PROSPEKTUS RINGKAS

PERKIRAAN JADWAL PENAWARAN UMUM

Perkiraan Masa Penawaran Awal	: 16 – 30 Agustus 2016
Perkiraan Tanggal Efektif	: 13 September 2016
Perkiraan Masa Penawaran Umum	: 15 – 19 September 2016
Perkiraan Tanggal Penjatahan	: 20 September 2016
Perkiraan Tanggal Distribusi Obligasi Secara Elektronik	: 22 September 2016
Perkiraan Tanggal Pencatatan Pada Bursa Efek Indonesia	: 23 September 2016

PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN

PEMENUHAN KRITERIA PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN

Perseroan telah memenuhi untuk melaksanakan Penawaran Umum Berkelanjutan sebagaimana diatur dalam POJK Nomor: 36/POJK.04/2014 yaitu:

1. Penawaran Umum Berkelanjutan dilaksanakan dalam periode paling lama 2 (dua) tahun dengan ketentuan pemberitahuan pelaksanaan Penawaran Umum Berkelanjutan terakhir disampaikan kepada OJK paling lambat pada ulang tahun kedua sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Berkelanjutan.
2. Telah menjadi Emiten paling sedikit 2 (dua) tahun sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum.
3. Tidak pernah mengalami kondisi gagal bayar selama 2 (dua) tahun terakhir sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran dalam Rangka Penawaran Umum Berkelanjutan. Hal ini telah dipenuhi oleh Perseroan dengan surat pernyataan Perseroan tanggal 28 Juni 2016 perihal Pernyataan Tidak Pernah Mengalami Gagal Bayar dan oleh Akuntan dengan Surat Pernyataan No. 0860716/RHP/103 tanggal 28 Juni 2016.
4. Efek yang diterbitkan melalui Penawaran Umum Berkelanjutan adalah Efek bersifat utang dan memiliki hasil pemeringkatan yang termasuk dalam kategori 4 (empat) peringkat teratas yang merupakan urutan 4 (empat) peringkat terbaik yang dikeluarkan oleh Perusahaan Pemeringkat Efek.

PENAWARAN UMUM OBLIGASI BERKELANJUTAN
OBLIGASI BERKELANJUTAN I SURYA SEMESTA INTERNUSA
DENGAN TARGET DANA YANG AKAN DIHIMPUN SEBESAR RP2.000.000.000.000
(DUA TRILIUN RUPIAH)

DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN BERSIFAT UTANG TERSEBUT, UNTUK TAHAP PERTAMA PERSEROAN AKAN MENERBITKAN DAN MENAWARKAN:

OBLIGASI BERKELANJUTAN I SURYA SEMESTA INTERNUSA TAHAP I TAHUN 2016
DENGAN JUMLAH POKOK SEBANYAK-BANYAKNYA
SEBESAR RP1.000.000.000.000,00
(SATU TRILIUN RUPIAH)

Perseroan melakukan Penawaran Umum Obligasi. Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang akan diterbitkan atas nama KSEI sebagai bukti utang untuk kepentingan Pemegang Obligasi dengan jumlah pokok sebanyak-banyaknya sebesar Rp1.000.000.000.000,00 (satu triliun Rupiah). Obligasi ini ditawarkan dengan nilai 100% (seratus persen) dari jumlah Pokok Obligasi dan terdiri dari 2 (dua) seri, yaitu:

Obligasi Seri A : Jumlah Obligasi Seri A yang ditawarkan adalah sebesar Rp[•] ([•]) dengan tingkat bunga tetap sebesar [•] ([•]) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri A adalah 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Emisi.

Obligasi Seri B : Jumlah Obligasi Seri B yang ditawarkan adalah sebesar Rp[•] ([•]) dengan tingkat bunga tetap sebesar [•]% ([•]) per tahun. Jangka waktu Obligasi Seri B adalah 5 (lima) tahun sejak Tanggal Emisi.

Bunga Obligasi dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai dengan Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi yang bersangkutan. Pembayaran Bunga Obligasi pertama akan dilakukan pada tanggal 22 Desember 2016, sedangkan Pembayaran Bunga Obligasi terakhir sekaligus jatuh tempo masing-masing seri Obligasi adalah pada tanggal 22 September 2019 untuk Obligasi Seri A dan 22 September 2021 untuk Obligasi Seri B.

Obligasi ini akan dicatatkan pada BEI.

JENIS OBLIGASI

Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan untuk didaftarkan atas nama KSEI sebagai bukti utang untuk kepentingan Pemegang Obligasi. Obligasi ini didaftarkan atas nama KSEI untuk kepentingan Pemegang Rekening di KSEI yang selanjutnya untuk kepentingan Pemegang Obligasi dan didaftarkan pada tanggal diserahkannya Sertifikat Jumbo Obligasi oleh Perseroan kepada KSEI. Bukti kepemilikan Obligasi bagi Pemegang Obligasi adalah Konfirmasi Tertulis yang diterbitkan oleh KSEI, Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.

JUMLAH POKOK

Obligasi ini diterbitkan dengan jumlah pokok sebanyak-banyaknya sebesar Rp1.000.000.000.000,- (satu triliun Rupiah) yang terdiri dari 2 (dua) Seri yaitu:

Obligasi Seri A : Jumlah pokok sebanyak-banyaknya sebesar [•]([•] Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar [•]% ([•] persen), berjangka waktu 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Emisi. Jatuh tempo Obligasi Seri A pada tanggal 22 September 2019.

Obligasi Seri B : Jumlah pokok sebanyak-banyaknya sebesar [•]([•] Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar [•]% ([•] persen), berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak Tanggal Emisi. Jatuh tempo Obligasi Seri B pada tanggal 22 September 2021.

Bunga Obligasi dibayarkan setiap triwulan, sesuai dengan tanggal pembayaran Bunga Obligasi. Pembayaran Bunga Obligasi pertama akan dilakukan pada tanggal 22 Desember 2016 sedangkan pembayaran Bunga Obligasi terakhir sekaligus jatuh tempo Obligasi adalah pada tanggal 22 September 2019 untuk Obligasi seri A dan pada tanggal 22 September 2021 untuk Obligasi seri B.

Tingkat Bunga Obligasi merupakan persentase per tahun dari nilai nominal yang dihitung berdasarkan jumlah hari yang lewat sejak tanggal Emisi, dimana 1 (satu) bulan dihitung 30 (tiga puluh) hari dan 1 (satu) tahun dihitung 360 (tiga ratus enam puluh) hari dan wajib dibayar oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi melalui Agen Pembayaran setiap Tanggal Pembayaran Bunga.

Bunga tersebut akan dibayarkan oleh Perseroan kepada Pemegang Obligasi melalui Pemegang Rekening KSEI pada Tanggal Pembayaran Bunga yang bersangkutan.

Obligasi harus dilunasi dengan harga yang sama dengan jumlah Pokok Obligasi yang tertulis pada Konfirmasi Tertulis yang dimiliki oleh Pemegang Obligasi, dengan memperhatikan Sertifikat Jumbo Obligasi dan ketentuan Perjanjian Perwaliamanatan.

Jadwal pembayaran Pokok dan Bunga untuk masing-masing seri Obligasi adalah sebagaimana tercantum dalam tabel dibawah ini:

Bunga Ke	Tanggal Pembayaran Bunga	
	Seri A	Seri B
1	22 Desember 2016	22 Desember 2016
2	22 Maret 2017	22 Maret 2017
3	22 Juni 2017	22 Juni 2017
4	22 September 2017	22 September 2017
5	22 Desember 2017	22 Desember 2017
6	22 Maret 2018	22 Maret 2018
7	22 Juni 2018	22 Juni 2018
8	22 September 2018	22 September 2018
9	22 Desember 2018	22 Desember 2018
10	22 Maret 2019	22 Maret 2019
11	22 Juni 2019	22 Juni 2019
12	22 September 2019	22 September 2019
13	-	22 Desember 2019
14	-	22 Maret 2020
15	-	22 Juni 2020
16	-	22 September 2020
17	-	22 Desember 2020
18	-	22 Maret 2021
19	-	22 Juni 2021
20	-	22 September 2021

Satuan Pemindahbukuan Dan Jumlah Minimum Pemesanan

Satuan Pemindahbukuan sebesar Rp1 (satu Rupiah) atau kelipatannya. Jumlah minimum pemesanan Obligasi adalah Rp5.000.000 (lima juta Rupiah) dan/atau kelipatannya.

Jaminan

Jaminan yang diserahkan oleh Emiten adalah sebagai berikut:

a. 903 (sembilan ratus tiga) unit satuan rumah susun Dalam bangunan yang setempat dikenal sebagai "Glodok Plaza" dengan sertifikat Hak Satuan Rumah Susun yang terdaftar atas nama PT TCP Internusa terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Kotamadya Jakarta Barat, setempat dikenal sebagai Jalan Pinangsia Raya Rukun Tetangga 006 Rukun Warga 07, luas seluruhnya sebesar 32.012 m2 (tiga puluh dua ribu dua belas meter persegi), yang akan diikat dengan Hak Tanggungan dengan nilai sebesar Rp596.440.000.000 (lima ratus sembilan puluh enam miliar empat ratus empat puluh juta Rupiah).

Berdasarkan Surat No. 355/SK/SAS/TB/WB/03/2016 tanggal 22 Maret 2016 perihal Tanggapan Atas Permohonan Penggantian Jaminan Obligasi Surya Semesta Internusa I Tahun 2012 Dengan Tingkat bunga Tetap, Wali Amanat menyatakan telah menyetujui bahwa Perseroan dapat melakukan penggantian sebagian jaminan Obligasi Surya Internusa I Tahun 2012 yaitu dari 903 unit satuan rumah susun yang dimiliki PT TCP Internusa menjadi 6 unit Villa Banyan Tree Ungasan Resort atas nama PT Sitiagung Makmur. Berdasarkan Surat Keterangan No.79/KTW.N/VII/2016 yang dikeluarkan oleh Notaris Kumala Tjahjani Widodo, S.H.,M.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta, diterangkan bahwa atas hak tanggungan dari 903 satuan rumah susun yang dimiliki PT TCP Internusa tersebut telah selesai dilakukan roya.

b. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 102.Sisa/Kutanegara, seluas 213.797,00 m² (dua ratus tiga belas ribu tujuh ratus sembilan puluh tujuh meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Karawang, Kecamatan Ciampel, Desa Kutanegara, terdaftar atas nama PT Suryacipta Swadaya, yang akan diikat dengan Hak Tanggungan dengan nilai sebesar Rp406.214.000.000 (empat ratus enam miliar dua ratus empat belas juta Rupiah).

HASIL PEMERINGKATAN OBLIGASI

Sesuai dengan Keputusan Ketua Bapepam No. Kep-42/PM/2000 tanggal 27 Oktober 2000 Perihal Perubahan Peraturan No. IX.C.1 tentang Pedoman Mengenai Bentuk dan Isi Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum dan Peraturan No. IX.C.11 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. KEP-135/BL/2006 tanggal 14 Desember 2006 tentang Pemeringkatan Atas Efek Bersifat Utang, Perseroan telah melakukan pemeringkatan Obligasi yang dilaksanakan oleh Pefindo yang merupakan perusahaan pemeringkat efek.

Berdasarkan hasil pemeringkatan atas surat utang jangka panjang sesuai dengan surat Pefindo No. 386/PEF-DIR/III/2016 tanggal 7 Maret 2016, hasil pemeringkatan atas Obligasi Perseroan adalah:

idA
(Single A)

Pefindo menetapkan peringkat "idA" untuk Perseroan dan Obligasi yang akan diterbitkan Perseroan senilai maksimum Rp2.000.000.000.000,00 (dua triliun Rupiah).

Tidak ada hubungan afiliasi antara Perseroan dengan perusahaan pemeringkat efek yang melakukan pemeringkatan atas surat utang Perseroan.

Perseroan akan melakukan pemeringkatan atas Obligasi setiap 1 (satu) tahun sekali selama kewajiban atas Obligasi tersebut belum lunas, sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.C.11 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. KEP-135/BL/2006 tanggal 14 Desember 2006 tentang Pemeringkatan Atas Efek Bersifat Utang.

RENCANA PENGGUNAAN DANA

Dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Obligasi ini, setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi, akan digunakan oleh Perseroan untuk:

1. Sekitar 95% dari dana hasil Penawaran Umum dalam bentuk pinjaman kepada Entitas Anak, dengan rincian sebagai berikut:

a) Sekitar 90% dari dana hasil Penawaran Umum akan digunakan untuk pemberian pinjaman pada Entitas Anak, SCS.

Pinjaman ini akan digunakan oleh SCS untuk mempercepat proses akuisisi tanah yang saat ini sedang berlangsung di daerah Subang, Jawa Barat. Pembelian tanah tersebut dilakukan melalui pembelian langsung kepada masyarakat umum yang tidak memiliki hubungan dengan Perseroan. Hal ini sejalan dengan kegiatan usaha SCS yang merupakan pengembang dan pengelola kawasan industri sehubungan dengan rencana SCS melakukan perluasan usaha ke daerah baru untuk melengkapi daerah Karawang.

Pemberian pinjaman kepada Entitas Anak tersebut akan diberikan oleh Perseroan dalam bentuk pinjaman tanpa bunga dan tanpa jaminan dengan jangka waktu pelunasan selama satu tahun dan dapat diperpanjang.

b) Sekitar 5% akan digunakan untuk pemberian pinjaman pada kepada Entitas Anak, yaitu antara lain SIH, SAM dan TCP.

Pemberian pinjaman kepada Entitas Anak tersebut akan diberikan oleh Perseroan dalam bentuk pinjaman tanpa bunga dan tanpa jaminan dengan jangka waktu pelunasan selama satu tahun dan dapat diperpanjang.

Entitas Anak tersebut akan menggunakan dana tersebut untuk keperluan modal kerja antara lain untuk gaji karyawan, biaya jasa professional-professional (biaya konsultan, penilai, penasehat dan lain-lain) biaya administrasi dan umum, biaya pemasaran serta biaya operasional lainnya.

Adapun tujuan penggunaan dana setelah pengembalian pinjaman oleh Entitas Anak adalah untuk mendanai kebutuhan modal kerja Perseroan antara lain gaji karyawan, biaya jasa professional (biaya konsultan, penilai, penasehat dan lain-lain), biaya publikasi dan biaya operasional Perseroan lainnya.

2. Sekitar 5% sisanya akan digunakan untuk mendanai kebutuhan modal kerja Perseroan antara lain gaji karyawan, biaya jasa professional (biaya konsultan, penilai, penasehat dan lain-lain), biaya publikasi dan biaya operasional Perseroan lainnya.

Pelaksanaan penggunaan dana hasil Penawaran Umum akan mengikuti peraturan yang berlaku di pasar modal. Perseroan akan melaporkan realisasi penggunaan dana secara periodik kepada OJK dan Wali Amanat serta dipertanggungjawabkan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan secara berkala setiap tahun sesuai dengan POJK 30/2015 dan POJK 32/2014. Apabila dana hasil Penawaran Umum Obligasi belum dipergunakan seluruhnya, maka penempatan sementara dana hasil Penawaran Umum Obligasi tersebut akan ditempatkan dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid.

Apabila Perseroan bermaksud untuk melakukan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Obligasi ini sebagaimana dimaksud di atas, maka Perseroan wajib menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada Otoritas Jasa Keuangan dan memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu.

Dalam hal perseroan akan melaksanakan transaksi dengan menggunakan dana hasil Penawaran Umum Obligasi yang merupakan transaksi afiliasi dan benturan kepentingan transaksi tertentu dan/atau transaksi material, Perseroan akan memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan No IX.E.1 dan/atau Peraturan No IX.E.2.

PERNYATAAN UTANG

Berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2016 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini Wajar Tanpa Modifikasian dengan paragraf hal-hal lain mengenai lampiran laporan keuangan entitas induk dan tujuan pencantuman laporan keuangan konsolidasian dalam Prospektus sehubungan dengan rencana penawaran surat utang Perseroan, Perseroan mempunyai liabilitas yang keseluruhannya berjumlah sebesar Rp Rp2.906 miliar, dengan perincian sebagai berikut:

Perincian lebih lanjut mengenai liabilitas tersebut adalah sebagai berikut:

(dalam miliaran Rupiah)

KETERANGAN	JUMLAH
LIABILITAS	
Liabilitas Jangka Pendek	
Utang Usaha kepada Pihak Ketiga	475
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	
Pihak berelasi	37
Pihak ketiga	140
Uang muka dari pelanggan	83
Utang pajak	38
Beban Akrual	64
Pendapatan diterima di muka – Jangka Pendek	24
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	
Bank	155
Uang muka proyek	281
Provisi Pengembangan Tanah dan Lingkungan	69
Total Liabilitas Jangka pendek	**1.366**
Liabilitas Jangka Panjang	
Pendapatan diterima di muka jangka panjang-setelah dikurangi bagian jangka pendek	13
Liabilitas pajak tangguhan	36
Liabilitas imbalan pasca kerja	159
Pinjaman jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	
Bank	761
Utang Obligasi	548
Jaminan dari pelanggan	23
Total Liabilitas Jangka panjang	**1.540**
Total Liabilitas	**2.906**

INFORMASI DALAM PROSPEKTUS RINGKAS INI MASIH DAPAT DILENGKAPI DAN ATAU DIUBAH. PERNYATAAN PENDAFTARAN EFEK INI TELAH DISAMPAIKAN KEPADA OTORITAS JASA KEUANGAN NAMUN BELUM MEMPEROLEH PERNYATAAN EFEKTIF DARI OTORITAS JASA KEUANGAN. PROSPEKTUS RINGKAS INI HANYA DAPAT DIGUNAKAN DALAM RANGKA PENAWARAN AWAL TERHADAP EFEK INI. EFEK INI TIDAK DAPAT DIJUAL SEBELUM PERNYATAAN PENDAFTARAN YANG TELAH DISAMPAIKAN KEPADA OTORITAS JASA KEUANGAN MENJADI EFEKTIF. PEMESANAN MEMBELI EFEK INI HANYA DAPAT DILAKSANAKAN SETELAH CALON PEMBELI ATAU PEMESAN MENERIMA ATAU MEMPUNYAI KESEMPATAN UNTUK MEMBACA PROSPEKTUS AWAL.

OJK TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI PROSPEKTUS. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

PT SURYA SEMESTA INTERNUSA Tbk. ("PERSEROAN") DAN PARA PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL SERTA KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS.

suryainternusa

PT SURYA SEMESTA INTERNUSA TBK.

Kegiatan Usaha Utama:
Bergerak dalam bidang pengembangan kawasan industri, properti komersial, jasa konstruksi dan perhotelan melalui penyertaan pada Entitas Anak

Berkedudukan di Jakarta

Kantor Pusat:
Tempo Scan Tower, Lt 20
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 3-4, Kuningan, Jakarta 12950
Telepon: +6221 526 2121, 527 2121, Faksimili: +6221 526 7878
E-mail: inquiry@suryainternusa.com, website: www.suryainternusa.com

PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN
OBLIGASI BERKELANJUTAN I SURYA SEMESTA INTERNUSA
DENGAN TARGET DANA YANG AKAN DIHIMPUN SEBESAR RP2.000.000.000.000 (DUA TRILIUN RUPIAH)

DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN BERSIFAT UTANG TERSEBUT, UNTUK TAHAP PERTAMA PERSEROAN AKAN MENERBITKAN DAN MENAWARKAN:

OBLIGASI BERKELANJUTAN I SURYA SEMESTA INTERNUSA TAHAP I TAHUN 2016
DENGAN JUMLAH POKOK SEBANYAK-BANYAKNYA SEBESAR Rp1.000.000.000.000,00 (satu triliun Rupiah)

Obligasi Seri A : Jumlah pokok sebesar Rp[•] ([•] Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar [•]% ([•] persen) per tahun dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak Tanggal Emisi.

Obligasi Seri B : Jumlah pokok sebesar Rp[•] ([•] Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar [•]% ([•] persen) per tahun dengan jangka waktu 5 (lima) tahun sejak Tanggal Emisi.

Bunga Obligasi dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai dengan Tanggal Pembayaran Bunga Obligasi yang bersangkutan. Pembayaran Bunga Obligasi pertama akan dilakukan pada tanggal 22 Desember 2016, sedangkan pembayaran Bunga Obligasi terakhir akan dilakukan pada tanggal jatuh tempo masing-masing seri Obligasi yaitu pada tanggal 22 September 2019 untuk Obligasi Seri A, dan 22 September 2021 untuk Obligasi Seri B. Pembayaran Obligasi dilakukan secara penuh *(bullet payment)* pada saat jatuh tempo.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN

OBLIGASI INI DIJAMIN DENGAN JAMINAN KHUSUS SEBESAR SEKURANG-KURANGNYA 100% (SERATUS PERSEN) DARI JUMLAH TERHUTANG BERUPA (I) SEBIDANG TANAH DENGAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 102 YANG TERLETAK DI DESA KUTANEGARA, KECAMATAN CIAMPEL, KABUPATEN KARAWANG, PROPINSI JAWA BARAT TERDAFTAR ATAS NAMA PT SURYACIPTA SWADAYA; (II) 903 UNIT SATUAN RUMAH SUSUN DALAM BANGUNAN YANG SETEMPAT DIKENAL SEBAGAI "GLODOK PLAZA" DENGAN JUMLAH LUAS KESELURUHAN ADALAH 32.012M² (TIGA PULUH DUA RIBU DUA BELAS METER PERSEGI) YANG TERDIRI ATAS 903 SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG TERDAFTAR ATAS NAMA PT TCP INTERNUSA ("TCP"), YANG TERLETAK DI JALAN PINANGSIA RAYA RUKUN TETANGGA 006 RUKUN WARGA 07, KELURAHAN MANGGA BESAR, KECAMATAN TAMAN SARI, KOTAMADYA JAKARTA BARAT; YANG KESELURUHAN JAMINAN TERSEBUT AKAN DIIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN. KETERANGAN SELENGKAPNYA MENGENAI JAMINAN DICANTUMKAN PADA BAB XVII DI DALAM PROSPEKTUS.

PEMBELIAN KEMBALI (*BUYBACK*) EFEK BERSIFAT UTANG BARU DAPAT DILAKUKAN 1 (SATU) TAHUN SETELAH TANGGAL PENJATAHAN. PELAKSANAAN PEMBELIAN KEMBALI DAPAT DILAKUKAN MELALUI BURSA EFEK ATAU DILUAR BURSA EFEK YANG DITUJUKAN SEBAGAI PELUNASAN ATAU DISIMPAN UNTUK KEMUDIAN DIJUAL KEMBALI DENGAN HARGA PASAR DENGAN MEMPERHATIKAN KETENTUAN DALAM PERJANJIAN PERWALIAMANATAN DAN PERATURAN PERUNDANG- UNDANGAN YANG BERLAKU. KETERANGAN MENGENAI *BUY BACK* DAPAT DILIHAT PADA BAB XVII PROSPEKTUS.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN YAITU RISIKO KETERGANTUNGAN ATAS PENDAPATAN ENTITAS ANAK. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB V DI DALAM PROSPEKTUS.

RISIKO YANG MUNGKIN DIHADAPI INVESTOR PEMBELI OBLIGASI ADALAH TIDAK LIKUIDNYA OBLIGASI YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM INI YANG ANTARA LAIN DISEBABKAN KARENA TUJUAN PEMBELIAN OBLIGASI SEBAGAI INVESTASI JANGKA PANJANG.

PERSEROAN HANYA MENERBITKAN SERTIFIKAT JUMBO OBLIGASI YANG DIDAFTARKAN ATAS NAMA PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA ("KSEI") DAN AKAN DIDISTRIBUSIKAN DALAM BENTUK ELEKTRONIK YANG DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF DI KSEI.

DALAM RANGKA PENERBITAN OBLIGASI INI, PERSEROAN TELAH MEMPEROLEH HASIL PEMERINGKATAN ATAS SURAT UTANG JANGKA PANJANG OBLIGASI DARI PT PEMERINGKAT EFEK INDONESIA (PEFINDO):

idA
(Single A)

HASIL PEMERINGKATAN DI ATAS BERLAKU UNTUK PERIODE 4 MARET 2016 SAMPAI DENGAN 1 MARET 2017.
KETERANGAN LEBIH LANJUT TENTANG HASIL PEMERINGKATAN TERSEBUT DAPAT DILIHAT PADA BAB XVIII PROSPEKTUS.

OBLIGASI INI AKAN DICATATKAN DI PT BURSA EFEK INDONESIA ("BEI")

Para Penjamin Pelaksana Emisi Obligasi yang namanya tercantum di bawah ini menjamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) terhadap Penawaran Umum Obligasi Perseroan.

PENJAMIN PELAKSANA EMISI OBLIGASI

INDOPREMIER — **PT INDO PREMIER SECURITES**

mandiri sekuritas — **PT MANDIRI SEKURITAS**

WALI AMANAT
PT BANK PERMATA Tbk.

Prospektus Ringkas ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 15 Agustus 2016

ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

HASIL KEGIATAN USAHA

Pendapatan Usaha

(dalam miliar Rupiah)

Uraian	31 Maret 2016	31 Maret 2015*	31 Desember 2015	31 Desember 2014	31 Desember 2013
Jasa Konstruksi	682	879	3.517	3.242.	2.843
Tanah kawasan industri	287	249	493	420	991
Hotel	156	142	655	626	581
Sewa, parkir dan jasa pemeliharaan	54	47	203	175	152
Real estat	-	0	0	1	16
Jumlah	**1.179**	**1.317**	**4.868.**	**4.464**	**4.583**

Perseroan memiliki beberapa lini usaha yang terdiri dari jasa konstruksi, penjualan tanah kawasan industri, hotel, sewa parkir dan jasa pemeliharaan dan real estat. Adapun kontribusi terbesar pendapatan Perseroan berasal dari jasa konstruksi sebesar 57,8%, diikuti oleh tanah kawasan industri 24,3%, hotel sebesar 13,2%, dan sewa parkir dan jasa pemeliharaan sebesar 4,6% pada periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2016.

Perbandingan untuk periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2016 dengan periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2015

Pendapatan usaha untuk periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2016 menurun 10,47% dibanding periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2015. Penurunan pendapatan usaha ini terutama disebabkan adanya penurunan pendapatan yang cukup signifikan dari unit usaha konstruksi

Pendapatan dari unit usaha konstruksi mengalami penurunan sebesar 22,41% dari Rp879 miliar di periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2015 menjadi Rp682 miliar di periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2016. Penurunan ini dikarenakan pelanggan dari unit usaha konstruksi menunda proyek yang direncanakan untuk diluncurkan akibat kondisi ekonomi yang tidak kondusif. Secara umum, semua unit usaha Perseroan yang lain mengalami peningkatan pendapatan, namun penurunan pendapatan di unit usaha konstruksi memberikan kontribusi penurunan terbesar pada pendapatan usaha konsolidasi keseluruhan.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014

Pendapatan usaha di tahun 2015 meningkat sebesar Rp 404 Miliar atau 9,05% menjadi Rp4.868 miliar dibandingkan tahun 2014 yang tercatat sebesar Rp4.464 miliar. Peningkatan pendapatan usaha ini terutama disebabkan peningkatan pendapatan yang signifikan dari unit usaha konstruksi dan unit usaha kawasan industri.

Pendapatan dari usaha konstruksi mengalami peningkatan yang signifikan yang sebesar 8,48% dari Rp3.242 miliar di tahun yang berakhir pada 31 Desember 2014 menjadi Rp3.517 miliar pada 31 Desember 2015. Unit usaha kawasan industri juga mengalami peningkatan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015 sebesar 17,38% menjadi Rp493 miliar dibandingkan dengan Rp420 miliar untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2014. Secara keseluruhan, semua unit usaha Perseroan mengalami peningkatan pendapatan yang dapat diatribusikan pada membaiknya posisi keekonomian di Indonesia dimana ditambahkan juga dengan beberapa proyek Perseroan yang pendapatannya telah di realisasi pada tahun 2015.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013

Pendapatan usaha di tahun 2014 menurun sebesar 2,60% menjadi Rp4.464 miliar dibandingkan tahun 2013 yang tercatat sebesar Rp4.583 miliar. Penurunan pendapatan usaha ini terutama disebabkan penurunan pendapatan yang signifikan dari unit usaha kawasan industri sebesar 57,62% atau sebesar Rp571 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh penurunan pendapatan dari lahan kawasan industri dan penjualan real estat, dimana sebagian telah diimbangi oleh peningkatan pendapatan di unit usaha perhotelan dan konstruksi.

Pendapatan usaha dari kawasan industri menurun sebesar 57,6 % menjadi Rp420 miliar untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2014 dibandingkan dengan Rp991 miliar untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2013. Penurunan tersebut adalah hasil dari krisis ekonomi secara keseluruhan serta ketidakpastian politik di Indonesia pada tahun 2014, yang menyebabkan tingkat investasi asing yang lebih rendah, ditambahkan dengan penjualan tanah yang rendah akibat hasil sengketa hak atas tanah yang telah diselesaikan pada bulan Desember 2014.

Usaha konstruksi mengalami peningkatan pendapatan sebesar 14,1% dari Rp2.843 di tahun 2013 menjadi Rp3.243 di tahun 2014, yang disebabkan oleh peningkatan aktivitas pembangunan bangunan *high-rise* serta pendapatan tambahan dari hasil pembangunan proyek jalan tol Cikopo – Palimanan. Pendapatan usaha dari perhotelan juga meningkat sebesar 7,9% menjadi Rp626 miliar pada tahun 2014 dari Rp580 miliar di tahun sebelumnya. Peningkatan tersebut disebabkan oleh pendirian BATIQA Hotel & Apartments Karawang dan peningkatan tingkat hunian di Banyan Tree Ungasan Resort dari 57,3% menjadi 61,5%.

Beban Langsung

Perbandingan untuk periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2016 dengan periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2015

Beban langsung untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2016 mengalami penurunan sebesar 14,59% dari Rp939 miliar pada 31 Maret 2015 menjadi Rp802 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan beban di unit konstruksi sebesar 24,23% menjadi Rp613 miliar di periode yang berakhir pada 31 Maret 2016 dari Rp809 miliar di periode yang berakhir pada 31 Maret 2015. Beban langsung Perseroan mengalami penurunan bersamaan dengan turunnya pendapatan usaha Perseroan di unit konstruksi.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014

Beban langsung untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 mengalami peningkatan sebesar 8,18% dari Rp3.410 miliar pada 31 Desember 2014 menjadi Rp3.689 miliar. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan beban di unit konstruksi yang sebesar 8,67% menjadi Rp3.196 miliar di tahun yang berakhir pada 31 Desember 2015 dari Rp2.941 miliar di tahun yang berakhir pada tahun yang berakhir pada 31 Desember 2014. Beban langsung Perseroan mengalami peningkatan bersamaan dengan meningkatnya pendapatan usaha Perseroan di unit konstruksi.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013

Beban langsung pada tahun 2014 meningkat sebesar Rp147 miliar atau sebesar 4,51% menjadi Rp3.410 miliar dibandingkan tahun 2013 yang tercatat sebesar Rp3.263 miliar, yang terutama disebabkan meningkatnya pendapatan usaha kontruksi dan perhotelan.

Laba Bruto

Perbandingan untuk periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2016 dengan periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2015

Laba bruto untuk periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2016 cenderung tidak bergerak dibanding laba bruto untuk periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2015. Adapun marjin laba bruto meningkat dari 28,70% di periode 31 Maret 2015 menjadi 31,98% di periode 31 Maret 2016. Peningkatan marjin laba kotor ini disebabkan oleh peningkatan kontribusi pendapatan unit usaha tanah kawasan industri yang memiliki marjin laba kotor lebih besar dibandingkan dengan unit usaha jasa konstruksi

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014

Laba bruto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 mengalami peningkatan sebesar 11,86% dari Rp1.054 miliar pada 31 Desember 2014 menjadi Rp1.179 miliar. Marjin laba bruto meningkat dari 23,61% untuk periode 31 Desember 2014 menjadi 24,22% untuk periode 31 Desember 2015. Hal ini disebabkan oleh peningkatan kotribusi pendapatan unit usaha properti (yaitu sebesar 2015:14,30% vs 2014:13,33%) yang memiliki marjin laba kotor lebih besar dibandingkan dengan unit usaha jasa konstruksi.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013

Laba bruto pada tahun 2014 menurun sebesar Rp266 miliar atau sebesar 20,15% menjadi Rp1.054 miliar dari Rp1.320 miliar yang tercatat pada tahun 2013. Marjin laba bruto menurun dari 28,80% pada tahun 2013 menjadi 23,61% pada tahun 2014. Penurunan laba bruto Perseroan terutama disebabkan oleh menurunnya kontribusi pendapatan unit usaha tanah kawasan industri yang memiliki marjin laba kotor lebih besar dibandingkan dengan tahun 2013.

Laba Usaha

Perbandingan untuk periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2016 dengan periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2015

Pada periode 3 bulan yang berakhir 31 Maret 2016, laba usaha turun sebesar Rp55 miliar atau sebesar 19,16% dibandingkan periode yang sama di tahun 2015. Hal ini terutama disebabkan oleh meningkatnya beban umum dan administrasi dari Rp114 miliar menjadi Rp128 miliar di antara kedua periode tersebut serta adanya perubahan nilai tukar mata uang asing dimana Perseroan membukukan keuntungan kurs mata uang asing di periode 3 bulan pertama tahun 2015 sebesar Rp24 miliar namun mencatatkan kerugian kurs mata uang asing sebesar Rp7 miliar di tahun 2016

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014

Pada 2015, laba usaha naik sebesar Rp70 miliar atau sebesar 12,05 % menjadi Rp648 miliar dibandingkan 2014 yang tercatat sebesar Rp578 miliar. Marjin laba usaha naik menjadi 13,31% pada tahun 2015 dari 12,95% pada tahun 2014 yang terutama disebabkan oleh peningkatan kontribusi laba usaha unit usaha tanah kawasan industri yang memiliki marjin laba usaha terbesar dibandingkan unit usaha lainnya.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013

Pada tahun 2014, Perseroan mencatat laba usaha sebesar Rp578 miliar, turun sebesar Rp398 miliar atau 40,78% dari tahun 2013 sebesar Rp976 miliar. Penurunan laba usaha Perseroan terutama disebabkan oleh penurunan pendapatan dari usaha kawasan industri dan peningkatan beban langsung.

Laba Tahun Berjalan

Perbandingan untuk periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2016 dengan periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2015

Pada periode 3 bulan pertama tahun 2016, Perseroan mencatat laba bersih sebesar Rp143 miliar, sementara pada periode 3 bulan pertama tahun 2015, Perseroan membukukan laba bersih yang dapat diatribusikan sebesar Rp227 miliar, menurun sebesar 37,00%. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh perubahan nilai tukar mata uang asing yang mencatatkan selisih Rp31 miliar serta penurunan signifikan bagian laba (rugi) entitas asosiasi/ventura bersama sebesar Rp43 miliar bagi Perseroan.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014

Pada tahun 2015, Perseroan mencatat laba bersih sebesar Rp383 miliar, sementara pada tahun 2014, Perseroan mencatat laba bersih yang dapat diatribusikan sebesar Rp516 miliar yaitu menurun sebesar 25.78%. Penurunan tersebut disebabkan oleh peningkatan beban pajak dan beban keuangan masing-masing sebesar 10,56% dan 7,69%. Serta adanya penurunan signifikan dari bagian laba entitas asosiasi/ventura bersama sebesar 81,86% dari Rp226miliar di tahun 2014 menjadi Rp41 miliar di tahun 2015.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013

Pada tahun 2014, Perseroan mencatat laba tahun berjalan sebesar Rp516 miliar, sementara pada tahun 2013, Perseroan mencatat laba tahun berjalan sebesar Rp749 miliar atau turun sebesar Rp233 miliar setara dengan 31,11%. Penurunan laba tahun berjalan Perseroan disebabkan oleh adanya penurunan pendapatan lain-lain serta peningkatan beban umum dan administrasi serta beban lain-lain. Pendapatan lain-lain menurun sebesar 33,86% menjadi Rp84 miliar di tahun 2014 dari Rp127 miliar di tahun 2013, karena adanya penurunan dari keuntungan kurs mata uang asing - bersih dari Rp26 miliar di tahun 2013 menjadi Rp6 miliar di tahun 2014, serta adanya penurunan keuntungan penjualan aset tetap dari Rp25 miliar di tahun 2013 menjadi Rp556 juta atau sebesar 97,78% pada tahun 2014. Peningkatan beban umum dan administrasi diakibatkan oleh peningkatan tunjangan karyawan, biaya profesional dan imbalan pasca-kerja. Peningkatan beban lain-lain disebabkan oleh adanya kerugian pembongkaran gedung perkantoran.

Pada keseluruhan perubahan laba bersih Perseroan selama 3 (tiga) tahun terakhir dipengaruhi oleh perubahan laba Perseroan yang berasal dari kawasan industri namun tidak signifikan dengan rata-rata sebesar 13% (tiga belas persen).

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Aset

(dalam miliaran Rupiah)

URAIAN	31 Maret 2016	31 Maret 2015*	31 Desember 2015	31 Desember 2014	31 Desember 2013
ASET					
Aset Lancar					
Kas dan setara kas	818	1.183	924	1.173	1.692
Piutang Usaha					
Pihak Berelasi	-	10	1	-	-
Pihak Ketiga	456	573	420	470	699
Tagihan Bruto kepada Pemberi Kerja	451	196	454	190	269
Aset Keuangan Lancar Lainnya	60	32	59	27	61
Piutang Retensi					
Pihak Berelasi	-	48	3	42	-
Pihak Ketiga	257	183	214	165	170
Persediaan	385	283	476	351	459
Uang Muka	317	317	295	422	319
Pajak di Bayar di Muka	32	43	42	48	41
Biaya di Bayar di Muka	18	13	12	13	9
Total Aset Lancar	**2.794**	**2.881**	**2.900**	**2.901**	**3.719**
Aset Tidak Lancar					
Piutang kepada pihak berelasi	17	-	17	-	-
Aset pajak tangguhan	26	20	23	19	17
Investasi pada Entitas Asosiasi	2	1	2	1	-
Investasi tersedia untuk dijual	2	2	2	2	2
Investasi pada Ventura Bersama	853	726	860	709	474
Investasi Jangka Panjang Lainnya	455	313	473	265	-
Aset real estat	403	408	370	336	49
Properti investasi – setelah akumulasi penyusutan	618	756	625	758	540
Aset tetap – setelah akumulasi penyusutan	1.140	961	1.130	930	943
Beban tangguhan atas kerjasama pembangunan	-	-	-	-	2
Uang muka lain-lain	49	104	47	59	54
Aset tidak lancar lainnya	18	13	15	13	14
Total Aset Tidak Lancar	**3.583**	**3.304**	**3.564**	**3.092**	**2.096**
TOTAL ASET	**6.377**	**6.185**	**6.464**	**5.993**	**5.815**

*reviu

Perbandingan untuk periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2016 dengan periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2015

Aset lancar pada 31 Maret 2016 sebesar Rp2.794 miliar berbanding dengan 31 Maret 2015 sebesar Rp2.881 miliar. Penurunan ini terutama terdapat pada penurunan kas dari Rp1.183 miliar menjadi Rp818 miliar. Hal ini disebabkan adanya pembayaran pokok Obligasi Surya Semesta Internusa I Tahun 2012 dengan Tingkat Bunga Tetap yang jatuh tempo di November 2015.

Aset tidak lancar naik sebesar 8,44% menjadi Rp3.583 miliar dibandingkan Rp3.304 miliar pada 31 Maret 2015. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan investasi pada ventura bersama, terutama dari pembentukan ventura bersama PT SLP Surya Ticon Internusa antara SSIA, Ticon dan Mitsui masing-masing sebesar 50%, 25%, dan 25%. Selain itu juga Perseroan melakukan penambahan investasi jangka panjang lainnya kepada PT Lintas Marga Sedaya untuk membiayai sebagian pembangunan dan konstruksi jalan tol Cikopo-Palimanan. Di samping itu aset tetap milik Perseroan juga mengalami peningkatan sebesar 18,63% yang terutama karena telah diselesaikannya pembangunan beberapa hotel bintang tiga milik Perseroan.

Total aset per 31 Maret 2016 meningkat sebesar Rp190 miliar atau sebesar 3,10% menjadi Rp6.377 miliar dibandingkan per 31 Desember tahun 2015 yang tercatat sebesar Rp6.185 miliar.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014

Aset lancar di tahun 2015 sebesar Rp2.900 miliar berbanding dengan tahun 2014 yang tercatat sebesar Rp2.901 miliar.

Pada tahun 2015, aset tidak lancar naik sebesar Rp472 miliar atau 15,27% menjadi sebesar Rp3.564 miliar dibandingkan tahun 2014 yang tercatat sebesar Rp3.092 miliar. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan investasi pada ventura bersama, terutama dari pembentukan ventura bersama PT SLP Surya Ticon Internusa antara SSIA, Ticon dan Mitsui masing-masing sebesar 50%, 25%, dan 25%. Selain itu juga Perseroan melakukan penambahan investasi jangka panjang lainnya kepada PT Lintas Marga Sedaya untuk membiayai sebagian pembangunan dan konstruksi jalan tol Cikopo-Palimanan.

Total aset per 31 Desember 2015 meningkat sebesar Rp471miliar atau sebesar 7,86% menjadi Rp6.464 miliar dibandingkan per 31 Desember tahun 2014 yang tercatat sebesar Rp5.993 miliar. Peningkatan total aset ini terutama disebabkan oleh peningkatan aset tidak lancar yang sebesar Rp472 miliar dimana peningkatan tersebut disebabkan oleh kenaikan investasi pada ventura bersama, terutama dari pembentukan ventura bersama PT SLP Surya Ticon Internusa antara SSIA, Ticon dan Mitsui masing-masing sebesar 50%, 25%, dan 25%, serta penambahan investasi jangka panjang lainnya kepada PT Lintas Marga Sedaya.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013

Aset lancar di pada 2014 turun sebesar Rp817,6 miliar atau 22,0% menjadi Rp2.900,9 miliar dibanding tahun 2013 yang tercatat sebesar Rp3.718,5 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan tagihan bruto kepada pemberi kerja dan piutang usaha NRCA, dan penurunan persediaan tanah SCS.

Pada 2014, aset tidak lancar naik sebesar Rp996,2 miliar atau 47,5% menjadi sebesar Rp3.092,1 miliar dibanding 2013 yang tercatat sebesar Rp2.095,9 miliar. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh Investasi di PT Baskhara Utama Sedaya yang dilakukan oleh SSIA dan joint operation NRCA dengan PT Karabha Griya Mandiri untuk proyek pembangunan jalan tol Cikampek-Palimanan. Serta kenaikan di aset real estat yaitu tanah milik SCS yang belum dikembangkan.

Total aset per 31 Desember 2014 naik sebesar Rp178 miliar atau sebesar 3,06% menjadi Rp5.993 miliar dibandingkan per 31 Desember 2013 yang tercatat sebesar Rp5.815 miliar. Kenaikan total aset ini terutama disebabkan oleh kenaikan aset tidak lancar sebesar Rp996 miliar. Kenaikan aset tidak lancar terutama disebabkan oleh kenaikan investasi pada ventura bersama, investasi jangka panjang lainnya, aset real estat dan properti investasi.

Liabilitas

(dalam miliaran Rupiah)

URAIAN	31 Maret 2016	31 Maret 2015*	31 Desember 2015	31 Desember 2014	31 Desember 2013
LIABILITAS DAN EKUITAS					
Liabilitas Jangka Pendek					
Pinjaman Bank Jangka Pendek	-	-	200	-	-
Utang usaha kepada pihak ketiga	475	243	417	356	346
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya					
Pihak berelasi	37	24	37	21	18
Pihak ketiga	140	112	162	111	143
Uang muka dari pelanggan	83	304	371	330	393
Utang pajak	38	77	48	47	64
Beban Akrual	64	58	52	73	42
Pendapatan diterima di Muka Bagian Jangka Pendek	24	22	23	20	15
Pinjaman Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam waktu satu tahun Bank	155	103	130	98	80
Utang Obligasi	-	150	-	150	-
Lain-lain pihak ketiga	-	-	-	-	39
Uang muka proyek	281	344	318	372	446
Provisi Pengembangan Tanah dan Lingkungan	69	148	99	149	268
Total Liabilitas jangka pendek	**1.366**	**1.585**	**1.857**	**1.727**	**1.854**
Liabilitas Jangka Panjang					
Pendapatan diterima di muka jangka panjang-setelah dikurangi bagian jangka pendek	13	16	12	16	7
Liabilitas pajak tangguhan	36	38	38	40	40
Liabilitas diestimasi	-	-	-	-	1
Liabilitas imbalan pasca kerja	159	133	150	123	100
Pinjaman jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun					
Bank	761	477	499	485	505
Utang Obligasi	548	547	548	546	694
Jaminan dari pelanggan	23	42	22	47	25
Total Liabilitas jangka panjang	**1.540**	**1.253**	**1.269**	**1.257**	**1.372**
Total Liabilitas	**2.906**	**2.838**	**3.126**	**2.984**	**3.226**

*reviu

Perbandingan untuk periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2016 dengan periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2015

Liabilitas jangka pendek per 31 Maret 2016 tercatat sebesar Rp1.366 miliar atau turun 13,82% dibandingkan 31 Maret 2015 yang tercatat sebesar Rp1.585 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan oleh telah dilunasinya pokok Obligasi Surya Semesta Internusa I Tahun 2012 dengan Tingkat Bunga Tetap yang jatuh tempo di November 2015.

Pada liabilitas jangka panjang, terdapat kenaikan 22,91% dari Rp1.253 miliar pada 31 Maret 2015 menjadi Rp1.540 miliar per 31 Maret 2016 terutama karena Perseroan melalui Entitas Anak SCS telah melakukan penarikan pinjaman dari Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia/ Indonesia Eximbank (LPEI) sebesar Rp300 miliar.

Total liabilitas per 31 Maret 2016 meningkat sebesar Rp68 miliar atau sebesar 2,40% menjadi Rp2.906 miliar dibandingkan per 31 Desember tahun 2015 yang tercatat sebesar Rp2.838 miliar.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014

Liabilitas jangka pendek pada 2015 tercatat sebesar Rp1.857 miliar atau naik sebesar 7,53% dibandingkan 2014 yang tercatat sebesar Rp1.727 miliar. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh adanya pinjaman bank jangka pendek sebesar Rp200 miliar, dan utang Obligasi Seri A Perseroan yang jatuh tempo sebesar Rp150 miliar.

Pada 2015, liabilitas jangka panjang naik sebesar Rp12 miliar atau sebesar 0,95% menjadi Rp1.269 miliar dibandingkan 2014 yang tercatat sebesar Rp1.257 miliar. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh penambahan liabilitas imbalan pasca kerja.

Secara keseluruhan, total liabilitas per 31 Desember 2015 meningkat sebesar Rp142 miliar atau sebesar 4,76% menjadi Rp3.126 miliar dibandingkan per 31 Desember tahun 2014 yang tercatat sebesar Rp2.984 miliar.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013

Liabilitas jangka pendek pada 2014 tercatat sebesar Rp1.727,1 miliar atau turun sebesar 6.8% dibandingkan 2013 yang tercatat sebesar Rp1.853,8 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan penurunan utang usaha kepada pihak ketiga. Penurunan terjadi pada uang muka proyek yang diterima NRCA sebesar Rp73,6 miliar, serta penurunan uang muka dari pelanggan yang diterima SCS sebesar Rp62,5 miliar, dikarenakan sebagian uang muka tersebut telah direalisasikan menjadi pendapatan usaha.

Pada 2014, liabilitas jangka panjang menurun sebesar Rp121,8 miliar atau sebesar 9% menjadi Rp1.227,1 miliar dibandingkan 2013 yang tercatat sebesar Rp1.348,9 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan oleh pembayaran cicilan utang bank, dan reklasifikasi obligasi seri A menjadi liabilitas jangka pendek.

Total liabilitas per 31 Desember tahun 2014 turun sebesar Rp242 miliar atau 7,41% menjadi Rp2.984 miliar dibandingkan per 31 Desember tahun 2013 yang tercatat sebesar Rp3.226 miliar. Penurunan total liabilitas ini terutama disebabkan oleh penurunan liabilitas jangka pendek sebesar Rp127 miliar atau 6,85% dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp115 miliar atau 8,38%. Penurunan liabilitas jangka pendek terutama disebabkan oleh penurunan utang pajak, uang muka pelanggan, uang muka proyek serta provisi pengembangan tanah dan lingkungan sebesar Rp256 miliar atau 23,13%. Penurunan liabilitas jangka panjang terutama disebabkan oleh penurunan reklasifikasi utang obligasi jangka panjang ke bagian jangka pendek yang dimiliki Perseroan sebesar Rp150 miliar atau 10.93% dari Rp694 miliar menjadi Rp546 miliar di akhir tahun 2014.

Ekuitas

(dalam miliaran Rupiah)

URAIAN	31 Maret 2016	31 Maret 2015*	31 Desember 2015	31 Desember 2014	31 Desember 2013
EKUITAS					
Modal Saham					
Nilai Nominal Rp125 per Saham					
Modal Dasar – 6.400.000.000 Saham					
Modal saham ditempatkan dan disetor – 4.705.249.440 Saham	588	588	588	588	588
Tambahan Modal Disetor	287	287	287	287	287
Saham Treasuri	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)
Selisih Transaksi dengan Pihak Non Pengendali	150	150	150	73	19
Saldo laba (Defisit)					
Ditentukan penggunaannya	26	21	26	21	16
Tidak ditentukan penggunaannya	2.022	1.892	1.894	1.691	1.427
Penghasilan komprehensif lainnya	(11)	(10)	(11)	(10)	(9)
	3.036	2.902	2.908	2.624	2.302
Kepentingan Non Pengendali	435	445	430	385	287
Total Ekuitas	**3.471**	**3.347**	**3.338**	**3.009**	**2.589**

*reviu

Perbandingan untuk periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2016 dengan periode 3 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2015

Total ekuitas per 31 Maret 2016 naik sebesar Rp124 miliar atau sebesar 3,70% menjadi Rp3.471 miliar dibandingkan per 31 Maret 2015 yang tercatat sebesar Rp3.347 miliar. Peningkatan total ekuitas ini terutama disebabkan peningkatan saldo laba yang tidak ditentukan penggunaannya dari Rp1.892 miliar per 31 Maret 2015 menjadi Rp2.022 miliar per 31 Maret 2016.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014

Total ekuitas per 31 Desember 2015 naik sebesar Rp329 miliar atau sebesar 10,93% menjadi Rp3.338 miliar dibandingkan per 31 Desember 2014 yang tercatat sebesar Rp3.009 miliar. Peningkatan total ekuitas ini terutama disebabkan karena peningkatan saldo laba yang tidak ditentukan penggunaannya sebesar Rp203 miliar dan peningkatan selisih transaksi dengan pihak non pengendali sebesar Rp77 miliar.

Perbandingan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2014 dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013

Total ekuitas per 31 Desember 2014 naik sebesar Rp420 miliar atau sebesar 16,22 % menjadi Rp3.009 miliar dibandingkan per 31 Desember 2013 yang tercatat sebesar Rp2.589 miliar. Peningkatan total ekuitas ini terutama disebabkan karena meningkatnya saldo laba yang tidak ditentukan penggunaannya sebesar Rp264 miliar atau 18,50%.

a. Solvabilitas

Solvabilitas Perseroan merupakan kemampuan Perseroan dalam memenuhi seluruh liabilitas dengan menggunakan seluruh aset atau ekuitas, tercermin dari perbandingan antara jumlah liabilitas dengan total aset dan juga perbandingan antara jumlah liabilitas dengan ekuitas.

Perbandingan antara jumlah liabilitas dengan total aset per 31 Maret 2016 dan 31 Maret 2015 serta 31 Desember 2015, 2014 dan 2013 masing-masing adalah sebesar 0,5 kali, 0,5 kali, 0,5 kali, 0,5 kali dan 0,6 kali. Sedangkan perbandingan antara jumlah liabilitas dengan jumlah ekuitas per 31 Maret 2016 dan 31 Maret 2015 serta 31 Desember 2015, 2014, dan 2013 masing-masing adalah sebesar 0,8 kali, 0,8 kali, 0,9 kali, 1,0 kali dan 1,3 kali.

b. Profitabilitas

Profitabilitas antara lain diukur dengan rasio-rasio marjin laba bersih periode/tahun berjalan, imbal hasil investasi dan imbal hasil ekuitas.

Marjin laba bersih periode/tahun berjalan adalah rasio dari laba bersih periode/tahun berjalan terhadap pendapatan Perseroan. Rasio laba periode/tahun berjalan terhadap total aset (Return On Assets) adalah kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba bersih periode/tahun berjalan dari jumlah aktiva Perseroan. Rasio laba periode/ tahun berjalan terhadap total ekuitas (Return on Equity) dipergunakan untuk mengetahui kemampuan Perseroan meraih laba bersih periode/tahun berjalan dari modal yang ditanamkan dan dicerminkan dari perbandingan antara laba bersih periode/tahun berjalan terhadap ekuitas.

URAIAN	31 Maret 2016	31 Maret 2015*	31 Desember 2015	31 Desember 2014	31 Desember 2013
Marjin laba bersih periode berjalan (NPM)	12,2	17,3	7,9	11,6	16,3
Laba periode/tahun berjalan terhadap total ekuitas (ROE)	4,1	6,8	11,5	17,1	28,9
Laba periode/tahun berjalan terhadap total aset (ROA)	2,2	3,7	5,9	8,6	12,9

*reviu

c. Likuiditas

Likuiditas menggambarkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi Liabilitas keuangan jangka pendeknya yang terutama bersumber pada arus kas dari kegiatan operasi, investasi dan pendanaan.

URAIAN	31 Maret 2016	31 Maret 2015*	31 Desember 2015	31 Desember 2014	31 Desember 2013
Arus Kas dari Aktivitas Operasi	(158)	85	181	85	442
Arus Kas dari Aktivitas Investasi	(27)	(76)	(482)	(429)	(437)
Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan	87	(3)	12	(179)	(251)

*reviu

Arus Kas dari Aktivitas Operasi

Arus kas diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi Perseroan untuk periode/ tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2016 dan 2015 serta 31 Desember 2015, 2014 dan 2013 adalah masing-masing sebesar (Rp158 miliar) dan Rp181 miliar serta Rp85 miliar, Rp85 miliar dan Rp442 miliar.

Arus kas diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan pada periode 3 bulan yang berakhir 31 Maret 2016 adalah sebesar (Rp158 miliar) dibandingkan periode 3 bulan yang berakhir 31 Maret 2015 yang tercatat sebesar Rp85 miliar. Penurunan arus kas operasi ini terutama disebabkan oleh penurunan penerimaan dari pelanggan sebesar Rp338 miliar atau sebesar 30,21%.

Arus kas diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan pada tahun 2015 adalah sebesar Rp181 miliar dibandingkan tahun 2014 yang tercatat sebesar Rp85 miliar. Peningkatan kepada arus kas operasi ini terutama disebabkan oleh penurunan pembayaran kepada pemasok yang sebesar Rp217 miliar atau sebesar 5,38%.

Arus kas diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan pada tahun 2014 adalah sebesar Rp85 miliar dibandingkan tahun 2013 yang tercatat sebesar Rp442 miliar. Penurunan signifikan arus kas operasi ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan pembayaran kepada pemasok sebesar Rp4.032 miliar di tahun 2014 dibandingkan Rp2.843 miliar di tahun 2013.

Arus Kas dari Aktivitas Investasi

Arus kas dari aktivitas investasi Perseroan untuk periode/ tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2016 dan 2015 serta 31 Desember 2015, 2014 dan 2013 adalah masing-masing sebesar (Rp27 miliar) dan (Rp76 miliar) serta (Rp(482 miliar), (Rp429 miliar) dan (Rp437 miliar).

Arus kas digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan pada periode 3 bulan yang berakhir 31 Maret 2016 adalah sebesar (Rp27 miliar) dibandingkan periode 3 bulan yang berakhir 31 Maret 2015 yang tercatat sebesar (Rp76 miliar). Penurunan arus kas dari aktivitas investasi disebabkan oleh penurunan hasil pelepasan investasi entitas anak sebesar Rp77 miliar dan penurunan uang muka investasi pada entitas asosiasi sebesar Rp47 miliar.

Arus kas digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan pada tahun 2015 adalah sebesar (Rp482 miliar) dibandingkan tahun 2014 yang tercatat sebesar (Rp 429 miliar). Peningkatan penggunaan arus kas untuk aktivitas investasi disebabkan oleh peningkatan perolehan aset tetap sebesar Rp21 miliar dan perolehan investasi pada ventura bersama bersih sebesar Rp192 miliar. Penggunaan arus kas tersebut diimbangi dengan penerimaan dari hasil penjualan properti investasi sebesar Rp185 miliar.

Arus kas digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan pada tahun 2014 adalah sebesar (Rp429 miliar) dibandingkan tahun 2013 yang tercatat sebesar (Rp437 miliar). Penurunan penggunaan arus kas untuk aktivitas investasi ini terutama disebabkan oleh menurunnya perolehan aset tetap dan perolehan investasi pada ventura bersama yang diimbangi dengan penggunaan arus kas untuk penambahan investasi jangka panjang lainnya sebesar Rp266 miliar.

Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan

Arus kas digunakan untuk dari aktivitas pendanaan Perseroan untuk periode/ tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2016 dan 2015 serta 31 Desember 2015, 2014 dan 2013 adalah sebesar Rp87 miliar, (Rp3 miliar) serta Rp12 miliar, (Rp179 miliar) dan (Rp251 miliar).

Arus kas digunakan untuk aktivitas pendanaan Perseroan pada periode 3 bulan yang berakhir 31 Maret 2016 adalah sebesar Rp87 miliar dibandingkan periode 3 bulan yang berakhir 31 Maret 2015 yang tercatat sebesar (Rp3 miliar). Peningkatan arus kas dari aktivitas pendanaan disebabkan oleh adanya penarikan bersih pinjaman bank sebesar Rp100 miliar.

Arus kas digunakan untuk aktivitas pendanaan Perseroan pada tahun 2015 adalah sebesar Rp12 miliar dibandingkan tahun 2014 yang tercatat sebesar (Rp179 miliar). Peningkatan

MAESTRO 90 Adv.