

# PROSPEK KINERJA SMRA DI SAAT HARGA SAHAMNYA TERTEKAN SENTIMEN NEGATIF!

# table of CONTENTS

PERGERAKAN HARGA SAHAM → 04

---

KATALIS NEGATIF → 06

---

PROFIL PERUSAHAAN → 09

---

SEGMENT BISNIS → 12

---

LANDBANK & MARKETING SALES → 14

---

SEGMENT PROPERTY DEVELOPMENT → 16

---

SEGMENT PROPERTI INVESTASI → 21

---

# table of CONTENTS

PROSPEK TAHUN 2025  23

---

KEPEMILIKAN SAHAM  26

---

LAPORAN LABA RUGI  29

---

HISTORI KINERJA  32

---

ASET  34

---

LIABILITAS  37

---

ARUS KAS  40

---

DIVIDEN  43

---

VALUASI DAN ROE  45

---

# **PERGERAKAN HARGA SAHAM**



Harga saham SMRA pernah mencatatkan kinerja gemilang dengan menyentuh level Rp1.900 per lembar pada tahun 2015. Namun, setelah itu, saham SMRA mengalami tren penurunan yang berlanjut hingga saat ini.

Tekanan terbesar harga saham SMRA terjadi pada tahun 2020, ketika pandemi COVID-19 melanda, menyebabkan harga saham SMRA jatuh ke titik terendahnya di sekitar Rp340, kemudian mulai rebound di tahun berikutnya sampai tahun 2024.

Memasuki awal tahun 2025, harga saham SMRA kembali terkoreksi bahkan sempat ke level yang sama seperti tahun 2020 lalu, yakni di level Rp340. Saat artikel ini ditulis, harga saham SMRA sedikit rebound ke level Rp 430.

# **KATALIS NEGATIF**

Koreksi harga saham SMRA tentu saja salah satunya dipicu oleh kondisi makro baik global maupun lokal. Faktor global seperti memanasnya perang dagang antara Amerika Serikat dan China dan dari dalam negeri sendiri mengenai kebijakan-kebijakan baru yang diberlakukan di bawah pemerintahan Presiden Prabowo yang dianggap belum memberikan keuntungan buat investor.

## Kata KPK Soal Dugaan Aliran Dana Petinggi Summarecon ke Haniv

Azura Yumna Ramadani Purnama

07 March 2025 05:30



Juru Bicara KPK, Tessa Mahardika Sugiarto. (Tangkapan layar Youtube KPK)

Selain faktor tersebut, katalis negatif yang perlu disoroti adalah internal SMRA sendiri, dimana salah satu petingginya, Direktur KSO Syarif Benyamin, terlibat dalam dugaan aliran dana ilegal kepada Kepala Kantor Pajak Wilayah Jakarta Khusus pada 2015-2018. Beredarnya isu ini memberikan tekanan lebih besar pada harga saham perusahaan.

Namun, setelah kita analisa mengenai Bapak Sharif Benyamin, beliau adalah Direktur Pengembangan Properti Summarecon yang tidak memiliki saham di SMRA dan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi, Dewan Komisaris, maupun pemegang saham pengendali. Ia fokus pada pengelolaan dan pengembangan proyek properti tanpa keterlibatan kepemilikan atau hubungan keluarga dalam perusahaan. Bisa dibilang perusahaan akan tetap berjalan dengan semestinya walaupun ada kasus yang sedang menimpa beliau.

Jadi sampai disini bisa disimpulkan faktor sentimen negatiflah yang membuat harga saham SMRA jatuh. Sekarang bagaimana dengan prospek dan kinerjanya? Jika kinerja dan prospeknya masih bagus, tentu ini menjadi kesempatan untuk membeli perusahaan bagus di harga yang murah.

# **PROFIL PERUSAHAAN**

PT Summarecon Agung Tbk (Summarecon) berdiri pada tahun 1975 atas inisiatif Bapak Soetjipto Nagaria dan rekan-rekannya, dengan misi membangun dan mengembangkan kawasan real estat di Indonesia. Berawal dari pengembangan 10 hektar lahan rawa-rawa di Kelapa Gading, Jakarta, Summarecon berhasil mengubah kawasan tersebut menjadi salah satu pusat hunian dan bisnis paling bergengsi di ibu kota.

Seiring waktu, Summarecon mengukuhkan reputasinya sebagai salah satu pengembang properti terdepan di Indonesia, khususnya dalam pengembangan kota terpadu atau township. Model pengembangan ini memadukan kawasan hunian dan komersial yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas modern untuk mendukung gaya hidup penghuninya.





SMRA memiliki sembilan proyek township yang tersebar di kota-kota besar Indonesia. Berdasarkan peta lokasi proyek, SMRA beroperasi di kota-kota utama seperti Kelapa Gading di Jakarta, yang menjadi lokasi terdepan, serta di Bekasi dan Bandung, yang merupakan pusat pertumbuhan ekonomi Jawa Barat. Selain itu, Makassar, sebagai kota terbesar di Sulawesi, juga menjadi lokasi penting bagi SMRA.

Dengan memilih lokasi-lokasi strategis ini, SMRA memastikan bahwa setiap proyeknya berada di area dengan permintaan tinggi. Penempatan proyek di wilayah dengan populasi padat dan daya beli kuat memungkinkan SMRA untuk terus berkembang dan memperkuat posisinya sebagai pemain utama di industri properti Indonesia.

# **SEGMENT BISNIS**



## Principal Business Activities

### Property Development

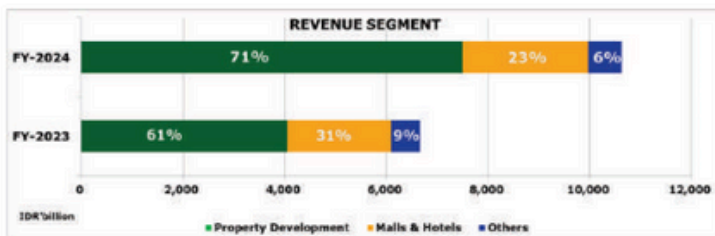
- ❖ Sales revenue from developed properties
- ❖ Marketing sales 2024: IDR4,366bn
- ❖ Marketing Sales 2023: IDR4,517bn
- ❖ 9 (nine) development areas of approx. 2,100ha
- ❖ Total landbank approx. 2,100ha
- ❖ Revenue
  - ❖ 2024: IDR 7,504bn
  - ❖ 2023: IDR 4,045bn

### Investment Property

- Recurring revenues from rental and service charge fee
- 5 landmark Summarecon malls in Kelapa Gading, Serpong, Bekasi, Karawang, & Bandung
- Aggregate GFA of 500,000+ sqm
- Others include: Samasta Lifestyle Village, Menara Satu Office, Kensington Office, Scientia Business Park, Summerville Apartment
- Revenue
  - 2024: IDR 2,152bn
  - 2023: IDR 1,738bn

### Leisure, Hospitality & Others

- Supplemental facilities with recurring revenues
- Harris Hotel & POP! Hotel Kelapa Gading, Harris Hotel Bekasi, Movenpick Resort & Spa Bali
- Others include: Klub Kelapa Gading, The Springs Club, Pradita University, Sekolah Islam Al-Azhar
- Revenue
  - 2024: IDR 967bn
  - 2023: IDR 876bn



6

SMRA memiliki tiga segmen bisnis utama, yaitu Property Development, Investment Property dan Hospitality. Dari ketiga segmen tersebut 71% bisnis SMRA disumbangkan dari segmen Property Development, 23 % dari segmen Investment Property dan sisanya di segmen Hospitality. Total penjualan pada tahun 2024 mencapai Rp7,5 triliun, mengalami lonjakan signifikan dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang hanya tercatat Rp4,04 triliun.

# **LANDBANK & MARKETING SALES**



## Landbank and Projected Acquisition

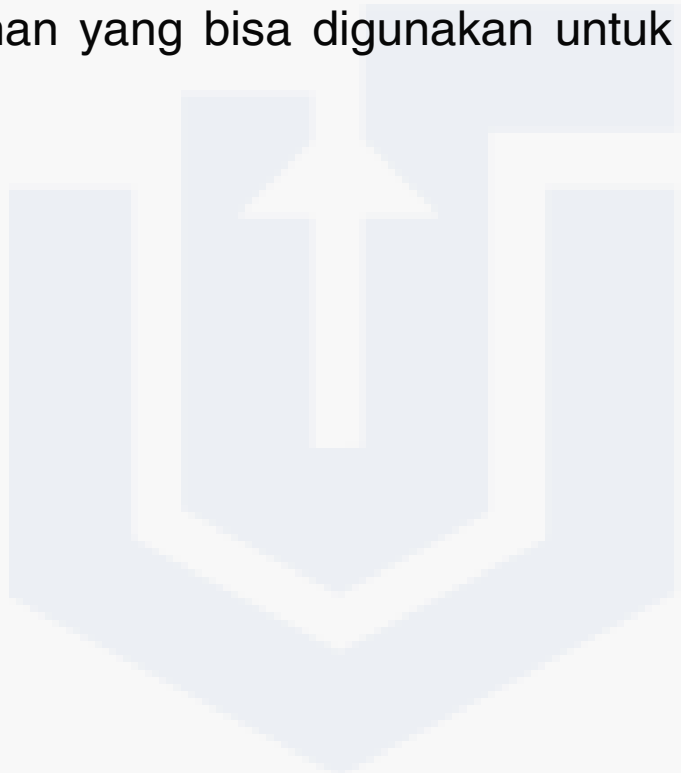
Location	Business Structure	% Ownership	Gross Area 31/Dec/24	Effective Acreage Ownership	
				Own	Minority
<b>1 Summarecon Kelapa Gading</b>	Own	100%	8 ha	8 ha	0 ha
<b>2 Summarecon Serpong</b>			<b>474 ha</b>	<b>431 ha</b>	<b>43 ha</b>
Own Land	Own	100%	294 ha	294 ha	0 ha
Land under Joint Operations (1)	Joint Operations	80%	128 ha	102 ha	26 ha
Land under Joint Operations (2)	Joint Operations	70%	42 ha	29 ha	13 ha
Land under Joint Operations (3)	Joint Operations	55%	10 ha	6 ha	5 ha
<b>3 Summarecon Bekasi</b>	Own	100%	73 ha	73 ha	0 ha
<b>4 Summarecon Crown Gading<sup>#</sup></b>	Joint Venture	51%	282 ha	144 ha	138 ha
<b>5 Summarecon Bogor</b>	Joint Venture	51%	376 ha	192 ha	184 ha
<b>6 Summarecon Karawang</b>	Own		3.6 ha	1.8 ha	1.8 ha
Own Land	Own	100%	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha
Land under PT SMTH	Joint Venture	51%	3.6 ha	1.8 ha	1.8 ha
<b>7 Summarecon Bandung</b>	Own	100%	202 ha	202 ha	0 ha
<b>8 Summarecon Mutiara Makassar</b>			<b>311 ha</b>	<b>235 ha</b>	<b>76 ha</b>
Own Land	Own	100%	163 ha	163 ha	0 ha
Land under PT SGMC	Joint Venture	51%	135 ha	69 ha	66 ha
Land under PT SGMF	Joint Venture *	26%	13 ha	3 ha	10 ha
<b>9 Summarecon Tangerang</b>	Own	100%	105 ha	0 ha	105 ha
<b>10 Bali</b>	Own	100%	20 ha	20 ha	0 ha
<b>11 Others</b>	Own	100%	226 ha	226 ha	0 ha
<b>TOTAL ACREAGE AVAILABLE FOR DEVELOPMENT</b>			<b>2,081 ha</b>	<b>1,533 ha</b>	<b>548 ha</b>
			<b>100%</b>	<b>74%</b>	<b>26%</b>

# Tarumajaya, North Bekasi

\* Effective Ownership

	FY-2023	FY-2024	
Projected Acquisitions (routine)	Rp 1,000 Bn	Rp 1,000 Bn	Existing locations whenever available
Projected Acquisitions (New Locations)	Rp 0 Bn	Rp 0 Bn	No new locations planned
<b>PROJECTED TOTAL LAND ACQUISITION COSTS</b>	<b>Rp 1,000 Bn</b>	<b>Rp 1,000 Bn</b>	

Pada akhir tahun 2024, landbank yang dimiliki SMRA masih sangat besar, yaitu mencapai 2081 hektare sehingga masih banyak lahan yang bisa digunakan untuk proyek yang dikembangkan.

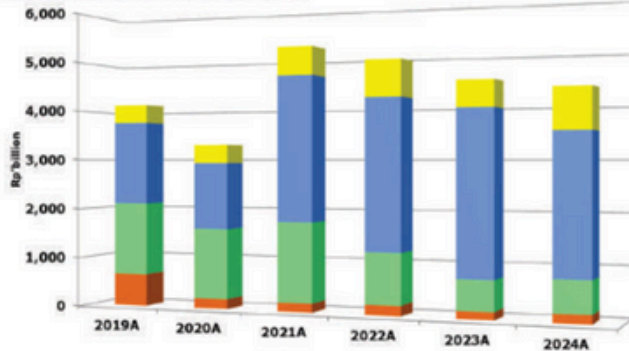


**SEGMENT  
PROPERTY  
DEVELOPMENT**



## Property Development : Product Price Range & Customer Payment Profile

Marketing Sales by Product Price Range

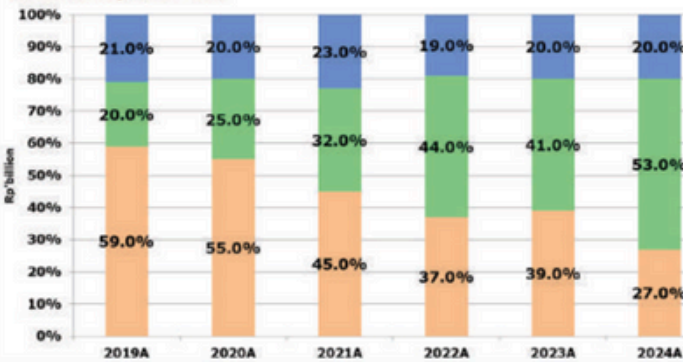


PRODUCT PRICE RANGE	2019A	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
	Actual	Actual	Actual	Actual	Actual	Actual
	Rp'bn	Rp'bn	Rp'bn	Rp'bn	Rp'bn	Rp'bn
> Rp 5bn	369	366	572	730	525	813
Rp 2 - 5bn	1,656	1,329	2,902	3,004	3,241	2,746
Rp 1 - 2bn	1,462	1,413	1,593	1,012	599	633
< Rp 1bn	645	196	175	200	152	174
<b>Total</b>	<b>4,132</b>	<b>3,304</b>	<b>5,242</b>	<b>4,946</b>	<b>4,517</b>	<b>4,366</b>

% Product Price Segment

> Rp 5bn	9%	11%	11%	15%	12%	19%
Rp 2 - 5bn	40%	40%	56%	61%	73%	63%
Rp 1 - 2bn	35%	43%	30%	20%	13%	15%
< Rp 1bn	16%	6%	3%	4%	3%	4%

Customer Payment Profile



PAYMENT PROFILE	2019A	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
	Actual	Actual	Actual	Actual	Actual	Actual
	Rp'bn	Rp'bn	Rp'bn	Rp'bn	Rp'bn	Rp'bn
Cash	868	661	1,194	934	922	862
Bank Mortgage	826	826	1,678	2,162	1,832	2,309
Dev Instalment	2,438	1,817	2,370	1,850	1,763	1,195
<b>Total</b>	<b>4,132</b>	<b>3,304</b>	<b>5,242</b>	<b>4,946</b>	<b>4,517</b>	<b>4,366</b>

% Customer Payment Profile

Cash	21%	20%	23%	19%	20%	20%
Bank Mortgage	20%	25%	32%	44%	41%	53%
Dev Instalment	59%	55%	45%	37%	39%	27%

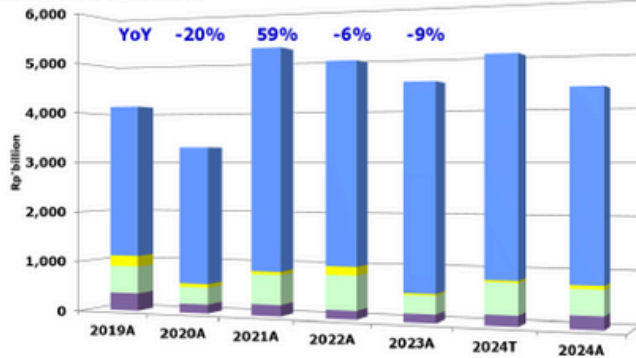
\* As of 31 Dec 2024

SMRA menawarkan properti dengan rentang harga mulai dari di bawah Rp1 miliar hingga lebih dari Rp5 miliar. Sementara itu sejak tahun 2019, produk dengan harga Rp2 miliar hingga Rp5 miliar menjadi yang paling banyak terjual menyumbang 63% penjualan properti. Selain itu produk di atas Rp5 miliar menyumbang 19% dari penjualan. Hal ini menunjukkan bahwa SMRA lebih menasar pasar menengah ke atas, yang relatif lebih tahan terhadap fluktuasi daya beli dan kondisi ekonomi yang tidak stabil.



## Property Development : Marketing Sales by Location & by Product Type

Marketing Sales by Location

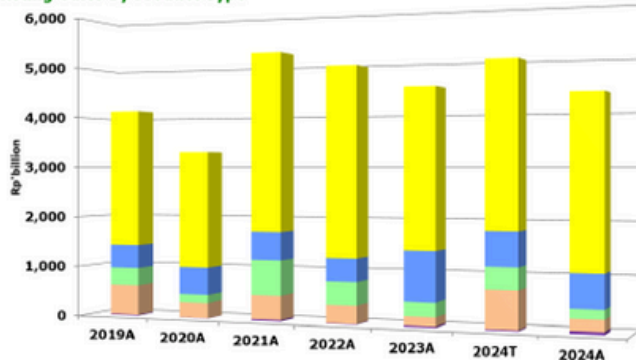


SALES LOCATION	2019A	2020A	2021A	2022A	2023A	2024T	2024A
	Actual	Actual	Actual	Actual	Actual	Target	Actual
	Rp'bn	Rp'bn	Rp'bn	Rp'bn	Rp'bn	Rp'bn	Rp'bn
Greater Jakarta	3,021	2,718	4,370	3,939	3,976	4,160	3,570
Karawang	219	72	56	159	35	40	72
Bandung	548	333	590	676	345	600	477
Makassar	344	181	226	172	161	200	248
<b>Total</b>	<b>4,132</b>	<b>3,304</b>	<b>5,242</b>	<b>4,946</b>	<b>4,517</b>	<b>5,000</b>	<b>4,366</b>
YoY Change		734 ↓	-828 ↓	1,938 ↓	-296 ↓	-429 ↓	

% Location Segment

	2019A	2020A	2021A	2022A	2023A	2024T	2024A
Greater Jakarta	73%	82%	83%	80%	88%	83%	82%
Karawang	5%	2%	1%	3%	1%	1%	2%
Bandung	13%	10%	11%	14%	8%	12%	11%
Makassar	9%	6%	5%	3%	4%	4%	6%

Marketing Sales by Product Type



PRODUCT TYPE	2019A	2020A	2021A	2022A	2023A	2024T	2024A
	Actual	Actual	Actual	Actual	Actual	Target	Actual
	Rp'bn	Rp'bn	Rp'bn	Rp'bn	Rp'bn	Rp'bn	Rp'bn
House	2,712	2,297	3,502	3,685	3,086	3,170	3,273
Shops	460	542	553	447	957	660	638
Landplots	349	159	692	450	272	420	179
Apartment	595	302	468	354	176	730	225
Office, Others	16	4	27	10	26	20	51
<b>Total</b>	<b>4,132</b>	<b>3,304</b>	<b>5,242</b>	<b>4,946</b>	<b>4,517</b>	<b>5,000</b>	<b>4,366</b>

% Product Segment

	2019A	2020A	2021A	2022A	2023A	2024T	2024A
House	66%	70%	67%	75%	68%	63%	75%
Shops	11%	16%	11%	9%	21%	13%	15%
Landplots	9%	5%	13%	9%	6%	8%	4%
Apartment	14%	9%	9%	7%	4%	15%	5%
Office, Others	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%

\* As of 31 Dec 2024

Disisi marketing sales, berdasarkan data terbaru hingga akhir 2024, total marketing sales SMRA mencapai Rp 4,3 Triliun, sedikit terkoreksi dibanding target Rp 5 Triliun.

Greater Jakarta masih menjadi mayoritas penjualan dengan kontribusi konsisten sekitar 82%, mencerminkan kebutuhan tinggi terhadap hunian dan properti komersial di kawasan tersebut. Sementara itu, wilayah seperti Bandung dan Makassar memperlihatkan potensi pertumbuhan sebagai lokasi alternatif investasi properti.

Dari sisi produk, rumah tapak (house) menjadi primadona, menyumbang hingga 75% dari total penjualan pada 2024. Ini menunjukkan preferensi konsumen terhadap aset properti berbasis tanah, yang semakin tinggi di tengah ketidakpastian ekonomi. Apartemen dan ruko juga terus menunjukkan tren pertumbuhan, menyesuaikan dengan perubahan gaya hidup urban masyarakat.

Meskipun sempat mengalami tekanan pada 2020 dengan penurunan -20% akibat pandemi COVID-19, pasar properti berhasil bangkit dengan lonjakan 59% pada 2021 dan mempertahankan stabilitas di tahun-tahun berikutnya. Ke depan, perusahaan pengembang tetap optimistis terhadap prospek sektor properti, terutama dengan dukungan proyek-proyek baru yang strategis di wilayah Greater Jakarta dan sekitarnya.



Secara historis pada tahun 2021 SMRA membukukan marketing sales tertinggi mencapai Rp 5,42 triliun tetapi pada tahun 2022 hingga tahun 2024 mengalami penurunan karena tingginya suku bunga saat itu. Harapannya dengan membaiknya kondisi ekonomi Indonesia akan turut mendukung penjualan dari SMRA kedepannya.

Pada tahun 2025, manajemen optimis perolehan marketing sales dengan target sebesar Rp5 triliun atau naik 15% dibandingkan marketing sales tahun 2024.

KONTAN.CO.ID - JAKARTA. PT Summarecon Agung Tbk (**SMRA**) mengincar perolehan *marketing sales* atau pra penjualan sebesar Rp 5 triliun di sepanjang 2025. Target tersebut meningkat sekitar 15% dibandingkan raihan *marketing sales* di tahun lalu yang sebesar Rp 4,36 triliun.



# **SEGMENT PROPERTI INVESTASI**



## INVESTMENT PROPERTY : Shopping Malls

SHOPPING MALL   RETAIL CENTER	GFA   m <sup>2</sup>	NLA   m <sup>2</sup>	Occupancy	Average Rent m <sup>2</sup> / Month	Average Service Charge m <sup>2</sup> / Month	% of Mall Revenues	No. of Tenants	Visitor Traffic Pax / Year
Summarecon Mall Kelapa Gading	208,000 m <sup>2</sup>	133,000 m <sup>2</sup>	91%	Rp 325,000	Rp 111,000	42%	~ 550+	FY-2024* 32.0 Mn FY-2023* 28.0 Mn
Summarecon Mall Serpong	112,000 m <sup>2</sup>	76,000 m <sup>2</sup>	94%	Rp 259,000	Rp 113,000	30%	~ 400+	FY-2024* 26.0 Mn FY-2023* 25.0 Mn
Summarecon Mall Bekasi	90,000 m <sup>2</sup>	58,000 m <sup>2</sup>	98%	Rp 246,000	Rp 107,000	19%	~ 300+	FY-2024* 21.0 Mn FY-2023* 21.0 Mn
Summarecon Villaggio Outlets	24,000 m <sup>2</sup>	13,900 m <sup>2</sup>	83%	Rp 149,000	Rp 65,000	2%	~ 90+	FY-2024* 1.0 Mn FY-2023* 0.6 Mn
Summarecon Mall Bandung	81,000 m <sup>2</sup>	47,000 m <sup>2</sup>	80%	Rp 135,000	Rp 85,000	6%	~ 150+	FY-2024* 7.0 Mn
Samasta Village, Bali	6,500 m <sup>2</sup>	6,300 m <sup>2</sup>	75%	Rp 68,000	Rp 54,000	1%	~ 20+	FY-2024* 0.4 Mn FY-2023* 0.4 Mn

SMRA mengelola enam properti investasi dengan okupansi rata-rata 80%. Dengan adanya potensi peningkatan daya beli masyarakat, diharapkan tingkat okupansi properti SMRA dapat terus meningkat, dan akan berkontribusi positif terhadap pendapatan dari segmen ini.



# **PROSPEK TAHUN 2025**



## Outlook for the Year

- ☑ According to the Government **Indonesia's Economy is predicted to reach 5.1-5.3%, higher than that of 5.03% in 2024**, supported by Household Consumption and Domestic Investment.
- ☑ **Cautiously optimistic for Indonesia's economy in 2025** as we see some headwinds coming from global sentiments such as **trade wars, high interest rate, high inflation and geopolitical tension**.
- ☑ **New Ministry focusing on Housing and Residential areas**, re-established by President Prabowo.
- ☑ Property Sector is forecasted to **benefit from VAT Incentive** given from the Indonesian Government this year.
- ☑ **LTV & FTV ratio limit of 100% continue in 2025**, for more attractive housing loan.
- ☑ **Pro-growth sentiment from Bank Indonesia** to boost domestic demand (**current rate at 5.75%**).
- ☑ **3 million housing program in 2025**, to address backlog housing issue.

Tahun 2025 menjadi momentum positif bagi SMRA dengan didukung proyeksi pertumbuhan ekonomi Indonesia sebesar 5,1%–5,3%. Dukungan pemerintah melalui insentif PPN, kebijakan LTV dan FTV mencapai 100%, serta program 3 juta rumah nasional akan memperkuat permintaan di sektor properti. Pembentukan kementerian baru yang fokus pada perumahan juga membuka peluang pertumbuhan lebih besar. Dengan kombinasi stimulus fiskal dan moneter, harapannya dapat meningkatkan kinerja SMRA di tahun 2025.



## Moving Forward

- ✓ Focus on **development of integrated cities** in strategic areas
  
- ✓ **Continuously develop diversified portfolio**, both in terms of products and geographical location
  - ▣ **New township development at Summarecon Tangerang**, to capture the opportunity and demands in Banten area
  - ▣ **The expansion of the 2<sup>nd</sup> phase of Summarecon Mall Bekasi** that is targeted to open in 4Q 2025 will add to the recurring income portfolio.
  
- ✓ **Develop existing land reserves and acquire strategic land plots**
  - ▣ **A large landbank** allows us the flexibility to market products appropriate to the prevailing market conditions
  
- ✓ Continue to create **innovations in marketing strategies and product offerings**
  - ▣ **Enhance customers' experience** in our shopping malls and other investment properties with the **offering of innovative and exciting programs**, thus bringing more potential customers to the tenants
  
- ✓ **Maintain product and service quality standards (The Summarecon Home Warranty)**

Dari sisi internal SMRA terus melangkah maju dengan fokus pada pengembangan kota terpadu, diversifikasi portofolio, dan ekspansi proyek seperti Summarecon Tangerang dan Mall Bekasi fase 2. Perusahaan juga memperkuat cadangan lahan, mengembangkan strategi pemasaran inovatif, serta menjaga standar kualitas produk dan layanan untuk meningkatkan pengalaman pelanggan dan menarik lebih banyak investor.

# **KEPEMILIKAN SAHAM**

31 Desember 2024/December 31, 2024

<b>Pemegang saham</b>	<b>Total saham ditempatkan dan disetor penuh/ Number of shares issued and fully paid</b>	<b>Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%)</b>	<b>Total/Total</b>
<u>Komisaris</u>			
Harto Djojo Nagaria	20.800.002	0,13	2.080.000
<u>Kepemilikan 5% atau lebih</u>			
PT Semarop Agung	5.585.167.916	33,83	558.516.792
<u>Direktur</u>			
Liliawati Rahardjo	885.072.736	5,36	88.507.274
Lain-lain (masing-masing dengan pemilikan kurang dari 5%)	10.017.527.704	60,68	1.001.752.771
<b>Total</b>	<b>16.508.568.358</b>	<b>100,00</b>	<b>1.650.856.837</b>

Yang selalu menjadi perhatian SMRA adalah kepemilikan publik yang lebih dari 50% (tepatnya 60,68% posisi akhir 2024).

#### 24. MODAL SAHAM

Rincian pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebagai berikut:

<b>Pemegang saham</b>	<b>Total saham ditempatkan dan disetor penuh</b>	<b>Persentase kepemilikan (%)</b>	<b>Total</b>
<u>Komisaris</u>			
Harto Djojo Nagaria	20.000.000	0,14	2.000.000
<u>Kepemilikan 5% atau lebih</u>			
PT Semarop Agung	3.668.788.504	25,43	366.878.850
PT Sinarmegah Jayasentosa	951.576.224	6,60	95.157.622
BNYMSANV RE AMS RE Stichting D APG ST RE E ES Pool - 2039846201	810.000.000	5,61	81.000.000
Lain-lain (masing-masing dengan pemilikan kurang dari 5%)	8.976.416.952	62,22	897.641.696
<b>Total</b>	<b>14.426.781.680</b>	<b>100,00</b>	<b>1.442.678.168</b>

Secara histori, sebenarnya sejak tahun 2016 kepemilikan publik terhadap saham SMRA mencapai 62,22% yang artinya kepemilikan saat ini sudah turun di bandingkan sebelumnya.



# **LAPORAN LABA RUGI**

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember/  
Year ended December 31,

	Catatan/ Notes	2024	2023	
<b>PENDAPATAN NETO</b>	2g,21 2o,28,32	10.623.354.592	6.658.782.663	➔ +60%
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>	2o,29	(5.162.448.504)	(3.299.254.706)	
<b>LABA KOTOR</b>		<b>5.460.906.088</b>	<b>3.359.527.957</b>	➔ +63%
Beban penjualan	2o,30	(509.457.076)	(420.767.084)	
Beban umum dan administrasi	2o,30	(1.175.905.304)	(1.038.706.737)	
Penghasilan operasi lain	2o,31	17.336.588	18.349.775	
Beban operasi lain	2o,31	(60.507.818)	(6.731.515)	
<b>LABA USAHA</b>		<b>3.732.372.478</b>	<b>1.911.672.396</b>	
Pendapatan keuangan	2o	181.265.040	180.737.086	
Biaya keuangan	2o,31	(1.048.239.617)	(756.960.765)	
Laba pada ekuitas entitas asosiasi	2x,11	12.380.233	9.955.683	
Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ("BPHTB") terkait kombinasi bisnis	1g	(414.375.142)	-	
<b>LABA SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>2.463.402.992</b>	<b>1.345.404.400</b>	
<b>BEBAN PAJAK FINAL</b>	1g,2r,18	<b>(599.363.643)</b>	<b>(287.212.856)</b>	
<b>LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>1.864.039.349</b>	<b>1.058.191.544</b>	

Pada tahun 2024, SMRA membukukan kenaikan kinerja pendapatan sebesar 60% dari Rp 6,6 triliun menjadi Rp10,63 triliun dengan sektor pengembangan properti sebagai penyumbang pendapatan terbesar sebesar Rp7,5 triliun, kemudian investasi properti menyumbang pendapatan sebesar Rp2,1 triliun dan rekreasi perhotelan menyumbang Rp518 miliar.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember/  
Year ended December 31,

	Catatan/ Notes	2024	2023
<b>LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk		1.373.378.406	765.969.994
Kepentingan Nonpengendali	2d,23	468.841.064	291.722.013
<b>TOTAL</b>		<b>1.842.219.470</b>	<b>1.057.692.007</b>

➔ +79%

Dengan naiknya pendapatan tersebut membuat laba bersihnya naik 79% dari Rp765 miliar menjadi Rp1,3 triliun.



# **HISTORI KINERJA**



Secara histori, pendapatan SMRA pada tahun 2024 menjadi pendapatan tertingginya sepanjang masa dengan membukukan pendapatan sebesar Rp10,6 triliun, sementara itu laba bersih SMRA pada tahun 2024 juga menjadi laba bersih tertinggi sebesar Rp1,3 triliun jika menghiraukan tahun 2014.

**ASET**

	<b>Catatan/ Notes</b>	<b>31 Desember 2024/ December 31, 2024</b>	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan setara kas	2e,2q,2s,4, 33,34	3.292.826.506	3.292.876.722
Piutang usaha - neto	2l,2s,5,34		
Pihak-pihak berelasi	2g,32	12.421.377	10.987.794
Pihak ketiga		245.609.457	224.924.696
Piutang lain-lain - neto	2s,5,34	12.769.339	11.557.716
Piutang pihak-pihak berelasi non-usaha	2g,2s, 32,34	69.459.927	76.803.837
Persediaan	2h,2m,2n, 6,12	10.741.416.326	10.906.023.115
Pajak dibayar dimuka	2r,18	752.958.161	658.069.529
Biaya dibayar dimuka	8	82.413.381	79.092.018
Uang muka	2n,8	180.018.240	288.217.150
Aset keuangan lancar lainnya	2f, 2s,11,34	14.073.775	13.676.167
<b>Total aset lancar</b>		<b>15.403.966.489</b>	<b>15.562.228.744</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Piutang usaha - neto			
Pihak ketiga	2l,2s,5,34	11.185.250	20.720.305
Piutang lain-lain - neto	2s,5,34	7.111.111	1.644.336
Piutang pihak berelasi non-usaha	2g,2s, 32,34	96.505.312	80.605.312
Tanah yang belum dikembangkan	2i,7,12	8.817.400.749	7.271.408.449
Investasi pada entitas asosiasi	2x,11	103.281.478	90.901.245
Uang muka	2n,8	1.265.754.140	1.268.638.960
Aset tetap - neto	2j,2l, 2n,9,12	521.838.282	442.052.669
Properti investasi - neto	2k,2l,2n, 10,12	6.270.622.055	5.405.429.186
Aset pajak tangguhan	2r,18	3.614.835	2.778.732
Aset keuangan tidak lancar lainnya	2e,2f,2s, 11,12,34	902.239.449	943.383.690
Aset tidak lancar lainnya		130.581.312	78.583.458
<b>Total aset tidak lancar</b>		<b>18.130.133.973</b>	<b>15.606.146.342</b>
<b>TOTAL ASET</b>		<b>33.534.100.462</b>	<b>31.168.375.086</b>

Pada tahun 2024 SMRA memiliki kas sebesar Rp3,29 triliun dengan persediaan mencapai Rp10,74 triliun. Selain itu nilai landbank atau tanah yang belum dikembangkan di tahun 2024 bertambah dari sebelumnya Rp7,27 triliun menjadi Rp8,81 triliun.

Secara keseluruhan aset SMRA mengalami kenaikan sebesar 8% dari Rp31,16 triliun menjadi Rp33,53 triliun.



**LIABILITAS**

	Catatan/ Notes	31 Desember 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang bank jangka pendek	2q,2s,12, 33,34	5.533.874.990	2.766.358.063
Utang usaha kepada pihak ketiga	2q,2s,14, 33,34	93.361.745	91.416.182
Utang lain-lain	2q,2s,15, 33,34	276.729.745	237.673.275
Utang pihak - pihak berelasi non-usaha	2g,2s, 32,34	586.932	-
Beban akrual	2q,2s,17 33,34	760.567.946	1.082.317.680
Utang pajak	2r,18	76.687.845	70.991.274
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	2p,2s,19,34	36.686.093	37.660.504
Liabilitas kontrak	2o,20		
Pihak-pihak berelasi	2g,32	28.102.521	24.002.111
Pihak ketiga		4.534.623.825	5.764.628.821
Uang jaminan yang diterima	2l,2s,21,34		
Pihak-pihak berelasi	2g,32	152.493	152.493
Pihak ketiga		184.044.591	178.821.608
Pendapatan diterima dimuka	2l,2o,22		
Pihak-pihak berelasi	2g,32	7.005.388	6.489.177
Pihak ketiga		641.458.178	584.722.452
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun - neto:			
Utang bank dan lembaga pembiayaan	2q,2s 12,33,34	709.248.047	792.522.374
Utang obligasi	2s,13,34	-	199.763.272
Liabilitas sewa	2l,2s,16,34	1.754.401	141.432
<b>Total liabilitas jangka pendek</b>		<b>12.884.884.740</b>	<b>11.837.660.718</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun - neto:			
Utang bank dan lembaga pembiayaan	2q,2s 12,33,34	1.655.547.737	2.100.013.265
Utang obligasi	2s,13,34	2.635.202.293	1.339.147.226
Liabilitas sewa	2l,2s,16,34	8.368.160	5.400.704
Utang lain-lain	2q,2s 15,33,34	45.600.089	20.664.417
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	2p,19	155.814.774	153.753.669
Liabilitas kontrak			
Pihak ketiga	2o,20	1.978.318.436	3.113.239.492
Uang jaminan yang diterima	2l,2s,21,34		
Pihak-pihak berelasi	2g,32	12.031.857	8.106.553
Pihak ketiga		139.759.885	119.028.687
Pendapatan diterima dimuka	2l,2o,22		
Pihak berelasi	2g,32	17.165.626	23.559.375
Pihak ketiga		155.780.828	130.168.080
Liabilitas pajak tangguhan	2r,18	13.098.707	14.571.028
<b>Total liabilitas jangka panjang</b>		<b>6.816.688.392</b>	<b>7.027.652.496</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>		<b>19.701.573.132</b>	<b>18.865.313.214</b>

Pada tahun 2024, SMRA membukukan total liabilitas sebesar Rp19,7 triliun dengan liabilitas jangka pendek sebesar Rp12,88 triliun dan liabilitas jangka panjang Rp6,8 triliun. Sementara itu total hutang buruk sebesar Rp10,5 triliun.

	Catatan/ Notes	31 Desember 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023
<b>EKUITAS</b>			
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk			
Modal saham			
Modal dasar - 25.000.000.000 saham dengan nominal Rp100 per saham (satuan penuh)			A <sub>1</sub>
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 16.508.568.358 saham	1b,24	1.650.856.837	1.650.856.837
Tambahan modal disetor	1b,2v,25	1.307.203.212	1.307.203.212
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali	2d	(1.665.128)	(1.665.128)
Saldo laba			
Telah ditentukan penggunaannya - cadangan umum		143.868.860	133.502.000
Belum ditentukan penggunaannya		7.947.601.970	6.736.913.055
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk		11.047.865.751	9.826.809.976
Kepentingan nonpengendali	2d,23	2.784.661.579	2.476.251.896
<b>TOTAL EKUITAS</b>		<b>13.832.527.330</b>	<b>12.303.061.872</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>33.534.100.462</b>	<b>31.168.375.086</b>

Ekuitas perusahaan pada tahun 2024 sebesar Rp13,8 triliun, jika dibandingkan dengan hutang buruk perusahaan maka DER SMRA sebesar 76%.

**ARUS KAS**

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember/  
Year ended December 31,**

<b>Catatan/ Notes</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan kas dari pelanggan	7.981.388.747	7.447.242.132
Penerimaan dari pendapatan bunga	174.903.906	153.662.212
Penerimaan dari restitusi pajak penghasilan	-	465.689
Peningkatan atas piutang pihak-pihak berelasi non-usaha	(18.356.090)	(15.293.107)
Pembayaran kas kepada:		
Pemasok dan beban operasi lainnya	(4.935.275.210)	(4.536.799.133)
Karyawan	(933.658.359)	(844.028.339)
Pembayaran BPHTB terkait kombinasi bisnis	1g (414.375.142)	-
Pembayaran untuk:		
Beban bunga	(711.392.124)	(464.372.610)
Pajak final	18 (558.792.195)	(330.391.144)
Pajak penghasilan	(6.723.738)	(5.101.685)
<b>Kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi</b>	<b>577.719.795</b>	<b>1.405.384.015</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Hasil penjualan aset tetap	9 2.413.751	956.075
Penerimaan dividen kas dari investasi pada entitas lainnya	11b 1.250.000	-
Penerimaan dividen kas dari investasi pada entitas asosiasi	11b -	1.248.000
Perolehan tanah yang belum dikembangkan dan uang muka pembelian tanah	(2.481.405.013)	(1.058.753.062)
Perolehan properti investasi	10,40 (973.882.361)	(876.037.534)
Perolehan aset tetap	9,40 (147.740.367)	(112.149.873)
<b>Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi</b>	<b>(3.599.363.990)</b>	<b>(2.044.736.394)</b>

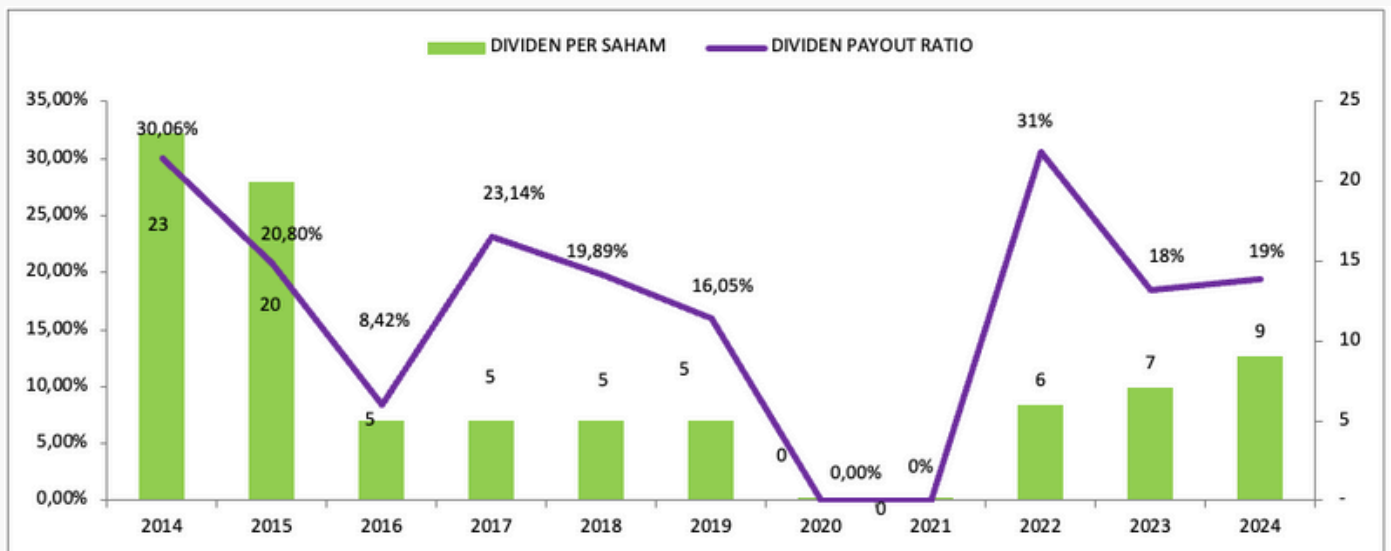
SMRA membukukan arus kas dari aktivitas operasi positif sebesar Rp577 miliar. Selain itu jika dilihat dari arus kas dari aktivitas investasi, SMRA terus menambah landbanknya tercermin dari perolehan tanah yang belum dikembangkan dan uang muka pembelian tanah sebesar Rp2,4 triliun.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember,  
Year ended December 31,**

	<b>Catatan/ Notes</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			
Penerimaan dari utang bank	12,41	6.278.536.259	3.859.653.995
Penerimaan dari penerbitan utang obligasi	13,41	1.300.000.000	900.000.000
Penerimaan setoran modal dari kepentingan nonpengendali	23	186.302.102	-
Penurunan atas piutang pihak-pihak berelasi non-usaha		9.800.000	-
Pencairan atas deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya		249.611	6.121.131
Pembayaran untuk utang bank dan lembaga pembiayaan	12,41	(4.050.512.345)	(3.478.048.405)
Pembayaran utang obligasi	41	(200.000.000)	-
Pembayaran kepada kepentingan nonpengendali	23	(186.096.476)	(255.340.627)
Pembayaran dividen kas oleh Perusahaan	27	(148.355.215)	(115.375.194)
Pembayaran dividen kas oleh entitas anak tertentu kepada entitas nonpengendali	27	(99.387.007)	(98.064.007)
Penurunan setoran modal dari kepentingan nonpengendali	23	(61.250.000)	(24.500.000)
Pembayaran biaya emisi obligasi		(7.267.801)	(4.640.965)
Pembayaran liabilitas sewa	41	(425.149)	(134.656)
<b>Kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan</b>		<b>3.021.593.979</b>	<b>789.671.272</b>

Pada tahun 2024 Perusahaan membagikan dividen sebesar Rp 148 miliar atau kurang lebih 19% dari laba bersih. Artinya SMRA masih memperhatikan kepentingan para pemegang sahamnya.

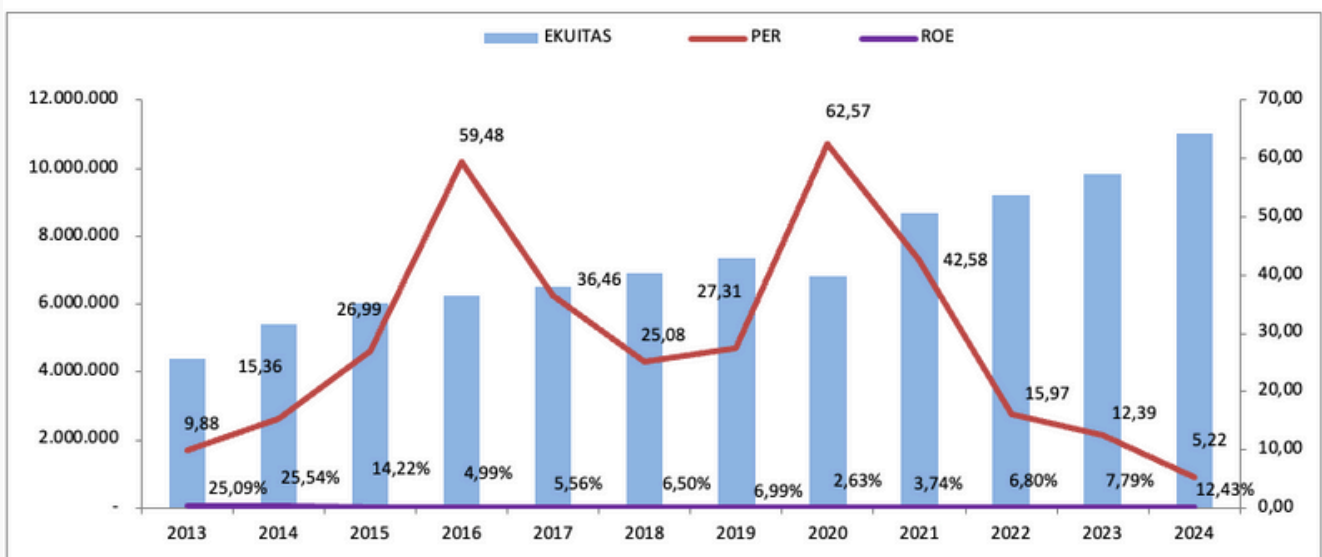
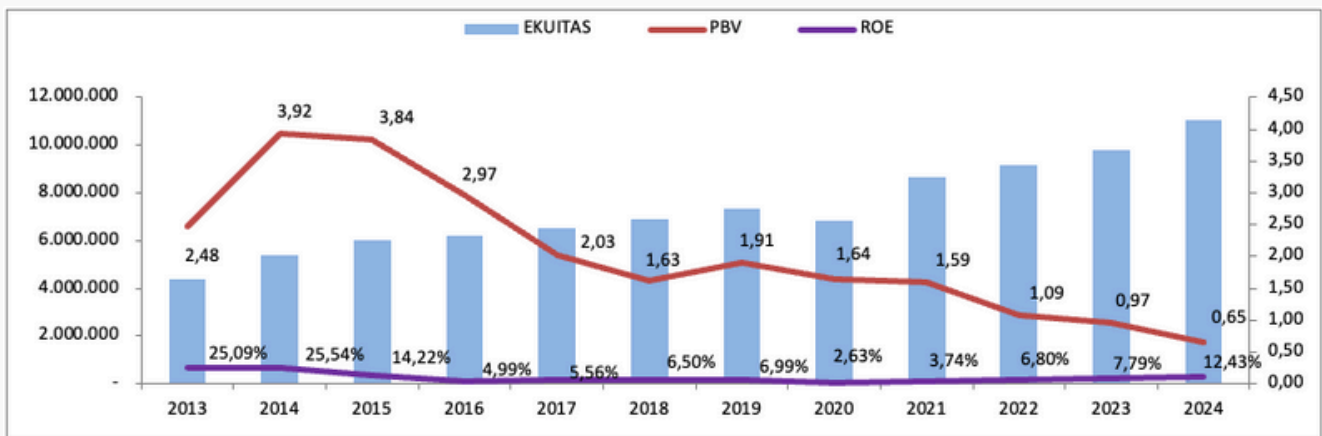
**DIVIDEN**



Secara histori, SMRA selalu membagikan dividennya selain pada tahun 2020 dan 2021 karena terjadi pandemi covid-19 yang mana juga menekan kinerja perusahaan saat itu, akan tetapi pada tahun 2022 SMRA kembali membagikan dividennya hingga tahun 2024.



# **VALUASI DAN ROE**



Secara valuasi, disaat harga saham SMRA berada di level Rp434 menunjukkan valuasi PBV 0,6x PER 5x, secara histori valuasi ini tergolong UNDERVALUE karena pada tahun 2014 saham SMRA pernah diperdagangkan pada valuasi PBV 3,9x dan pada tahun 2020 pernah diperdagangkan pada PER 62x.

Sehingga bisa disimpulkan secara keseluruhan harga saham SMRA turun karena adanya katalis negatif, akan tetapi secara bisnis perusahaan masih berjalan baik, dengan kinerja yang masih tumbuh dengan valuasi yang masih murah.



## DISCLAIMER

Ebook ini menggunakan informasi dari sumber yang dianggap dapat diandalkan dan dipercaya, namun kami tidak memberikan jaminan atau bertanggung jawab atas keakuratan, kelengkapan, atau kebenaran informasi tersebut. Informasi yang diberikan dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan.

Rekomendasi dalam ebook ini tidak mempertimbangkan tujuan investasi spesifik atau situasi keuangan pembaca. Dokumen ini bukan sebagai penawaran, ajakan untuk membeli atau menjual saham apa pun.