

## Summarecon Agung (SMRA)

## Pencapaian kinerja 2021 yang cemerlang

4 April 2022



<b>SMRA IJ</b>	<b>BUY</b>
Sektor	Properti
Harga per 01 Apr 2022 (Rp)	740
Target harga (Rp)	850
Upside/Downside (%)	14,9

## Informasi Perusahaan

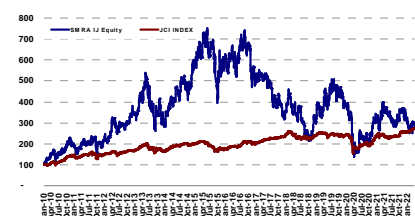
Summarecon Agung merupakan perusahaan properti yang memfokuskan pada pengembangan kota terpadu (*township*).

Kapitalisasi pasar (Rp miliar)	7.687
Saham beredar (juta)	10.387
Kisaran harga 1 tahun (Rp)	1.005-650

## Pemegang Saham (%)

Liliawati Rahardjo	1,38
Harto Djojo Nagaria	0,12
PT Semarop Agung	33,83
Lain-lain	64,67

## Pergerakan Harga Saham SMRA Vs IHSG



Sumber: Bloomberg

	<b>1M</b>	<b>3M</b>	<b>12M</b>
Performa (%)	6,5	(9,8)	(17,4)

- Realisasi marketing sales SMRA 2M22 sebesar 12,7% dari target
- SMRA bukukan pendapatan 2021 Rp5,6 triliun
- Kami mempertahankan rekomendasi BUY dan target harga Rp850/saham yang didukung oleh membaiknya permintaan dan take-up rate yang solid

## SMRA bukukan marketing sales 2M22 Rp636 miliar

SMRA membukukan marketing sales sebesar Rp5,2 triliun sepanjang tahun 2021, meningkat 58,7% YoY dan 31,1% diatas target yang telah direvisi naik menjadi sebesar Rp4,0 triliun. Pencapaian tersebut ditopang oleh seluruh lokasi marketing sales perseroan terkecuali Summarecon Kelapa Gading (SKG) yang mengalami penurunan sebesar 21,0% YoY menjadi Rp143 miliar pada 2021 seiring dengan cadangan lahan yang hanya tersisa sedikit di wilayah tersebut. Sementara Summarecon Bogor (SBG) menjadi kontributor utama marketing sales (35,6%) membukukan peningkatan prapenjualan sebesar 189,0% YoY menjadi Rp1,9 triliun pada 2021. Pencapaian tersebut juga relatif jauh melebihi target sebesar Rp920 miliar. Sementara itu, di tahun 2022, SMRA menargetkan marketing sales sebesar Rp5 triliun, dibawah realisasi tahun lalu namun lebih tinggi dari target tahun 2021. Pada tahun ini perseroan akan fokus pada penjualan rumah tapak dan tercermin dari kontribusi prapenjualannya yang mencapai 69,6% dari total marketing sales atau setara dengan Rp3,5 triliun pada tahun 2022. Sementara dari sisi lokasi, Summarecon Serpong (SSP) masih menjadi penopang utama marketing sales tahun ini. Adapun hingga dua bulan pertama tahun 2022, SMRA membukukan marketing sales sebesar Rp636 miliar, turun 48,6% YoY dan setara dengan 12,7% dari target marketing sales 2022. Penurunan ini terutama disebabkan oleh pelemahan prapenjualan Summarecon Bandung (SBD) sebesar 42% YoY menjadi Rp117 miliar pada 2M22. Sedangkan SSP membukukan kenaikan marketing sales sebesar 27,3% YoY menjadi Rp305 miliar pada 2M22.

## Pendapatan SMRA 2021 meningkat 10,7% YoY

Pendapatan SMRA meningkat sebesar 10,7% YoY menjadi Rp5,6 triliun sepanjang tahun 2021 yang didukung oleh naiknya development revenue dan recurring income. Development revenue meningkat sebesar 13,0% YoY menjadi Rp4,1 triliun pada 2021 yang ditopang oleh kenaikan penjualan rumah tapak sebesar 36,8% YoY menjadi Rp2,7 triliun. Kontribusi development revenue terhadap total pendapatan meningkat dari 73,0% pada 2020 menjadi 74,5% pada 2021. Sementara itu, recurring income meningkat sebesar 4,4% YoY menjadi Rp1,4 triliun pada 2021 yang terutama disebabkan oleh menguatnya pendapatan dari mal dan retail serta hotel masing-masing sebesar 2,2% YoY dan 17% YoY.

## SMRA bukukan laba bersih 2021 Rp324 miliar

GPM SMRA meningkat dari 45,6% pada 2020 menjadi 46,6% pada 2021. OPM perseroan juga meningkat dari 25,4% pada 2020 menjadi 28,0% pada 2021 yang disebabkan oleh turunnya beban promosi dan iklan serta gaji dan kesejahteraan karyawan masing-masing sebesar 19,5% YoY dan 2,4% YoY. Disamping itu, SMRA juga membukukan penurunan beban keuangan sebesar 3,8% YoY. Untuk itu, SMRA membukukan kenaikan laba bersih sebesar 80,0% YoY menjadi Rp324 miliar pada 2021.

## Kami mempertahankan rekomendasi BUY dengan target harga Rp850/saham

Membaiknya angka pandemi Covid-19 dan penerapan program booster yang terus berjalan diharapkan menjadi salah satu katalis yang mendukung pemulihan ekonomi dan daya beli sehingga juga berdampak positif pada berbagai sektor termasuk properti. SMRA berhasil melampaui target marketing sales pada tahun lalu dan menetapkan target prapenjualan sebesar Rp5 triliun pada tahun ini yang akan didominasi oleh rumah tapak. Lokasi pengembangan rumah tapak tersebut masih dari lokasi eksisting seperti Serpong, Bekasi, Bandung, Karawang Makassar dan Bogor. Perpanjangan insentif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Ditanggung Pemerintah (DTP) turut menjadi pendorong dari penetapan target prapenjualan perseroan. Disamping itu, kami optimis akan solidnya take-up rate perseroan yang salah satunya tercermin dari keberhasilan penjualan produk rumah tapak Klaster Leonora sebesar Rp231 miliar, melampaui target sebesar Rp150 miliar. Net gearing perseroan juga berangsur-angsur turun dan telah berada di level 49,2% pada tahun 2021. Untuk itu, kami tetap mempertahankan rekomendasi BUY atas saham SMRA dengan target harga Rp850/saham.

## Key Statistics

Year end Dec	2020A	2021A	2022F	2023F	2024F
Revenue (Rp bn)	5.030	5.568	5.982	6.379	6.732
Gross profit (Rp bn)	2.292	2.594	2.779	2.951	3.102
Operating profit (Rp bn)	1.276	1.558	1.663	1.761	1.846
Profit before tax (Rp)	440	756	807	852	891
Net profit (Rp)	180	324	351	370	386
EPS (Rp)	12,5	22,4	24,4	25,6	26,7
EPS growth (%)	(65,1)	80,0	8,6	5,2	4,3
PER (x)	59,4	33,0	30,4	28,9	27,7
PBV (x)	1,2	1,0	0,9	0,9	0,8
ROA (%)	0,7	0,7	0,9	0,9	0,9
ROE (%)	2,5	2,5	3,2	3,3	3,3

## Analyst

Winnie Rahardja

# Summarecon Agung (SMRA)

## FINANCIAL TABLES

### CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS

Year End Dec (Rp bn)	2020A	2021A	2022F	2023F	2024F
<b>Net revenue</b>	<b>5.030</b>	<b>5.568</b>	<b>5.982</b>	<b>6.379</b>	<b>6.732</b>
Revenue growth YoY	(15,3%)	10,7%	7,4%	6,6%	5,5%
Cost of revenue	(2.738)	(2.974)	(3.204)	(3.428)	(3.630)
<b>Gross profit</b>	<b>2.292</b>	<b>2.594</b>	<b>2.779</b>	<b>2.951</b>	<b>3.102</b>
Gross profit growth YoY	(19,6%)	13,2%	7,1%	6,2%	5,1%
Operating expenses	(1.016)	(1.036)	(1.115)	(1.190)	(1.256)
<b>Operating profit</b>	<b>1.276</b>	<b>1.558</b>	<b>1.663</b>	<b>1.761</b>	<b>1.846</b>
Operating profit growth YoY	(19,7%)	22,1%	6,8%	5,9%	4,8%
<b>EBITDA</b>	<b>951</b>	<b>1.295</b>	<b>1.348</b>	<b>1.395</b>	<b>1.436</b>
EBITDA growth YoY	(20,8%)	36,1%	4,1%	3,4%	3,0%
Other income/(expenses)	(836)	(802)	(856)	(910)	(955)
<b>Profit before income tax</b>	<b>440</b>	<b>756</b>	<b>807</b>	<b>852</b>	<b>891</b>
Income tax expenses	(194)	(206)	(222)	(235)	(246)
Minority interest	66	226	234	247	259
<b>Net profit</b>	<b>180</b>	<b>324</b>	<b>351</b>	<b>370</b>	<b>386</b>
Net profit growth YoY	(65,1%)	80,0%	8,6%	5,2%	4,3%

Sumber: Perusahaan, KB Valbury Sekuritas Indonesia

### CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

Year End Dec (Rp bn)	2020A	2021A	2022F	2023F	2024F
<b>Current assets</b>					
Cash and cash equivalents	1.656	2.774	3.157	3.962	4.516
Inventories	9.187	9.254	9.708	10.389	10.999
Other current assets	1.045	1.003	1.058	1.108	1.154
<b>Total current assets</b>	<b>11.889</b>	<b>13.031</b>	<b>13.923</b>	<b>15.460</b>	<b>16.670</b>
<b>Non-current assets</b>					
Land for development	6.260	6.167	6.076	5.986	5.898
Investment properties	4.383	4.260	4.435	4.462	4.488
Other non-current assets	2.391	2.592	2.696	2.798	2.905
<b>Total non-current assets</b>	<b>13.034</b>	<b>13.019</b>	<b>13.207</b>	<b>13.246</b>	<b>13.291</b>
<b>Total assets</b>	<b>24.923</b>	<b>26.050</b>	<b>27.130</b>	<b>28.706</b>	<b>29.961</b>
<b>Current liabilities</b>					
Short term loans	3.556	2.420	2.541	2.668	2.801
Bonds payable	414	499	-	200	-
Accrued expenses	740	816	816	816	816
Short term contract liabilities	2.662	2.283	2.475	2.658	2.815
Other current liabilities	988	951	949	964	975
<b>Total Current Liabilities</b>	<b>8.359</b>	<b>6.969</b>	<b>6.781</b>	<b>7.306</b>	<b>7.407</b>
<b>Non-current liabilities</b>					
Long term loans	4.786	3.921	4.313	4.637	4.961
Bonds payable	697	199	200	-	-
Long term contract liabilities	1.590	3.329	3.600	3.866	3.992
Other non current liabilities	405	401	397	406	413
<b>Total Non Current Liabilities</b>	<b>7.478</b>	<b>7.851</b>	<b>8.510</b>	<b>8.909</b>	<b>9.366</b>
Minority interests	2.240	2.569	2.826	3.109	3.419
<b>Shareholders' equity</b>	<b>6.846</b>	<b>8.661</b>	<b>9.013</b>	<b>9.382</b>	<b>9.768</b>
<b>Total liabilities and equity</b>	<b>24.923</b>	<b>26.050</b>	<b>27.130</b>	<b>28.706</b>	<b>29.961</b>

Sumber: Perusahaan, KB Valbury Sekuritas Indonesia

# Summarecon Agung (SMRA)

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

Year End Dec (Rp bn)	2020A	2021A	2022F	2023F	2024F
Net profit	180	324	351	370	386
Depreciation & amortization	512	539	541	543	545
Changes in working capital	(739)	(529)	(353)	(568)	(526)
<b>CF from operating activities</b>	<b>(48)</b>	<b>333</b>	<b>539</b>	<b>345</b>	<b>405</b>
Land for development	276	93	91	90	89
Investment properties	(464)	(344)	(646)	(500)	(503)
Others	(87)	(93)	(129)	(125)	(127)
<b>CF from investing activities</b>	<b>(274)</b>	<b>(345)</b>	<b>(683)</b>	<b>(535)</b>	<b>(541)</b>
Net change in debt	483	(2.413)	15	451	258
Others	(169)	3.542	512	544	433
<b>CF from financing activities</b>	<b>314</b>	<b>1.129</b>	<b>527</b>	<b>995</b>	<b>691</b>
<b>Net cash flows</b>	<b>(8)</b>	<b>1.117</b>	<b>383</b>	<b>805</b>	<b>554</b>
<b>Cash and cash equivalents. beginning</b>	<b>1.664</b>	<b>1.656</b>	<b>2.774</b>	<b>3.157</b>	<b>3.962</b>
<b>Cash and cash equivalents. ending</b>	<b>1.656</b>	<b>2.774</b>	<b>3.157</b>	<b>3.962</b>	<b>4.516</b>

Sumber: Perusahaan, KB Valbury Sekuritas Indonesia

## RATIO ANALYSIS

Year End Dec	2020A	2021A	2022F	2023F	2024F
Gross profit margin (%)	45,6	46,6	46,4	46,3	46,1
Operating profit margin (%)	25,4	28,0	27,8	27,6	27,4
EBITDA margin (%)	18,9	23,3	22,5	21,9	21,3
Net profit margin (%)	3,6	5,8	5,9	5,8	5,7
ROE (%)	2,5	4,2	4,0	4,0	4,0
ROA (%)	0,7	1,3	1,3	1,3	1,3
DER (%)	138,1	81,3	78,3	80,0	79,5
Net (cash) gearing (%)	113,9	49,2	43,2	37,8	33,2
EPS (Rp)	12,5	22,4	24,4	25,6	26,7
BVS (Rp)	629,8	778,4	820,6	865,8	914,1
PER (x)	59,4	33,0	30,4	28,9	27,7
PBV (x)	1,2	1,0	0,9	0,9	0,8
EV/EBITDA (x)	19,4	11,5	10,8	10,2	9,7

Sumber: Perusahaan, KB Valbury Sekuritas Indonesia

# Summarecon Agung (SMRA)

## Disclaimer

This report is prepared by PT KB Valbury Sekuritas, a member of the Indonesia Stock Exchange, or its subsidiaries or its affiliates ("KBVS"). All the material presented in this report is under copyright to KBVS. None of the parts of this material, nor its contents, may be copied, photocopied, or duplicated in any form or by any means or altered in any way, or transmitted to, or distributed to any other party without the prior written consent of KBVS.

The research presented in this report is based on the information obtained by KBVS from sources believed to be reliable, however KBVS do not make representations as to their accuracy, completeness or correctness. KBVS accepts no liability for any direct, indirect and/or consequential loss (including any claims for loss of profit) arising from the use of the material presented in this report and further communication given or relied in relation to this document. The material in this report is not to be construed as an offer or a solicitation of an offer to buy or sell any securities or financial products. This report is not to be relied upon in substitution for the exercise of independent judgement. Past performance and no representation or warranty, express or implied, is made regarding future performance. Information, valuations, opinions, forecasts and estimates contained in this report reflects a judgement at its original date of publication by KBVS and are subject to change without notice, its accuracy is not guaranteed or it may be incomplete.

The Research Analyst(s) primarily responsible for the content of this research report, in part or as a whole, certifies that the views about the companies and their securities expressed in this report accurately reflect his/her personal views. The Analyst also certifies that no part of his/her compensation was, is or will related to specific recommendation views expressed in this report. It also certifies that the views and recommendations expressed in this report do not and will not take into account client circumstances, objectives, needs and no intentions involved as a use for recommendations for sale or buy any securities or financial instruments.