



PUBLIC EXPOSE

Penawaran Umum Berkelanjutan Obligasi Berkelanjutan II Summarecon Agung Tahap I Tahun 2015



Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi:

INDOPREMIER



BCAsekuritas



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**

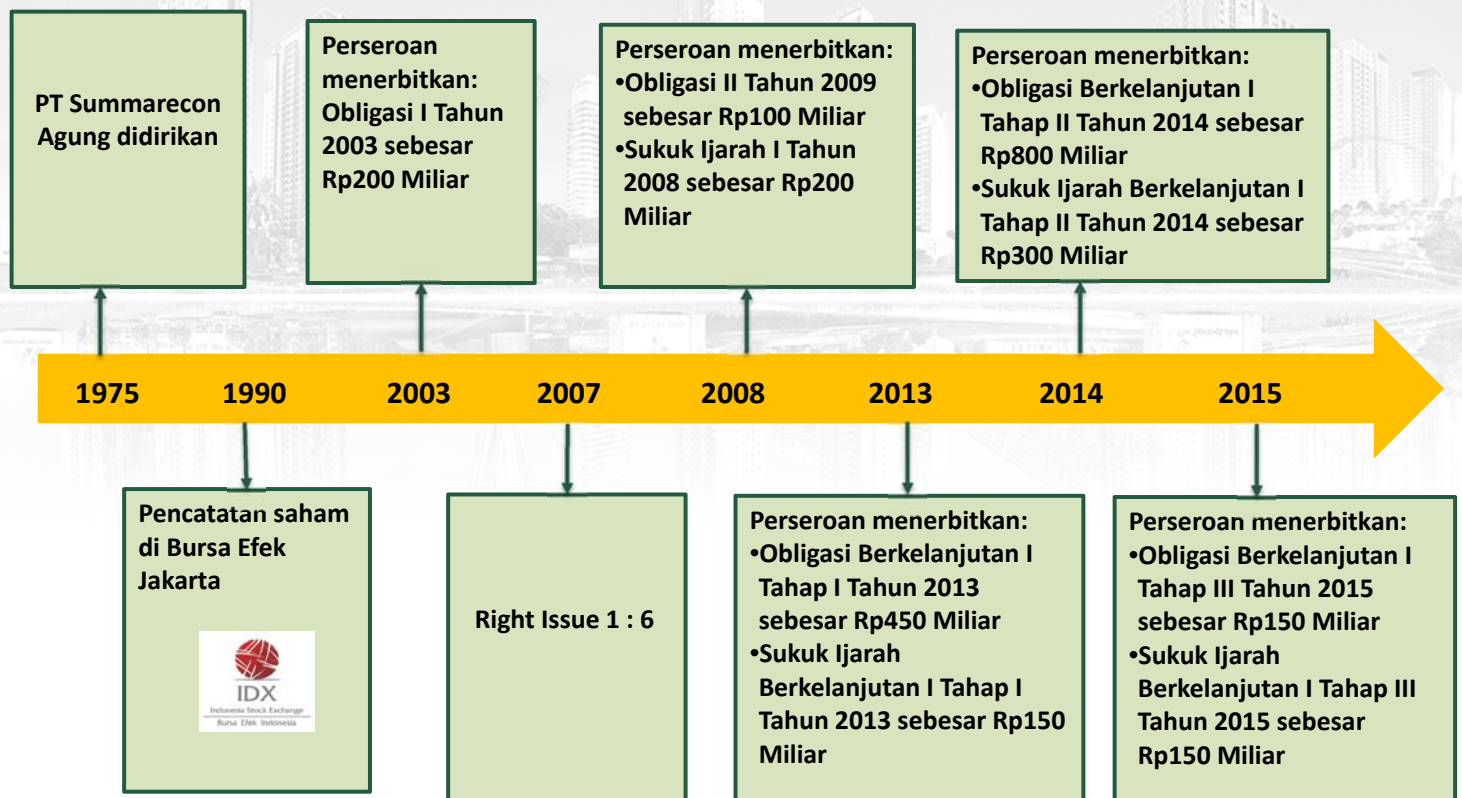
Bagian 1

Sekilas Summarecon



Sejarah Perseroan

1





(per 26 Agustus 2015)

PT Semarop Agung

25,43%

PT Sinarmegah
Jayasentosa

6,60%

Masyarakat

67,97%



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 kepentingan lainnya, serta juga berperan dalam menjaga lingkungan dan menjalankan tanggung jawab sosial.

MISI

1. Mengembangkan kawasan Summarecon Kelapa Gading, Summarecon Serpong dan Summarecon Bekasi menjadi semakin lengkap dan bernilai, serta mengembangkan kawasan baru dengan semangat inovasi.
2. Memberikan pelayanan terbaik dan terpadu kepada konsumen melalui sistem yang tepat dan ditingkatkan secara terus menerus.
3. Fokus pada pengembangan dan pengelolaan perumahan, apartemen dan pusat perbelanjaan yang semakin ramah lingkungan.
4. Bekerjasama dengan partner strategis dengan menerapkan prinsip tata kelola perusahaan yang baik dan profesional.
5. Fokus dalam pengembangan Sumber Daya Manusia yang berkualitas, sejahtera serta sesuai dengan nilai dan budaya perusahaan.
6. Meningkatkan pendapatan dan keuntungan perusahaan sesuai target tahun 2010-2015



Dewan Komisaris

1

Esther Melyani Homan
Komisaris Independen



Harto Djojo Nagaria
Komisaris

Ir. Soetjipto Nagaria
Komisaris Utama

H. Edi Darnadi
Komisaris Independen

7



Dewan Direksi

1



Ir. Adrianto P. Adhi
Direktur Utama



Liliawati Rahardjo
Direktur



Lexy Arie Tumiwa
Direktur



Soegianto Nagaria
Direktur



Herman Nagaria
Direktur



Ge Lilies Yamin
Direktur Independen



Yong King Ching, Michael
Direktur



Ir. Sharif Benyamin
Direktur

8

Bagian 2

Kegiatan Usaha



Kegiatan Usaha (Bisnis Inti)

2

Perseroan bergerak dalam usaha pengembangan kota terpadu atau lebih dikenal dengan *township*, yaitu pengembangan perumahan berskala besar yang diintegrasikan dengan kawasan komersial seperti pusat perbelanjaan, ruko, perkantoran, hotel, dan gedung pertemuan.

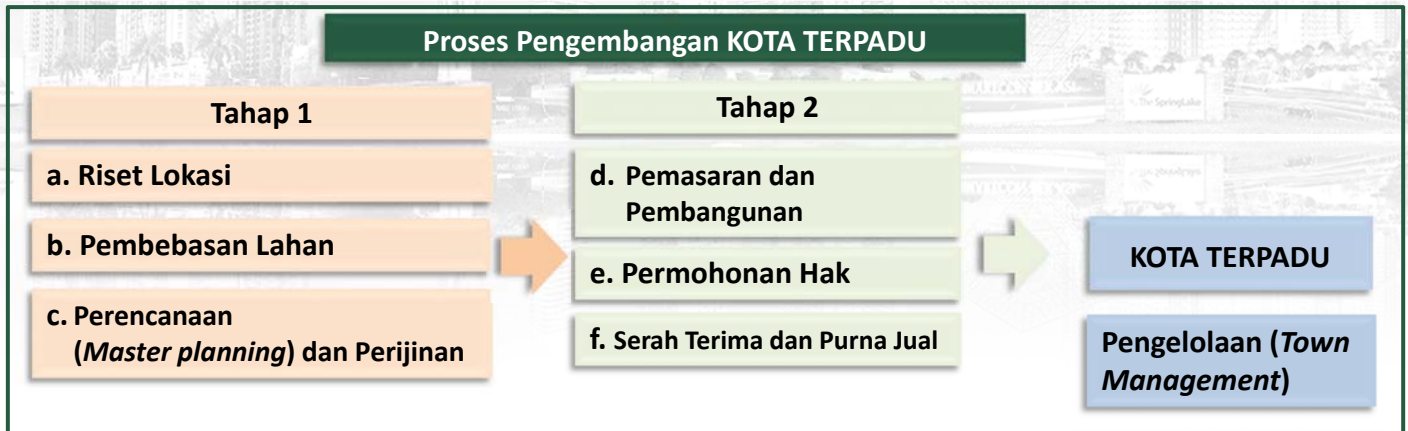
Unit bisnis Perseroan saat ini dikelompokkan menjadi 3 (tiga), yaitu:

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





Unit bisnis pengembangan properti merupakan bisnis inti Perseroan. Unit bisnis ini membangun proyek-proyek properti untuk dijual, seperti rumah, kavling hunian, bangunan komersial (rukan), perkantoran 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 tiga kawasan kota terpadu, yaitu:

- Summarecon Kelapa Gading
- Summarecon Serpong
- Summarecon Bekasi

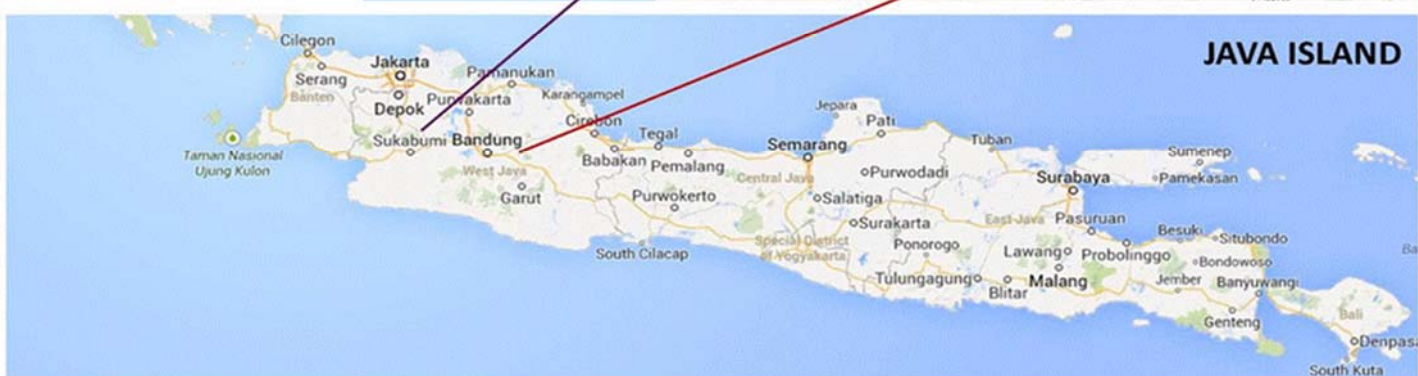
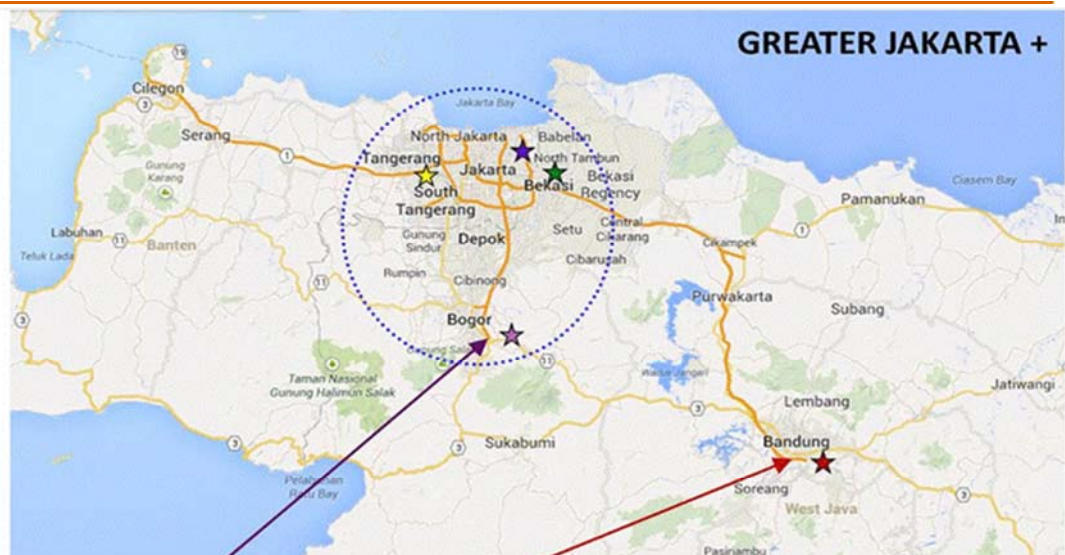
Pada semester 2 (dua) tahun 2015, Perseroan mengembangkan 1 (satu) kawasan kota terpadu baru di Bandung dengan luas sekitar 300 ha.

11



- ★ **KELAPA GADING** (Greater Jakarta)
- ★ **SERPONG** (Greater Jakarta)
- ★ **BEKASI** (Greater Jakarta)
- ★ **BOGOR** (Greater Jakarta, 55 km South of Jakarta)
- ★ **BANDUNG** (160 km from Jakarta)

Greater Jakarta = JaBoDeTaBek =
Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang and Bekasi

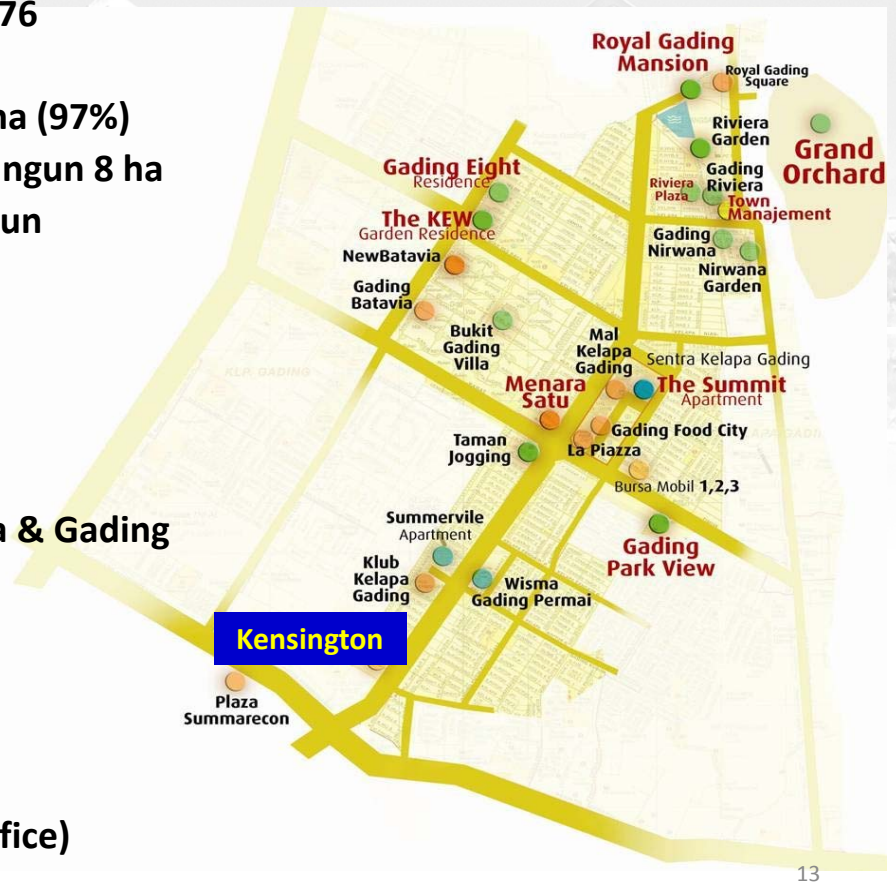




Summarecon Kelapa Gading

2

- Pembangunan dimulai pada 1976
- Area pengembangan 550 ha
- Area yang telah dibangun 542 ha (97%)
- Lahan yang tersedia untuk dibangun 8 ha
- Periode pengembangan ~ 5 tahun
- **Sudah dibangun:**
 - ✓ > 30.000 perumahan
 - ✓ > 2.100 ruko
 - ✓ > 2.200 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)



13



Summarecon Serpong

2

- Pembangunan dimulai pada 1993
- Area pengembangan 780 ha
- Area yang telah dibangun 250 ha (32%)
- Lahan yang tersedia untuk dibangun 530 ha
- Periode pengembangan ~ 10 tahun
- **Sudah dibangun:**
 - ✓ > 11.000 perumahan
 - ✓ > 1.300 ruko
 - ✓ > 1.000 kavling hunian
 - ✓ > 5.000 unit apartemen
- **Properti Investasi:**
 - ✓ Summarecon Mal Serpong, Salsa Food City & Sinpasa
 - ✓ Summarecon Digital Centre @Serpong
 - ✓ The Springs Club
 - ✓ Scientia Square Park
 - ✓ Scientia Business Park
 - ✓ St Carolus Hospital Serpong (CSR Facility)



14



Summarecon Bekasi

2

- Pembangunan dimulai pada Maret 2010
- Area pengembangan 400 ha
- Periode pengembangan > 10 tahun
- **Sudah dibangun (Tahap 1 : 260 ha):**
 - ✓ > 1.700 perumahan
 - ✓ > 300 ruko
 - ✓ > 3.000 unit apartemen
- Terjual 7% dari total proyeksi
- **Properti Investasi:**
 - ✓ Summarecon Mal Bekasi; GFA 160.000 m². Tahap 1 dengan GFA 80.000 m² dan NLA 51.000 m² (dibuka pada Juni 2013)
 - ✓ Sinpasa Commercial
 - ✓ Bekasi Food City
 - ✓ Plaza Summarecon Bekasi (Bekasi Office) dibuka pada Maret 2015
 - ✓ Harris Hotel Bekasi



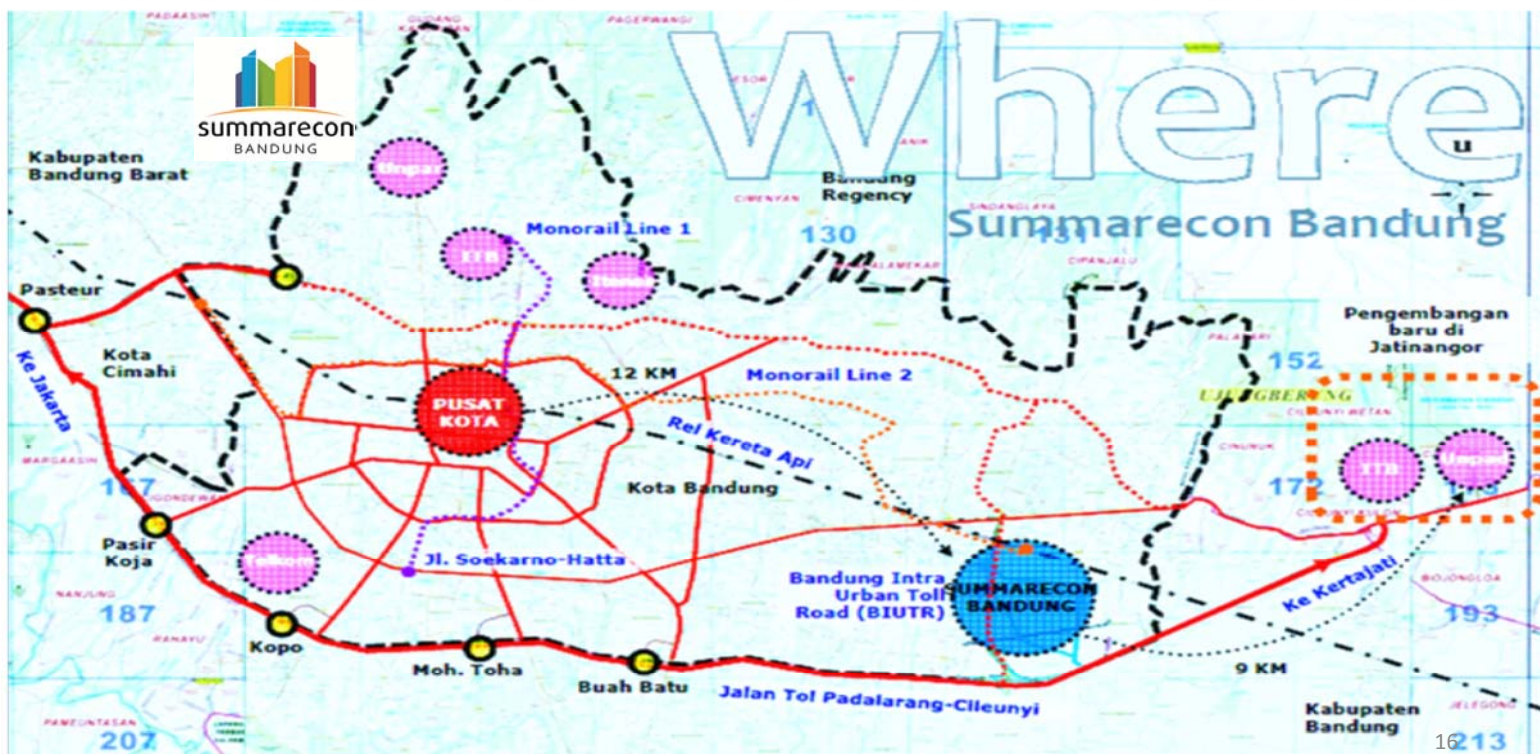
15



Summarecon Bandung (New Township)

2

- Terletak di Gedebage (12 km dari Pusat Kota)
- Area pengembangan 270 ha
- Akan dibuka kuartal 4 tahun 2015
- Periode pengembangan > 10 tahun



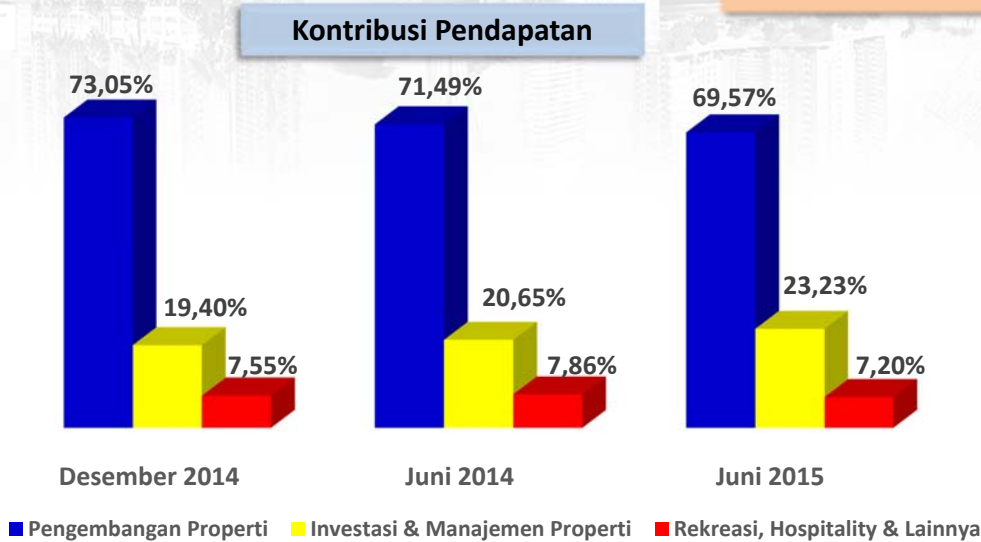
16



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 2015 Perseroan memiliki 400.000 m² pusat perbelanjaan dengan konsep '*your family mall*' yang berada di 3 lokasi yaitu di Sentra Kelapa Gading, Sentra Gading Serpong dan Sentra Summarecon Bekasi.



17



PROPERTI SUMMARECON KELAPA GADING [SKG]

✓ SENTRA KELAPA GADING

- Mal Kelapa Gading, La Piazza, and Gading Food City (GFA 200.000 m², NLA 125.000 m²)
- Harris Hotel Kelapa Gading
- Pop! Hotel Kelapa Gading

✓ PROPERTI LAINNYA

- Plaza Summarecon [*Head office*]
- Menara Satu [*office*]
- Summerville Apartments [*served residential*]
- Klub Kelapa Gading [*recreational club*]



18



PROPERTI SUMMARECON SERPONG [SSP]

- ✓ **SENTRA GADING SERPONG**
Summarecon Mal Serpong, Salsa Food City and Sinpasa
(GFA 141.000 m², NLA 109.000 m²)
- ✓ **PROPERTI LAINNYA**
 - Plaza Summarecon Serpong [SSP office]
 - The Springs Club
 - SDC @ Serpong
 - Scientia Square Park
 - Scientia Business Park

PROPERTI SUMMARECON BEKASI [SBK]

- ✓ **SENTRA SUMMARECON BEKASI**
 - Summarecon Mal Bekasi
 - Sinpasa Commercial
 - Bekasi Food City
 - La Terrazza F&B retail*)
- ✓ **PROPERTI LAINNYA**
 - Plaza Summarecon Bekasi
 - Harris Hotel Bekasi



*) dalam tahap proses pembangunan



19



Unit bisnis Rekreasi, Hospitality dan lainnya meliputi perhotelan, klub olahraga, rumah sakit dan lainnya. Unit bisnis ini merupakan proyek-proyek properti yang bersifat fasilitas pelengkap yang penting dalam sebuah kota terpadu, sekaligus mendatangkan pendapatan berkelanjutan (*recurring income*) bagi Perseroan, diantaranya:



Klub Kelapa Gading



Gading Raya Padang Golf & Gading Raya Sport Club, Serpong



POP! Hotel Kelapa Gading



Movenpick Resort & Spa di Jimbaran Bali



The Springs Club, Serpong



Harris Hotel Kelapa Gading



Harris Hotel Bekasi



Rumah Sakit St. Carolus Summarecon Serpong



Bagian 3

Prospek dan Strategi



Keunggulan Kompetitif

3

**Reputasi dalam
Pengembangan Kota
Terpadu**

**Portofolio Usaha
yang Terdiversifikasi**

**Keunggulan
Kompetitif**

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

**Pendapatan
Berkelanjutan yang
Cukup Signifikan**



23



24

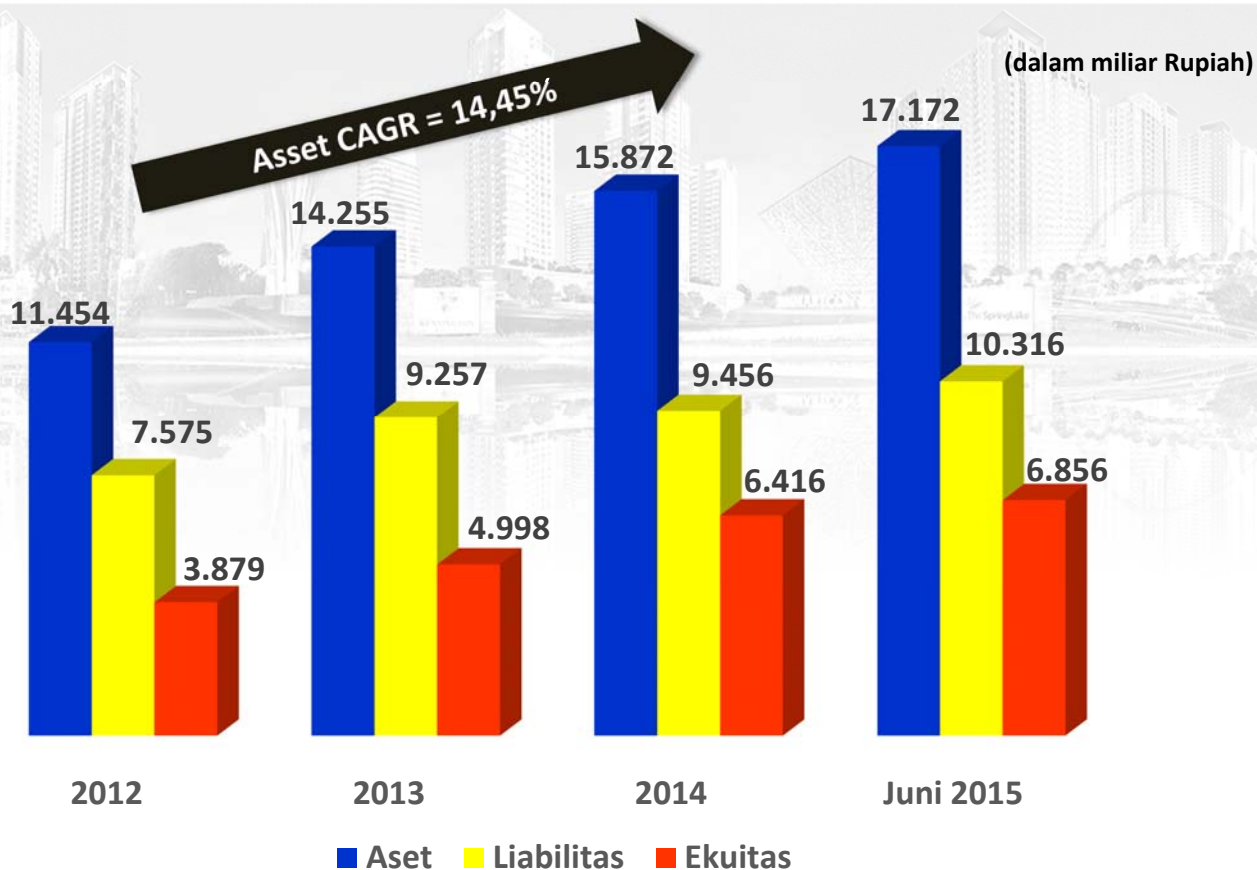
Bagian 4

Kinerja Perseroan



Neraca

4





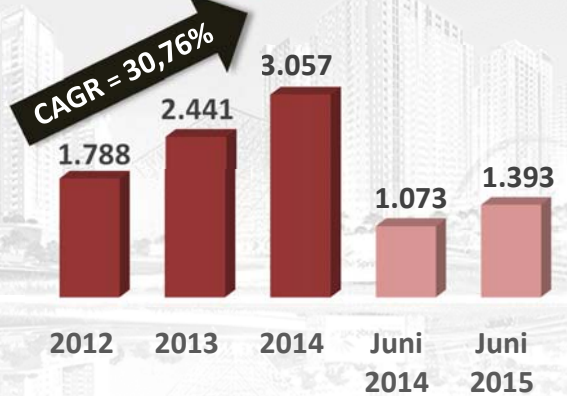
Laporan Laba Rugi

4

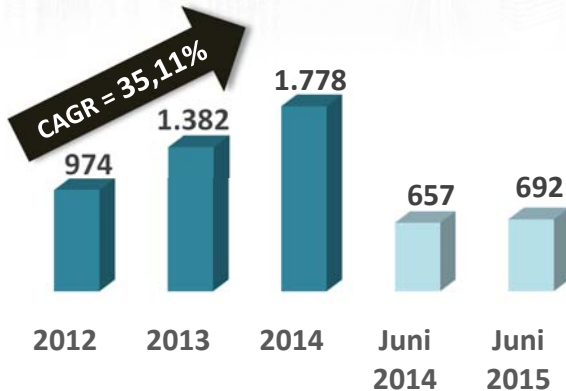
PENDAPATAN BERSIH



LABA KOTOR (dalam miliar Rupiah)



LABA USAHA



LABA TAHUN BERJALAN



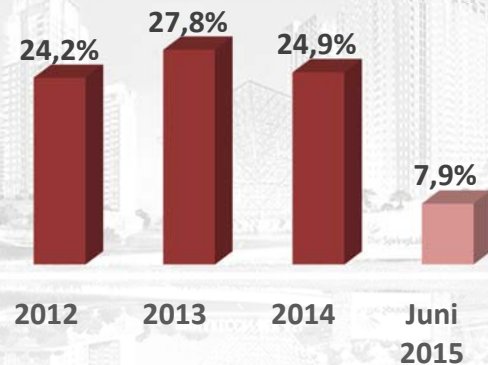
Rasio Keuangan

4

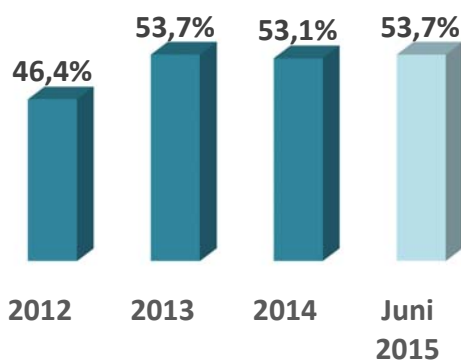
RETURN ON ASSETS



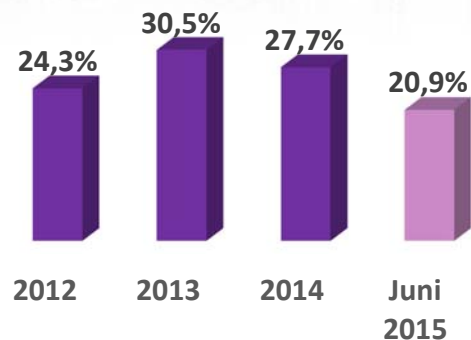
RETURN ON EQUITY



GROSS PROFIT MARGIN

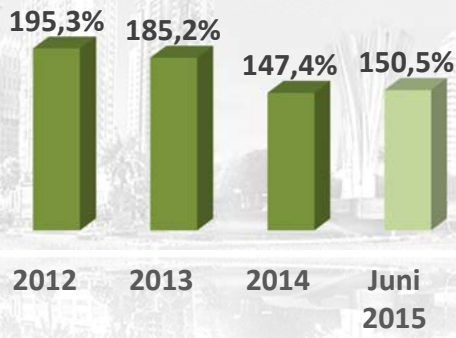


NET PROFIT MARGIN

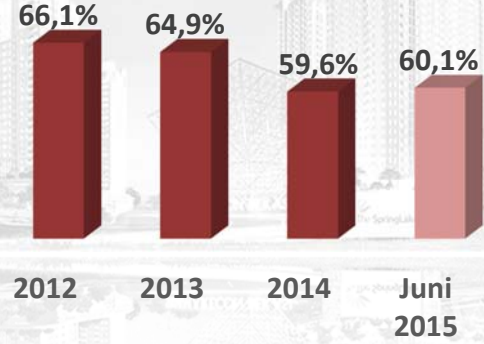




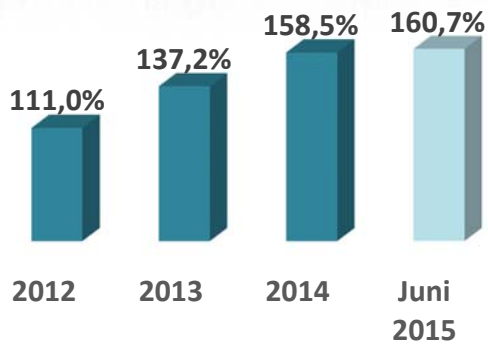
LIABILITIES TO EQUITY



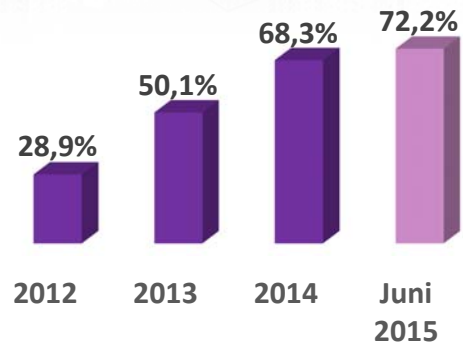
LIABILITIES TO ASSETS



CURRENT RATIO



DEBT TO EQUITY RATIO



Bagian 5

Struktur Penawaran



Emiten	PT Summarecon Agung Tbk
Nama Obligasi	Obligasi Berkelanjutan II Summarecon Agung Tahap I Tahun 2015
Target Pokok Obligasi	Target dana yang akan dihimpun sebesar Rp3.000.000.000.000 (tiga triliun Rupiah)
Jumlah Pokok Obligasi Tahap I	Sebanyak-banyaknya sebesar Rp500.000.000.000 (lima ratus miliar Rupiah)
Jangka Waktu	Seri A: 3 (tiga) tahun Seri B: 5 (lima) tahun
Peringkat	idA+ (<i>Single A Plus</i>) dari Pefindo
Pembayaran bunga	<i>Quarterly</i> (dengan basis 30/360)
Jaminan	Jaminan khusus berupa tanah dan bangunan diatasnya sekurang-kurangnya sebesar 100% dari jumlah terutang
Penggunaan Dana	a. Sekitar 70% untuk pengembangan usaha di bidang properti b. Sekitar 30% untuk modal kerja Perseroan dan Entitas Anak
Pencatatan	Bursa Efek Indonesia



Registrasi ke Bursa Efek Indonesia	11 September 2015
Registrasi I OJK	30 September 2015
Registrasi II OJK	26 Oktober 2015
Public Expose	11 November 2015
Masa Bookbuilding	11 – 24 November 2015
Pernyataan Efektif	7 Desember 2015
Masa Penawaran	9 – 11 Desember 2015
Distribusi Obligasi Secara Elektronik	16 Desember 2015
Pencatatan di Bursa Efek Indonesia	17 Desember 2015



PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI



PT MANDIRI SEKURITAS



PT INDO PREMIER SECURITIES



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)

33

Bagian 6

Pertimbangan Investasi



1.

Salah satu pelopor pengembangan kota terpadu dengan pengalaman lebih dari 40 tahun.

2.

Kinerja keuangan yang kuat, terus bertumbuh dan menguntungkan.

3.

Pertumbuhan ekonomi yang stabil dan kinerja sektor properti yang baik dalam jangka panjang.

4.

Perseroan akan memulai pengembangan area baru dalam beberapa tahun kedepan.

5.

Adanya pendapatan berkelanjutan yang stabil.

Bagian 7

Indikasi Kupon Obligasi



3 tahun

10,50 % - 11,00 %

5 tahun

11,00 % - 12,00 %

37

TERIMA KASIH



INDOPREMIER

