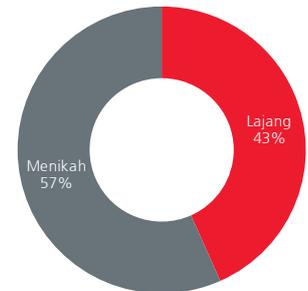
Grafik 5. Jenis Kelamin



Grafik 6. Usia



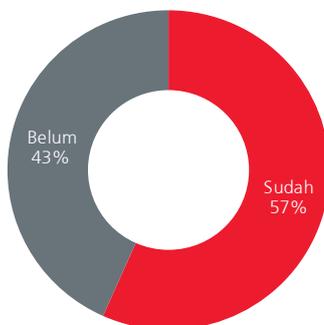
Grafik 7. Status Perkawinan



Sumber: Survei terbatas Eastspring Investments

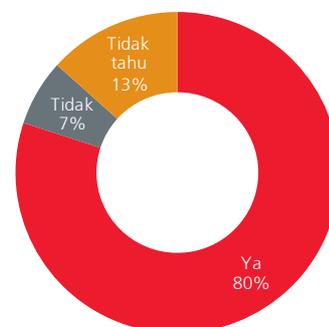
Berdasarkan survei tersebut, 43% responden menyatakan masih belum memiliki properti, sementara 57% sudah memiliki properti. Selain itu, sebanyak 80% berencana untuk membeli properti dalam beberapa tahun ke depan, 7% tidak, dan 13% belum tahu.

Grafik 8. Kepemilikan properti saat ini



Sumber: Survei terbatas Eastspring Investments

Grafik 9. Rencana membeli properti dalam beberapa tahun ke depan



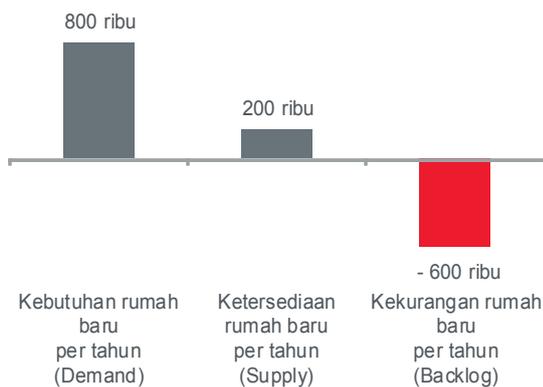
Sumber: Survei terbatas Eastspring Investments

Seperti hasil survei, tingginya minat akan properti ditunjukkan melalui masih banyaknya masyarakat yang belum memiliki properti dan berencana untuk membeli properti dalam beberapa tahun kedepan. Bahkan menurut data dari Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) terjadi *backlog* atau kekurangan rumah sekitar 600 ribu rumah setiap tahunnya. Kejadian inilah yang menyebabkan tingginya kenaikan harga properti akibat ketidakseimbangan antara permintaan dan ketersediaan rumah.



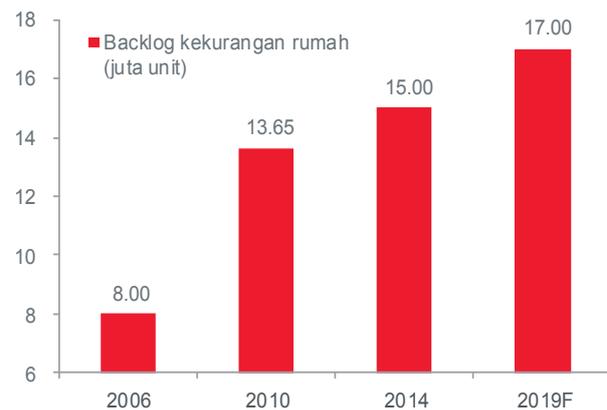
Dengan adanya kondisi ini, kekurangan ketersediaan rumah baru, maka *backlog* kekurangan rumah semakin bertambah setiap tahunnya dan perlu penanganan serius dari Pemerintah. Data kekurangan rumah telah meningkat dari 13,65 juta unit pada tahun 2010 menjadi sekitar 14 juta unit pada saat ini. Dan bila masalah ini tidak cepat diatasi, diperkirakan *backlog* kekurangan rumah ini akan meningkat ke 17 juta unit di tahun 2019.

Grafik 10. Grafik Ketidakseimbangan Kebutuhan dan Ketersediaan Rumah



Sumber: Kementerian Perumahan Rakyat

Grafik 11. Grafik Meningkatnya Kekurangan Rumah

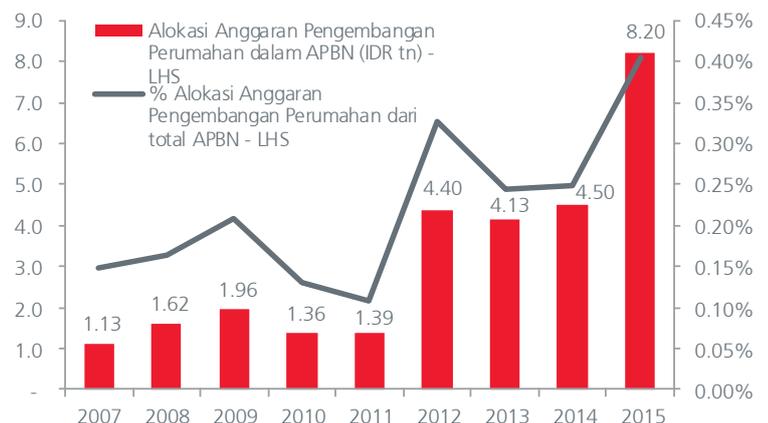


Sumber: Badan Pusat Statistik, Kementerian Perumahan Rakyat

Namun, anggaran yang disediakan oleh pemerintah masih relatif minim untuk menangani *backlog* ini. Anggaran tahun 2015 untuk sektor perumahan meningkat Rp 13,3 triliun, dengan rincian dari APBN senilai total Rp 8,2 triliun, ditambah dana untuk fasilitas Likuiditas pembiayaan Perumahan (FLPP) sebesar Rp 5,1 triliun.

Pemerintah akan mengerahkan kekuatan untuk membangun satu juta unit rumah tersebut dengan bersinergi dan melibatkan peran BUMN antara lain fasilitas pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dan pembangunan rumah khusus, pembangunan prasarana, sarana dan utilitas (PSU) kawasan perumahan dan permukiman, Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) Peningkatan Kualitas, PSU Perumahan Swadaya dan Bantuan Stimulan Peningkatan Kualitas (BSPK) Perumahan dan Permukiman Kumuh. Sedangkan untuk membantu pembiayaan perumahan untuk masyarakat Kemenerpera juga memiliki program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Grafik 12. Alokasi anggaran pengembangan rumah dalam APBN



Sumber: Direktorat Jenderal Anggaran Belanja Negara – Kementerian Keuangan, Kementerian Perumahan Rakyat



Kembali ke pergerakan harga rumah..

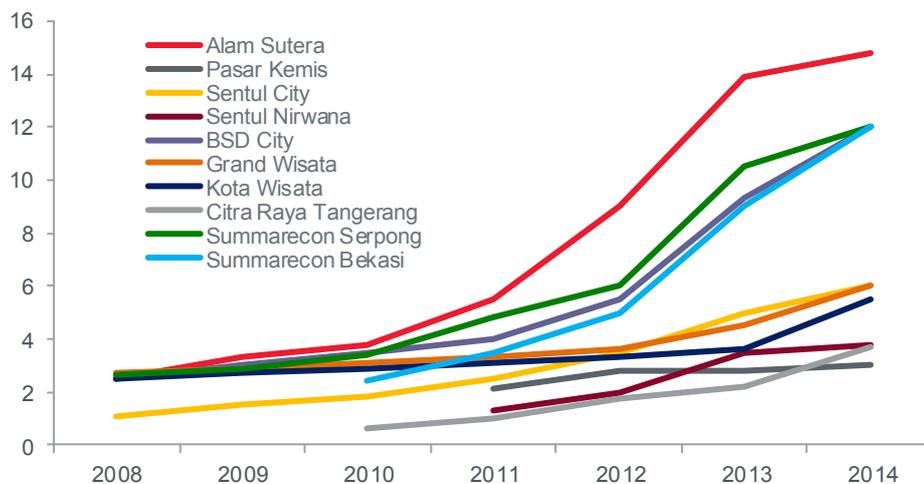
Dengan adanya *backlog* ini, membuka peluang bagi para *developer* (pengembang properti) untuk menaikkan harga jual produk properti-nya, sebagai akibat dari jumlah permintaan lebih tinggi dari penawaran. Sebagai contoh, harga perumahan untuk beberapa emiten yang ada di bursa naik 35% CAGR 2011 - 2014 setiap tahunnya secara rata - rata.

Tabel 13. Harga jual per meter persegi di beberapa area residential (dalam juta Rupiah)

Area	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	CAGR 2011 - 2014
Alam Sutera	2.5	3.3	3.8	5.5	9	13.9	14.8	39.1
Pasar Kemis				2.1	2.8	2.8	3	12.6
Sentul City	1.1	1.5	1.8	2.5	3.5	5	6	33.8
Sentul Nirwana				1.3	2	3.5	3.8	43.0
BSD City	2.5	3.0	3.5	4.0	5.5	9.3	12	44.2
Grand Wisata	2.69	2.90	3.11	3.35	3.6	4.5	6	21.5
Kota Wisata	2.5	2.7	2.9	3.1	3.3	3.6	5.5	20.9
Citra Raya Tangerang			0.6	1.0	1.7	2.2	3.7	56.7
Summarecon Serpong	2.63	2.88	3.4	4.80	6.00	10.5	12.0	35.7
Summarecon Bekasi			2.4	3.5	5	9	12	50.8

Sumber: Data Perusahaan

Grafik 14. Kenaikan harga jual per meter persegi di beberapa area residential (dalam juta Rupiah)



Sumber: Data Perusahaan

“ Property investment is just like any other business, you invest time, capital and over a long period you will reap the rewards.”



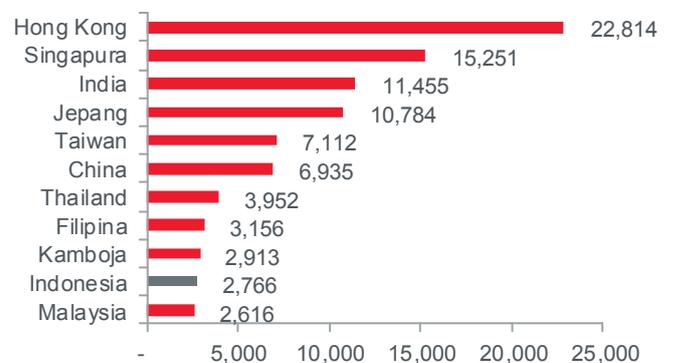
APAKAH HARGA PROPERTI INDONESIA SUDAH TERGOLONG MAHAL?

Harga properti di Jakarta masih di bawah harga-harga properti di kota-kota dunia dan ASEAN. Bahkan Asosiasi Real Estate Indonesia (REI) menyebutkan bahwa harga rumah termahal di Jakarta tak setinggi harga rumah di Singapura.

Harga apartemen di Jakarta per meter persegi rata-rata mencapai sekitar USD 2766/m² atau sekitar Rp 35 juta dan masih tergolong rendah bila dibandingkan dengan kota-kota lainnya di ASEAN atau lainnya.

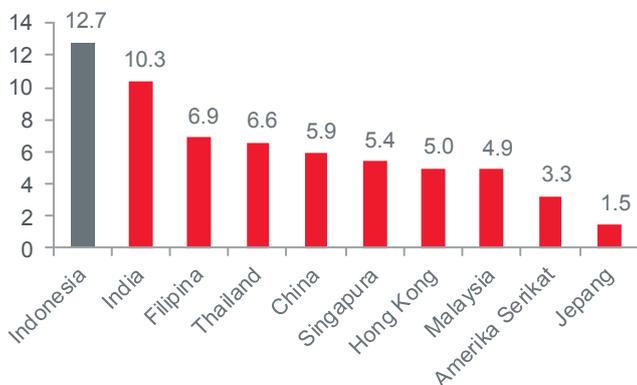
Hal tersebut juga berlaku untuk harga-harga properti hunian lainnya, termasuk rumah dan perkantoran yang masih tergolong rendah bila dibandingkan dengan properti sejenis di negara-negara lainnya di Asia.

Grafik 15. Perbandingan harga rata-rata per m² untuk Apartemen seluas 120m² di berbagai kota besar (dalam USD)



Sumber: *Global Property Guide 2014*

Grafik 16. Perbandingan rata-rata suku bunga KPR berbagai negara (2009—2013)



Sumber: *World Bank*

JADI HARGA PROPERTI DI JAKARTA SUDAH BUBBLE?

Sebelum menjawab lebih jauh, mari kita membahas apa yang dimaksud dengan *property bubble*.

Property bubble atau gelembung properti ditandai dengan melonjaknya harga perumahan akibat meningkatnya permintaan dan spekulasi. Kenaikan harga ini diibaratkan seperti gelembung udara yang terus membesar. Pada titik tertentu, permintaan akan melemah atau terjadi kelebihan pasokan rumah sehingga harga akan mulai turun. Inilah yang kemudian diartikan gelembung mulai kempes atau pecah.

Kenaikan harga properti bisa terjadi karena berbagai faktor. Salah satunya karena adanya peningkatan permintaan. Penyebabnya tingginya permintaan juga ada berbagai sebab. Salah satu penyebabnya adalah bunga kredit. Dengan bunga kredit yang semakin rendah akan mendorong orang semakin tergoda untuk memperoleh pembiayaan rumah. Bila dilihat, suku Bunga KPR/ *mortgage lending rate* di Indonesia juga masih tergolong tinggi jika dibandingkan yang lainnya.

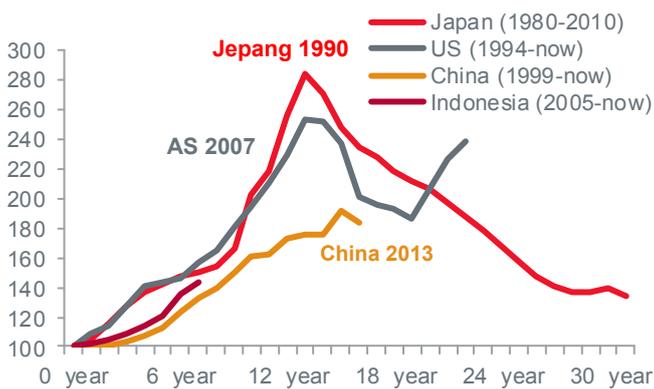
Selain itu, salah satu pemicu lainnya adanya *bubble* harga properti adalah ketika sudah ada campur tangan investor asing. Indonesia masih melarang kepemilikan investor asing pada properti. Sebagian besar pembelian rumah juga masih diperuntukkan untuk tempat tinggal atau rumah pertama. Ketiga faktor



tersebut masih menandakan bahwa sektor properti di Indonesia belum bisa dikatakan *bubble* seperti yang dikhawatirkan orang-orang.

Lalu, apa dampak gelembung properti bagi ekonomi? Pecahnya gelembung properti di Jepang telah memicu resesi ekonomi yang berkepanjangan hingga sekarang. Pada saat itu, harga properti di Jepang secara nasional melonjak lebih dari dua kali lipat dalam tempo 10 tahun. Bahkan, di kota-kota besar di Jepang seperti Tokyo, harga properti telah terbang tiga sampai empat kali lipat pada 1990 silam.

Grafik 17. Properti Bubble



Sumber: Bloomberg

Di Amerika, pecahnya gelembung properti pada tahun 2007 juga menimbulkan resesi ekonomi. Bahkan, dampaknya terasa bagi perekonomian global. Harga perumahan yang turun tajam telah menyebabkan anjloknya nilai kekayaan rumah tangga, mengurangi belanja konsumsi dan akhirnya berakibat terhadap pertumbuhan ekonomi. Penurunan harga rumah menyebabkan kredit macet dan terjadinya penyitaan asset. Hal ini berujung pada pasokan rumah tinggi di pasaran sementara harganya jatuh karena permintaan menurun.

Namun bila dilihat, *bubble* properti biasanya terjadi dalam kenaikan 10-15 tahun. Kenaikan harga properti di Indonesia baru bermula signifikan sejak tahun 2007, sehingga masih terlalu dini dan pendek untuk dikatakan sebagai sebuah siklus *bubble*.

LALU, APAKAH HARGA PROPERTI DI INDONESIA MASIH BERPOTENSI NAIK?

Jawabannya sederhana. Tentu masih!

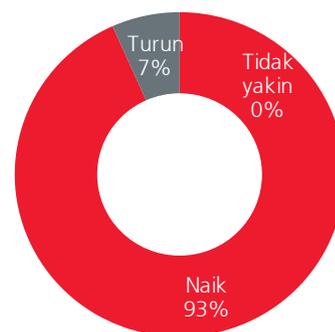
Dari hasil survei terbatas Eastspring, terlihat bahwa masyarakat terlihat lebih yakin bahwa harga rumah masih akan naik.

Grafik 18. Apakah pada saat Anda membeli rumah dulu anda berpikir harga rumah akan naik?



Sumber: Survei terbatas Eastspring Investments

Grafik 19. Apakah sekarang anda berpikir harga rumah akan naik kedepannya?



Sumber: Survei terbatas Eastspring Investments



Ada banyak alasan mengapa harga properti diperkirakan masih akan naik kedepannya, antara lain sebagai berikut:

1. Demografi Indonesia

Secara fundamental Indonesia merupakan Negara terbanyak penduduknya ke empat di dunia dengan struktur demografi yang mendukung. Pada tahun 2020, angkatan kerja (usia 20-55) akan tumbuh ke 52% (139 juta orang) dari 45% (114 juta orang) di tahun 2010. Naiknya angkatan kerja diharapkan akan menggerakkan roda perekonomian lebih kencang dan tumbuhnya permintaan akan properti.

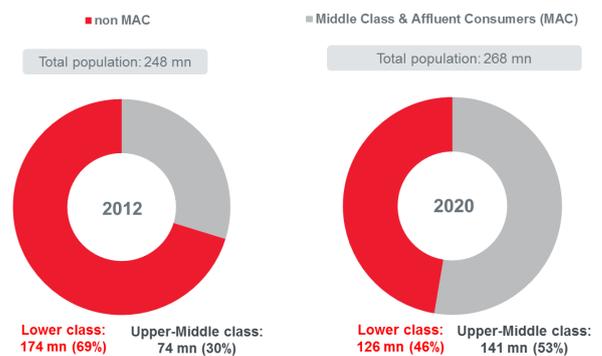
Grafik 20. Demografi Indonesia



2. Pertumbuhan Kelas Menengah

Selain itu, tumbuhnya masyarakat berpendapatan kelas menengah (*middle class income*) yaitu sebanyak 91% dari 74 juta jiwa ke 141 juta jiwa dalam 10 tahun ke depan juga akan mendukung akan kebutuhan hidup layak, yang berujung pada tumbuhnya permintaan properti.

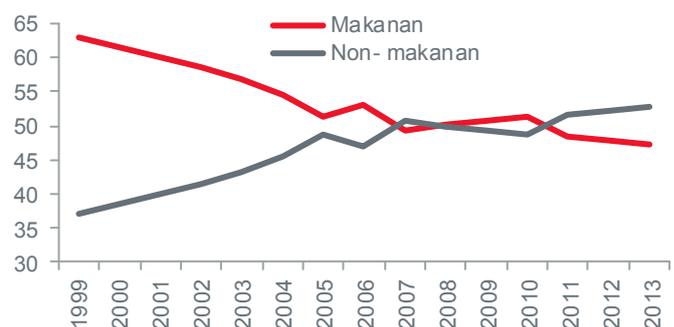
Grafik 21. Pertumbuhan Pendapatan Kelas Menengah



3. Peralihan Pola Konsumsi

Seiring dengan meningkatnya taraf hidup Indonesia, maka akan terjadi pergeseran pola konsumsi dari makanan ke non-makanan. Dengan naiknya pendapatan maka masyarakat akan mengalokasikan sebagian pendapatannya untuk kebutuhan berinvestasi, diantaranya untuk kepemilikan rumah tinggal. Dari grafik dibawah ini terlihat bahwa pola konsumsi mulai bergeser ke non makanan, yang komponen terbesarnya adalah untuk biaya pembelian properti. Tren ini diperkirakan akan terus berlanjut sesuai dengan argumentasi naiknya pendapatan kelas menengah dan GDP per kapita.

Grafik 22. Persentase Pengeluaran Rata-rata per Kapita Sebulan Menurut Kelompok Barang

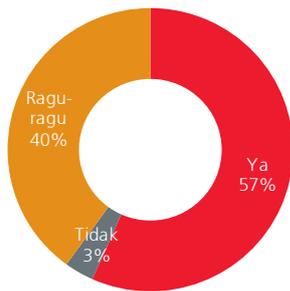




4. Reformasi Kebijakan Subsidi Bahan Bakar Minyak (BBM)

Reformasi kebijakan subsidi BBM di Indonesia juga positif bagi sektor properti karena pemerintah bertujuan mengalokasikan anggaran tersebut untuk penggunaan yang lebih produktif seperti perbaikan infrastruktur. Dengan infrastruktur yang baik maka akan berpotensi membuka *land value* baru. Sebagian besar masyarakat masih cenderung positif dan yakin akan keberhasilan program pengembangan infrastruktur pemerintahan baru.

Grafik 23. Keyakinan dengan program pengembangan infrastruktur pemerintah



Sumber: Survei terbatas Eastspring Investments

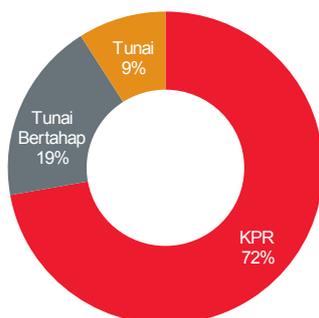
Berikut adalah beberapa proyek infrastruktur yang sedang digalakkan oleh pemerintah, diantaranya adalah MRT Jakarta dan Jalan Layang.



5. Inflasi yang Terjaga

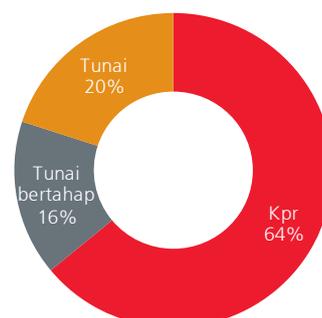
Selain itu, inflasi yang terjaga cukup rendah juga membawa angin segar untuk sektor properti. BI memperkirakan inflasi tahun ini berada di 3-5% lebih rendah dari tahun sebelumnya di 3,5-5,5%. Dengan ini, pasar memperkirakan adanya potensi turunnya BI rate lebih lanjut. Turunnya BI rate positif untuk sektor properti, karena menurut data bank Indonesia sebagian besar (lebih dari 70%) pembelian properti masih dilakukan dengan KPR. Hasil survei terbatas Eastspring juga menyatakan bahwa sebagian besar konsumen, lebih dari 60% masih akan menggunakan KPR untuk pembiayaan pembelian properti ke depannya.

Grafik 24. Sumber Pembiayaan Konsumen



Sumber: Bank Indonesia

Grafik 25. Metode Pembayaran



Sumber: Survei terbatas Eastspring Investments



Grafik 26. Hubungan antara BI rate dan pertumbuhan kredit properti



Sumber: Bloomberg

Secara historis, turunnya BI rate akan diikuti oleh turunnya suku bunga KPR dan membuat minat akan kredit rumah yang lebih tinggi, begitu juga sebaliknya.

Dari paparan di atas, kita dapat menarik kesimpulan bahwa kenaikan harga properti di Indonesia masih dalam tahap awal dan diperkirakan masih berpotensi berlanjut, dikarenakan permintaan dan kebutuhan akan properti masih tetap tinggi dan didukung oleh naiknya pendapatan kelas menengah.

Sebagai tips tambahan, bagi Anda yang masih mengumpulkan dana untuk membeli properti, Anda tak perlu berkecil hati. Rencanakan dengan baik keuangan Anda dan untuk mempersiapkannya Anda dapat menginvestasikan dana Anda terlebih dahulu di instrumen investasi lainnya, misalnya reksa dana saham yang secara historis mampu memberikan kinerja di atas inflasi. Tentu saja, kenali dahulu profil risiko Anda sebelumnya.

Kami berharap semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi para pembaca sekalian dalam mengambil keputusan pembelian properti dan keputusan investasi lainnya. Salam.



**Real estate cannot be lost or stolen, nor can it be carried away. Purchased with common sense, paid for in full, and managed with reasonable care, it is about the safest investment in the world.”
(Franklin D. Roosevelt - 32nd US President)**



Salah satu penulis, Erik Agustinus Susanto, *Investment Specialist/Portfolio Analyst* Eastspring Investments Indonesia di salah satu lokasi konstruksi residensial properti Jabodetabek

Disclaimer

Dokumen ini hanya digunakan sebagai sumber informasi dan tidak diperbolehkan untuk diterbitkan, diedarkan, dicetak ulang, atau didistribusikan baik sebagian ataupun secara keseluruhan kepada pihak lain manapun tanpa persetujuan tertulis dari PT. Eastspring Investments Indonesia. Isi dari dokumen ini tidak boleh ditafsirkan sebagai suatu bentuk penawaran atau permintaan untuk pembayaran, pembelian atau penjualan dari setiap jenis Efek yang disebutkan di dalam dokumen ini. Meskipun kami telah melakukan segala tindakan yang dibutuhkan untuk memastikan bahwa informasi yang ada dalam dokumen ini adalah tidak keliru ataupun tidak salah pada saat penerbitannya, kami tidak bisa menjamin keakuratan dan kelengkapan informasi dalam dokumen ini. Perubahan terhadap setiap pendapat dan perkiraan yang terdapat dalam dokumen ini dapat dilakukan kapanpun tanpa pemberitahuan tertulis terlebih dahulu. Para investor disarankan untuk meminta nasehat terlebih dahulu dari penasihat keuangannya sebelum berkomitmen melakukan investasi pada unit penyertaan dari setiap produk keuangan kami. PT. Eastspring Investments Indonesia dan seluruh pihak terkait dan perusahaan terafiliasinya beserta seluruh direksi dan karyawannya, bisa mempunyai kepemilikan atas Efek yang disebutkan dalam dokumen ini dan bisa juga melakukan atau berencana untuk melakukan perdagangan dan pemberian jasa investasi kepada perusahaan-perusahaan yang Efeknya disebutkan dalam dokumen ini dan juga kepada pihak-pihak lainnya. Seluruh grafik dan gambar yang ditampilkan hanya digunakan untuk maksud ilustrasi. Kinerja masa lalu tidak bisa dijadikan sebagai indikasi untuk kinerja masa depan. Seluruh prediksi, perkiraan, atau ramalan pada kondisi ekonomi, pasar modal atau kecenderungan ekonomi yang terjadi pada pasar tidak bisa dijadikan sebagai indikasi untuk masa depan atau kemungkinan kinerja PT. Eastspring Investments Indonesia atau setiap produk yang dikelola oleh PT. Eastspring Investments Indonesia. Nilai dan setiap penghasilan yang dicatat sebagai imbal hasil dari investasi yang dilakukan, apabila ada, dapat mengalami penurunan ataupun kenaikan. Nilai dan setiap penghasilan yang dicatat sebagai imbal hasil dari investasi yang dilakukan, apabila ada, dapat mengalami penurunan ataupun kenaikan. Suatu investasi mengandung risiko investasi, termasuk kemungkinan hilangnya jumlah pokok investasi itu sendiri. PT. Eastspring Investments Indonesia merupakan anak perusahaan yang dimiliki seluruhnya oleh Prudential plc yang berkedudukan di Inggris Raya sebagai pemegang saham teratas dalam struktur kepemilikan saham grup perusahaan. PT. Eastspring Investments Indonesia dan Prudential plc UK tidak terafiliasi dalam bentuk apapun dengan Prudential Financial, Inc., yang memiliki kedudukan utama di Amerika Serikat.

 <p>INDONESIA PT. Eastspring Investments Indonesia Prudential Tower 23rd Floor, Jl. Jend. Sudirman Kav. 79, Jakarta 12910 Board: +(62 21) 2924 5555 Fax: +(62 21) 2924 5566 www.eastspring.co.id</p>	 <p>HONG KONG Eastspring Investments (Hong Kong) Limited 13th Floor, One International Finance Centre 1 Harbour View Street Central, Hong Kong Board: +(852) 2918 6300 www.eastspring.com.hk</p>
 <p>SINGAPORE Eastspring Investments (Singapore) Limited 10 Marina Boulevard #32-01, Marina Bay Financial Centre Tower 2 Singapore 018983 Board: +(65) 6349 9100 Fax: +(65) 6509 5382 www.eastspringinvestments.com.sg</p>	 <p>MALAYSIA Eastspring Investments Berhad Level 12, Menara Prudential, No. 10 Jalan Sultan Ismail 50250 Kuala Lumpur Board: +(603) 2052 3388 www.eastspringinvestments.com.my</p>
 <p>KOREA Eastspring Asset Management Korea Co., Ltd. 15/F, Shinhan Investment Tower 70 Yoidae-ro, Youngdungpo-gu, Seoul, 150-712, Korea Board: +(822) 2126 3630 www.eastspring.co.kr</p>	 <p>JAPAN Eastspring Investments Limited Marunouchi Park Building 5F, 2-6-1 Marunouchi, Chiyoda-ku Tokyo 100-6905, Japan Board: +(813) 5224 3446 www.eastspring.co.jp</p>
 <p>TAIWAN Eastspring Securities Investment Trust Co. Ltd. 4/F, 1 Songzhi Road Taipei 106, Taiwan Board: +(8862) 8758 6688 www.eastspring.com.tw</p>	 <p>VIETNAM Eastspring Investments Fund Management Company 23 Fl, Saigon Trade Centre, 37 Ton Duc Thang Street, District 1 Ho Chi Minh City, Vietnam Board: +(84 - 8) 39 102 848 www.eastspring.com.vn</p>
 <p>UAE Eastspring Investments Limited Level 6, Precinct Building 5, Unit 5, P.O. Box 506605 Dubai International Financial Centre, Dubai, United Arab Emirates Board: +(971) 4 4281900 www.eastspring.ae</p>	 <p>INDIA ICICI Prudential Asset Management Company Ltd 3rd Floor, Hallmark Business Plaza, Sant Dyaneshwar Marg Bandra India, (East), Mumbai-400 051 Board: +91 22 2648000 www.icicipruamc.com</p>
 <p>CHINA CITIC-Prudential Fund Management Co., Ltd Level 9, HSBC Building, Shanghai IFC 8 Century Avenue, Pudong, Shanghai 200120 Board: +(86) 21 6864 9788 www.citicprufunds.com.cn</p>	 <p>HONG KONG BOCI-Prudential Asset Management Ltd 27F, Bank of China 1 Garden Road, Hong Kong www.boci-pru.com.hk</p>

PT EASTSPRING INVESTMENTS INDONESIA ADALAH LEMBAGA MANAJER INVESTASI YANG TELAH MEMILIKI IZIN USAHA, TERDAFTAR DAN DIAWASI OLEH OTORITAS JASA KEUANGAN (OJK).