



suryainternusa

BUILDING A BETTER INDONESIA

Siaran Pers

SSIA CATAT PENDAPATAN Rp882 MILIAR PADA PERIODE 1Q20, SEKTOR UTAMA PROPERTI MENINGKAT 20%

- SSIA akan membukukan penjualan 80 hektar tanah aset real estat dari fase-4 di Suryacipta City of Industry, Karawang pada 3Q-2020. Sementara itu pendapatan konstruksi diperkirakan akan lebih rendah dibandingkan dengan pendapatan FY19 sebesar Rp2,6 triliun. Secara keseluruhan, perusahaan memperkirakan pendapatan pada FY20 akan turun sekitar 13%.
- Pandemi COVID-19 telah memengaruhi aktivitas tiga pilar utama bisnis SSIA. Khususnya di unit **bisnis perhotelan** karena dampak penerapan *physical distancing*, pembatasan perjalanan, dan penutupan bandara untuk penerbangan komersial baik di Jakarta dan Bali. Perusahaan telah melihat tingkat hunian hotel turun secara dramatis, mengakibatkan penurunan besar-besaran sekitar 50% - 60% dari pendapatan perhotelan untuk periode Q2-2020. Perusahaan telah menutup hotel bintang 5 - Gran Melia Jakarta (GMJ), Hotel Melia Bali (MBH) dan Banyan Tree Ungasan Resort (BTUR) - sejak akhir Maret / awal April hingga diperkirakan akhir Mei 2020. Manajemen telah melakukan beberapa langkah penghematan biaya untuk merespon arus kas negatif seperti: penerapan skema *furlough* untuk sebagian besar karyawan, pengurangan biaya utilitas, negosiasi ulang kontrak *outsourcing* melalui diskon atau perpanjangan periode kontrak, mengurangi biaya tetap lainnya, yang menghasilkan penghematan biaya sekitar 30% untuk bulan April dan Mei 2020. Selanjutnya, manajemen SSIA juga telah bernegosiasi dengan pemberi pinjaman tentang pengurangan suku bunga dan perpanjangan pembayaran pokok menjadi 1 tahun untuk tahun ini. Perusahaan berharap industri perhotelan akan mulai periode pemulihannya pada Q3-2020, dan melakukan pemulihan secara bertahap.
- Unit bisnis konstruksi juga menghadapi sedikit penurunan akibat situasi COVID-19 ini, terutama karena penurunan kegiatan dalam proyek yang sedang berjalan karena pemilik proyek tidak dapat menjual properti mereka dan/atau mereka perlu menjaga likuiditas selama situasi ini. Kami memperkirakan sekitar 30% dari proyek kami yang ada, telah melambat, sementara 70% sisanya masih aktif. Sementara itu, kami berhasil memperoleh kontrak baru sebesar Rp415,3 miliar pada Q1-2020, namun kami memperkirakan bahwa untuk sisa tahun ini, tidak akan ada tambahan kontrak baru yang signifikan di pasar karena bisnis properti akan membutuhkan waktu untuk kembali normal. Oleh karena itu, kami telah

merevisi target kami untuk kontrak baru FY20 akan sama dibandingkan dengan kontrak baru FY19 sebesar Rp2 triliun.

- Unit bisnis properti, yang sebagian besar merupakan kontribusi dari penjualan tanah kawasan Industri, juga mengalami tantangan dengan keterlambatan dalam keputusan investasi karena kebijakan *lockdown* di beberapa negara dan masa pembatasan sosial berskala besar (PSBB) yang dinyatakan oleh Pemerintah Indonesia sejak Maret 2020 dan diperkirakan hingga akhir Mei 2020. Pemerintah akan mulai melonggarkan pembatasan secara bertahap melalui pembukaan parsial kota-kota besar di Indonesia pada bulan Juni - Juli 2020. Kami berharap untuk mendapatkan komitmen penjualan tanah hingga jangka waktu akhir Q3-2020.

Ikhtisar Laporan Keuangan Kuartal I-2020 PT Surya Semesta Internusa Tbk (“SSIA”)

- Pada kuartal I-2020, SSIA membukukan pendapatan konsolidasi sebesar Rp882,0 miliar. Pendapatan meningkat 7,1% dibanding Rp823,7 miliar pada 1Q19. Peningkatan ini terutama disebabkan dari segmen properti dan konstruksi masing-masing naik 20,0% dan 11,8%. Sementara itu, pendapatan segmen bisnis perhotelan SSIA turun 15,1% karena tingkat hunian menurun pada bulan Februari dan Maret 2020.
- Laba kotor pada 1Q20 sekitar Rp 179,9 miliar, turun 5,1% dari laba kotor pada 1Q19 sebesar Rp189,5 miliar.
- Sementara itu, EBITDA perusahaan pada 1Q20 mencapai Rp64,1 miliar, 11,7% lebih rendah dari EBITDA 1Q19 sebesar Rp72,6 miliar.
- Kerugian bersih konsolidasi SSIA pada 1Q20 berada pada Rp17,4 miliar, turun 60,1% dari rugi bersih yang dibukukan di 1Q19 sebesar Rp10,9 miliar, karena kenaikan beban bunga sekitar 23,7% dari Rp38,0 miliar di 1Q19 menjadi Rp47,0 miliar di 1Q20.
- Posisi kas perusahaan pada 1Q20 mencapai Rp1.375,1 miliar, turun 9,9% dari posisi kas 1Q19 sekitar Rp1.527,1 miliar, disebabkan perusahaan melakukan pembebasan lahan di Subang dari Januari - Maret 2020.
- Sementara itu utang kena bunga untuk periode 1Q20 sebesar Rp1.987,9 miliar - berdampak pada *gearing ratio* (jumlah pinjaman dibandingkan modal) berada di level 44,1%.

Laporan Keuangan Konsolidasi Kuartal I-2020

(dlm miliar rupiah)

	1Q20	1Q19	YoY
Pendapatan	882,0	823,7	7,1%
Properti	86,9	72,4	20,0%
Konstruksi	652,1	583,4	11,8%
Perhotelan	142,9	168,2	-15,1%
Lain-lain	0,3	0,2	47,6%
Laba Kotor	179,9	189,5	-5,1%
EBITDA	64,1	72,6	-11,7%
Pendapatan Bersih	-17,4	-10,9	-60,1%
Laba Komprehensif	53,0	27,3	94,0%
Marjin EBITDA	7,3%	8,8%	-1,5%

Marjin Laba Bersih	-2,0%	-1,3%	-0,7%
	1Q20	FY19	QoQ
Kas dan Setara Kas	1.375,4	1.527,1	-9,9%
Total Aset	8.174,1	8.092,4	1,0%
Utang kena Bunga	1.987,9	1.855,9	7,1%
Total Liabilitas	3.663,4	3.614,3	1,4%
Kepentingan non-pengendali	524,9	513,7	2,2%
Ekuitas	3.985,9	3.964,4	0,5%

Analisis Segmen Bisnis

1Q20 (dlm miliar rupiah)	Segmen Bisnis			Total
	Properti	Konstruksi	Perhotelan	
Pendapatan	86,9	652,1	142,9	882,0
<i>Persentase segmen</i>	<i>10%</i>	<i>74%</i>	<i>16%</i>	<i>100%</i>
Laba Kotor	34,0	66,6	79,1	179,9
<i>Persentase segmen</i>	<i>19%</i>	<i>37%</i>	<i>44%</i>	<i>100%</i>
EBITDA	20,6	44,4	10,9	64,1
<i>Persentase segmen</i>	<i>32%</i>	<i>69%</i>	<i>17%</i>	<i>100%</i>
Marjin Laba Kotor	39,1%	10,2%	55,4%	20,4%
Marjin EBITDA	41,5%	6,2%	21,8%	13,3%

1Q19 (dlm miliar rupiah)	Segmen Bisnis			Total
	Properti	Konstruksi	Perhotelan	
Pendapatan	72,4	583,4	168,2	823,7
<i>Persentase segmen</i>	<i>9%</i>	<i>71%</i>	<i>20%</i>	<i>100%</i>
Laba Kotor	26,4	61,5	100,3	189,5
<i>Persentase segmen</i>	<i>14%</i>	<i>32%</i>	<i>53%</i>	<i>100%</i>
EBITDA	17,3	42,8*	24,4	72,6
<i>Persentase segmen</i>	<i>24%</i>	<i>59%</i>	<i>34%</i>	<i>100%</i>
Marjin Laba Kotor	36,5%	10,5%	59,6%	23,0%
Marjin EBITDA	23,9%	7,3%	14,5%	8,8%

*termasuk pendapatan dari JO Rp0,174 miliar

Properti

- Pendapatan unit properti SSIA yang terdiri dari pendapatan kawasan industri, biaya pemeliharaan dan sewa komersil membukukan pendapatan sebesar Rp86,9 miliar pada 1Q20 meningkat 20,0 % dari Rp72,4 miliar pada 1Q19.
- Unit bisnis kawasan industri, PT Suryacipta Swadaya, yang merupakan bisnis utama perusahaan, membukukan pendapatan sebesar Rp70,8 miliar, meningkat sebesar 30,4% dari pendapatan 1Q19 sebesar Rp54,3 miliar. Peningkatan ini terutama dari pembukuan penjualan lahan 0,7 hektar sebesar Rp13,4 miliar.
- Perusahaan berharap dapat mencapai *marketing sales* 8 - 10 hektar pada periode FY20.
- Untuk mempercepat pengembangan proyek Subang Smart & Sustainable Industrial City, perusahaan berhasil mengakuisisi total 1.211 hektar lahan pada 1Q20. SSIA menargetkan untuk memulai *groundbreaking* di Subang pada bulan September 2020 dan akan menandakan dimulainya kegiatan *pre-marketing*.

Perusahaan mengharapkan untuk memperoleh komitmen untuk proyek ini pada 2021.

- SLP Karawang, di bawah PT SLP SURYA TICON INTERNUSA, per 31 Maret 2020, memiliki properti yang dapat disewakan seluas 128.566 m² atau 80,2% dari total lahan yang tersedia (160.255 m²), dengan *occupancy rate* pada 1Q20 sekitar 87%. Pada 4 Desember 2019 SLP meresmikan Blok C fase kelima membangun 1 *Built To Suit* dan 5 unit *Retail Warehouse* dengan total luas area bangunan mencapai 51.330 m² yang dibangun di area seluas 53.744 m². Pada tahun 2017, SSIA telah memperluas pergudangan di Makassar, Sulawesi dan Banjarmasin, Kalimantan dengan total NLA mencapai 20.000 m².

Konstruksi

- PT Nusa Raya Cipta Tbk ("NRCA"), unit konstruksi SSIA, pada kuartal I-2020 mencatat pendapatan sebesar Rp653,4 miliar (termasuk didalamnya proyek dalam grup SSIA). Pendapatan ini meningkat dibandingkan dengan periode yang sama pada 1Q19 sebesar 11,7% dari Rp585,0 miliar. Perusahaan juga berhasil membukukan laba bersih sebesar Rp28,0 miliar dari Januari - Maret 2020, turun 4,4% dari laba bersih 1Q19 sebesar Rp29,4 miliar.
- NRCA, pada kuartal I-2020 juga berhasil membukukan kontrak baru senilai Rp415,3 miliar, 60,6% lebih rendah dari kontrak baru yang dicapai pada 1Q19 sebesar Rp1.055,3 miliar. Proyek utama yang diperoleh pada 1Q20 adalah Lampung City Mall, Lampung; Ext North Wing Ayana Resort, Jimbaran; Mega Surya Mas Ext. Sby, Sidoarjo.

Perhotelan

- Unit bisnis perhotelan SSIA membukukan pendapatan sebesar Rp142,9 miliar pada 1Q20, turun 15,1% dibanding Rp168,2 miliar pada 1Q19. Sekitar 69,8% dari total pendapatan perhotelan dikontribusikan oleh Gran Melia Jakarta ("GMJ") dan Melia Bali Hotel ("MBH"). Sementara sisanya disumbangkan dari Banyan Tree Ungasan Resort ("BTUR") dan BATIQA Hotels.
- Tingkat hunian GMJ untuk 1Q20 mencapai 22,7% dibanding 43,8% pada 1Q19. Sedangkan tarif kamar rata-rata/*average room rate* (ARR) selama 1Q20 adalah sekitar US\$95,8 dari US\$89,6 di 1Q19. Sementara tingkat hunian MBH pada 1Q20 berada pada level 58,9% sedikit menurun dibanding 1Q19 sebesar 69,1%. Namun, MBH berhasil meningkatkan ARR menjadi US\$113,1 di 1Q20 dibanding US\$105,2 pada 1Q19.
- BUTR mencatat tingkat hunian pada 1Q20 berada di level 40,3% dari tingkat hunian pada 1Q19 di level 52,9%. Sementara, ARR pada 1Q20 adalah US\$449,9 dari US\$436,8 pada 1Q19.
- SSIA telah meluncurkan Hotel BATIQA di tujuh lokasi. Pada 1Q20 tingkat hunian Hotel BATIQA yang terdiri dari BATIQA Hotel & Apartemen Karawang, BATIQA Hotel Cirebon, BATIQA Hotel Jababeka, BATIQA Hotel Palembang, BATIQA Hotel Pekanbaru, BATIQA Hotel Lampung dan BATIQA Hotel Darmo - Surabaya tercatat sebesar 52,1%, dengan ARR berada di Rp318.721. Pada 1Q19 ARR BATIQA berada pada level Rp321.991 dengan tingkat hunian sebesar 55,8%.

Tentang PT Surya Semesta Internusa Tbk (SSIA)

SSIA, sebelumnya dikenal sebagai PT Multi Investments Limited, didirikan pada tanggal 15 Juni 1971, Perusahaan kemudian berubah menjadi PT Surya Semesta Internusa ("SSIA") pada tahun 1995. Bisnis utama SSIA adalah pengembangan kawasan industri & real estate, konstruksi serta perhotelan.

Portofolio investasi SSIA yang beragam terutama meliputi Suryacipta City of Industry, SLP Karawang, Graha Surya Internusa (tidak beroperasi, akan dibangun kembali menjadi menara SSI Tower), Hotel Gran Melia Jakarta, Melia Bali Hotel, Banyan Tree Ungasan Resort Bali, dan BATIQA Hotels.

Selama lebih dari 40 tahun dalam bisnis properti, SSIA telah memperkuat pengakuan dan posisi *brand*-nya sebagai salah satu perusahaan pengembang terkuat di Indonesia. Menandai tonggak sejarah sebagai perusahaan terkemuka, SSIA mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia dan menjadi perusahaan publik pada tanggal 27 Maret 1997. Untuk informasi lebih lanjut, kunjungi www.suryainternusa.com

###