



suryainternusa

BUILDING A BETTER INDONESIA

Penawaran Umum Obligasi Surya Semesta Internusa I Tahun 2012 Dengan Tingkat Bunga Tetap

Penjamin Pelaksana Emisi Efek

HSBC 

INDOPREMIER


mandiri
sekuritas

www.suryainternusa.com



Bagian 1	Sekilas Mengenai Surya Semesta Internusa
Bagian 2	Keunggulan Kompetitif
Bagian 3	Strategi Bisnis dan Prospek Usaha
Bagian 4	Kinerja Finansial
Bagian 5	Struktur Obligasi dan Indikasi Jadwal

Bagian 1

Sekilas Mengenai Surya Semesta Internusa



suryainternusa

BUILDING A BETTER INDONESIA



Visi

Membangun Indonesia yang lebih baik melalui unit usaha konstruksi, properti dan perhotelan yang terpadu dan handal, terpercaya dan berkualitas tinggi.

Misi

Menyediakan produk-produk dan jasa pelayanan berkualitas, melalui kesungguhan dan kehandalan manajemen, untuk menciptakan nilai yang optimal bagi para pelanggan, pemegang saham, karyawan dan masyarakat Indonesia.





Tahun	Kejadian Penting (<i>Milestone</i>)
1971	Didirikan sebagai perusahaan pengembang properti untuk mengembangkan daerah Segitiga Emas di Kuningan, Jakarta Selatan, Indonesia.
1976	Membangun Glodok Plaza, pusat perbelanjaan modern pertama di Indonesia di Kawasan Kota, Jakarta, Indonesia.
1983	Membangun Hotel Meliã Bali, hotel berbintang 5 (lima) berkapasitas 494 kamar di Nusa Dua, Bali, Indonesia.
1991	Memulai pengembangan kawasan industri seluas 1.400 hektar di Karawang, Jawa Barat, Indonesia.
1994	Mengakuisisi unit usaha konstruksi, PT Nusa Raya Cipta ("NRC").
1996	Membangun kompleks kavling X-0 di Kuningan, Jakarta Selatan, Indonesia yang terdiri dari hotel berbintang 5 (lima) Gran Meliã Jakarta berkapasitas 407 kamar dan gedung perkantoran Graha Surya Internusa.
1997	Tercatat di Bursa Efek Indonesia.
2006	Memulai pengembangan resor eksklusif Banyan Tree Resort di Ungasan, Bali, Indonesia.
2008	Mengkonsolidasikan laporan keuangan unit usaha perhotelan, PT Suryalaya Anindita International ("SAI").
2011	Melakukan <i>stock split</i> dengan rasio 1 : 4.
2012	Membagikan dividen untuk pertama kali setelah melakukan penawaran saham perdana di tahun 1997.



Konstruksi

PT Nusa Raya Cipta ("NRC")	83,33%
----------------------------	--------

Properti

PT Suryacipta Swadaya ("SCS")	100,00%
-------------------------------	---------

PT TCP Internusa ("TCP")	100,00%
--------------------------	---------

PT Sitiagung Makmur ("SAM")	100,00%
-----------------------------	---------

Pemegang Saham (31 Agustus 2012)

%

PT Union Sampoerna	9,70
--------------------	------

PT Arman Investments Utama	8,24
----------------------------	------

HSBC Private Bank (Suisse) SA Singapore	5,66
---	------

Lainnya (kurang dari 5%)	76,40
--------------------------	-------

Total	100,00
--------------	---------------

Perhotelan

PT Suryalaya Anindita International ("SAI")	53,75%
---	--------

PT Ungasan Semesta Resort ("USR")	100,00%
-----------------------------------	---------

PT Surya Internusa Hotel ("SIH")	100,00%
----------------------------------	---------

Dewan Komisaris

Hagianto Kumala	Presiden Komisaris
Marseno Wirjosaputro	Wakil Presiden Komisaris
Royanto Rizal	Komisaris
Steen Dahl Poulsen	Komisaris
William Jusman	Komisaris

Direksi

Johannes Suriadjaja	Presiden Direktur
Eddy Purwana Wikanta	Wakil Presiden Direktur
The Jok Tung	Direktur



Bagian 2

Keunggulan Kompetitif



suryainternusa

BUILDING A BETTER INDONESIA



- 1 Bergerak di unit-unit usaha yang memiliki fundamental ekonomi yang kuat dan stabil dengan tren yang menjanjikan dalam jangka menengah maupun jangka panjang.
- 2 Tercatat sebagai salah satu pengembang dan pengelola kawasan industri besar.
- 3 Strategi pertumbuhan dan proyek pengembangan yang jelas.
- 4 Tim manajemen yang profesional dan berpengalaman di bidangnya serta didukung pemegang saham jangka panjang.
- 5 Memiliki pendekatan konservatif dalam hal perencanaan pendanaan serta memiliki kebijakan keuangan yang fleksibel.
- 6 Profil keuangan yang kuat dengan pertumbuhan pendapatan dan EBITDA yang mengesankan, rasio gearing yang konservatif serta profil likuiditas yang kuat.



Dewan Komisaris



Hagianto Kumala

Presiden Komisaris

- Pengalaman kerja profesional lebih dari 33 tahun
- United Tractors, Komatsu Indonesia, Astra Agro, Astra International, Toyota Astra Motor, Berau Coal, Bukit Makmur Mandiri
- Lulus dari Institut Teknologi Bandung



Marseno Wirjosaputro

Wakil Presiden Komisaris

- Pengalaman kerja profesional lebih dari 50 tahun
- Astra International, United Tractors, Departemen Pekerjaan Umum Bandung
- Lulus dari Institut Teknologi Bandung



Royanto Rizal

Komisaris

- Pengalaman kerja profesional lebih dari 50 tahun
- National Roadbuilders & Construction, Multi Investments Ltd
- Lulus dari Institut Teknologi Bandung



William Jusman

Komisaris

- Pengalaman kerja profesional lebih dari 30 tahun
- Wilhelm & Barelli, Duta Anggada Group
- Lulus dari University of Southern California di bidang Teknik Sipil



Steen Dahl Poulsen

Komisaris

- Pengalaman kerja profesional lebih dari 37 tahun
- Bank of Austria, IBM, Primotex Ltd
- Lulus dari University of Aarhus di bidang Business Administration

Direksi



Johannes Suriadjaja

Presiden Direktur

- Pengalaman kerja profesional lebih dari 20 tahun
- Toyota Motor, Chase Manhattan Bank
- Lulus dari The American College for the Applied Arts



Eddy P. Wikanta

Wakil Presiden Direktur

- Pengalaman kerja profesional lebih dari 38 tahun
- Nusa Raya Cipta
- Lulus dari Universitas Diponegoro di bidang Teknik Sipil



The Jok Tung

Direktur

- Pengalaman kerja profesional lebih dari 27 tahun
- Chase Manhattan Bank
- Lulus dari University of Southern California di bidang Finance & Business Administration

Portofolio Investasi yang Beragam



suryainternusa

Data per 30 Juni 2012

Keunggulan Kompetitif

Konstruksi		
PT Nusa Raya Cipta ("NRC")	Jasa Konstruksi	2 besar perusahaan swasta (pendapatan usaha)
Properti		
PT Suryacipta Swadaya ("SCS")	Suryacipta City of Industry (kawasan industri seluas 1.400 hektar – luas kotor), Karawang, Jawa Barat	(kavling industri fase 1 & 2 – luas bersih) 1.040.000 m2 (kavling komersial – luas kotor) 240.000 m2 (kavling industri fase 3 – luas kotor) 3.500.000 m2
PT TCP Internusa ("TCP")	Graha Surya Internusa (gedung perkantoran), Jakarta	21.035 m2
	Glodok Plaza (pusat perbelanjaan), Jakarta	36.780 m2
	Tanjung Mas Raya (perumahan), Jakarta	(tanah belum dikembangkan) 17.100 m2
	Cibarusah (tanah belum dikembangkan), Jawa Barat	110.000 m2
	Graha Surya Internusa II (tanah belum dikembangkan), Jakarta	4.195 m2
PT Sitiagung Makmur ("SAM")	Banyan Tree Resort Ungasan (Resor), Bali	51 vila
Perhotelan		
PT Suryalaya Anindita International ("SAI")	Gran Meliã Jakarta	bintang 5 (lima), 407 kamar
	Meliã Bali Indonesia, Nusa Dua, Bali	bintang 5 (lima), 494 kamar
PT Ungasan Semesta Resort ("USR")	Banyan Tree Resort Ungasan, Bali	resor eksklusif, 73 vila
PT Surya Internusa Hotels ("SIH")	The Plaza Hotel Glodok, Jakarta	Budget Hotel, 91 kamar



Kawasan Industri

- Lokasi yang strategis dengan akses tol langsung ke kawasan industri yaitu dari pintu tol Karawang Timur di jalan tol Jakarta – Cikampek.
- Desain kawasan industri yang rapi, asri dan hijau.
- Memiliki air baku yang berkualitas.
- Memiliki *anchor tenants* yang ternama seperti grup Astra (Daihatsu, Astra Otopart dan Isuzu), Nestle, Bridgestone, JVC Electronic dan Santos Jaya Abadi.



Konstruksi

- Berpengalaman lebih dari 40 tahun.
- Pelopor pembangunan bangunan komersial dan infrastruktur seperti Trans Sumatera dan proyek bandar udara Juanda.
- Memiliki spesialisasi di bidang pembangunan *high rise building*, seperti perhotelan, apartemen dan pusat belanja serta memiliki keahlian di bidang *structural work*.
- Memiliki klien-klien yang tergolong dalam kelompok usaha properti papan atas di Indonesia dan menangani proyek-proyek berskala menengah dan besar.



Perhotelan

- Mutu pelayanan dan desain hotel ramah lingkungan yang telah mendapatkan penghargaan nasional dan internasional.
- Lokasi yang strategis.
- Dikelola oleh operator internasional yang berpengalaman.



Bagian 3

Strategi Bisnis dan Prospek Usaha



suryainternusa

BUILDING A BETTER INDONESIA



Kawasan Industri

- Memprioritaskan penyelesaian pengembangan lahan yang ada terutama fase 2 dan fase 3.
- Memperluas lahan kawasan industri di Karawang dan Bekasi dengan total luas 1.000 ha dan 2.000 ha untuk pertumbuhan usaha jangka menengah dan panjang.
- Pengembangan konsep bisnis SFB (*Standard Factory Building*) dan pergudangan serta kawasan komersial (gedung perkantoran, *budget hotel* dan *retail arcade* di area yang dinamakan *Suryacipta Square*).



Konstruksi

- Mempertahankan pangsa pasar di *High Rise Building*.
- Memprioritaskan proyek-proyek bangunan yang menguntungkan dan berkualitas tinggi.
- Diversifikasi pada proyek pembangunan infrastruktur seperti jalan tol dan sarana prasarana pertambangan termasuk berinvestasi di perusahaan infrastruktur.



Perhotelan

- Meningkatkan pendapatan *existing* hotel dengan terus melakukan inovasi melalui *yield management*, renovasi, dan pemasaran yang agresif.
- Diversifikasi ke segmen *budget business hotel* di beberapa kota di Indonesia.



Kawasan Industri Suryacipta – Master Plan

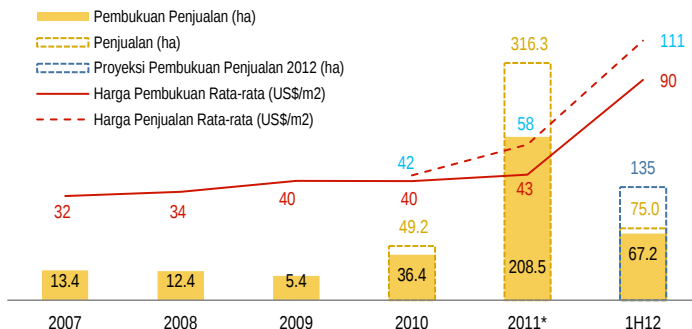


Per 30 Juni 2012	Gross Area	Net Saleable
Izin	1.400	
Tahap 1 & 2	1.000	768
• Terjual		664
• Land bank		104
Tahap 3	400	280
• Terjual		0
• Land bank		280
Total industrial land bank		384

- Berlokasi di Karawang, Jawa Barat.
- Memiliki izin lokasi seluas **1.400 ha** di mana sekitar 70% di antaranya dapat dijual sebagai lahan industri.
- Sebagian besar fase 1 & 2 telah dikembangkan dan hampir seluruhnya telah terjual serta masih memiliki persediaan lahan yang relatif besar sekitar **400ha** (luas kotor) di fase 3.
- Lokasi kawasan industri yang saat ini menjadi pilihan investor adalah Bekasi, Karawang dan Purwakarta di mana berdasarkan data penjualan tanah di 2011 dan kuartal I tahun 2012, 84% dan 85% penjualan berada di daerah-daerah tersebut. (riset dari Colliers).

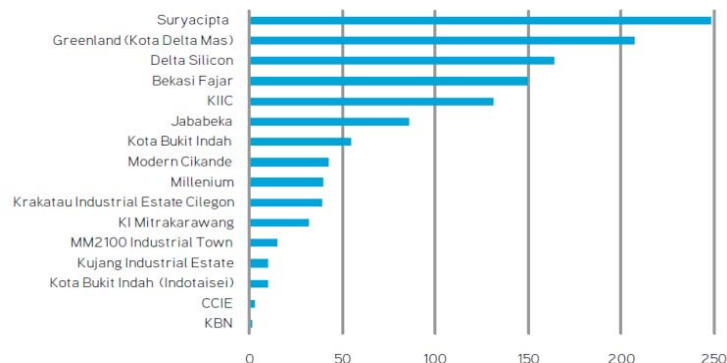
- SCS membukukan penjualan tanah industri sebesar **208ha** di tahun 2011 dengan harga rata-rata **US\$ 43** per meter persegi.
- Target pembukuan penjualan di 2012 adalah sebesar **135ha**, di mana 67ha diantaranya telah dibukukan pada semester I 2012 dan per 30 Juni 2012, SCS masih memiliki komitmen penjualan seluas 128 ha.
- SCS memiliki **pangsa pasar tertinggi** dalam penjualan tanah industri berdasarkan riset Colliers di kuartal 4 tahun 2010, tahun 2011 dan kuartal I tahun 2012.
- Sebagian besar pembeli berasal dari **Jepang** dan bergerak di bidang **otomotif**. *Anchor tenant* terbesar saat ini adalah Astra Daihatsu Motor (ADM). Keberadaan beberapa *anchor tenants* yang merupakan *principal* otomotif menciptakan:
 - Efek domino** yaitu masuknya pemasok suku cadang otomotif; dan
 - Potensi **meningkatkan marjin**.

Tanah Suryacipta yang terjual dan harga jual rata - rata



* Rata - rata harga jual tidak termasuk Astra: US\$ 58.0/m2

Penjualan tanah selama 2011 dalam setiap kawasan industri (ha)



Sumber : Riset Colliers 1Q2012

Pembeli Utama Suryacipta

Pembeli	Industri/Produk	
Milik Asing	Bridgestone Tire	Ban
	TVS	Otomotif
	JVC	Elektronik
	Bekaert	Suku Cadang otomotif
	Nestle	Produk Konsumen
	Isuzu Motor Corp	Otomotif
	Astra Daihatsu Motor	Otomotif
Milik Domestik	Astra International	Otomotif
	Astra Otoparts	Suku cadang otomotif
	Keramik Indonesia Association	Bahan bangunan
	Wijaya Karya Beton	Material konstruksi

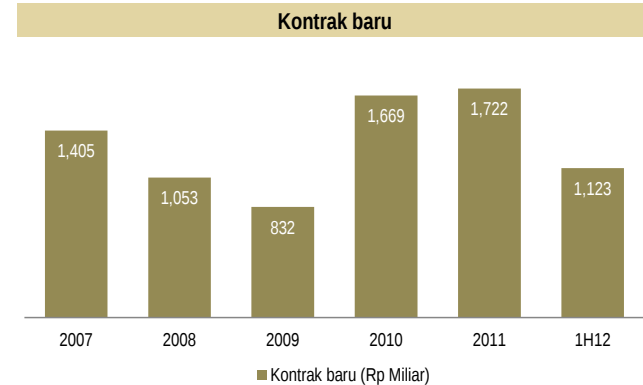
Estimasi lokasi 2.000 ha *land bank* di Bekasi Utara



- Di tahun 2012, SCS merencanakan untuk menyelesaikan pengembangan fase 2 dan mengembangkan fase 3 secara bertahap s/d tahun 2014.
- Untuk mengantisipasi permintaan lahan industri, SCS merencanakan untuk mengakuisisi **1,000 ha** lahan baru di Karawang.
- Selain itu, SCS telah memperoleh izin untuk mengembangkan **2.000 ha** di Bekasi. Pembebasan lahan Bekasi direncanakan akan selesai dalam 4 tahun ke depan.
- Selain Membangun kawasan komersial, *Suryacipta Square* dan juga memulai pembangunan kawasan pergudangan (warehousing) dan *Standard Factory Building* (SFB).



- NRC adalah salah satu **perusahaan konstruksi swasta terkemuka** di Indonesia dengan spesialisasi dalam *high rise building*, area komersial dan fasilitas manufaktur untuk skala sedang sampai besar.
- Selama bertahun-tahun, NRC telah menjadi salah satu pilar utama SSIA dan tidak pernah mengalami rugi bersih sejak krisis keuangan Asia pada tahun 1997.
- NRC memiliki 6 cabang diseluruh Indonesia yaitu di Jakarta, Medan, Bali, Surabaya, Balikpapan and Semarang.
- Pendapatan konstruksi memiliki **pendapatan yang stabil** dengan **CAGR sebesar 15%** (2007-2011), namun sesuai dengan sifat bidang usaha konstruksi, memiliki margin laba bersih yang relatif rendah yaitu 3-4%.
- **Contract on-hand terus meningkat signifikan** sejak tahun 2010 setelah mendapatkan beberapa proyek konstruksi besar terutama konstruksi gedung bertingkat.
- NRC diestimasi akan terus berkembang sebesar 15-20% per tahun di mana nilai *contract on-hand* per semester 1 2012 hampir mencapai Rp 1,7 triliun.



Beberapa Proyek Utama 2009-2012			
Ringkasan Proyek	Proyek	Periode	Nilai (Rp Miliar)
	Cosmo Terrace	2009	94
	Cerestar	2010	89
	Mayapada Hospital	2010	107
	Thamrin Executive Residence	2010	111
	Mall Alam Sutera	2010	146
	Biznet Technovillage	2011	72
	Malang City Point	2011	73
	The Windsor Apartment	2011	136
	Nestle Indonesia	2011	169
	Grand Metropolitan Bekasi	2012	59
	Galaxy Mall Bekasi	2012	65
	Musim Mas	2012	94

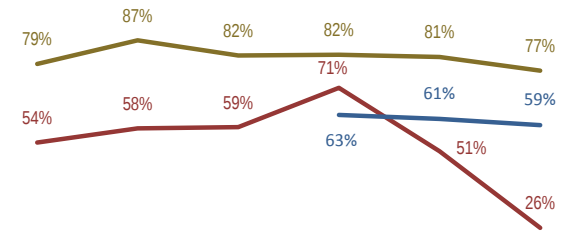
Contract on hand						
(Rp Miliar)	2007	2008	2009	2010	2011	1H12
Contracts on hand -awal	444	947	789	729	1.390	1.530
Kontrak baru	1.405	1.053	832	1.669	1.722	1.123
Dikurangi: Pendapatan usaha-sebelum eliminasi	(902)	(1.211)	(892)	(1.008)	(1.582)	(988)
Contracts on hand – akhir	947	789	729	1.390	1.530	1.665



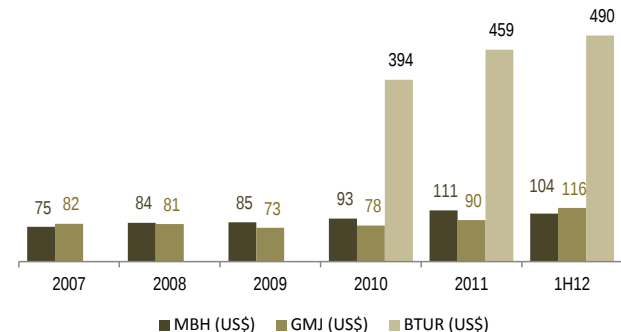
Nama Hotel	Lokasi	Luas	Beroperasi secara penuh	Rating	# kamar
Meliã Bali Villas & Spa Resort (MBH)	Bali	10.7 ha	Dec-85	Bintang lima	494
Gran Meliã Jakarta (GMJ)	Jakarta	1.5 ha	Apr-97	Bintang lima	407
Banyan Tree Ungasan Resort (BTUR)	Bali	10.0 ha	Jan-11	Villa mewah	71

- SSIA memiliki 2 (dua) hotel bintang lima dan 1 (satu) resor eksklusif yang berlokasi di Jakarta dan Bali.
- Tingkat hunian MBH berada di 77% pada semester I 2012. Harga sewa kamar rata-rata meningkat 4% menjadi US\$104 di periode tersebut.
- Renovasi yang dilakukan sejak Juni 2011 menyebabkan penurunan kinerja di GMJ yang membukukan tingkat hunian 26% di semester awal 2012 (dibandingkan 69% di periode yang sama tahun 2011). Namun demikian, harga sewa kamar rata-rata naik sebesar 31%.
- Pada semester pertama 2012, BTUR mencapai tingkat hunian 59% dengan harga sewa kamar rata-rata sebesar US\$490 per malam.
- SSIA melihat **potensi dalam bisnis perhotelan** untuk menambah *recurring income*-nya dan merencanakan diversifikasi ke *budget hotel* dengan mempertimbangkan potensi pertumbuhan, bisnis yang relatif lebih stabil serta *payback* yang lebih pendek dibandingkan dengan hotel bintang lima.
- SSIA merencanakan untuk berinvestasi pada *budget hotel* dengan kapasitas 120-150 kamar yang diperkirakan membutuhkan investasi sebesar US\$5,5 juta per hotel (termasuk tanah) dan mentargetkan 5 hotel pertama untuk beroperasi pada tahun 2013.

Tingkat Hunian Rata-rata



Harga Sewa Kamar Rata-rata





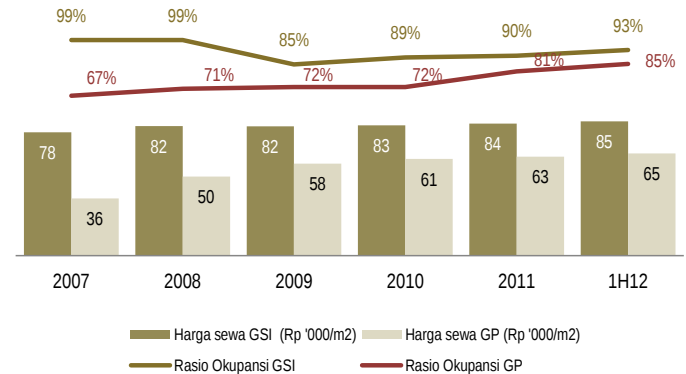
Graha Surya Internusa



Glodok Plaza

- TCP Internusa adalah **penyewaan properti dan perusahaan pengembangan real estat**, yang assetnya meliputi Graha Surya Internusa atau ("GSI") (Kantor di Kuningan) dan Glodok Plaza (GP) (pusat ritel di kawasan Chinatown).
- GSI memiliki tingkat hunian yang stabil selama 5 (lima) tahun terakhir dengan tingkat hunian rata-rata sebesar 92,4% sedangkan tngkat hunian rata-rata GP terus meningkat menjadi 85% pada semester I tahun 2012 dari 67% pada tahun 2007.
- TCP memiliki **land bank untuk pengembangan di masa depan** yaitu Graha Surya Internusa II seluas 4.195 m2.

Tingkat Hunian dan Harga Sewa Rata-rata



Anchor tenants

	Penyewa	Area sewa (m ²)	Porsi dari total area sewa
Graha Surya Internusa	Bank Danamon	8,450	40%
	L'Oreal	3,089	15%
Glodok Plaza	Golden Crown	17,816	48%
	The Plaza Hotel Glodok	3,163	9%

Bagian 4

Kinerja Finansial



suryainternusa

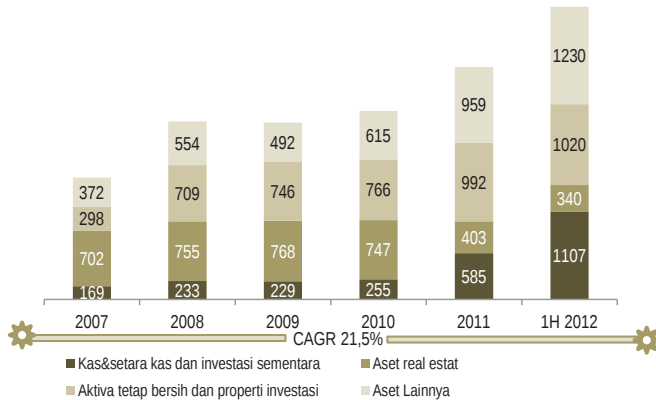
BUILDING A BETTER INDONESIA



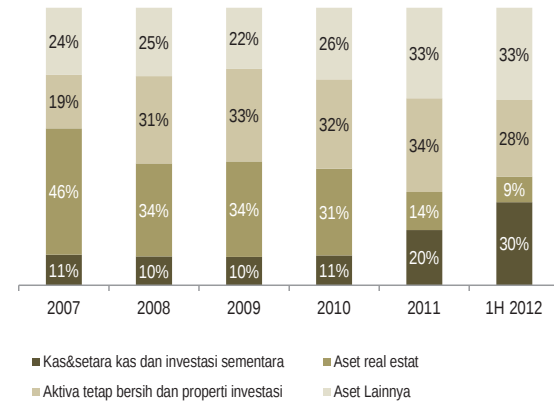
dalam miliar Rupiah

	2007	2008	2009	2010	2011	1H 2012
Kas & Setara dan investasi sementara	169	233	229	255	585	1.107
Aset real estat	702	755	768	747	403	340
Aktiva tetap bersih dan properti investasi	298	709	746	766	992	1.020
Aset Lainnya	372	554	492	615	959	1.230
Total Aset	1.541	2.251	2.235	2.383	2.938	3.696
Liabilitas	919	1.490	1.417	1.429	1.737	2.141
Ekuitas	606	737	758	869	1.100	1.444
Kepentingan non pengendali	16	24	60	85	101	111
Total Liabilitas dan Ekuitas	1.541	2.251	2.235	2.383	2.938	3.696

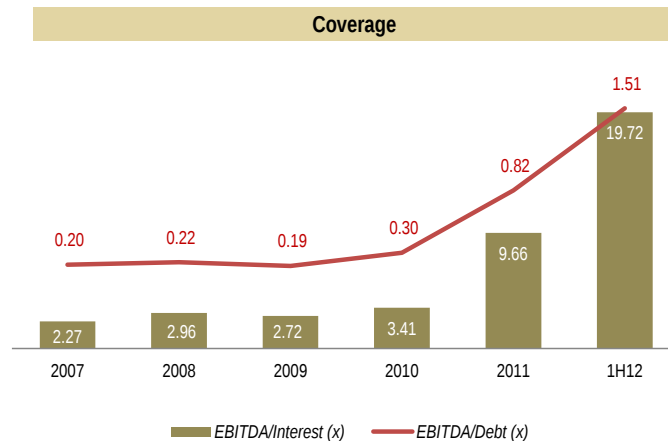
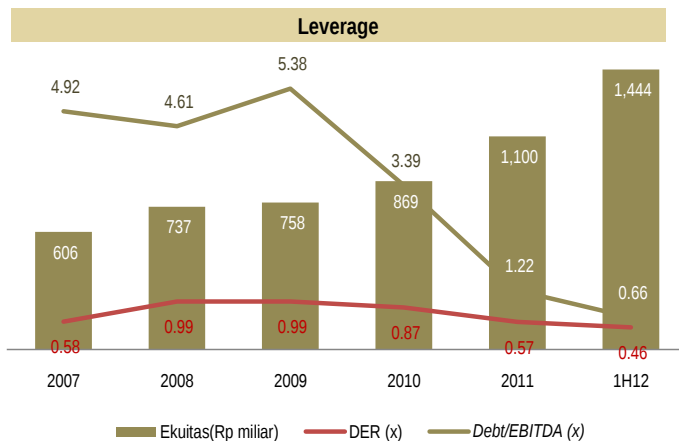
Pertumbuhan Aset (Rp miliar)



Komposisi Aset



- Pertumbuhan Aset hingga semester I Tahun 2012 mencapai 21,45% (CAGR 2007 – 1H 2012).
- Pertumbuhan kas&setara kas merupakan hasil dari perkembangan usaha Perseroan terutama dari segmen kawasan industri.
- Meningkatnya nilai penjualan tanah di kawasan Industri juga meningkatkan komposisi kas dan setara kas yang mengindikasikan tingginya likuiditas Perseroan.



- *Debt to Equity Ratio (DER)* Perseroan secara historis selalu berada di bawah 1x pada level konsolidasi. Hal ini menunjukkan kebijakan Perseroan yang konservatif dalam penggunaan hutang
- Rasio *Coverage* yaitu EBITDA/Interest dan EBITDA/Debt secara konsisten meningkat sejak tahun 2010 yang menggambarkan meningkatnya kemampuan perseroan dalam pembayaran hutang.

Ikhtisar Laporan Laba Rugi Komperhensif



suryainternusa

Kinerja Finansial

dalam miliar Rupiah

	2007	2008	2009	2010	2011	1H 2011	1H 2012
Pendapatan Usaha	1.218	1.753	1.484	1.690	2.879	1.542	1.767
Beban Langsung	1.067	1.464	1.136	1.212	2.097	1.141	1.131
Lab a Bruto	151	289	348	478	782	401	636
Beban Usaha	102	168	262	317	329	162	175
Pendapatan dari Kerjasama Operasi	-	-	-	-	3	2	3
Lab a Usaha	49	121	86	161	456	241	464
EBITDA	71	159	139	223	520	275	499
Pendapatan (Beban) lainnya	(20)	(108)	27	35	(71)	(28)	(21)
Lab a Sebelum Pajak	29	13	113	196	385	213	443
Beban Pajak	11	27	59	55	107	62	61
Lab a Bersih Kepentingan Non Pengendali	6	(2)	36	25	21	18	10
Lab a Bersih Pemilik Entitas Induk	12	(12)	18	116	257	133	372
Pendapatan (Beban) Komperhensif Lainnya	-	(8)	4	(1)	(5)	(3)	2
Lab a Komperhensif	12	(20)	22	115	252	130	374

*)Di tahun 2008: PT Suryalaya Anindita International ("SAI") dikonsolidasi selama 5 bulan. Sejak tahun 2009, SAI dikonsolidasikan selama setahun penuh.

**) Di tahun 2010: PT Pacific Prestress Indonesia ("PPI") hanya dikonsolidasikan selama 9 bulan, karena PPI telah didivestasi sejak tanggal 30 September 2010.

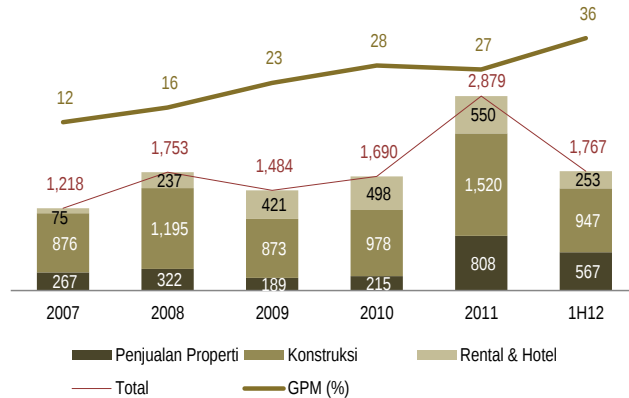
Pendapatan Usaha dan EBITDA



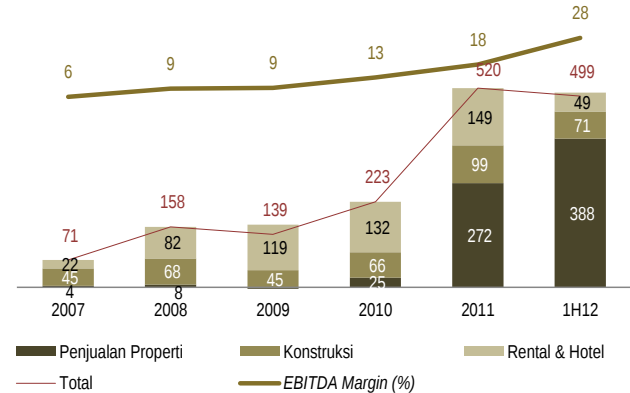
suryainternusa

Kinerja Finansial

Pendapatan Usaha (Rp miliar)



EBITDA (Rp miliar)



- **Pendapatan usaha dan EBITDA** meningkat menjadi Rp2.879 miliar dan Rp520 miliar di tahun 2011 dengan CAGR (2007 – 2011) masing – masing sebesar 24% dan 64,5% yang terutama disebabkan oleh meningkatnya permintaan akan tanah industri dan pertumbuhan jasa konstruksi serta perhotelan.
- **Gross profit margin dan EBITDA margin** secara konsisten menunjukkan tren meningkat selama 2 tahun terakhir dikarenakan adanya “booming” di kawasan industri.
- Meskipun konstruksi memiliki kontribusi terbesar terhadap penjualan yang mencapai sekitar 53% namun sektor properti menyumbang EBITDA terbesar mencapai 63% pada tahun 2011.

Bagian 5

Struktur Obligasi dan Indikasi Jadwal



suryainternusa

BUILDING A BETTER INDONESIA



Emiten	PT Surya Semesta Internusa Tbk
Nama Obligasi	Obligasi Surya Semesta Internusa I Tahun 2012 Dengan Tingkat Bunga Tetap
Peringkat Obligasi	idA (Single A) dari Pefindo
Jumlah Emisi	Sebanyak – banyaknya sebesar Rp500.000.000.000,- (lima ratus miliar Rupiah)
Jangka Waktu	3 tahun dan 5 tahun
Penggunaan Dana	Pengembangan kawasan industri, pembayaran hutang dan modal kerja Perseroan
Jaminan	Obligasi ini dijamin dengan jaminan khusus sekurang-kurangnya sebesar 125% dari jumlah terutang berupa Gedung Surya Internusa, Glodok Plaza dan lahan kosong di Kuningan
Pencatatan	PT Bursa Efek Indonesia



Public Expose & DDM	11 Okt 2012
Masa Penawaran Awal (Bookbuilding)	11 – 23 Okt 2012
Perkiraan Efektif Bapepam LK	30 Okt 2012
Masa Penawaran Umum	1 - 2 Nop 2012
Penjataan	5 Nop 2012
Pembayaran dari Investor	6 Nop 2012
Distribusi Elektronik di KSEI	7 Nop 2012
Pencatatan di BEI	8 Nop 2012



Penjamin Pelaksana Emisi	PT HSBC Securities Indonesia PT Indo Premier Securities PT Mandiri Sekuritas
Akuntan Publik	KAP Aryanto, Amir Jusuf, Mawar & Saptoto (RSM AAJ Associates)
Konsultan Hukum	Makes & Partners
Notaris	Kumala Tjahjani Widodo, SH, MH, Mkn
Wali Amanat	PT Bank Permata Tbk.
Agen Pembayaran	PT Kustodian Sentral Efek Indonesia
Lembaga Pemeringkat	PT Pemeringkat Efek Indonesia (Pefindo)
Penilai	KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan



Kinerja Finansial

- Tingginya marjin keuntungan dari sektor properti akibat meningkatnya harga jual tanah industri
- Rasio leverage (DER) yang konsisten di bawah 1 pada level konsolidasi dan rasio Coverage yang tinggi.

Instrumen yang Menarik

- Perseroan menawarkan obligasi di sektor properti yang masih tergolong instrumen yang langka di pasar Obligasi.
- Rating obligasi Perseroan yaitu idA yang berada dalam kisaran *investment grade*.

Pertimbangan Investasi

Keunggulan Bersaing

- Diversifikasi Portofolio yang beragam.
- *Landbank* di tanah industri yang besar setelah realisasi akuisisi di Karawang dan Bekasi.
- Pendekatan konservatif dalam perencanaan pendanaan serta memiliki *financial flexibility* yang baik
- Tercatat sebagai pengembang kawasan industri besar

Prospek Usaha

- Industrialisasi dan pembangunan infrastruktur yang didukung oleh kebijakan Pemerintah akan menyebabkan permintaan akan lahan industri meningkat
- Adanya pertumbuhan ekonomi menyebabkan tumbuhnya kelas menengah di Indonesia. Hal tersebut akan berimbas pada meningkatnya tingkat hunian hotel, kebutuhan akan bangunan komersial, dan ekspansi kapasitas pabrik yang akan meningkatkan permintaan tanah industri
- Makroekonomi Indonesia yang stabil dan persepsi internasional terhadap Indonesia yang membaik



Indikasi Kisaran Kupon untuk Obligasi Surya Semesta Internusa I Tahun 2012 Dengan Tingkat Bunga Tetap adalah :

3 Tahun

[●] % - [●] %

5 Tahun

[●] % - [●] %



TERIMA KASIH