



# ***INVESTOR GATHERING***

## **Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan III Summarecon Agung Tahap I Tahun 2018**

Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi:



## Agenda

---

### Bagian

- 1      Sekilas Summarecon**
- 2      Kegiatan Usaha**
- 3      Prospek dan Strategi**
- 4      Kinerja Perseroan**
- 5      Struktur Penawaran**
- 6      Pertimbangan Investasi**
- 7      Indikasi Kupon Obligasi**

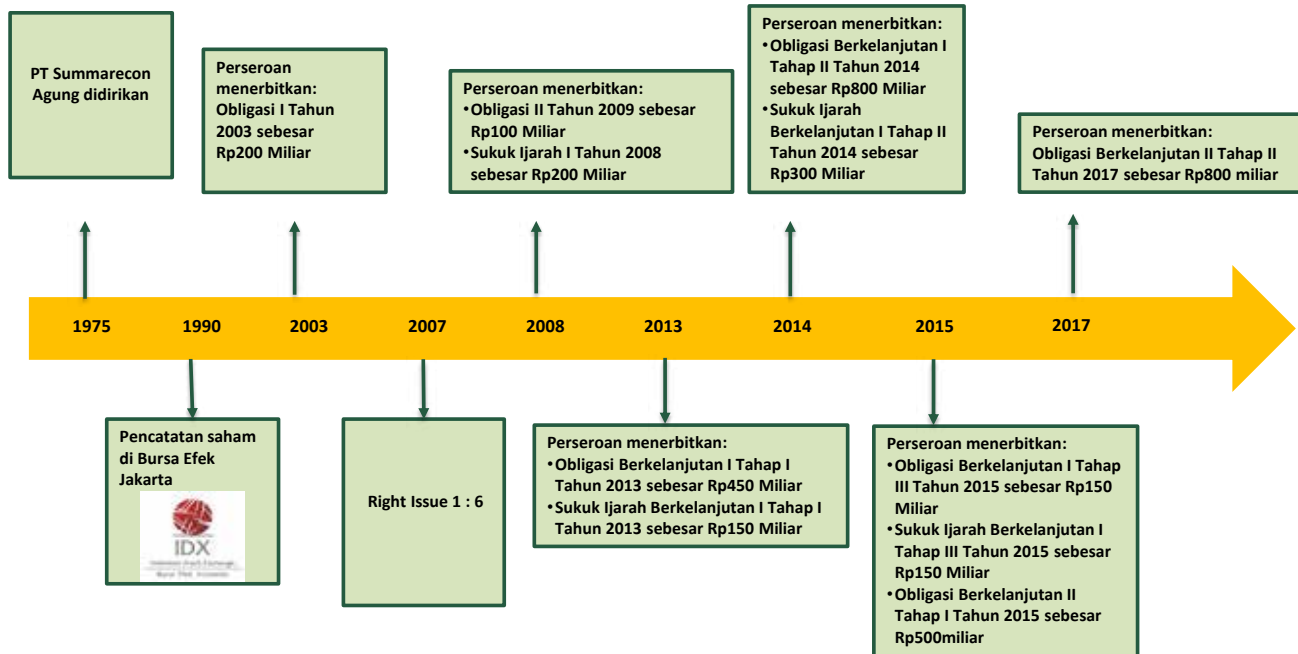


# Bagian 1

## Sekilas Summarecon



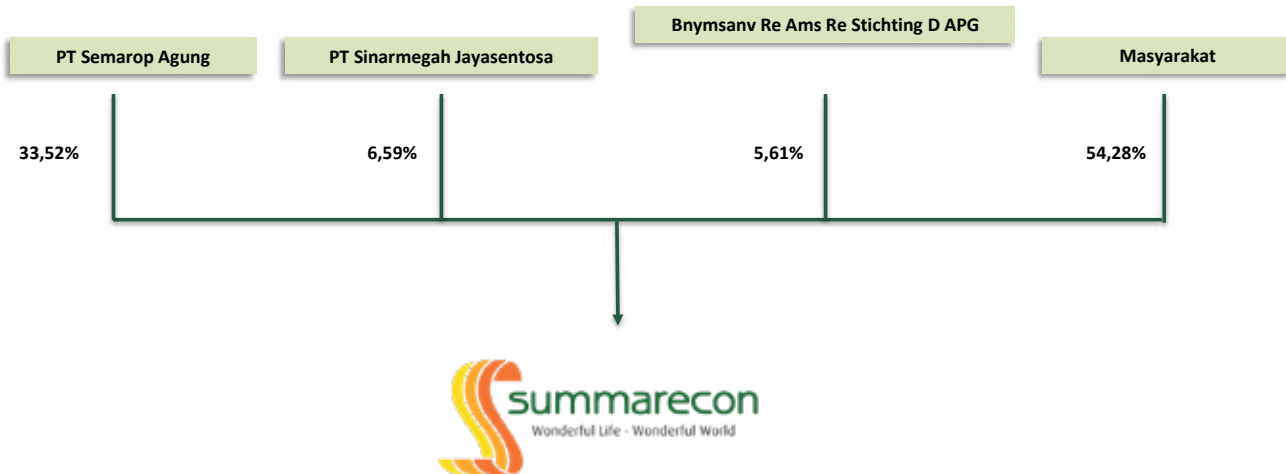
## Sejarah Perseroan di Pasar Modal





## Struktur Kepemilikan

(per September 2018)





## Visi dan Misi

---

### VISI

Menjadi “Crown Jewel” di antara pengembang properti di Indonesia yang secara berkelanjutan memberikan nilai ekonomi yang optimal kepada pelanggan, karyawan, pemegang saham dan pemangku berkepentingan lainnya, serta juga berperan dalam menjaga lingkungan dan menjalankan tanggungjawab sosial.

### MISI

1. Fokus untuk memaksimalkan manfaat dan model pengembangan yang terintegrasi, termasuk kota terpadu, dengan memanfaatkan keunggulan kompetitif pada setiap sektor yang dijalankan : hunian, pusat perbelanjaan dan komersial lainnya
2. Mengembangkan produk yang bernilai tinggi bagi konsumen, mengembangkan kewirausahaan, menerapkan prinsip tata kelola perusahaan yang baik dan senantiasa melakukan perbaikan berkelanjutan
3. Bekerjasama dengan partner strategis dengan menerapkan prinsip tata kelola perusahaan yang baik dan profesional. Mengembangkan Sumber Daya Manusia yang berkualitas tinggi, bertanggungjawab, sejahtera, sesuai dengan nilai dan budaya Summarecon.



## Dewan Komisaris



**1. IR. SOETJIPTO NAGARIA (77)**  
**Founder of the Company**

**2. HARTO DJOJO NAGARIA (70)**  
**Commissioner**

**3. ESTHER MELYANI HOMAN (58)**  
**Independent Commissioner**

**4. EDI DARNADI (67)**  
**Independent Commissioner**



## Dewan Direksi

---



**Ir. Adrianto P. Adhi**  
Direktur Utama



**Liliawati Rahardjo**  
Direktur



**Soegianto Nagaria**  
Direktur



**Herman Nagaria**  
Direktur



**Jason Lim**  
Direktur Independen



**Nanik Widjaja**  
Direktur



**Lydia Tjio**  
Direktur



**Ir. Sharif Benyamin**  
Direktur



## Bagian 2

### Kegiatan Usaha



## Kegiatan Usaha (Bisnis Inti)

---

Kegiatan usaha utama yang dilakukan Perseroan adalah dalam bidang pengembang perumahan (real estate) dan sarana penunjangnya serta menjalankan usaha dalam bidang pembangunan perkantoran, pusat perbelanjaan, perhotelan, rumah sakit, kawasan komersial, klub rekreasi dan gedung pertemuan baik melalui Perseroan maupun Entitas Anak.

Unit bisnis Perseroan saat ini dikelompokkan menjadi 3 (tiga), yaitu:

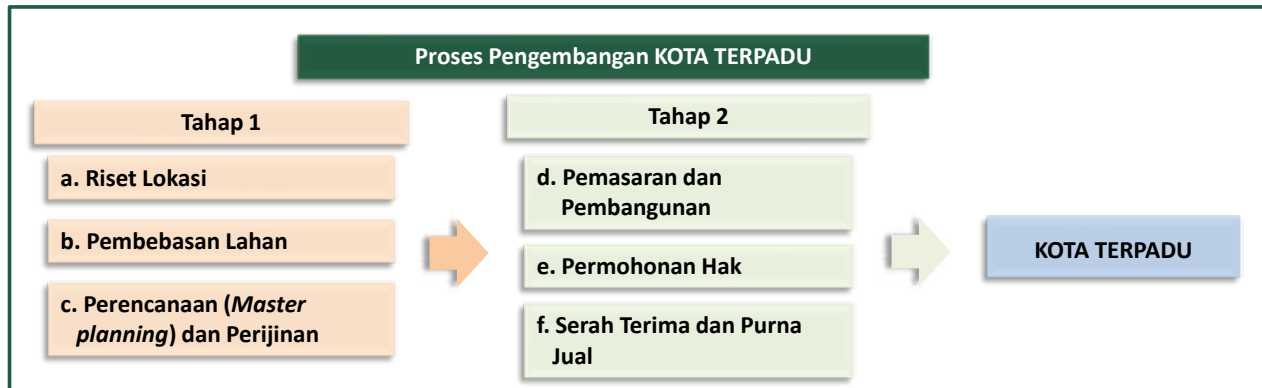
- Pengembangan Properti
- Investasi dan Manajemen Properti
- Rekreasi, dan Hospitality.





## Pengembangan Properti

Unit bisnis pengembangan properti merupakan bisnis inti Perseroan. Unit bisnis ini membangun proyek-proyek properti untuk dijual, seperti rumah, kavling hunian, ruko komersial dan apartemen. Proyek-proyek properti ini merupakan bagian tak terpisahkan dari pembangunan kota terpadu, lengkap dengan berbagai fasilitas yang diperlukan terutama fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, tempat olahraga, dan sarana ibadah.



Perseroan akan terus mengembangkan lima kawasan kota terpadu, yaitu Summarecon Kelapa Gading, Summarecon Serpong, Summarecon Bekasi, Summarecon Bandung, Summarecon Karawang.

Perseroan berencana untuk membuka proyek perumahan ke-enam (6) di Makassar pada semester kedua tahun 2018.



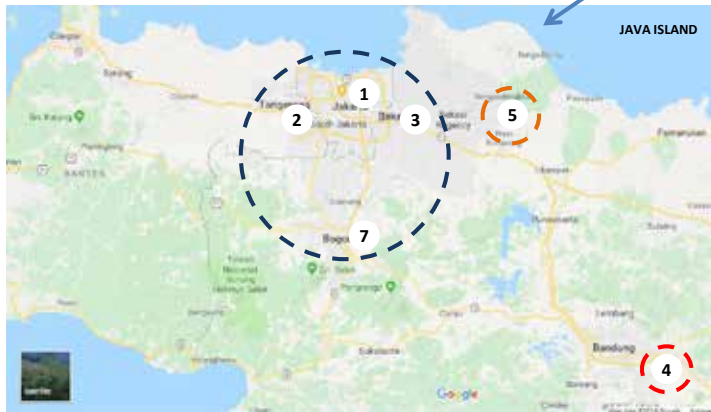
## Lokasi Kota Terpadu

### JAVA ISLAND

- 1 KELAPA GADING (GREATER JAKARTA)
- 2 SERPONG (GREATER JAKARTA)
- 3 BEKASI (GREATER JAKARTA)
- 4 BANDUNG (160 KM FROM JAKARTA)
- 5 KARAWANG (85 KM FROM JAKARTA)
- 7 **BOGOR (GREATER JAKARTA, 55 KM SOUTH OF JAKARTA)**

### SULAWESI ISLAND

- 6 **MAKASSAR (4 KM FROM HASANUDDIN AIRPORT)**





## Summarecon Kelapa Gading

- Pembangunan dimulai pada 1976
- Area pengembangan 550 ha
- Area yang telah dibangun 542 ha (97%)
- Lahan yang tersedia untuk dibangun 8 ha
- Periode pengembangan ~ 10 tahun
- **Sudah dibangun:**
  - ✓ > 30.000 perumahan
  - ✓ > 2.100 ruko
  - ✓ > 2.850 unit apartemen
- **Properti Investasi:**
  - ✓ Mal Kelapa Gading, La Piazza & Gading Food City
  - ✓ Harris Hotel Kelapa Gading
  - ✓ Pop! Hotel Kelapa Gading
  - ✓ Klub Kelapa Gading
  - ✓ Summerville Apartments
  - ✓ Plaza Summarecon (*Head Office*)
  - ✓ Menara Satu (*Office*)





## Summarecon Serpong

- Pembangunan dimulai pada 1993
- Area pengembangan 800 ha
- Area yang telah dibangun 315 ha (39%)
- Lahan yang tersedia untuk dibangun 485 ha
- Periode pengembangan ~ 10 tahun
- **Sudah dibangun:**
  - ✓ > 11.500 perumahan
  - ✓ > 2.000 ruko
  - ✓ > 1.800 kavling hunian
  - ✓ > 5.000 unit apartemen
- **Properti Investasi:**
  - ✓ Summarecon Mal Serpong
  - ✓ Summarecon Digital Centre
  - ✓ Scientia Square Park
  - ✓ Scientia Business Park
  - ✓ St Carolus Hospital Serpong (CSR Facility)





## Summarecon Bekasi

- Pembangunan dimulai pada Maret 2010
- Area pengembangan 400 ha
- Periode pengembangan > 10 tahun
- **Sudah dibangun (Tahap 1 = 260 ha):**
  - ✓ > 1.800 perumahan
  - ✓ > 450 ruko
  - ✓ > 4.500 unit apartemen
- Terjual 22% dari total proyeksi
- **Properti Investasi:**
  - ✓ Summarecon Mal Bekasi
  - ✓ Plaza Summarecon Bekasi (Bekasi Office) dibuka pada Maret 2015





## Summarecon Bandung

- Pembangunan dimulai pada November 2015
- Area pengembangan 329 ha
- Periode pengembangan > 10 tahun
- **Rencana Pengembangan:**
  - > 2,700 perumahan
  - > 15.000 unit apartemen
  - > 1.500 ruko
  - > 5.000 lahan komersial
- **Rencana Properti Investasi:**
  - ✓ Summarecon Mal Bandung (GFA 360.000 m<sup>2</sup>, NLA 160.000 m<sup>2</sup>)
  - ✓ Harris Hotel Bandung: total 550 kamar





## Summarecon Emerald Karawang

- Pembangunan dimulai pada Juni 2016
- Terletak di Karawang Timur (85 km dari pusat kota Jakarta)
- Area pengembangan 35 ha
- **Rencana Pengembangan:**
  - > 1.300 perumahan
  - > 200 ruko



**Our  
master  
plan**

### LEGEND

1. Residential
2. Mall
3. Commercial
4. Service Apartment / Mixed Use
5. Club House
6. Future Development
7. Perimeter Ditch





## Summarecon Mutiara Makassar

- Pembangunan dimulai pada semester II 2018
- Lokasi strategis di Makassar (4km dari Bandara Sultan Hassanudin dan 5km dari Makassar New Port)
- Area pengembangan 329 ha





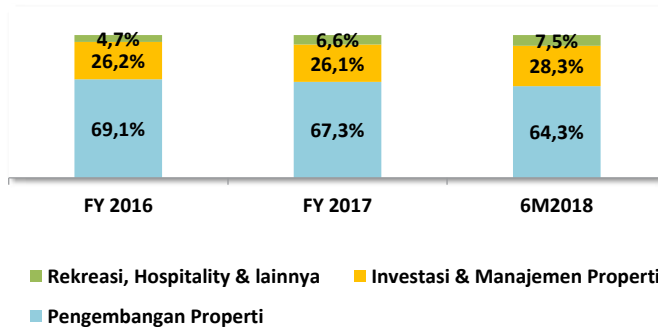
## Investasi & Manajemen Properti

Disamping membangun proyek-proyek properti untuk dijual, Perseroan juga membangun proyek-proyek properti untuk dikelola dan disewakan, khususnya pusat perbelanjaan.

Pendapatan sewa dari pusat-pusat perbelanjaan ini memberikan pendapatan yang berkelanjutan (*recurring income*) bagi Perseroan yang bersifat stabil.

Hingga 30 Juni 2018 Perseroan memiliki 415.000 m<sup>2</sup> pusat perbelanjaan dengan konsep '*your family mall*' yang berada di 3 lokasi yaitu di Sentra Kelapa Gading, Sentra Gading Serpong dan Sentra Summarecon Bekasi.

### Kontribusi Pendapatan





## Pusat Perbelanjaan

| Unit                         | GFA (m2) | NLA (m2) | Occupancy | Visitor Traffic           |
|------------------------------|----------|----------|-----------|---------------------------|
| Summarecon Mal Kelapa Gading | 150,000  | 112,000  | 95%       | 32 mn pax & 5.7 mn cars   |
| Summarecon Mal Serpong       | 150,000  | 79,000   | 92%       | 23.8 mn pax & 4.9 mn cars |
| Summarecon Mal Bekasi        | 160,000  | 54,000   | 97%       | 29 mn pax & 2.8 mn cars   |
| Samasta Lifestyle Village    | 7,306    | 5,388    | 75%       | 1.1 mn pax & 0.1 mn cars  |





## Hotels

| Hotel                                  | Room Number | Occupancy |
|----------------------------------------|-------------|-----------|
| HARRIS HOTEL KELAPA GADING             | 307         | 82%       |
| POP! HOTEL<br>KELAPA GADING            | 266         | 70%       |
| HARRIS HOTEL BEKASI                    | 332         | 62%       |
| MOVENPICK RESORT & SPA , JIMBARAN BALI | 300         | 84%       |





## Bisnis Lainnya





## **Bagian 3**

### Prospek dan Strategi



## Keunggulan Kompetitif

---

**Reputasi dalam  
Pengembangan Kota  
Terpadu**

**Portofolio Usaha yang  
Terdiversifikasi**



**Keunggulan  
Kompetitif**

**Keahlian Manajemen  
dan *Track Record* yang  
Kuat**

**Pendapatan  
Berkelanjutan yang  
Cukup Signifikan**





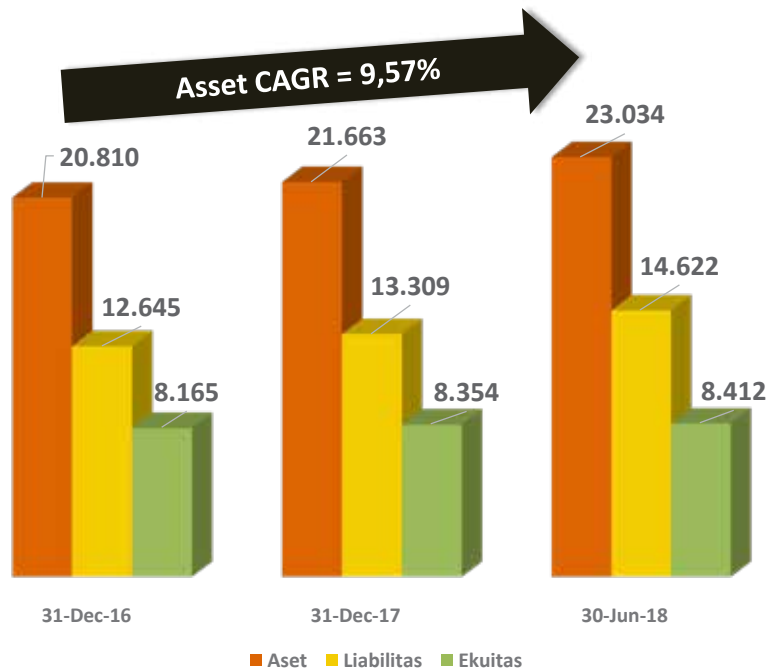


## Bagian 4

### Kinerja Perseroan



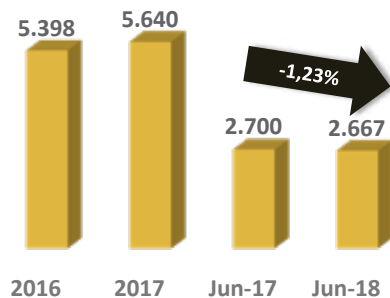
## Neraca



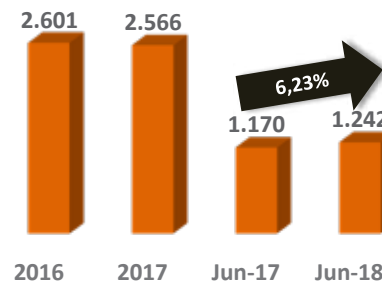


## Laporan Laba Rugi

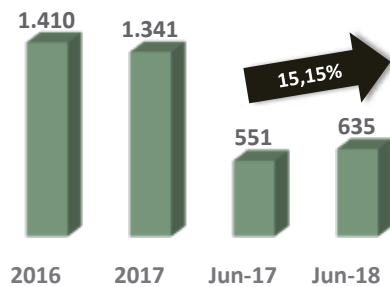
### PENDAPATAN BERSIH



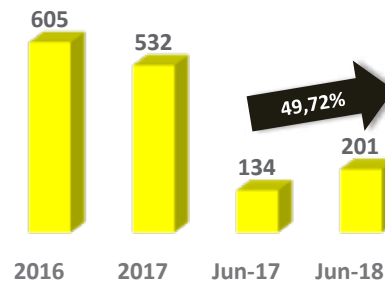
### LABA KOTOR (dalam miliar Rupiah)



### LABA USAHA

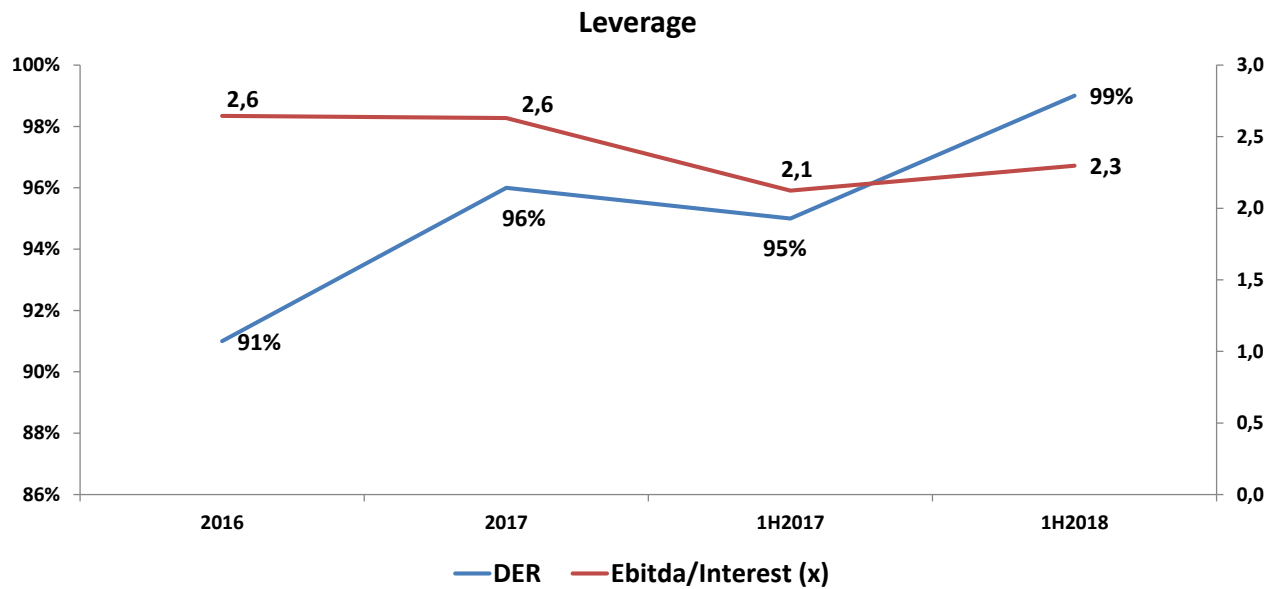


### LABA TAHUN BERJALAN





## Leverage





## **Bagian 5**

### **Struktur Penawaran**



## Struktur Penawaran

|                                      |                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Emiten</b>                        | <b>PT Summarecon Agung Tbk</b>                                                                                                                                                            |
| <b>Nama Obligasi</b>                 | <b>Obligasi Berkelanjutan III Summarecon Agung Tahap I Tahun 2018</b>                                                                                                                     |
| <b>Target Pokok Obligasi</b>         | <b>Target dana yang akan dihimpun sebesar Rp3.500.000.000.000 (tiga triliun lima ratus miliar Rupiah)</b>                                                                                 |
| <b>Jumlah Obligasi Pokok Tahap I</b> | <b>Sebanyak-banyaknya sebesar Rp600.000.000.000 (enam ratus miliar Rupiah)</b>                                                                                                            |
| <b>Jangka Waktu</b>                  | <b>3 (tiga) tahun</b>                                                                                                                                                                     |
| <b>Peringkat</b>                     | <b>idA (Single A) dari Pefindo</b>                                                                                                                                                        |
| <b>Pembayaran Bunga</b>              | <b>Quarterly (dengan basis 30/360)</b>                                                                                                                                                    |
| <b>Jaminan</b>                       | <b>Clean</b>                                                                                                                                                                              |
| <b>Penggunaan Dana</b>               | <b>Melunasi Pokok Obligasi Berkelanjutan I Summarecon Agung Tahap I Tahun 2013 dan sisanya digunakan untuk modal kerja Perseroan dan/atau Entitas Anak Perseroan.</b>                     |
| <b>Pembatasan</b>                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Mempertahankan nilai free asset sekurang-kurangnya sebesar 140%</li><li>• Memberikan sinking fund apabila rating turun dibawah Single A</li></ul> |



## Indikasi Jadwal

---

|                                              |                                      |
|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Investor Gathering</b>                    | <b>1 November 2018</b>               |
| <b>Masa Penawaran Awal</b>                   | <b>31 Oktober – 15 November 2018</b> |
| <b>Target Pernyataan Efektif</b>             | <b>28 November 2018</b>              |
| <b>Penawaran Umum</b>                        | <b>30 November– 3 Desember 2018</b>  |
| <b>Distribusi Obligasi Secara Elektronik</b> | <b>6 Desember 2018</b>               |
| <b>Pencatatan di Bursa Efek Indonesia</b>    | <b>7 Desember 2018</b>               |



### PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI



**PT MANDIRI SEKURITAS**



**PT INDO PREMIER SEKURITAS**



**PT BCA SEKURITAS**

|                  |                                                 |
|------------------|-------------------------------------------------|
| Akuntan Publik   | KAP Purwantono, Sungkoro & Surja (Member of EY) |
| Notaris          | Fathiah Helmi S.H.                              |
| Konsultan Hukum  | Irma & Solomon Law Firm                         |
| Pemeringkat Efek | PT Pemeringkat Efek Indonesia (Pefindo)         |
| Wali Amanat      | PT Bank Permata Tbk                             |
| Agen Pembayaran  | PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI)      |



## **Bagian 6**

### Pertimbangan Investasi



## Pertimbangan Investasi

---

|   |                                                                                     |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Salah satu pelopor pengembangan kota terpadu dengan pengalaman lebih dari 40 tahun. |
| 2 | Kinerja Perseroan yang masih terus berkembang.                                      |
| 3 | Perseroan akan memulai pengembangan area baru dalam beberapa tahun kedepan.         |
| 4 | Perseroan akan memulai pengembangan area baru dalam beberapa tahun kedepan          |
| 5 | Adanya pendapatan berkelanjutan yang stabil.                                        |



## **Bagian 7**

### Indikasi Kupon Obligasi



## Indikasi Kupon Obligasi

---

3 tahun

..... % - .....%



# TERIMA KASIH

