



suryainternusa

BUILDING A BETTER INDONESIA

PT Surya Semesta Internusa Tbk (“SSIA”)

Tinjauan Kuartal Ketiga 2023

www.suryainternusa.com



suryainternusa

BUILDING A BETTER INDONESIA

Table of Contents

Surya Semesta Internusa Ringkasan

- Rekam Jejak
- Anak Perusahaan, Pemegang Saham & Manajemen
- Portofolio Investasi
- Strategi Ke Depan
- Strategy Sustainability

9M23 Financial Highlights

- Pendapatan Usaha Konsolidasi
- EBITDA Konsolidasi
- Laba Bersih Konsolidasi
- Neraca Konsolidasi

Review of Business Segments

PROPERTI

- PT Suryacipta Swadaya (“SCS”)
- PT TCP Internusa (“TCP”)
- PT Sitiagung Makmur (“SAM”)

KONSTRUKSI

- PT Nusa Raya Cipta (“NRCA”)

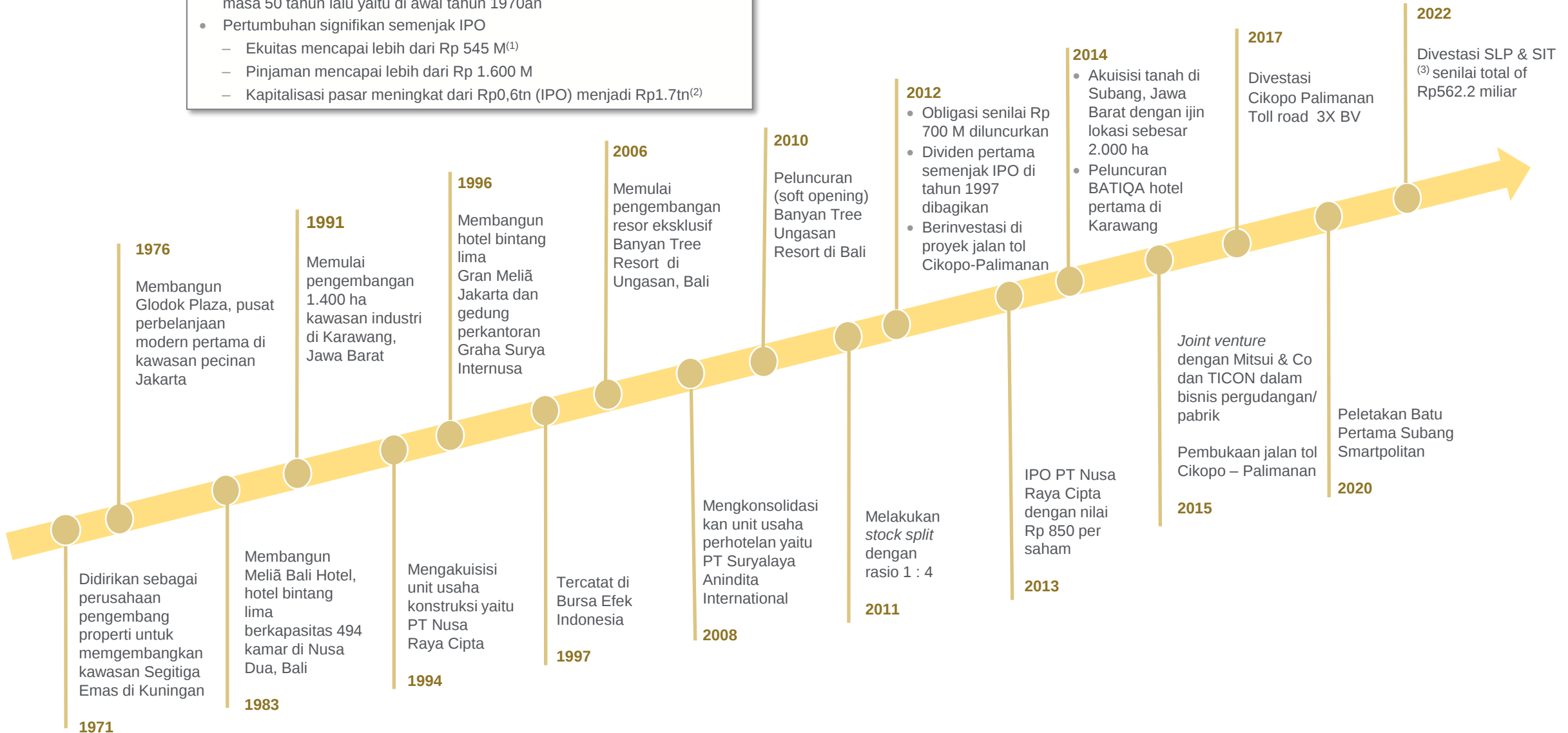
PERHOTELAN

- PT Suryalaya Anindita International (“SAI”)
- PT Ungasan Semesta Resort (“USR”)
- PT Surya Internusa Hotels (“SIH”)

Sekilas Surya Semesta Internusa

PT Surya Semesta Internusa Tbk

- Rekam jejak operasional di sektor properti dapat ditelusuri kembali pada masa 50 tahun lalu yaitu di awal tahun 1970an
- Pertumbuhan signifikan semenjak IPO
 - Ekuitas mencapai lebih dari Rp 545 M⁽¹⁾
 - Pinjaman mencapai lebih dari Rp 1.600 M
 - Kapitalisasi pasar meningkat dari Rp0,6tn (IPO) menjadi Rp1.7tn⁽²⁾



Note: Alur waktu digambarkan tanpa berdasarkan skala. ⁽¹⁾ Termasuk Rp132 M terkumpul di IPO. ⁽²⁾ Data pasar per 30 September 2023. ⁽³⁾ SLP : PT SLP SURYA TICON INTERNUSA, SIT : PT Surya Internusa Timur.

Sekilas Surya Semesta Internusa

Tinjauan Perusahaan

- Didirikan dan mulai beroperasi di tahun 1971, bisnis utama SSIA adalah di bidang properti, konstruksi, dan perhotelan
- **Salah satu pengelola terdaftar yang terkemuka di Indonesia⁽¹⁾**
 - Kapitalisasi pasar senilai IDR 1,785M / US\$ 115juta
 - Total Ekuitas 9M23 senilai IDR 4,242M / US\$ 273juta
 - FY22 EBITDA⁽³⁾ of IDR 458M / US\$ 29juta
 - 9M23 EBITDA⁽³⁾ of IDR 340M / US\$ 22juta
 - Hadir di tiga belas kota di Indonesia
- Kawasan industri Suryacipta adalah proyek terbesar perusahaan dengan total ijin lokasi seluas 1.400 ha
- Mendapatkan ijin lokasi seluas 2.717 ha untuk tanah di project Subang Smartpolitan

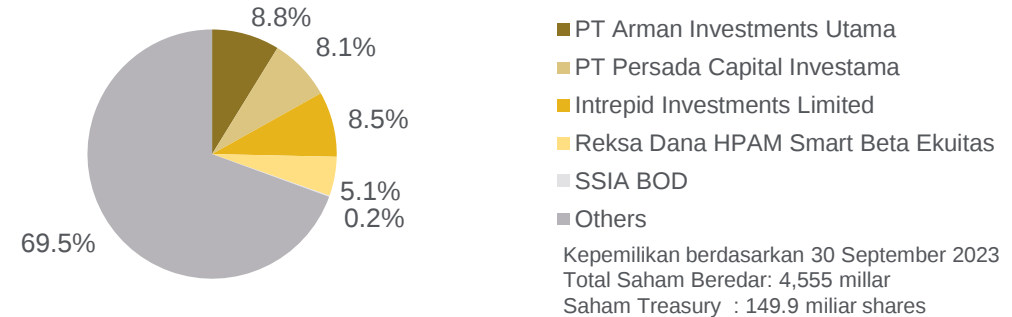
Note:

⁽¹⁾ Data pasar per 30 September 2023, berdasarkan nilai tukar USD:IDR of 15,526

⁽²⁾ Pendapatan berulang terdiri dari hotel, sewa, parkir, dan pemeliharaan.

⁽³⁾ EBITDA adalah laba bersih sebelum dihitung bunga, pajak, depresiasi, dan amortisasi, termasuk JO income (loss)

Struktur Kepemilikan Saham



Bisnis Utama



suryainternusa

Non-Recurring	Recurring ⁽²⁾
Konstruksi	Hotel
Kawasan Industri	Rental, Parking & Maintenance
Real Estate (Perumahan)	
• Gedung bertingkat • Fasilitas Komersial dan Manufaktur • Infrastruktur • Suryacipta City of Industry • Subang Smartpolitan • Konstruksi jalan tol	• Resort dan Vila • Bisnis Perhotelan • Hotel bintang 5

Manajemen SSIA dengan Pengalaman yang Handal

Board of Commissioners



Hagianto Kumala
President Commissioner

>45 Years
Experience



Cresento Hermawan
Vice President Commissioner

>25 Years
Experience



Steen Dahl Poulsen
Commissioner

>50 Years
Experience



F. Bedjo Wiantono
Commissioner

>35 Years
Experience



Irawan Chandra
Independent Commissioner

>35 Years
Experience

★ Prior work experience within Astra Group

Board of Directors



Johannes Suriadjaja
President Director

>35 Years
Experience



Eddy P. Wikanta
Vice President Director

>45 Years
Experience



The Jok Tung
Director

>35 Years
Experience



Wilson Effendy
Director

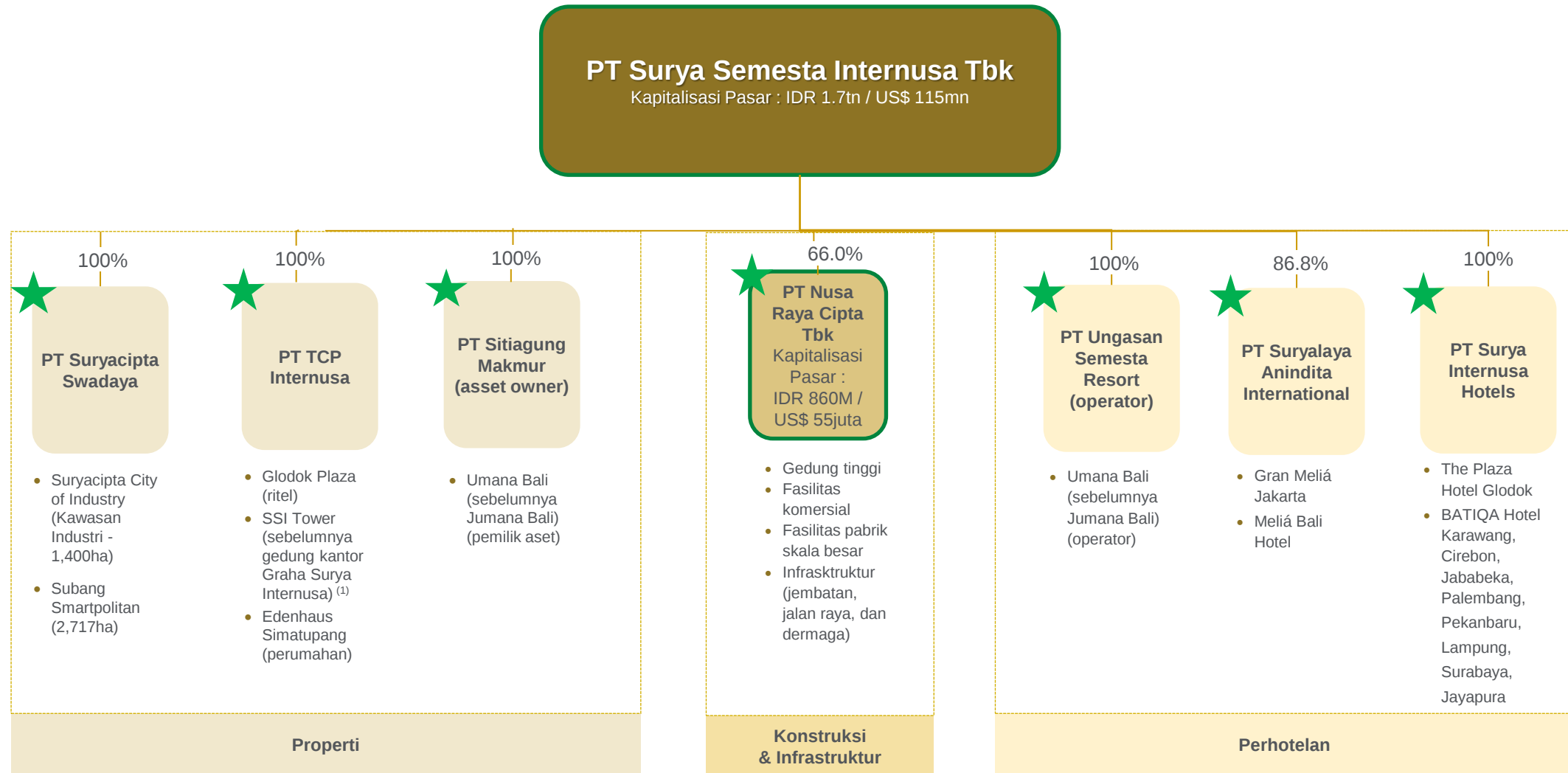
>25 Years
Experience



Sonny Satia Negara
Director

>25 Years
Experience

Struktur Perusahaan dan Proyek Utama



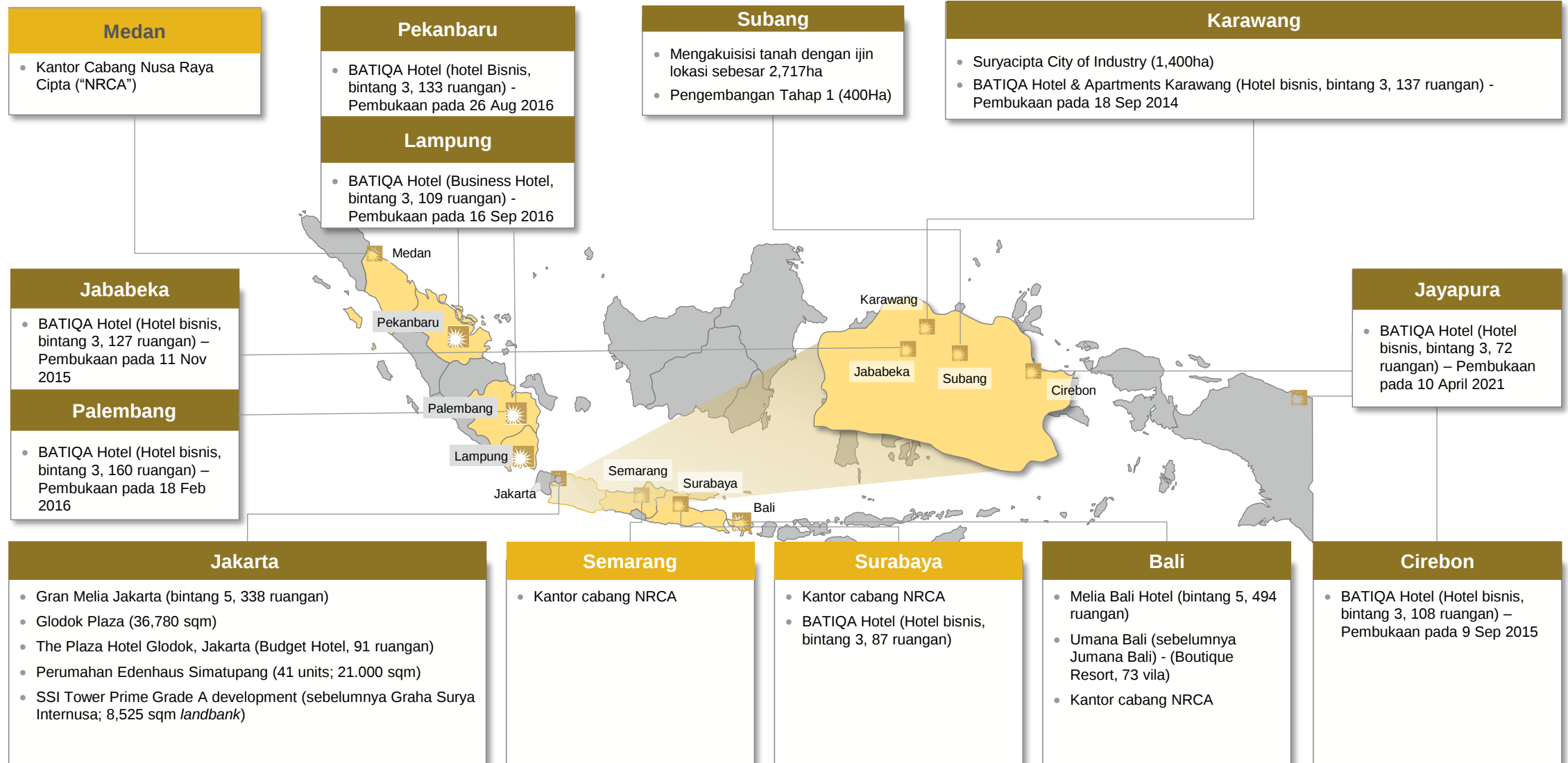
 Entitas yang terdaftar di BEI

 Anak Perusahaan

Informasi kepemilikan saham & Market data per 30 September 2023. Berdasarkan nilai tukar Rp 15,526 / USD

Note: ⁽¹⁾ Sedang tidak beroperasi

Kehadiran di Tiga Belas Kota di Indonesia



Strategi Perusahaan Kedepan

Visi: Untuk membangun Indonesia yang lebih baik melalui unit usaha properti, konstruksi dan perhotelan dapat diandalkan, dipercaya dan dihargai



1

Melanjutkan fokus di bidang konstruksi dan pengembangan properti di Indonesia

2

Strategi persediaan tanah yang tepat untuk mencapai laba yang berkelanjutan dan optimal

3

Diversifikasi produk, segmen, dan geografis yang berkelanjutan

4

Peningkatan *recurring income* melalui unit usaha perhotelan, pergudangan, dan properti komersial



Sustainability SSIA: 4 pilar strategi ESG meletakkan dasar untuk menciptakan nilai holistic jangka panjang bagi para pemangku kepentingan

Strategi Sustainability :

Sustainability adalah bagian bisnis SSIA yang terintegrasi. Selaras dengan visi dan misinya, praktik ESG SSIA dipandu oleh empat pilar utama strategi ESG :



Memberikan produk berkualitas tinggi yang berkelanjutan dan layanan unggul



Melestarikan lingkungan



Kepedulian terhadap karyawan



Berkontribusi pada masyarakat

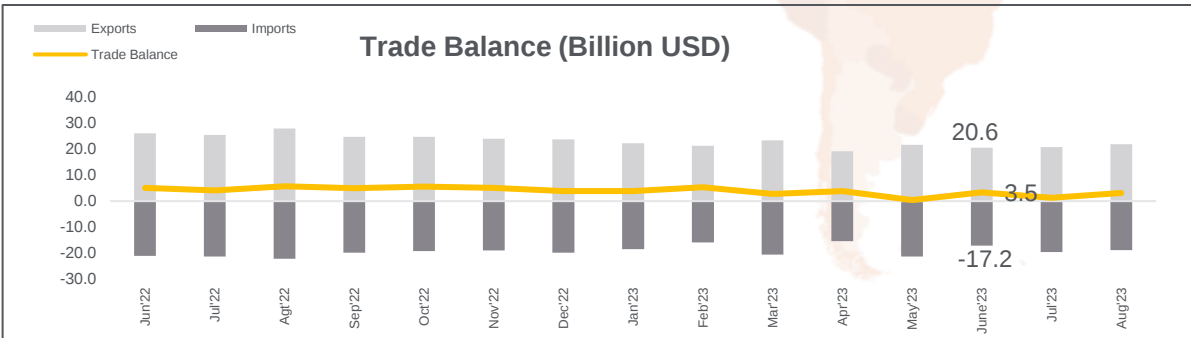
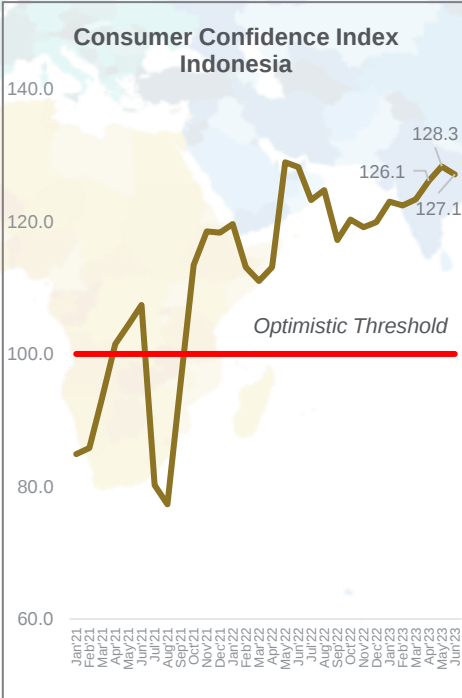
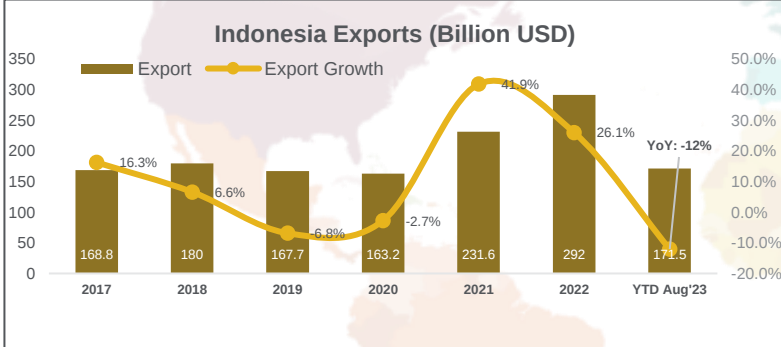
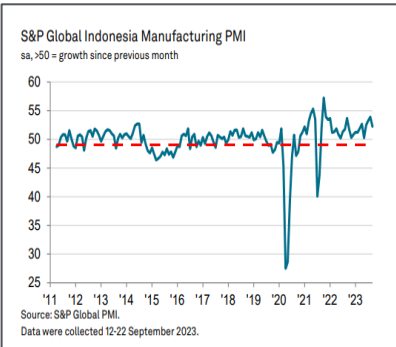
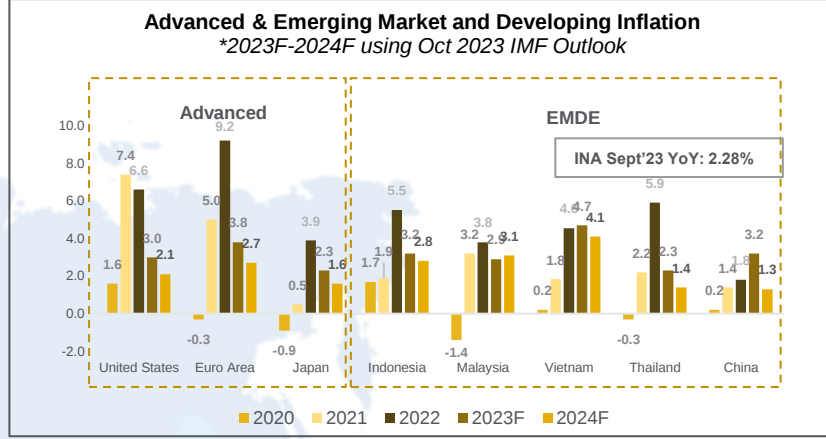
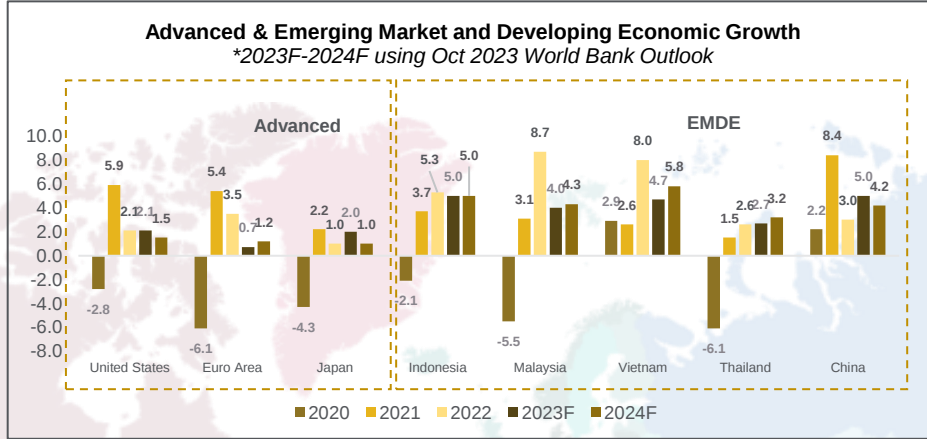
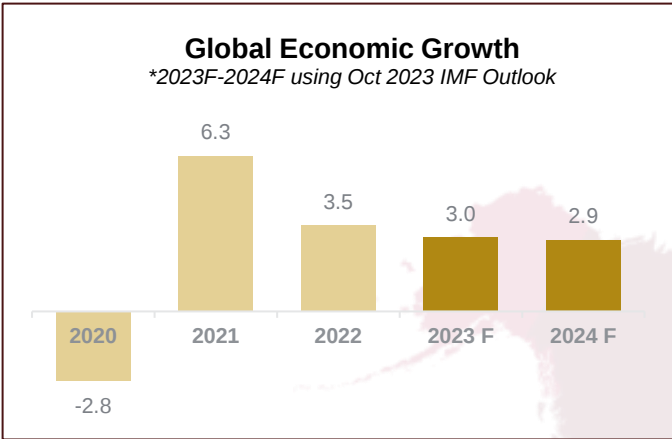
Tinjauan Sustainability 2023:

- Suryacipta mendapat **peringkat tertinggi di Eco Industrial Park** oleh UNIDO, dari 50 kawasan industri di 8 negara
- Suryacipta menerima **INDI 4.0 Special Award untuk kategori Smart Industrial Estate** dari Kementerian Perindustrian
- **Sertifikasi PROPER BIRU** oleh Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan untuk Kota Industri Suryacipta
- Suryacipta ditetapkan sebagai **OVNI (Objek Vital Nasional di Bidang Industri)**
- Edenhause menerima penghargaan “**Proyek Perumahan Mewah Terbaik dengan Konsep Taman**” di Indonesia My Home Award 2022
- Suryacipta sebagai **salah satu penandatangan ikrar untuk mendukung pengembangan energi tak terbarukan** pada Forum Kerjasama Indonesia-Jerman
- Mempertahankan **>85% kepuasan pelanggan** di seluruh bisnis
- Mempertahankan **nol kematian** di seluruh bisnis
- 34% peningkatan **jam pelatihan karyawan**

Parameter ESG untuk 2023-2027 SSIA Group

Pilar ESG SSIA	Masalah Penting ESG	Parameter/Target Seluruh Grup
Produk Menghasilkan produk dan layanan berkualitas tinggi yang berkelanjutan	Kualitas Produk dan Layanan Kesehatan dan Keselamatan Pelanggan Material Performa ekonomi	- Mempertahankan skor kepuasan pelanggan >80 di seluruh bisnis - Menerapkan solusi bangunan ramah lingkungan yang inovatif - Penggunaan material ramah lingkungan/menggunakan kembali/daur ulang dalam pembangunan/renovasi - Mempertahankan / memperoleh sertifikasi manajemen mutu (misalnya, ISO9001) - mendapatkan sertifikasi bangunan ramah lingkungan
Lingkungan Melestarikan lingkungan	Energi Emisi Air dan Limbah	- Mengurangi intensitas penggunaan energi (%) atau Meningkatkan bauran penggunaan energi terbarukan (%) - Mengurangi intensitas penggunaan air (%) atau Menerapkan inisiatif penggunaan kembali/daur ulang air. Mengurangi intensitas limbah (%) atau Menerapkan program daur ulang limbah - Mempertahankan / menambah sertifikasi lingkungan (misalnya ISO14001, PROPER)
Karyawan Kepedulian kepada karyawan	Kesehatan dan keselamatan Kerja Pelatihan dan Pendidikan	- Pertahankan 0 kematian akibat kerja - Tingkatkan skor keterlibatan karyawan untuk mencapai rata-rata 85% - Meningkatkan jam pelatihan/pegawai - Mempertahankan / memperoleh sertifikasi kesehatan dan keselamatan (misalnya, ISO45001)
Komunitas Berkontribusi pada komunitas	Komunitas lokal	- Menjaga kesinambungan program CSR selaras dengan kebijakan CSR SSIA (jumlah program CSR) - Pertahankan keterlibatan dan advokasi pemangku kepentingan tingkat tinggi
Tata Kelola Berkelanjutan	Kebijakan, Prosedur, Tata Kelola	- Meningkatkan kelengkapan kebijakan/prosedur (misalnya kebijakan keberlanjutan, kode etik pemasok) - Peringkat Risiko (Sustainalytics)

Kondisi Makro Ekonomi



- **Global growth** remains precarious as the outlook **decreases** from 3.5% in 2022 to **3.0% in 2023**. Factors such as **geopolitical** tensions, a gradual decline in **inflation** but still above the central bank's target, tightening **monetary policies**, **banking instability**, and a **significant debt burden** are all contributing to the challenges facing global economic growth.
- Indonesia's **GDP Forecast** Growth remains **moderate** in 2023 at **5.0%** -- Economic growth is driven by **robust consumption**, but **investment**, **government spending**, and **exports are expected to weaken**. **Inflation** is anticipated to remain controlled throughout the year, but vigilance is needed for volatile food inflation due to potential disruptions from the El Nino phenomenon. Additionally, rising **global crude oil prices** should be carefully addressed as they can directly impact the national budget and trade balance.
- **Manufacturing activities rate expansion** reported fell to **52.3** in August from **53.9** in August which signaled expanded for a twenty-fifth straight month, although at the **slowest pace since May**. The decline was in line with declining output and new order growth, amid reports of stronger client demand in key export markets.
- **Indonesia's trade balance** continued to **surplus** for the **40th consecutive month** and higher compared to the surplus in July 2023. The surplus was **driven by an increase in non-oil and gas exports** which emerged from the increase in metal ore and CPO commodities with high commodity prices.
- **Consumer Confidence Index (CCI)** remains **optimistic** at **121.7** in **September 2023** supported by high Purchases of **durable Goods**, **expectations of business activities** and **expectations of job availability**

Source: World Bank, IMF, S&P Global, Bank Indonesia, BPS

Tren Makro Secara Keseluruhan

Kenaikan Harga Komoditas

- **Guncangan harga komoditas** dapat menjadi salah satu risiko negative yang dapat meningkatkan inflasi.
- **Perlambatan aktivitas ekonomi global** dan kekhawatiran mengenai real estate di Tiongkok menjadi penyebab turunnya harga komoditas
- **Komoditas bahan bakar:** Harga turun rata-rata sebesar 36%, dengan harga minyak turun sebesar 17%, harga gas alam turun sebesar 61%, dan harga batu bara turun sebesar 51%.
- **Komoditas non-bahan bakar:** Harga turun rata-rata sebesar 6.3% dengan harga logam dasar turun sebesar 4.7%.
- **Komoditas makanan:** Harga turun rata-rata sebesar 6.8%.

Risiko Kenaikan Suku Bunga

- **Bank sentral** di seluruh dunia telah menaikkan suku bunga secara agresif selama 18 bulan terakhir dalam Upaya mengendalikan melonjaknya inflasi.
- **Sekitar 5% bank global** rentan terhadap tekanan kenaikan suku bunga bank sentral yang berkepanjangan dan 30% bank lainnya beresiko menjadi rentan selama periode pertumbuhan rendah dan inflasi tinggi.
- **Terdapat 55 bank** dengan asset lebih dari US\$ 5.5 triliun akan mengalami penurunan modal di bawah 7% atau lebih dari 5 poin presentase pada tahun 2023

Tekanan Hutang dan Reformasi

- **Banyak negara di dunia saat ini menghadapi tekanan hutang** yang signifikan yang dapat menyebabkan peningkatan suku bunga dan inflasi.
- **20% negara berpendapatan menengah** dan pasar negara berkembang saat ini menghadapi tekanan hutang, meskipun tidak berada pada krisis hutang.
- **Tingkat hutang dunia** mencatatkan rekor tertinggi dalam Sejarah yaitu sebesar US\$ 307 triliun
- **Rasio hutang Indonesia** terhadap PDB cukup aman yaitu sebesar 29.1%

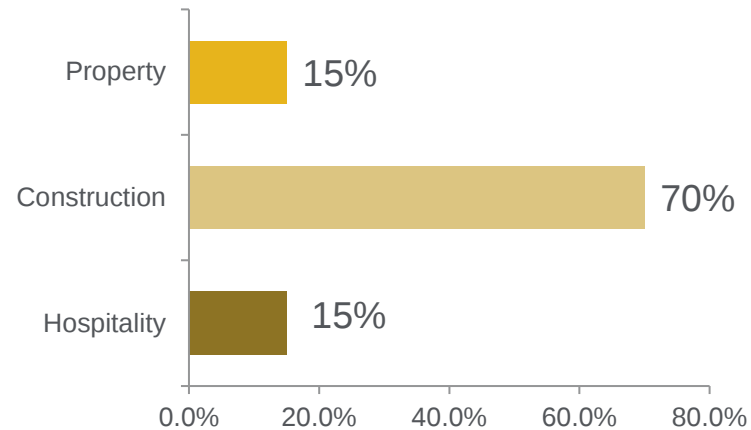
Fragmentasi Geo-Ekonomi yang Lebih Besar

- **Fragmentasi geo-ekonomi** telah menyebabkan peningkatan tajam dalam penyebaran harga komoditas di seluruh wilayah termasuk mineral penting.
- **Fragmentasi komoditas** dapat menghambat transisi energi global.
- **Menurut laporan IMF** jika perdagangan mineral penting antar blok terganggu, investasi pada energi terbarukan dan EV dapat menurun sebesar 30% pada tahun 2030..
- **Fragmentasi komoditas** dapat menghambat transisi energi global.

Sekilas Mengenai Unit Usaha

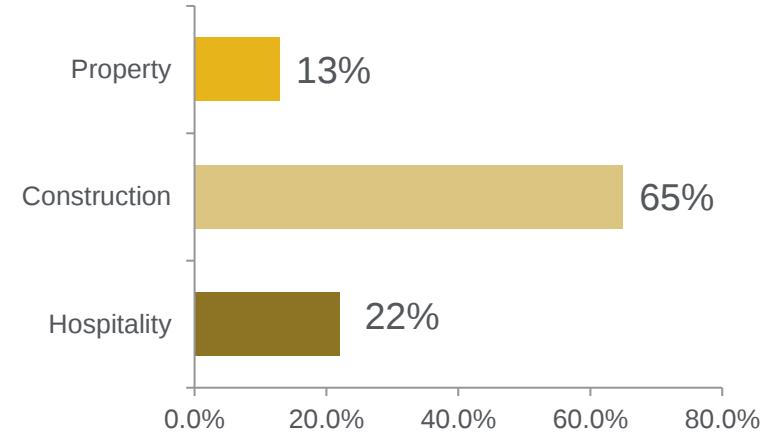
Pendapatan Usaha dalam Unit Usaha (9M22)

IDR 2,469bn



Pendapatan Usaha dalam Unit Usaha (9M23)

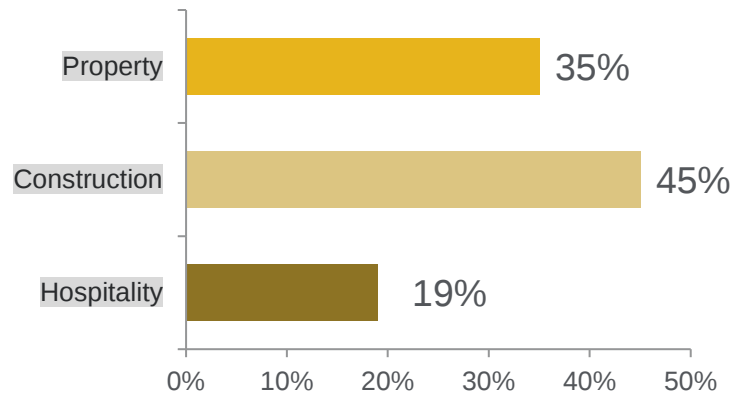
IDR 3,020bn



■ Properti
■ Konstruksi
■ Perhotelan

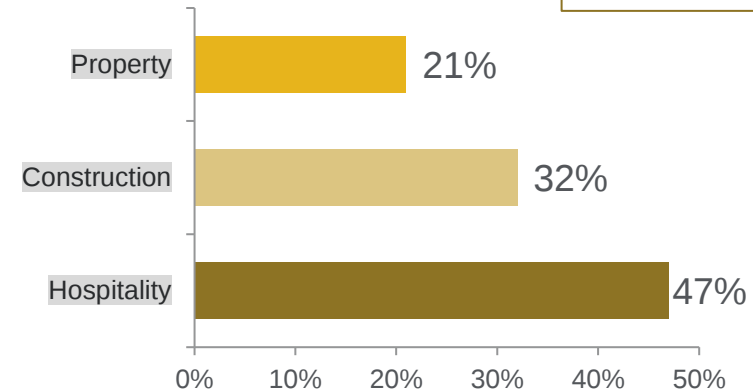
EBITDA dalam Unit Usaha (9M22)

IDR 224bn



EBITDA dalam Unit Usaha (9M23)

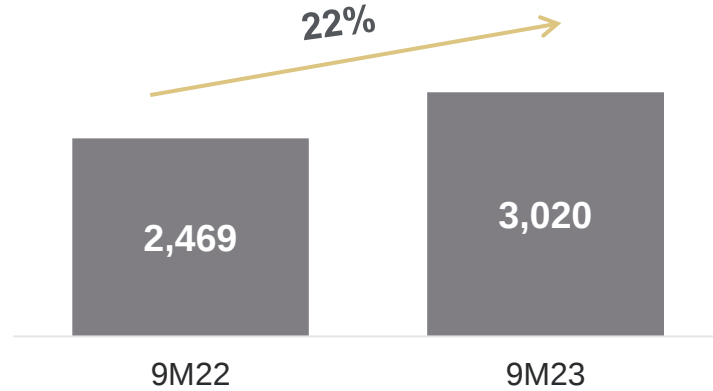
IDR 340bn



Ikhtisar Keuangan 9M23

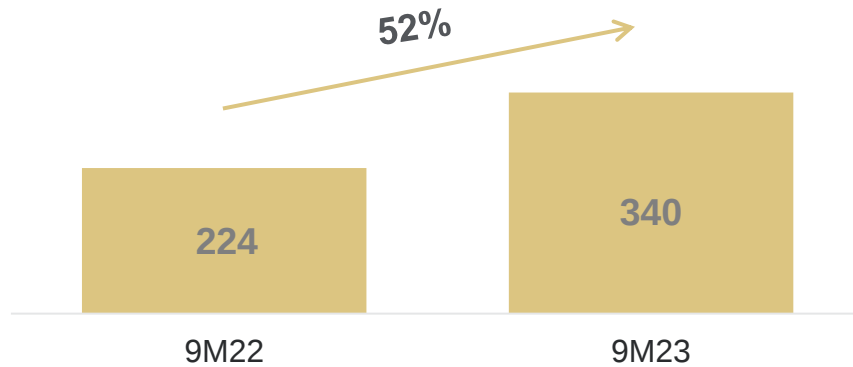
Pendapatan Usaha Konsolidasi

(9M22 vs 9M23, IDR Miliar)



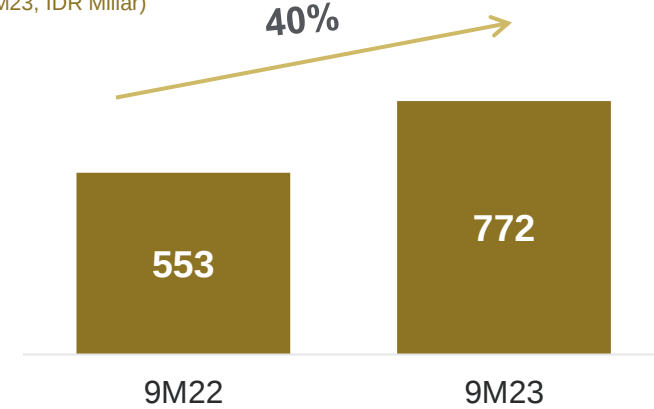
EBITDA

(9M22 vs 9M23, IDR Miliar)



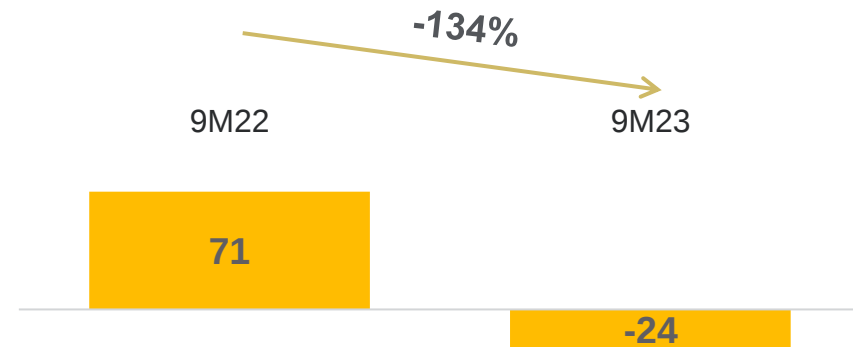
Laba Kotor

(9M22 vs 9M23, IDR Miliar)



Pendapatan Bersih

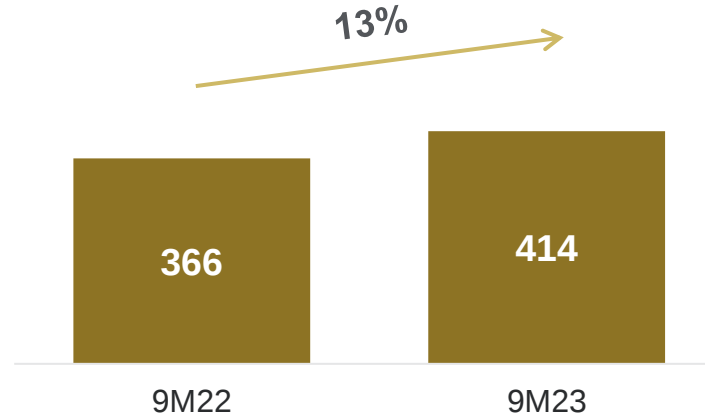
(9M22 vs 9M23, IDR Miliar)



Ikhtisar Keuangan 9M23

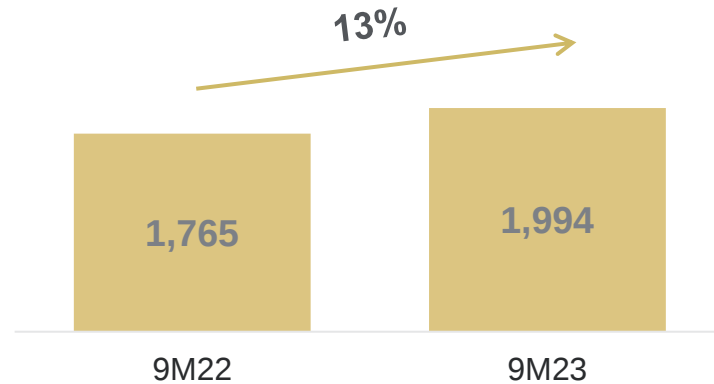
Pendapatan Segmen Usaha Properti

(9M22 vs 9M23, IDR Miliar)



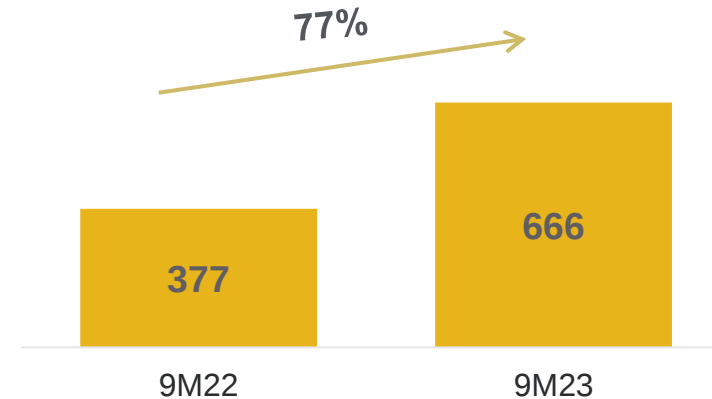
Pendapatan Segmen Usaha Konstruksi

(9M22 vs 9M23, IDR Miliar)



Pendapatan Segmen Usaha Perhotelan

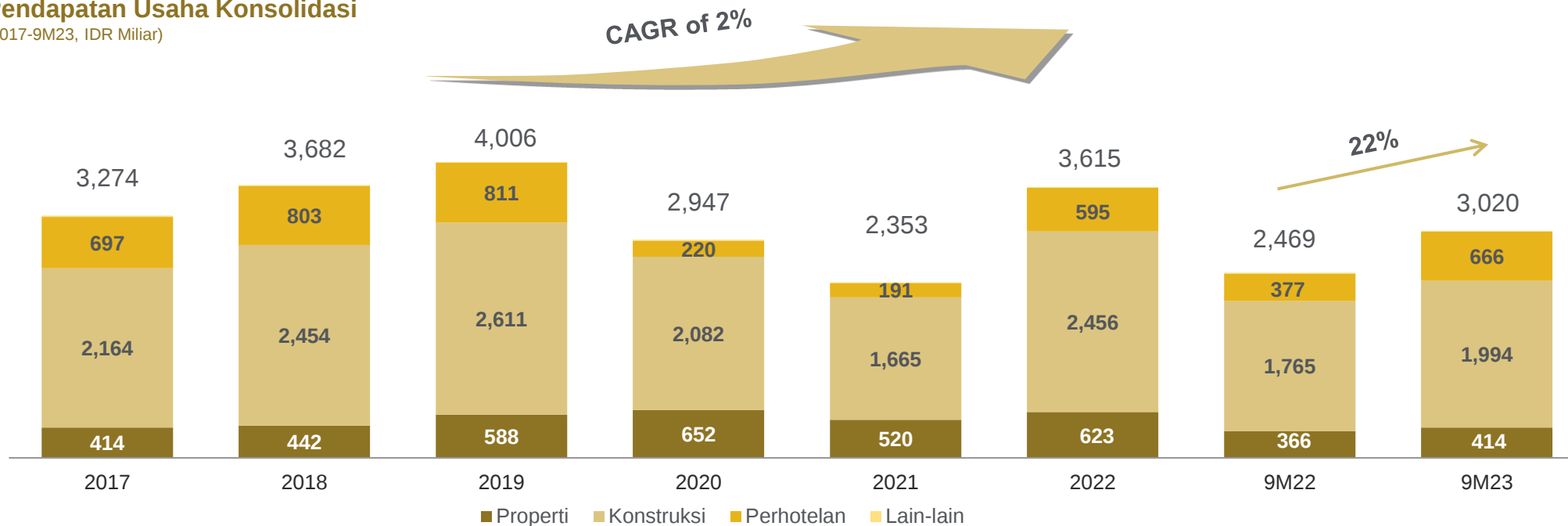
(9M22 vs 9M23, IDR Milliar)



Rekam Jejak Pendapatan Perusahaan dalam Grup

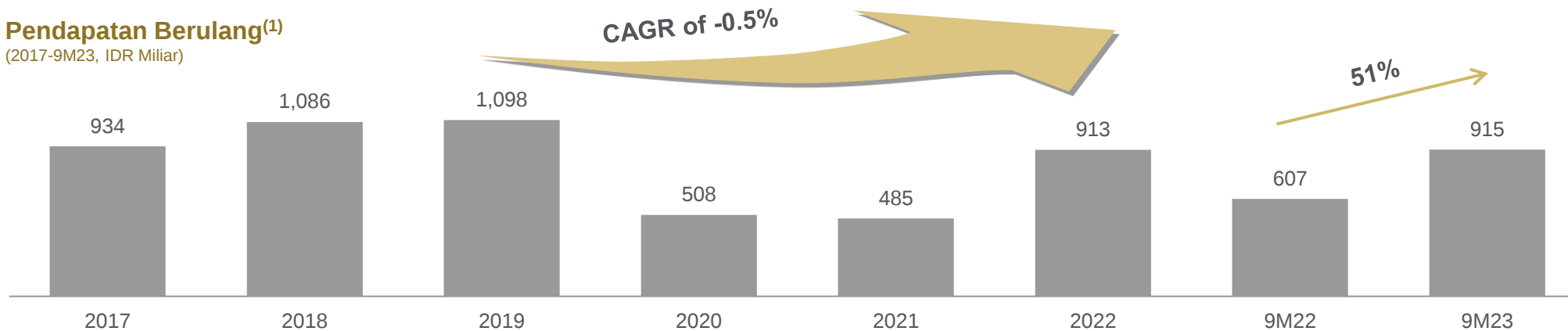
Pendapatan Usaha Konsolidasi

(2017-9M23, IDR Miliar)



Pendapatan Berulang⁽¹⁾

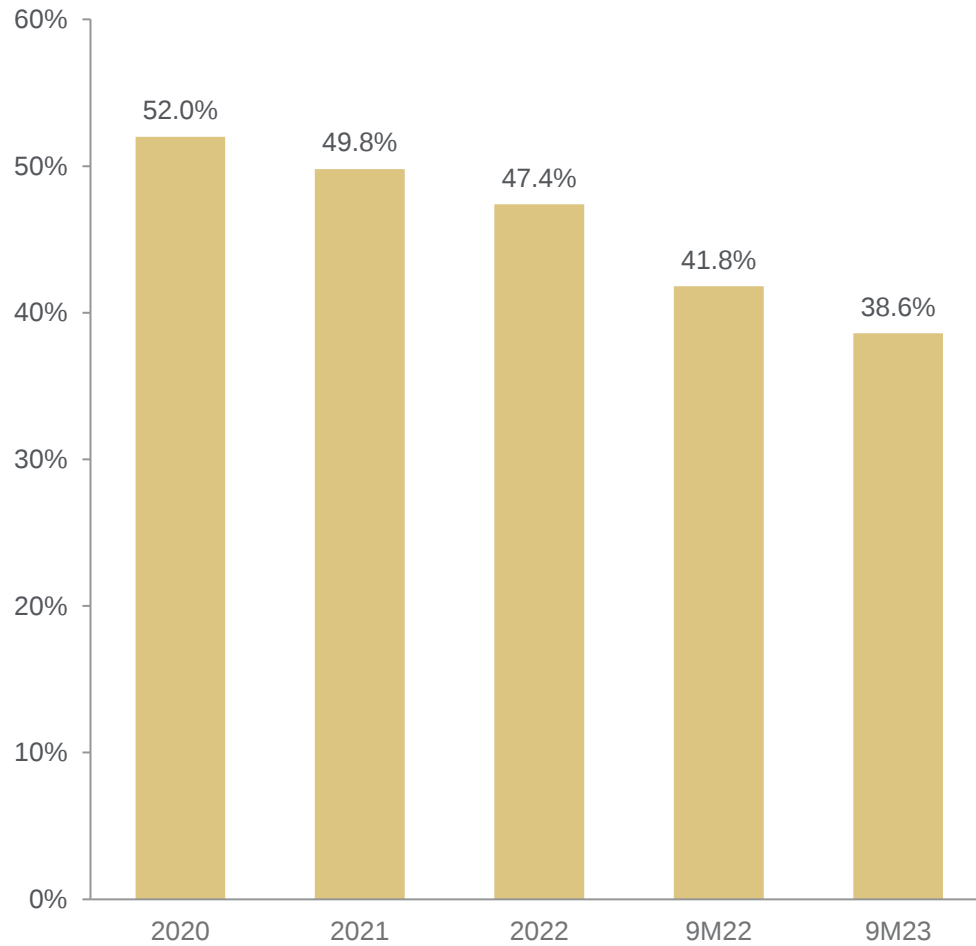
(2017-9M23, IDR Miliar)



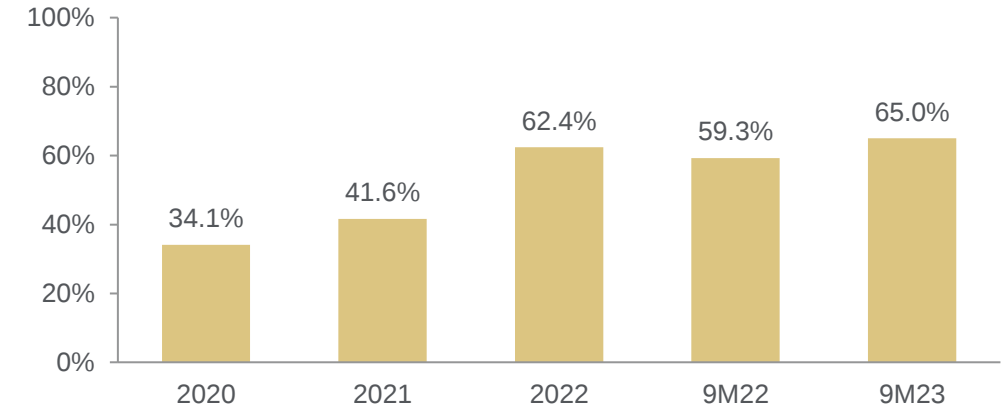
Note: ⁽¹⁾ Pendapatan berulang dari hotel, sewa, parkir dan pemeliharaan.

Laba Kotor

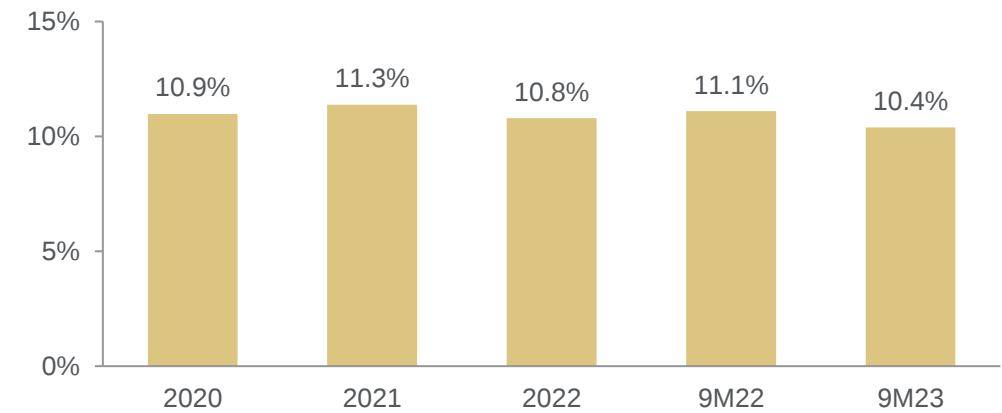
Laba Kotor Properti %



Laba Kotor Perhotelan %



Laba Kotor Konstruksi ⁽¹⁾ %



Note: ⁽¹⁾ Termasuk proyek di SSIA grup

Ikhtisar Keuangan

Laporan Laba Rugi Konsolidasian

Dalam Rp Miliar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	9M22	9M23
Pendapatan Usaha	3,274	3,682	4,006	2,947	2,353	3,615	2,469	3,020
Peertumbuhan Pendapatan	-14%	12%	9%	-26%	-20%	54%	77%	22%
Laba Kotor	864	981	1,091	635	517	918	553	772
Marjin Laba Kotor	26%	27%	27%	22%	22%	25%	22%	26%
EBITDA	413	455	533	256	182	458	224	340
Marjin EBITDA	13%	12%	13%	9%	8%	13%	9%	11%
Laba Usaha	2,029	354	420	173	106	549	342	265
Marjin Laba Usaha	62%	10%	10%	6%	5%	15%	14%	9%
Laba (Rugi) Bersih	1,178	38	92	-88	-200	176	71	-24
Marjin Laba (Rugi) Bersih	36%	1%	2%	-3%	-9%	5%	3%	-1%
Pendapatan Komprehensif	1,157	27	53	-116	-170	225	136	-27
EPS (full Rupiah, setelah stock split)	252	8	20	-19	-44	39	16	-5

Ikhtisar Keuangan

Pendapatan Konsolidasi Unit Usaha



suryainternusa

Dalam Rp Miliar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	9M22	9M23
Properti	414	442	588	652	520	623	366	414
Persentase Unit Usaha	13%	12%	15%	22%	22%	17%	15%	13%
Konstruksi	2,164	2,454	2,611	2,082	1,665	2,456	1,765	1,994
Persentase Unit Usaha	66%	66%	65%	71%	70%	67%	70%	65%
Perhotelan	697	803	811	220	191	595	377	666
Persentase Unit Usaha	21%	22%	20%	7%	8%	16%	15%	22%
Lain-lain	17	10	11	13	13	9	9	11
Eliminasi	-18	-26	-16	-20	-37	-68	-48	-65
Total	3,274	3,682	4,006	2,947	2,353	3,615	2,469	3,020

Ikhtisar Keuangan

EBITDA Konsolidasi Unit Usaha

Dalam Rp Miliar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	9M22	9M23
Properti	139	175	244	281	202	221	98	84
Persentase Unit Usaha	31%	32%	42%	94%	90%	43%	35%	21%
Konstruksi	157	184	163	130	100	171	126	130
Persentase Unit Usaha	35%	34%	28%	44%	45%	33%	45%	32%
Perhotelan	148	186	177	-113	-79	122	54	188
Persentase Unit Usaha	33%	34%	30%	-38%	-35%	24%	19%	47%
Lain-lain	-38	-81	-54	-35	-34	-42	-30	-38
Eliminasi	6	-9	3	-7	-8	-15	-23	-24
Total	413	455	533	256	182	458	224	340

EBITDA didefinisikan sebagai laba bersih, sebelum beban bunga, beban pajak, beban penyusutan dan amortisasi, termasuk laba (rugi) JO

Ikhtisar Keuangan

Konsolidasi Laba Bersih Unit Usaha

Dalam Rp Miliar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	9M22	9M23
Properti	80	127	159	104	9	35	-48	-28
Persentase Unit Usaha	48%	49%	58%	-341%	-8%	51%	134%	-25%
Konstruksi	153	123	105	59	55	75	66	78
Persentase Unit Usaha	92%	48%	39%	-194%	-47%	109%	-184%	70%
Perhotelan	-66	8	8	-193	-180	-41	-53	62
Persentase Unit Usaha	-39%	3%	3%	635%	155%	-60%	150%	55%
Lain-lain	1,077	-146	-156	-59	-118	-13	-25	-34
Kepentingan Non-Pengendali & Eliminasi	-66	-74	-23	2	34	120	132	-102
Total	1,178	38	92	-88	-200	176	71	-24

Ikhtisar Keuangan - Posisi Keuangan Konsolidasian

Dalam Rp Miliar	2018	2019	2020	2021	2022	9M23
Aset Lancar	3,459	4,058	3,004	3,008	3,325	2,832
Kas & Setara Kas Inv. Sementara	1,372	1,527	851	782	1,136	681
Piutang Usaha	1,239	1,515	1,419	1,405	1,542	1,478
Persediaan	463	422	490	553	376	388
Aset Lancar – Lain-lain	385	593	245	268	271	286
Aset tidak Lancar	3,946	4,035	4,616	4,744	4,965	5,169
Investasi pada Ventura Bersama	319	327	294	280	87	47
Aset Real Estat	1,566	1,675	2,247	2,431	2,895	3,029
Aset Tetap – Bersih	1,252	1,211	1,172	1,084	1,038	1,030
Rental dan property investasi - bersih	733	707	704	692	581	730
Aset tidak lancar – Lain-lain	76	116	199	257	364	333
Total Aset	7,404	8,092	7,620	7,752	8,290	8,002
Liabilitas Jangka Pendek	2,033	1,713	1,863	1,452	1,831	1,661
Liabilitas Jangka Panjang	986	1,901	1,526	2,250	2,199	2,099
Kepentingan Non-Pengendali	441	514	480	466	419	426
Ekuitas (2007 : 949 juta saham, 2008, 2009 dan 2010 : 1.176 juta saham, 2011 - sekarang: 4.705 juta saham)	3,944	3,964	3,751	3,585	3,840	3,816
Total Liabilitas and Ekuitas	7,404	8,092	7,620	7,752	8,290	8,002

Ikhtisar Keuangan - Rasio Kinerja Utama

Dalam Rp Miliar	2018	2019	2020	2021	2022	9M23
Hutang Bank						
Denominasi Rp (dalam miliar Rp)	1,507	1,194	1,305	1,245	1,514	1,426
Denominasi USD (dalam miliar Rp)	-	662 ⁽¹⁾	676 ⁽¹⁾	1,059 ⁽¹⁾	1,034 ⁽¹⁾	905 ⁽¹⁾
Jumlah Hutang dalam miliar Rp	1,507	1,856	1,981	2,304	2,548	2,331
Rasio Utang terhadap Ekuitas	34%	41%	47%	57%	60%	55%
ROE	1.0%	2.3%	-2.3%	-5.6%	4.6%	-0.8%
ROA	0.5%	1.1%	-1.1%	-2.6%	2.1%	-0.4%
Rasio Saat ini	170.1%	236.8%	161.3%	207.2%	181.5%	170.5%
Kewajiban terhadap Ekuitas	76.6%	91.2%	90.3%	103.3%	104.9%	98.5%
Kewajiban terhadap Aset	40.8%	44.7%	44.5%	47.7%	48.6%	47.0%
Nilai Buku/Saham (Rp) - par value : 2007 - Jun 2011 : Rp 500 per saham, Jul 2011 - sekarang : Rp 125 per saham	848	853	818	788	844	839
Pertumbuhan Ekuitas	-1.6%	0.5%	-5.4%	-4.4%	7.1%	2.4%

Note: * In July 2011, SSIA splits its stock 4-for-1, then outstanding shares become 4,705 million shares with par value Rp 125 per share
- ROE and ROA are annualized – (1) Hedged with Cross Currency Interest Rate Swap (CCIRS)

Tinjauan Unit Usaha



suryainternusa

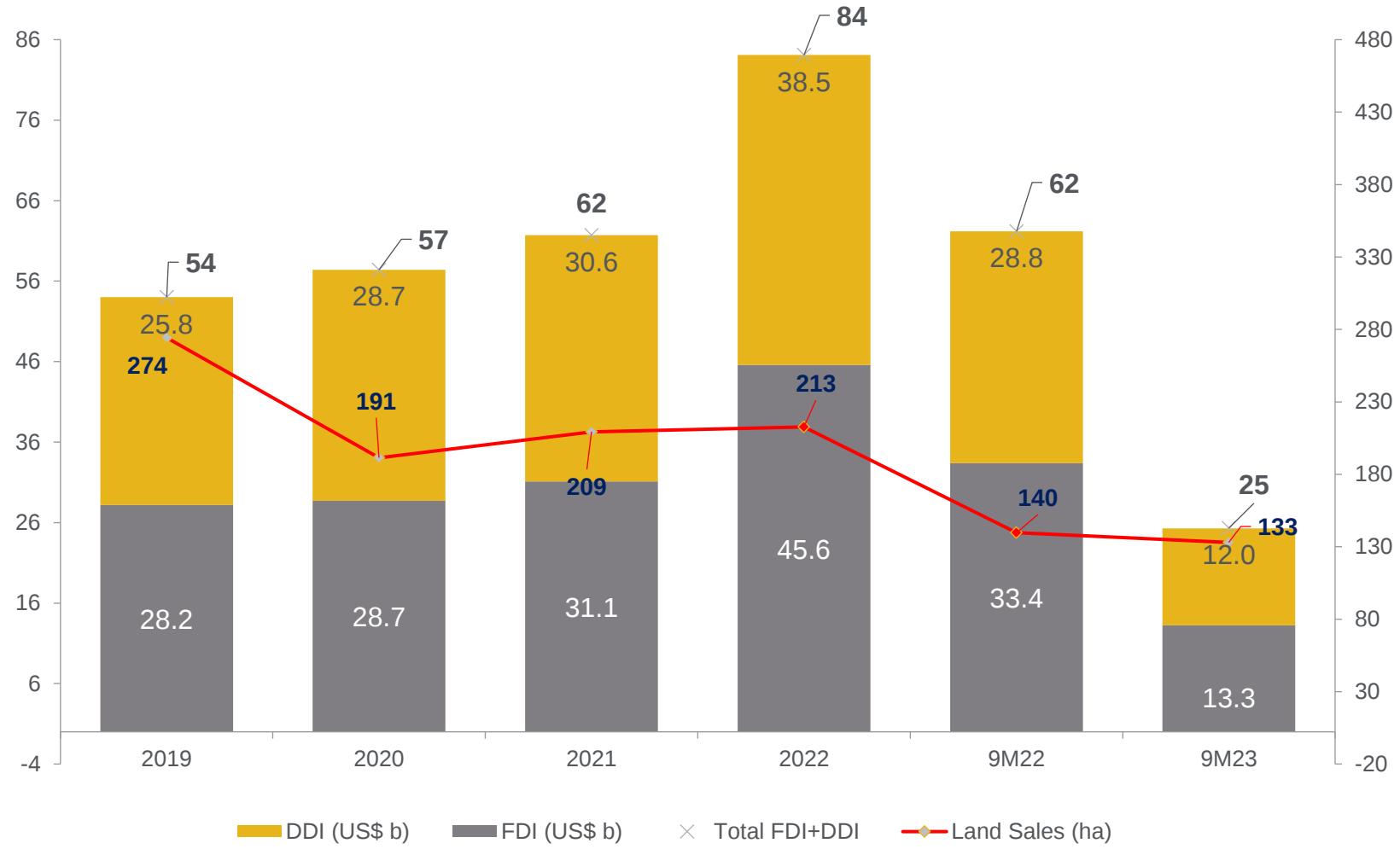
BUILDING A BETTER INDONESIA

PROPERTI

- PT Suryacipta Swadaya (“SCS”)
- PT TCP Internusa (“TCP”)
- PT Sitiagung Makmur (“SAM”)

2.1

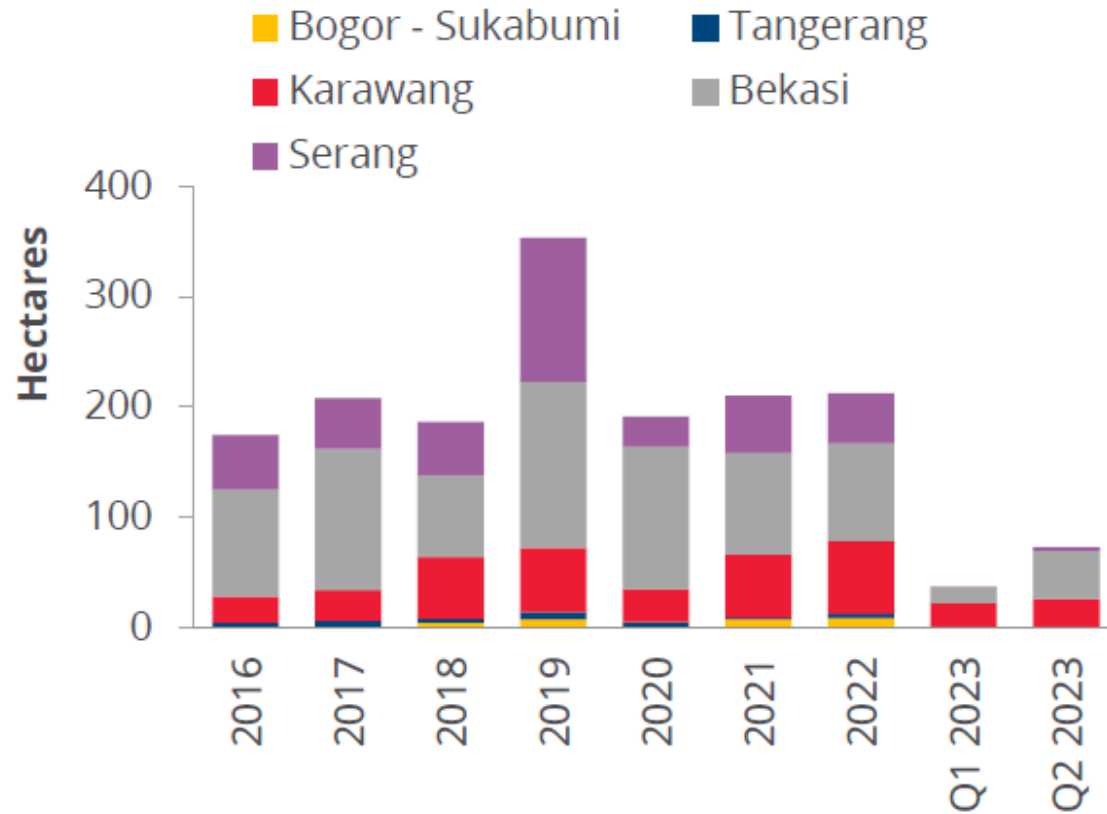
Foreign Direct Investment and Domestic Direct Investment Realization (LHS) vs Statistic of Industrial Land Sales in West Java Area in (RHS)



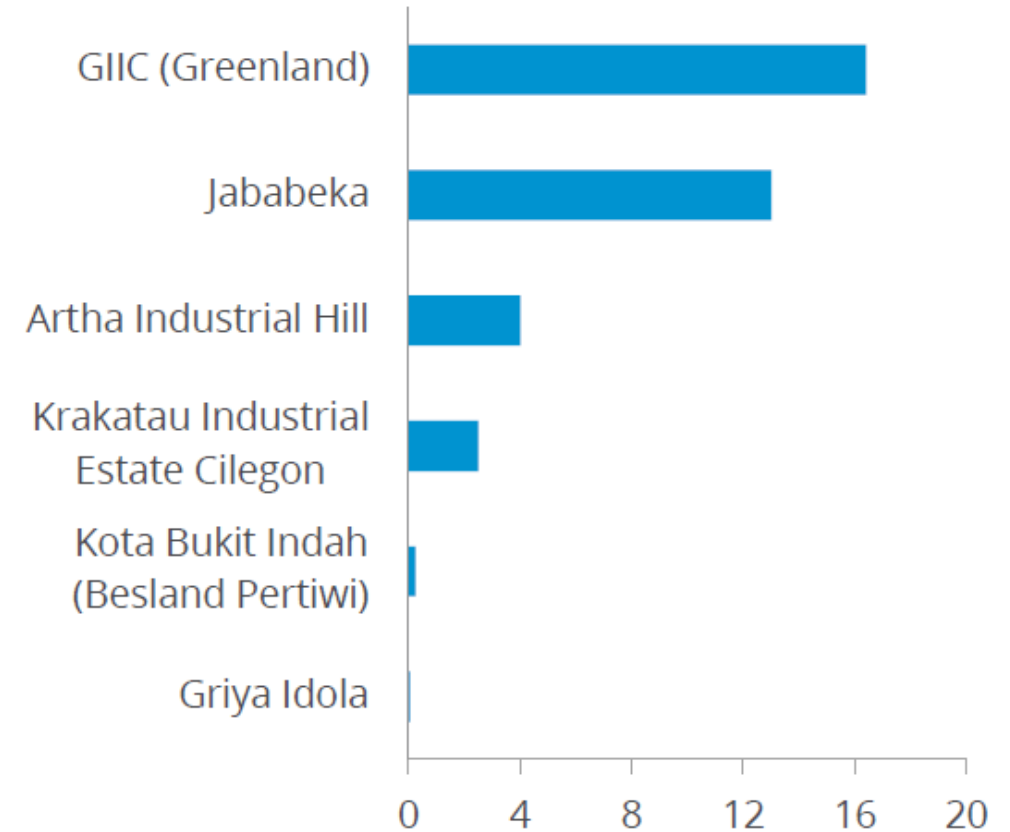
Source: BKPM (Indonesia Investment Coordinating Board), Colliers

INDUSTRIAL SECTOR FUNDAMENTALS

Annual Industrial Land Absorption in 9M23



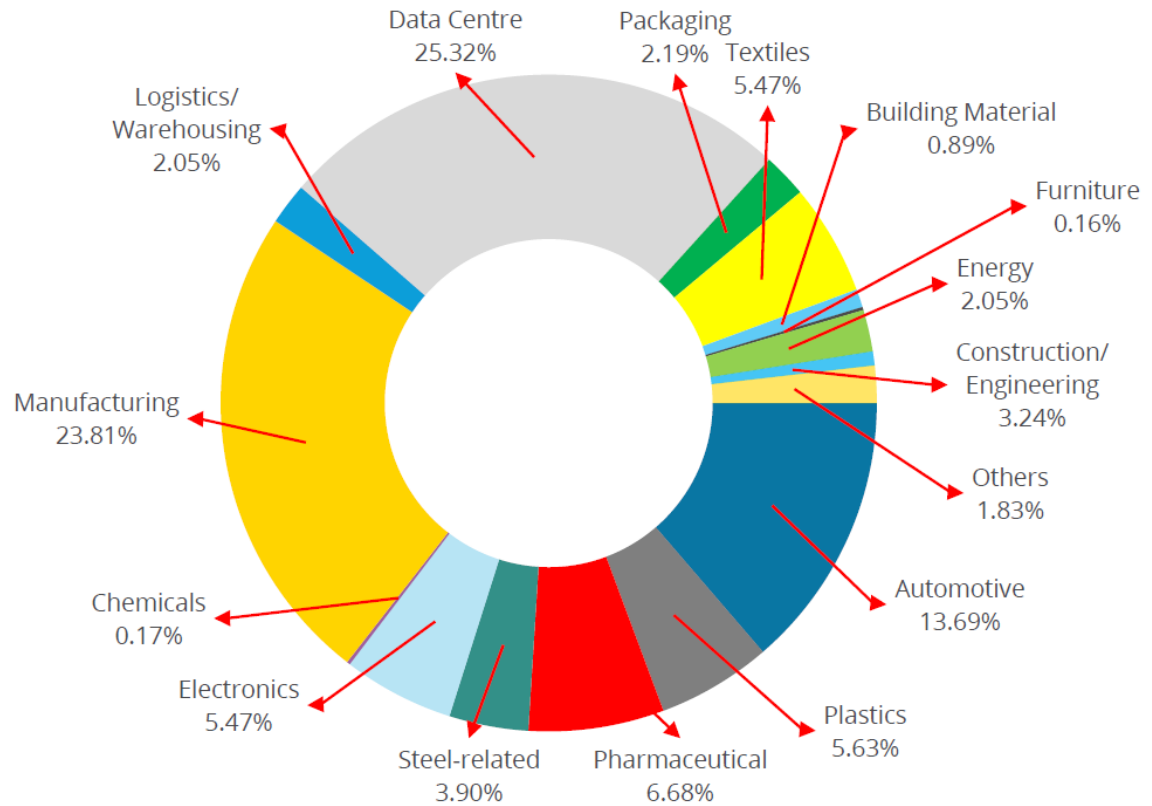
Land Absorption in 9M23



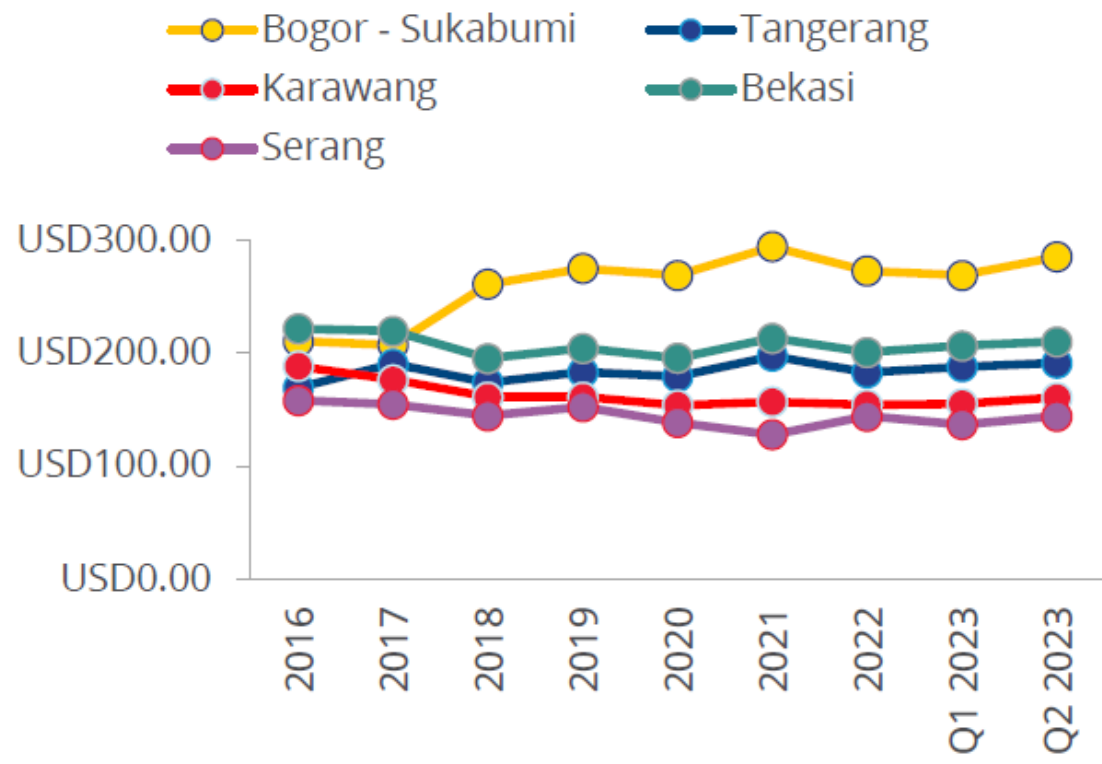
Source: Colliers Q3 2023 Research

INDUSTRIAL SECTOR FUNDAMENTALS

Type of Active Industries During 9M23

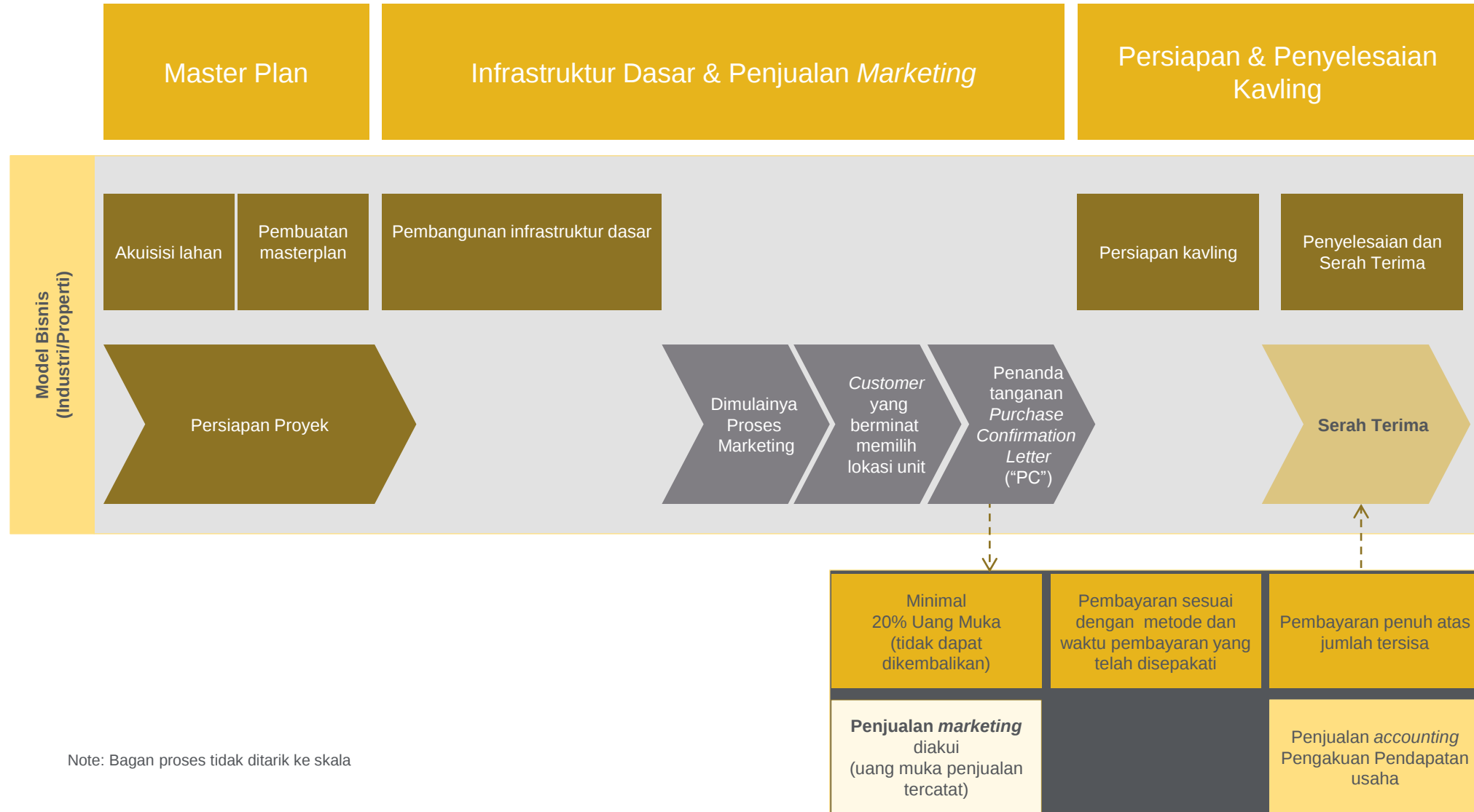


Greater Jakarta Industrial Land Prices in 9M23



Source: Colliers Q3 2023 Research

Model Bisnis Risiko yang Dapat Dikelola



PT Suryacipta Swadaya

Infrastruktur di Sekitar Proyek

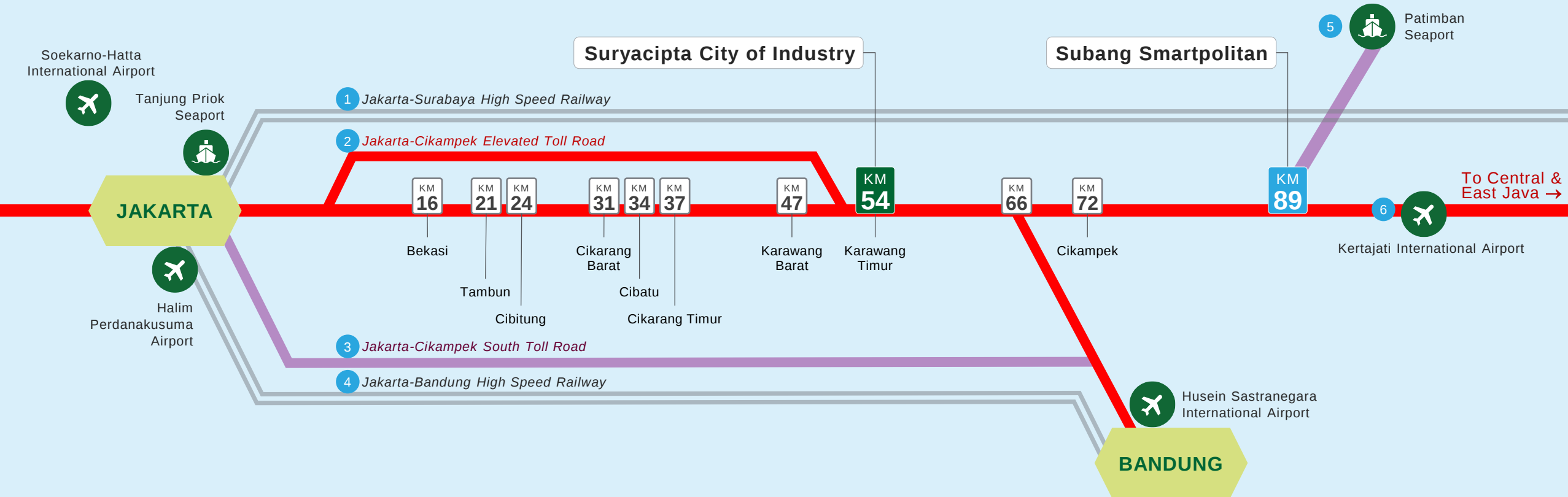


Kedua proyek tersebut terhubung langsung dengan jalan tol utama yang menghubungkan destinasi-destinasi utama di Pulau Jawa dan memberikan kemudahan akses ke pelabuhan laut dan bandara.

Pembangunan infrastruktur yang sedang berlangsung di daerah tersebut seperti jalan tol baru dan kereta api berkecepatan tinggi menguntungkan proyek dengan mengurangi kemacetan dan menyediakan logistik yang lebih nyaman.

PT Suryacipta Swadaya

Infrastruktur di Sekitar Proyek

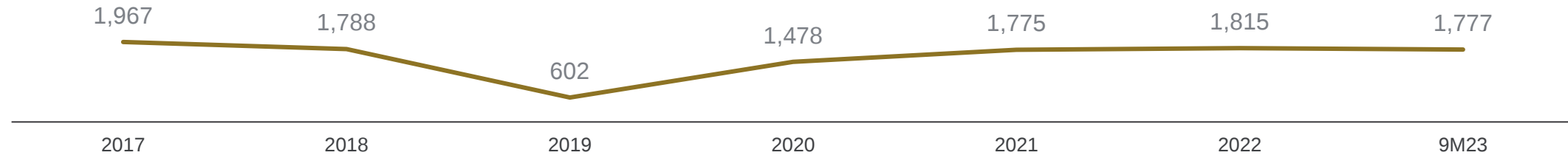


- Toll road - Existing
- Toll road - Under construction
- High-speed railway - Under construction

Unit Usaha Properti

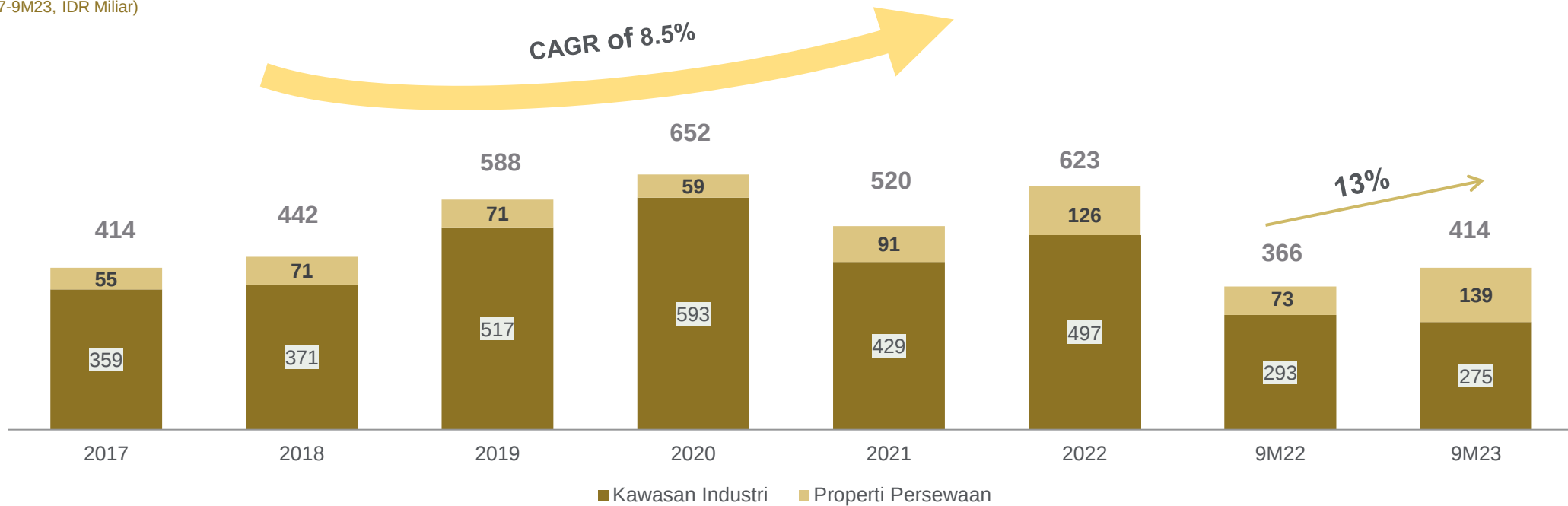
Suryacipta Karawang & Subang Smartpolitan ASP

(in thousand Rp / sqm)

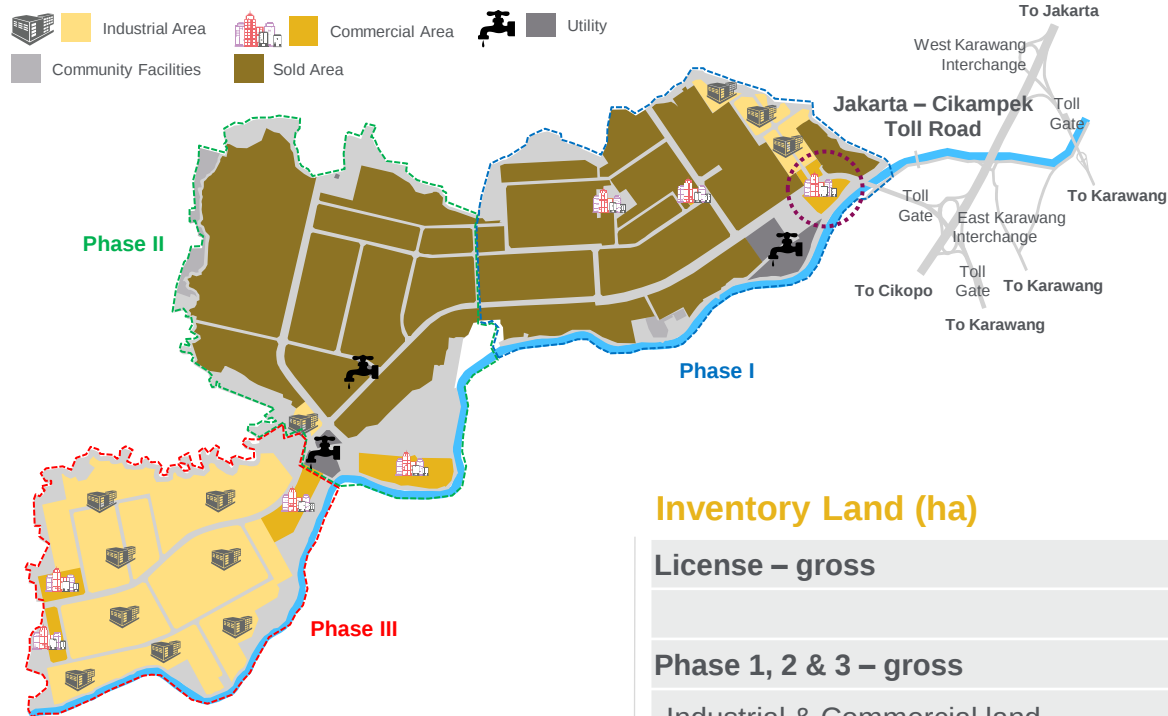


Pendapatan Segmen Bisnis Properti

(2017-9M23, IDR Miliar)



Proyek Berkualitas Tinggi di Suryacipta City of Industry



Inventory Land (ha)

License – gross	1,400
Phase 1, 2 & 3 – gross	1,400
Industrial & Commercial land – 30 Sep 2023	88.9
Add/(less) reclass to infra	-
Sold up to 30 Sep 2023 – net	0.6
Total Land bank 30 Sep 2023 – net	88.3

Konektivitas Unggul untuk Mendukung Infrastruktur:

- ✓ 55 km from Jakarta
- ✓ 80 km from Soekarno-Hatta International airport
- ✓ 65 km from Tanjung Priok seaport
- ✓ 90 km from Bandung (capital of West Java)

Berbagai *tenant* yang terdiversifikasi dengan baik

Rumah bagi 150 perusahaan global

AUTOMOTIVE



ISUZU

BUILDING SUPPLIES



CONSUMER GOODS



ELECTRONICS

JVC



PHARMACEUTICAL

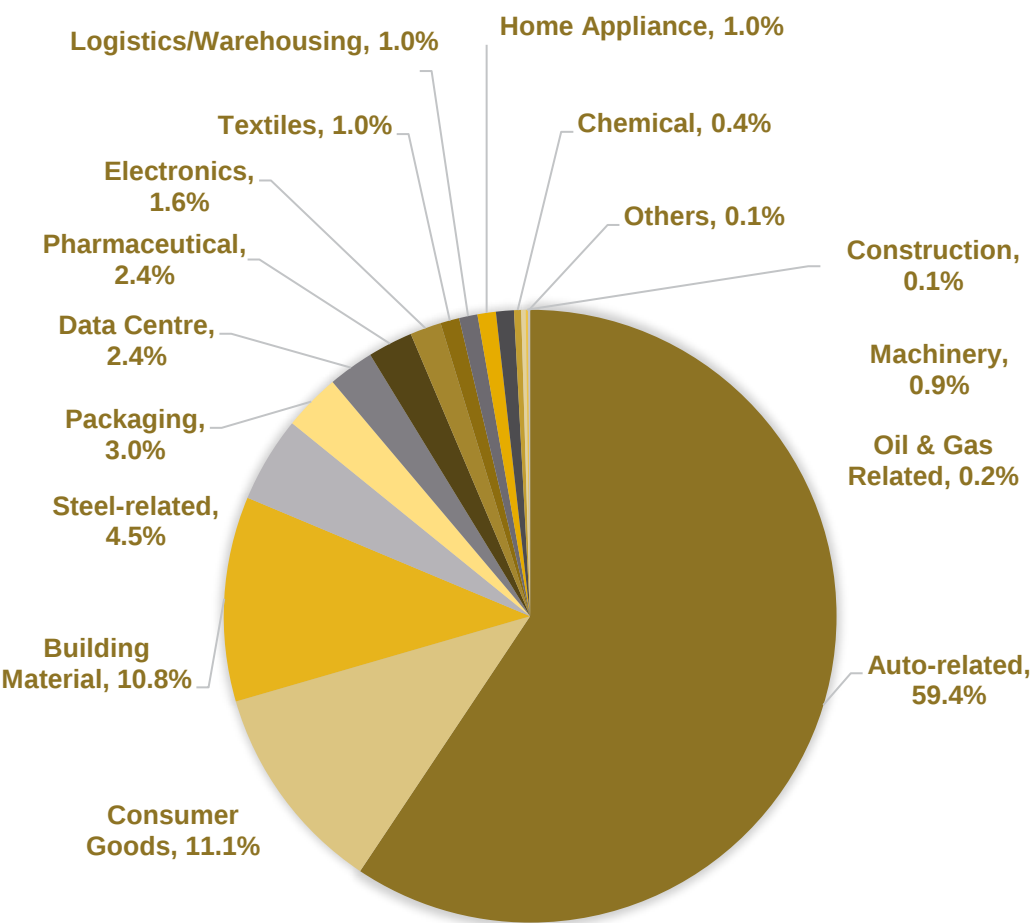


dexa group

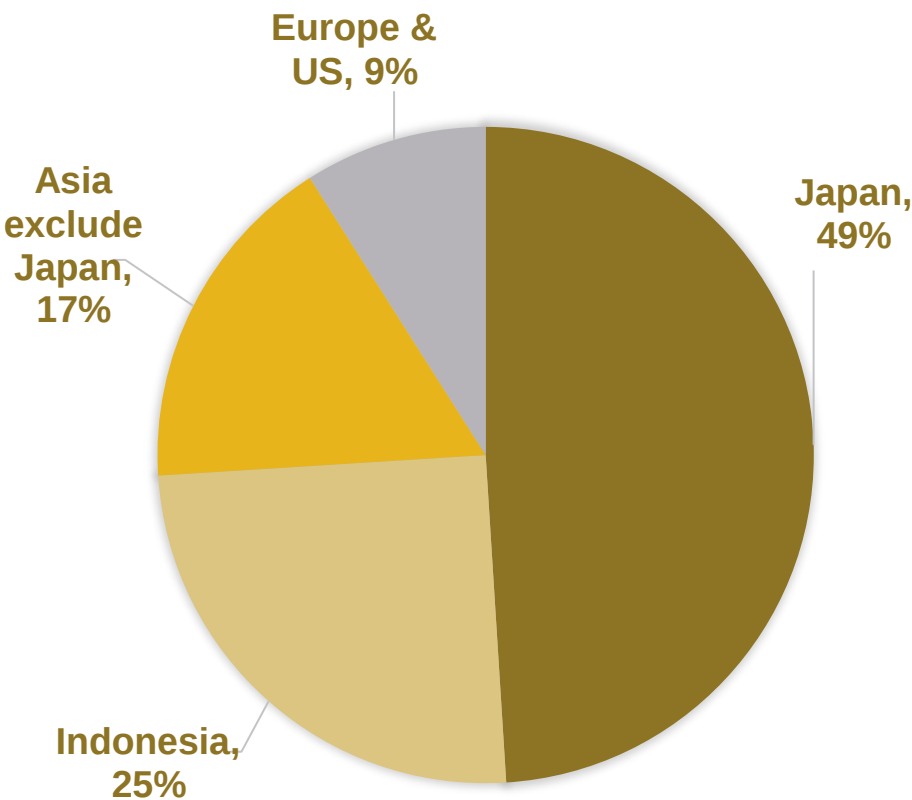
Proyek Berkualitas Tinggi di Suryacipta City of Industry

Berbagai penyewa yang diversifikasi dengan baik saat ini

Lahan *Tenant* berdasarkan Sektor Industri



Lahan *Tenant* berdasarkan Negara



Unit Usaha

Properti: Tinjauan Kawasan Industri

Marketing Sales

Land Sales Location	2017	2018	2019	2020	2021	2022	9M22	9M23
Suryacipta Karawang (ha)	2.1	8.3	17.8	5.6	10.1	10.0	8.9	2.5
Subang Smartpolitan (ha)	-	-	-	-	-	2.0	0.0	2.0
Others* (ha)	-	-	86.2 ¹	3.2	3.7	4.2	3.3	0.9
TOTAL Sales Value (in IDR Billions)	42	149	572	90	190	236	178	81

Note : Others refers to land sales in Suryacipta City of Industry, Karawang phase 4 & Bekasi
1. Includes phase-4 land sales of 72ha (Rp233bn)

Unit Usaha

Properti: Tinjauan Kawasan Industri

Accounting Sales

Land Sales Location	2017	2018	2019	2020	2021	2022	9M22	9M23
Suryacipta Karawang (ha)	11.5	8.7	17.1	6.2	8.8	10.2	5.3	0.7
Subang Smartpolitan (ha)								2.0
Others* (ha)			2.3	84.0 ¹	4.2	5.2	5.2	2.6
TOTAL Sales Value (in IDR Billions)	176	154	297	357	166	207	122	56

Note : Others refers to land sales in Suryacipta City of Industry, Karawang phase 4 & Bekasi
 1. Includes phase-4 land sales of 72ha (Rp233bn)

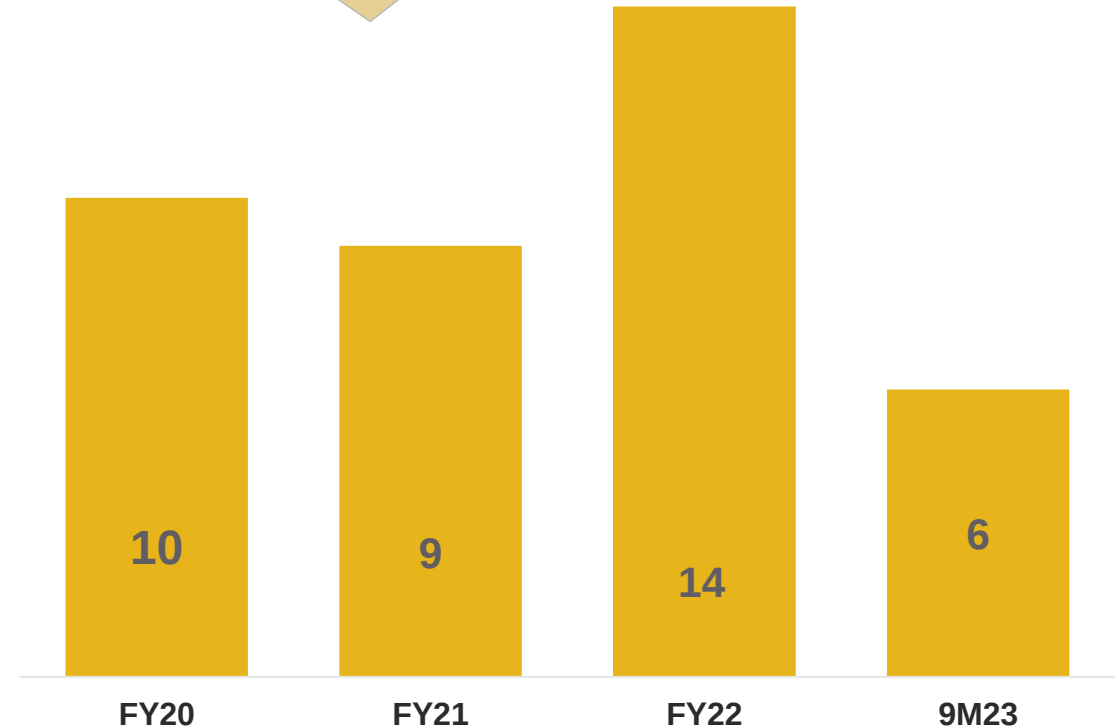
Sektor Bisnis

Properti: Edenhaus Simatupang (oleh TCP INTERNUSA)

- ✓ 41 boutique houses (~Rp300 billion)
- ✓ 39 units (Rp283 billion) sold per 9M23

Edenhaus Marketing Sales (unit)

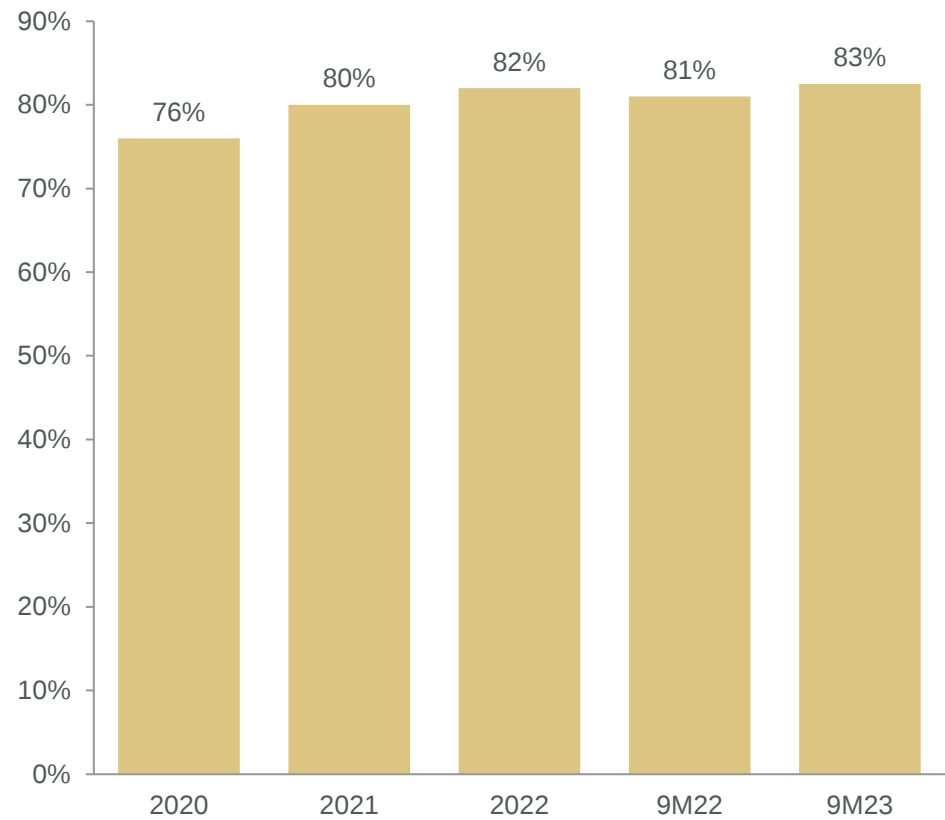
35 units (Rp250.7 bn)
booked as Revenue



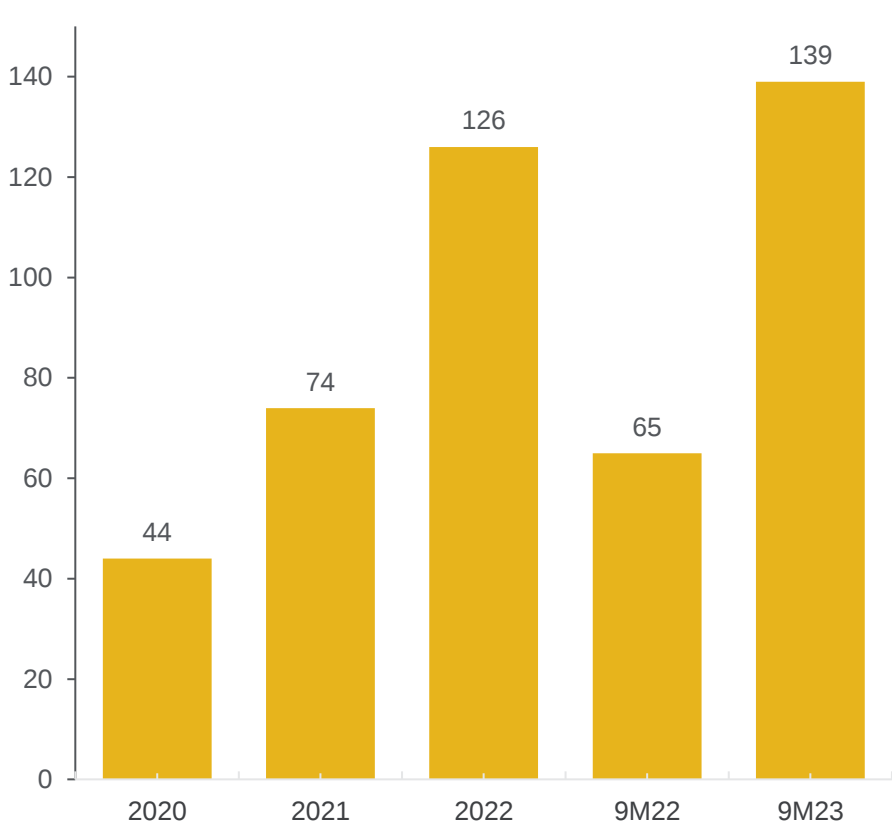
Unit Usaha

Properti: Glodok Plaza & Edenhaus Simatupang

Tingkat Hunian (%) – Glodok Plaza



Pendapatan (dalam Rp miliar) – TCP INTERNUSA



Unit Usaha

Properti: Rincian Pendapatan

Pendapatan Dalam Rp Miliar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	9M22	9M23
Pendapatan (Dalam Rp Miliar)	176	154	297	357	166	207	80	56
Kawasan Industri (SCS) Penjualan lahan	183	217	220	236	263	290	214	219
Kawasan Industri (SCS) Bukan lahan	55	71	71	59	92	126	73	139
Sewa Properti (TCP & Lainnya)	414	442	588	652	520	623	366	414

Ikhtisar Keuangan

Properti: Laporan Laba Rugi

Dalam Rp Miliar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	9M22	9M23
Pendapatan	414	442	588	652	520	623	366	414
Pertumbuhan Pendapatan	-37%	7%	33%	11%	-20%	20%	34%	13%
Laba Kotor	202	225	307	339	259	295	153	160
Marjin Kotor	49%	51%	52%	52%	50%	47%	42%	39%
EBITDA	139	175	244	281	202	221	98	83
Marjin EBITDA	34%	40%	42%	43%	39%	36%	27%	20%
Laba Usaha	146	177	242	302	215	210	82	87
Marjin Laba Usaha	35%	40%	41%	46%	41%	34%	22%	21%
Laba Bersih	80	127	159	104	9	35	-48	-28
Marjin Laba Bersih	19%	29%	27%	16%	2%	6%	-13%	-7%

Foto Suryacipta City of Industry



Suryacipta City of Industry Entrance



Commercial Area Development



Suryacipta City of Industry Factory



Toll Exit Leading to Suryacipta City of Industry



SUBANG SMARTPOLITAN

BY SURYACIPTA



Subang Smartpolitan

Lokasi



1. Lokasi strategis

- Masa depan koridor industri;
- Di dalam Rebana Metropolitan;;
- Akses tol langsung (melalui jaringan jalan tol Trans-Jawa);
- Akses Langsung ke Pelabuhan Patimban;
- Akses Langsung ke Bandara Internasional Jawa Barat (Kertajati);
- Terhubung melalui jaringan kereta api serta rencana Kereta Cepat Jakarta-Surabaya;
- Kota-kota besar dapat dicapai dalam waktu 1,5 jam (misalnya, Jakarta & Bandung).

2. Tenaga kerja yang kompetitif

- Biaya Tenaga Kerja Kompetitif IDR 3.273.810 (2023)
- Pasokan Tenaga Kerja yang Cukup (850k in 2021)

3. Utilitas, infrastruktur, dan fasilitas pendukung kelas dunia



Subang Smartpolitan

Timeline Proyek



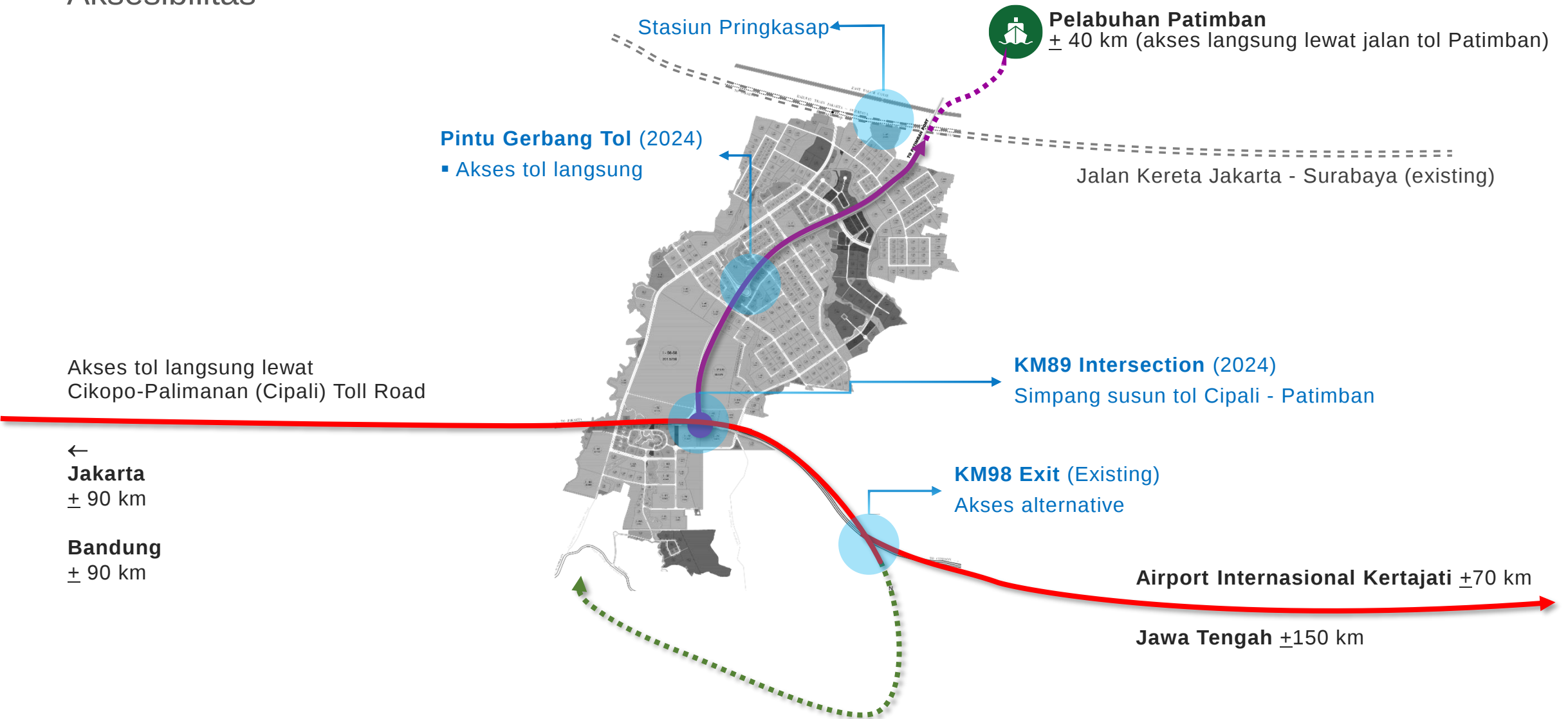
Subang Smartpolitan, Pelopor Pembangunan kota cerdas dan berkelanjutan, Memanfaatkan teknologi IOT untuk mendorong efisiensi dan keamanan.

Luas lahan 2.717Ha, Subang Smartpolitan dikembangkan dalam 4 tahap, sedangkan pengembangan tahap 1 dimulai Q4 2020 (Siap serah terima Q3 2023), Antara lain:

- Komersial;
- Perindustrian;
- Perumahan;
- Leisure;
- Pendidikan ;
- Sarana dan prasarana penunjang

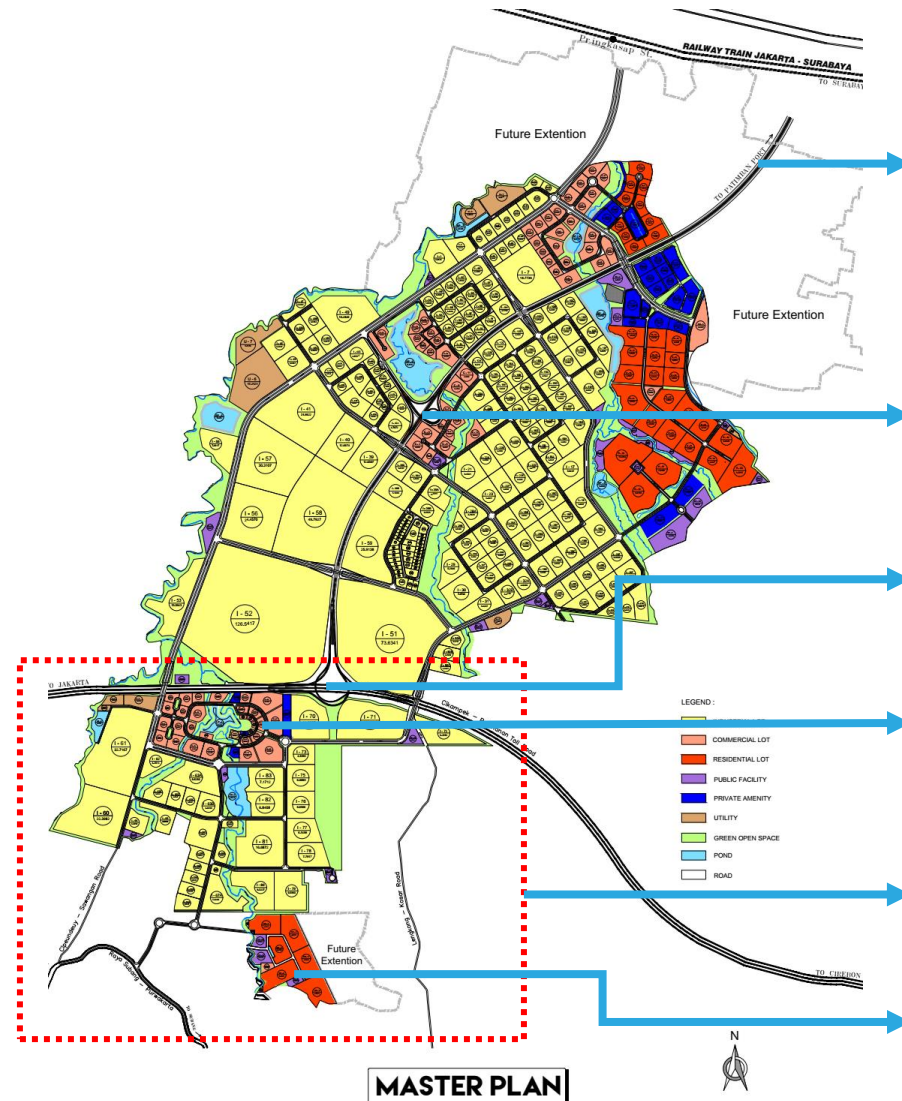
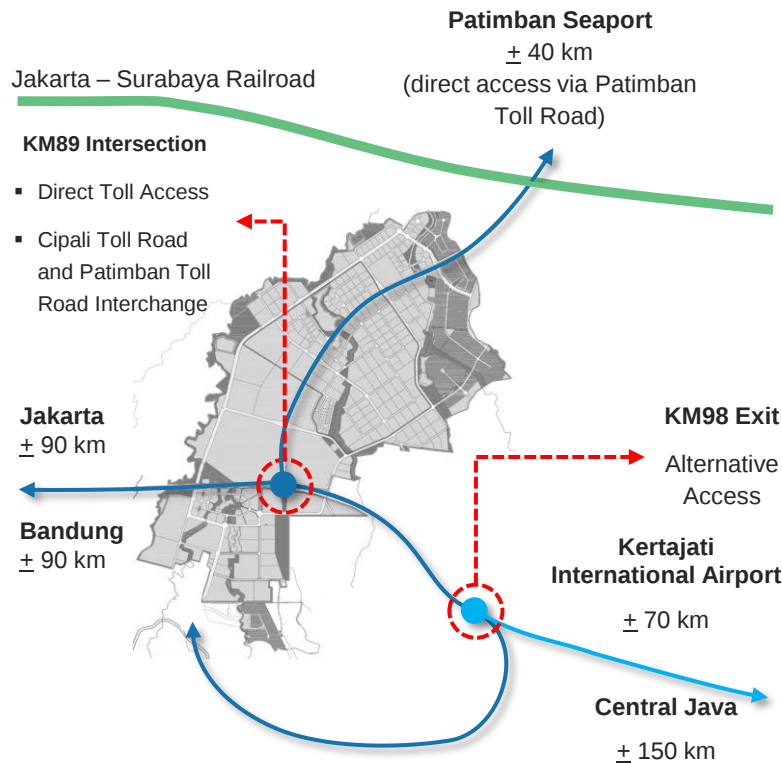
Subang Smartpolitan

Aksesibilitas



MASTERPLAN

- Subang Smartpolitan dapat diakses langsung melalui tol Cikopo-Palimanan (Cipali) Simpang susun Cipali Km 89.
- Dari pintu keluar Kalijati (Km 98), Subang Smartpolitan berjarak sekitar 13 km (25 menit).



Jalan tol Patimban
(Akses langsung ke Pelabuhan
Patimban)

Akses langsung tol Cipali-Patimban T

Persimpangan tol km 89

- South Smart Core (60Ha)
 - Diamond Bay (4Ha)
 - Education Area (14.1Ha)
 - Business Centre (19Ha)

Pengembangan tahap 1 (400Ha)
Serah terima Q3 2023

Area perumahan(40Ha)

Visi: “Menjadi pelopor kota cerdas dan berkelanjutan, Mendorong inovasi untuk bisnis dan komunitas, Untuk memberikan masa depan menjadi tempat yang lebih baik”

Subang Smartpolitan adalah kota mandiri terintegrasi pertama di Indonesia yang dibangun dengan konsep cerdas dan berkelanjutan sejak awal, dengan 4 pilar sebagai proposisi utama:



Pernyataan Visi diterjemahkan ke dalam komponen kota mandiri



Pernyataan Visi diterjemahkan ke dalam komponen kota mandiri

*Menjadi pelopor
kota cerdas, hijau, dan berkelanjutan, mendorong inovasi untuk bisnis dan komunitas,
untuk membuat masa depan menjadi tempat yang lebih baik*

Bisnis

Konektivitas

Edukasi & Inovasi

Komunitas

Area Industri

Pusat Pendidikan

Lokasi Strategis &
Transportation Networks

Area Perumahan Cerdas &
Berkelanjutan

Special Economic Zone (KEK)

Innovation Campus

ICT Connectivity &
State of The Art Infra

Commercial and Amenities

MICE Centre & Discovery Park

Creative Cluster

Sistem Mobilitas yang Cerdas &
berkelanjutan

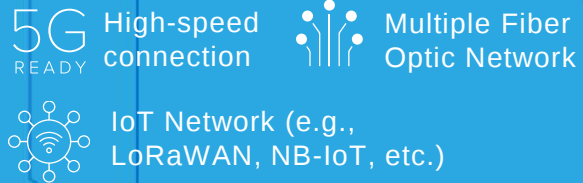
Pusat Hiburan



Subang Smartpolitan

Infrastruktur Cerdas

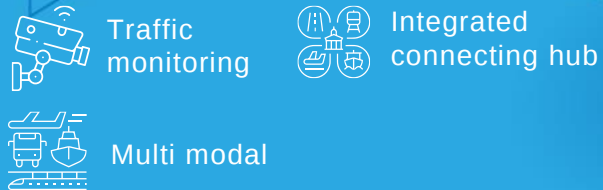
Smart Connectivity



Intelligent Monitoring & Control



Smart Mobility



1

2

3

4

Smart Grid



5

Smart & Sustainable Water System



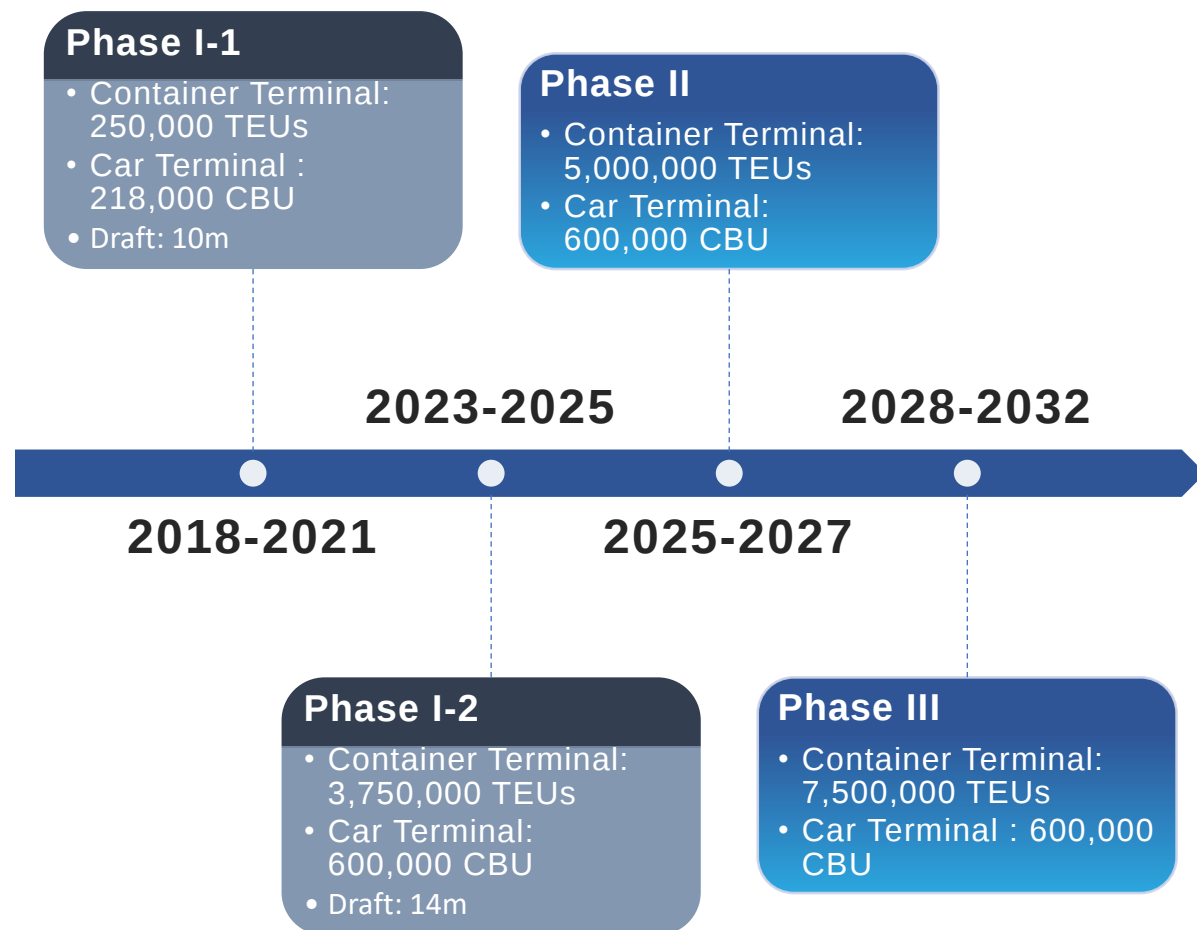
6

Smart Healthcare & Education



Subang Smartpolitan

Masterplan Pengembangan Pelabuhan Patimban





suryainternusa

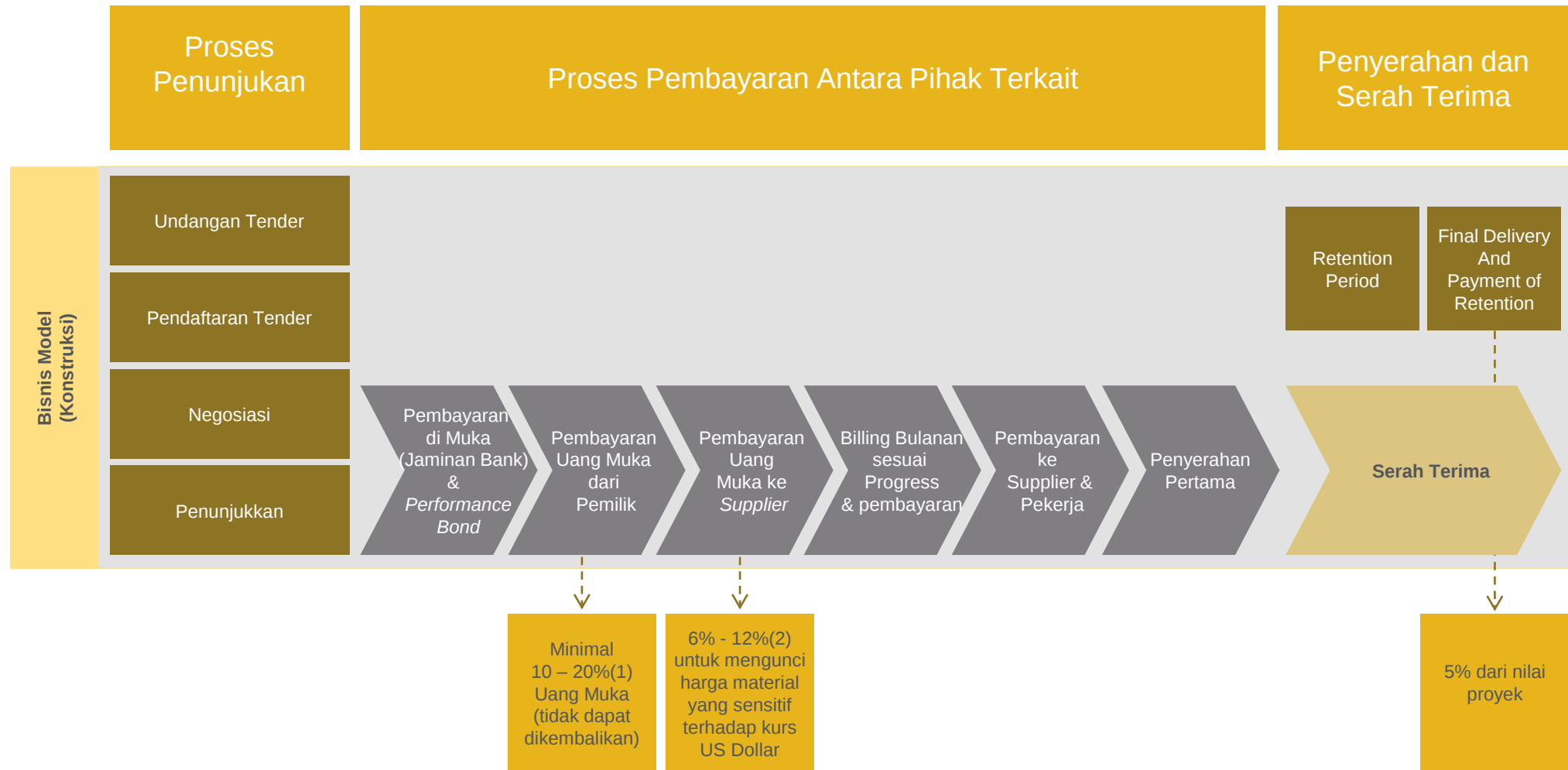
BUILDING A BETTER **INDONESIA**

KONSTRUKSI

- PT Nusa Raya Cipta Tbk (“NRCA”)

2.2

Model Bisnis Risiko yang Dapat Dikelola

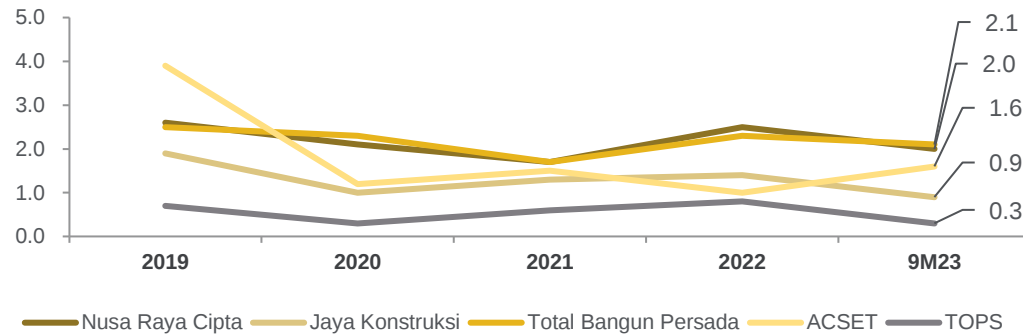


Catatan: ⁽¹⁾ Berdasarkan persentase dari nilai proyek. Jumlah uang muka tergantung dari ukuran proyek dimana 10% untuk proyek besar dan 20% untuk proyek kecil
⁽²⁾ Berdasarkan persentase dari nilai proyek

Pengakuan pendapatan usaha berdasarkan % penyelesaian

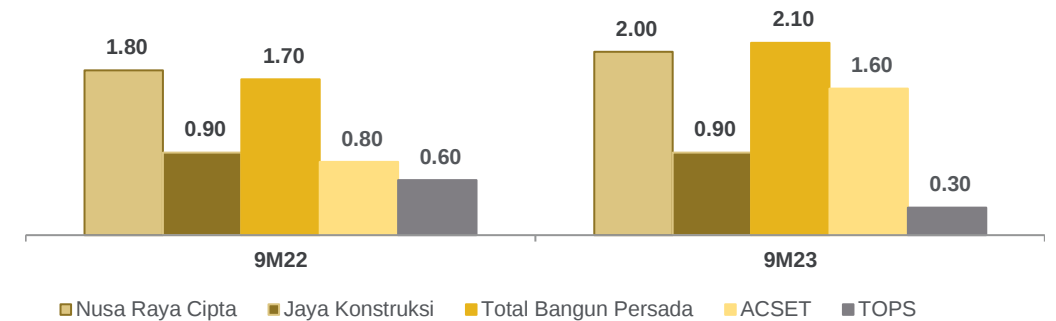
Lima Pangsa Pasar Terbesar

(2019-9M23, Pendapatan, IDR Triliun)



Lima Pangsa Pasar Terbesar

(9M22-9M23, Pendapatan, IDR Triliun)

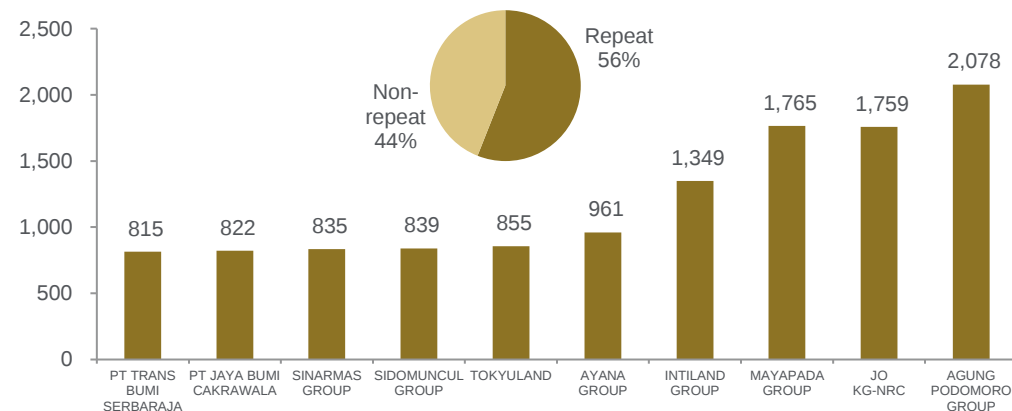


Sumber: IDX

Note: Pendapatan Jaya Konstruksi revenue hanya dari sektor konstruksi

Profil Konsumen yang Kuat & Loyal

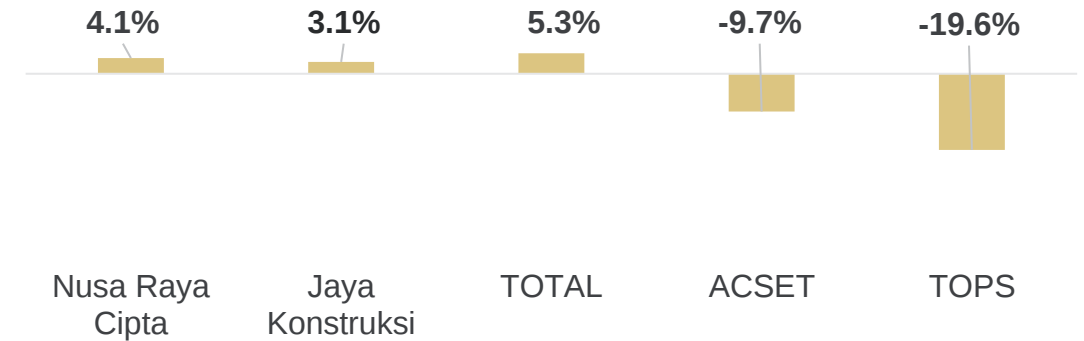
(2013- 9M23 Nilai Kontrak (IDR Miliar), Semua konsumen)



Note: ⁽¹⁾ Refers to total wins as a percentage of tenders submitted for projects

Profitabilitas diantara Perusahaan swasta

Keuntungan Margin (%) – 9M23



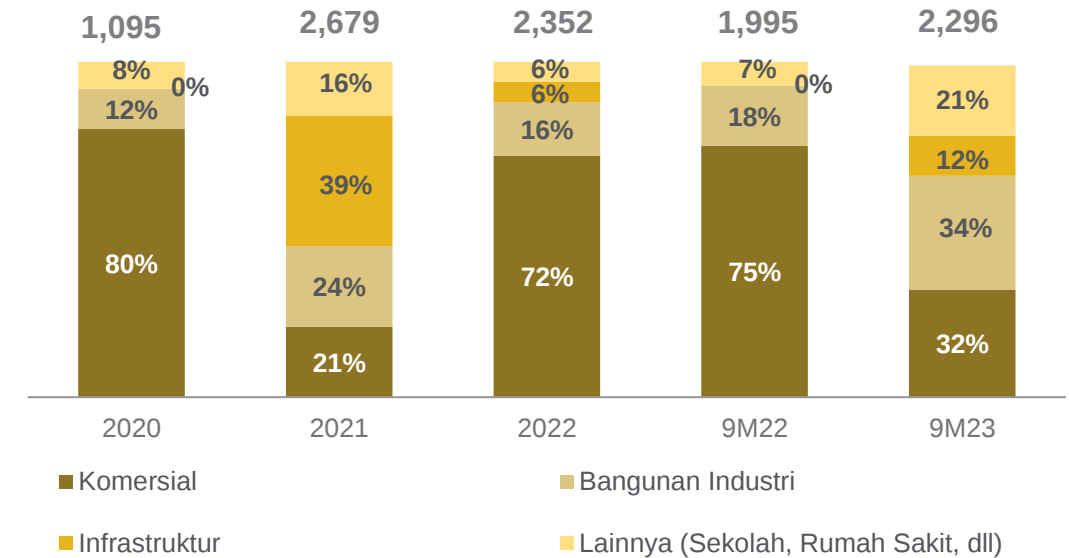
Note: JKON* keuntungan bersih termasuk konstruksi & usaha lainnya

(Dalam Rp Milliar)	2020	2021	2022	9M22	9M23
Contract on hand - beginning	3,478	2,321	3,202	3,202	3,129
Contract obtained	1,095	2,679	2,352	1,995	2,296
Less: Revenue progress - before elimination	(2,082)	(1,665)	(2,456)	(1,765)	(1,994)
Contract on hand - ending	2,321	3,202	3,129	3,432	3,431

Proyek besar yang diperoleh di 9M23, termasuk:

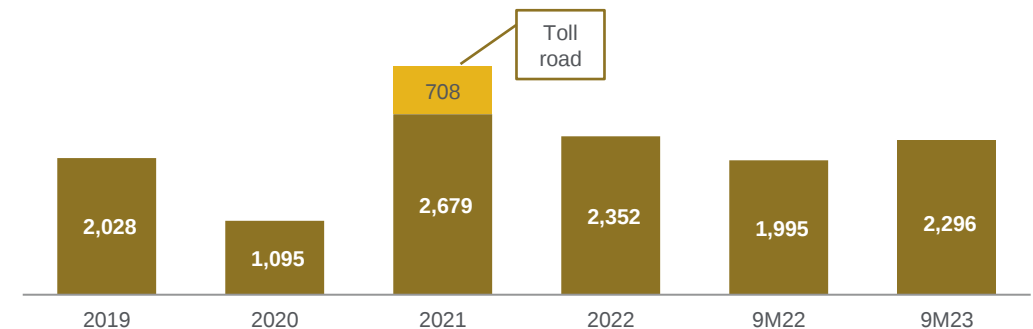
- Plant Package 1 & 2 PT Akebeno Brake Astra Indonesia (AAIJ) Karawang
- Capital Cove BSD Tangerang
- Nava Park BSD Tangerang
- Power H2O2 Chemical Karawang
- PM3 (Brawn Paper) & Warehouse Karawang
- BCTMP Main Building Karawang
- East Vara BSD Tangerang
- RS Dirgahayu Samarinda
- Museum Budaya, Sains, & Teknologi Surakarta
- Luxury Hotel Labuan Bajo
- Infrastruktur Subang Smartpolitan
- DP Mall Expansion Semarang

Klasifikasi Kontrak Baru (Dalam Rp Milliar)



Kontrak Baru

Nilai Kontrak (IDR Miliar)



Dalam Rp Miliar	2018	2019	2020	2021	2022	9M22	9M23
Pendapatan	2,457	2,618	2,086	1,670	2,462	1,769	2,001
Pertumbuhan Pendapatan	14%	7%	-20%	-20%	47%	73%	13%
Laba Kotor	251	274	229	190	266	196	209
Marjin Kotor	10%	10%	11%	11%	11%	11%	10%
Pendapatan dari JO	27	-1	-6	-15	2	0	0
EBITDA	219	190	142	126	174	138	151
Marjin EBITDA	9%	7%	7%	8%	7%	8%	8%
Laba Usaha	164	172	134	128	161	130	142
Marjin Laba Usaha	7%	7%	6%	8%	7%	7%	7%
Laba Bersih	118	101	55	52	75	66	82
Marjin Laba Bersih	5%	4%	3%	3%	3%	4%	4%
EPS (nilai penuh)	48	41	23	21	31	28	34
ROE	10%	8%	5%	4%	6%	7%	9%

Ikhtisar Keuangan

Konstruksi : Laporan Posisi Keuangan

Dalam Rp miliar	2018	2019	2020	2021	2022	9M23
Aset						
Kas & setara kas	736	689	578	496	647	447
Piutang Usaha	1,198	1,468	1,381	1,400	1,552	1,539
Uang Muka	38	34	22	33	33	47
Lain-lain	283	272	241	214	223	245
Total Aset	2,255	2,463	2,221	2,143	2,455	2,278
Kewajiban						
Hutang Bank	9	109	196	22	226	149
Hutang Usaha	471	622	520	528	515	467
Uang Muka dari Pelanggan	449	369	218	299	397	375
Lain-lain	118	142	134	126	113	102
Total Kewajiban	1,046	1,242	1,068	976	1,251	1,093
Ekuitas	1,208	1,221	1,153	1,167	1,204	1,184

Karya Berkualitas Unggul di Berbagai Sektor

Carstensz Apartement - Tangerang



JHL Office S8 – Gading Serpong



57 Promenade – Jakarta



**Indigo Hotel Dago Pakar Resort
- Bandung**



Pakuwon Mixed Use - Bekasi



**Marriot The Luxury
Collection – Labuan Bajo**





suryainternusa

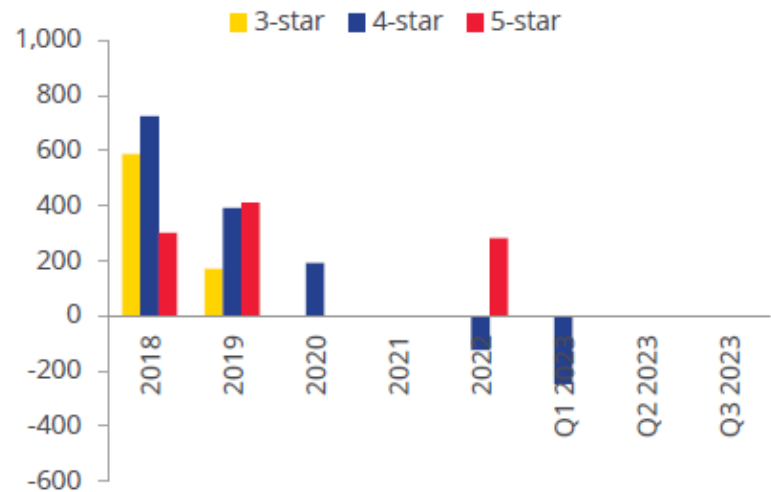
BUILDING A BETTER INDONESIA

2.3

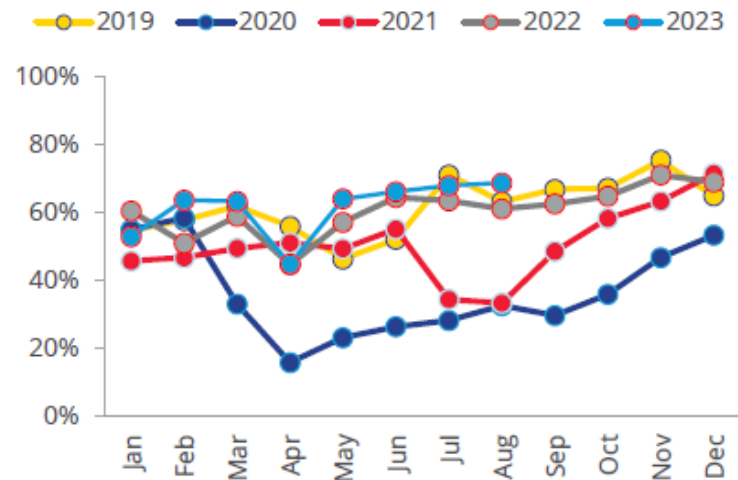
Perhotelan

- PT Suryalaya Anindita International (“SAI”)
- PT Ungasan Semesta Resort (“USR”)
- PT Surya Internusa Hotels (“SIH”)

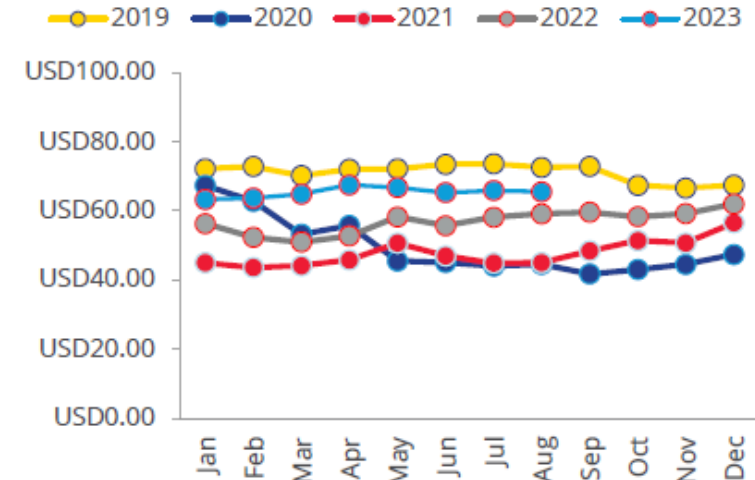
Annual Room Supply



Monthly Average Occupancy Rate



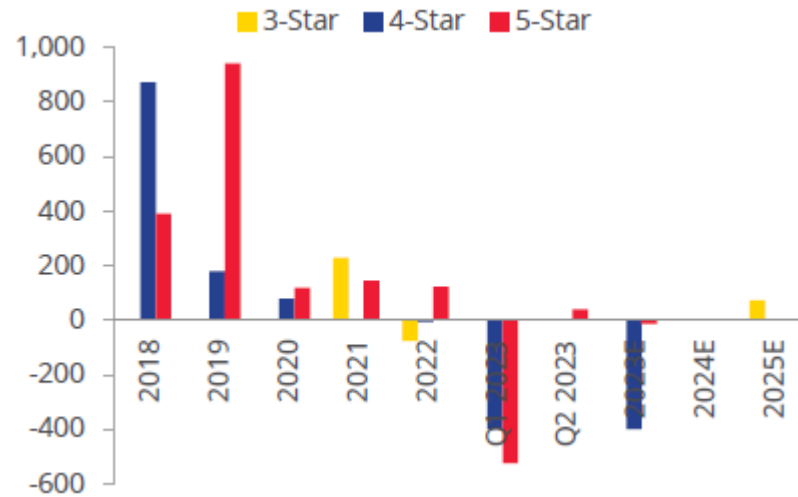
Monthly Average Room Rate



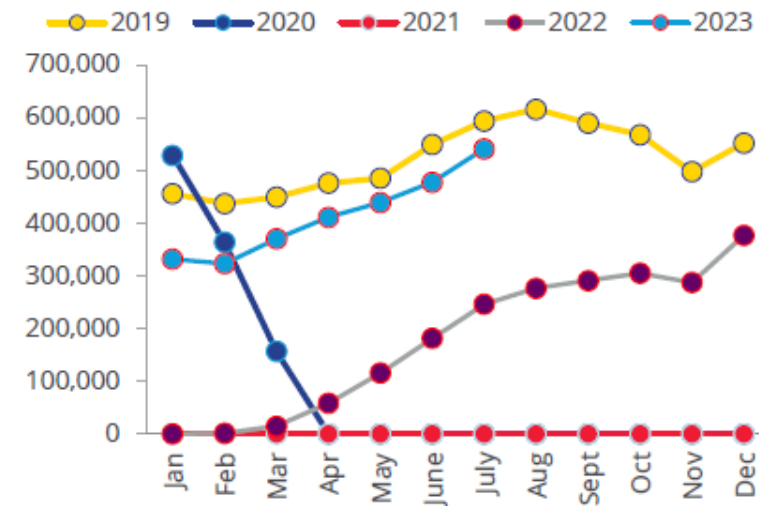
Source: Colliers Q3 2023 Research & STR Global

Bali Hotel Market Fundamentals

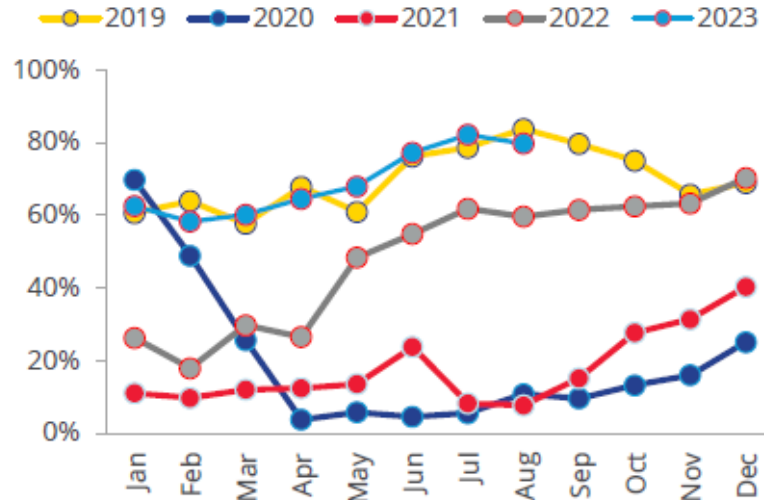
Annual Room Supply



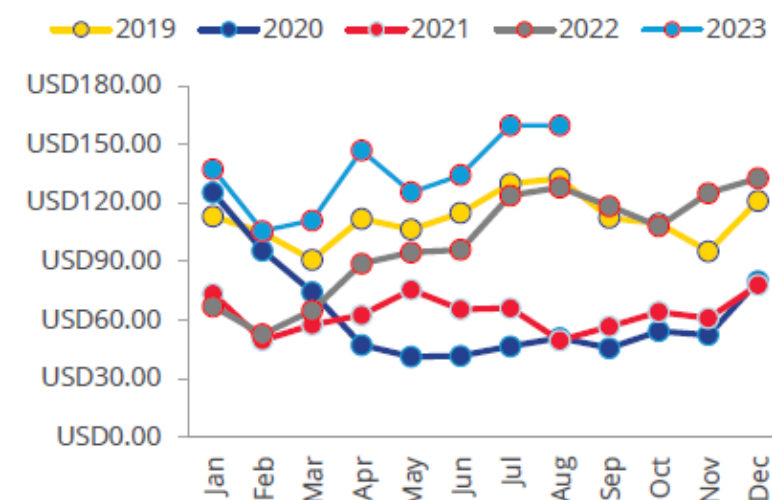
Number of Foreign Visitors to Bali



Monthly Average Occupancy Rate



Monthly Average Room Rate

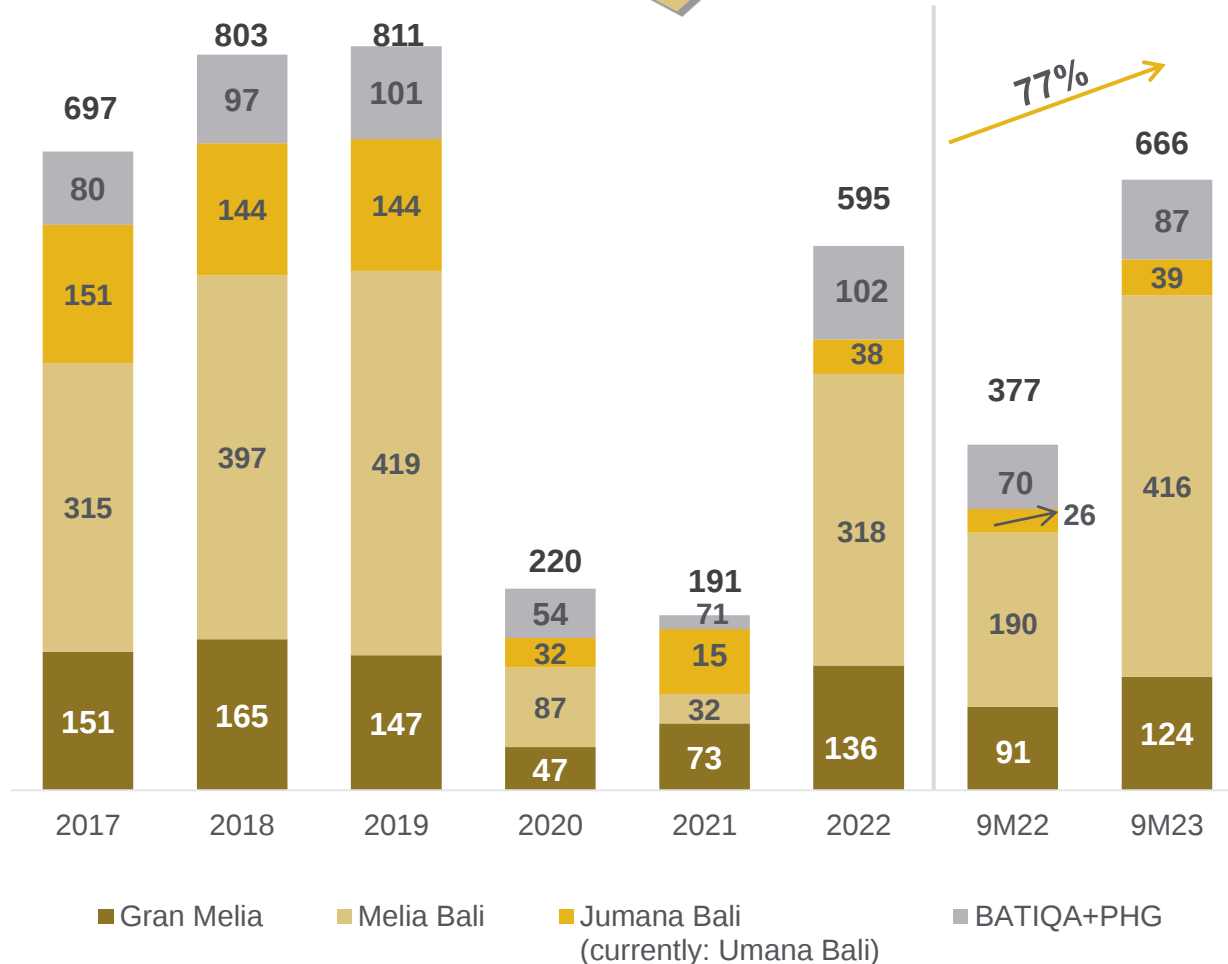


Unit Usaha Perhotelan

Pendapatan

(2017-9M23, IDR Miliar)

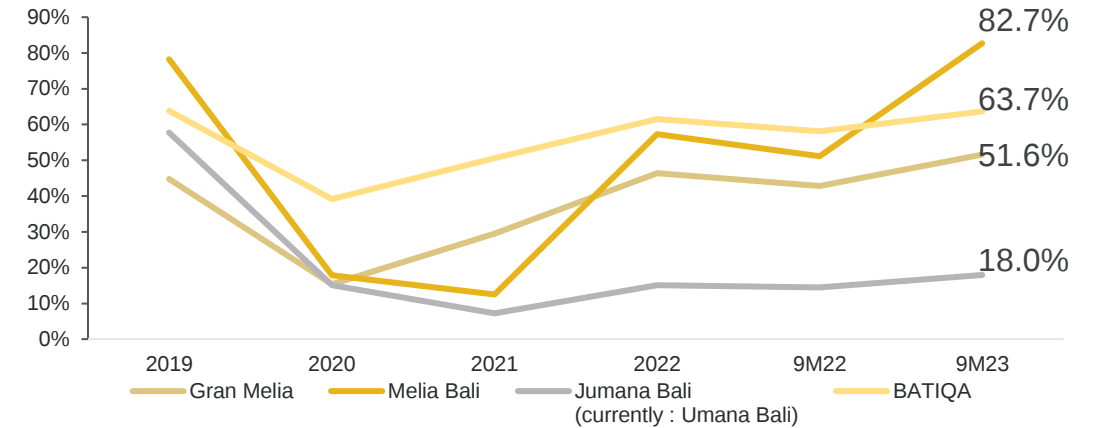
CAGR: -3.9%



Note: BATIQA Locations include Karawang, Cirebon, Jababeka, Palembang, Pekanbaru, Lampung, Surabaya, Jayapura

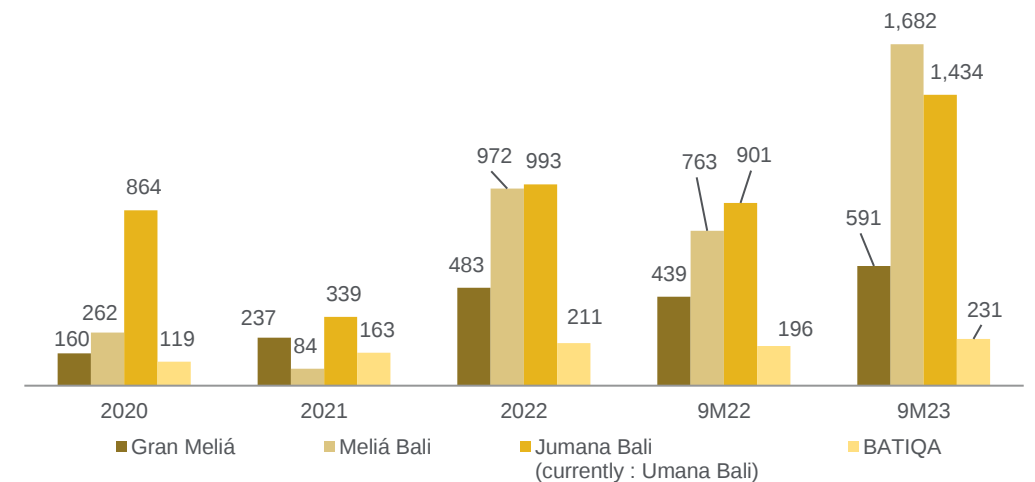
Tingkat Okupansi

(2019-9M23, %)



Room RevPar

(2020-9M23, thousand Rp)



Unit Usaha Perhotelan

ARR (Rp)	2018	2019	2020	2021	2022	9M22	9M23
GMJ	1,348	1,251	1,042	803	1,041	1,025	1,145
MBH	1,626	1,671	1,468	671	1,696	1,493	2,034
JBUR	6,680	6,223	5,714	4,672	6,572	6,214	7,988
BATIQA	333	314	303	322	344	337	362
Room RevPAR (thousand Rp)							
GMJ	681	561	160	237	483	439	591
MBH	1,243	1,307	262	84	972	763	1,682
JBUR	3,678	3,594	864	339	993	901	1,434
BATIQA	210	201	119	163	211	196	231
Total RevPAR (thousand Rp)							
GMJ	1,290	1,163	469	600	1,116	999	1,357
MBH	2,197	2,325	483	175	1,764	1,407	3,080
JBUR	5,545	5,563	1,228	594	1,453	1,343	1,985
BATIQA	308	302	169	235	310	285	340

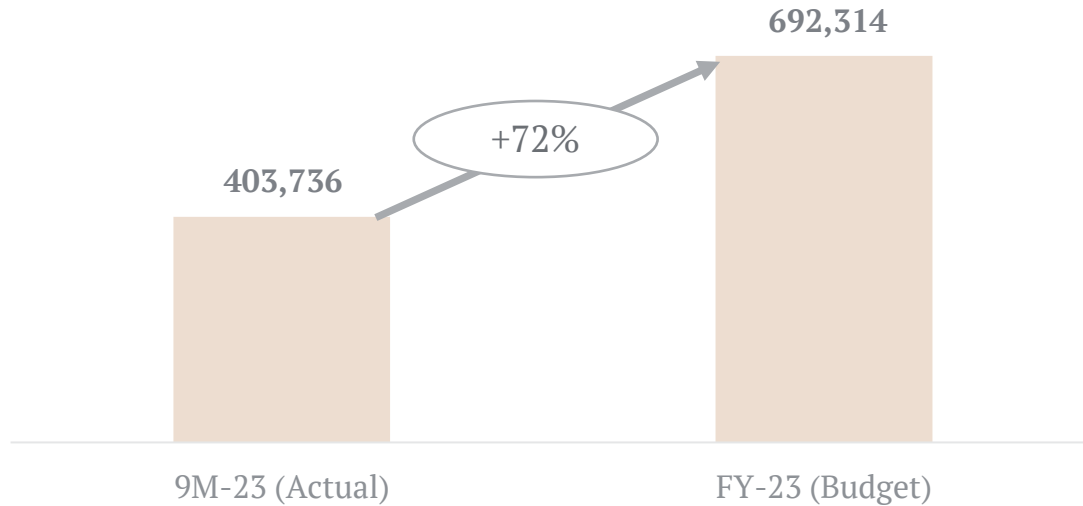
Note: GMJ : Gran Melia Jakarta; MBH : Melia Bali Hotel; JBUR : Jumana Bali Ungasan Resort (currently: Umana Bali)
9M21 onwards BATIQA includes Jayapura



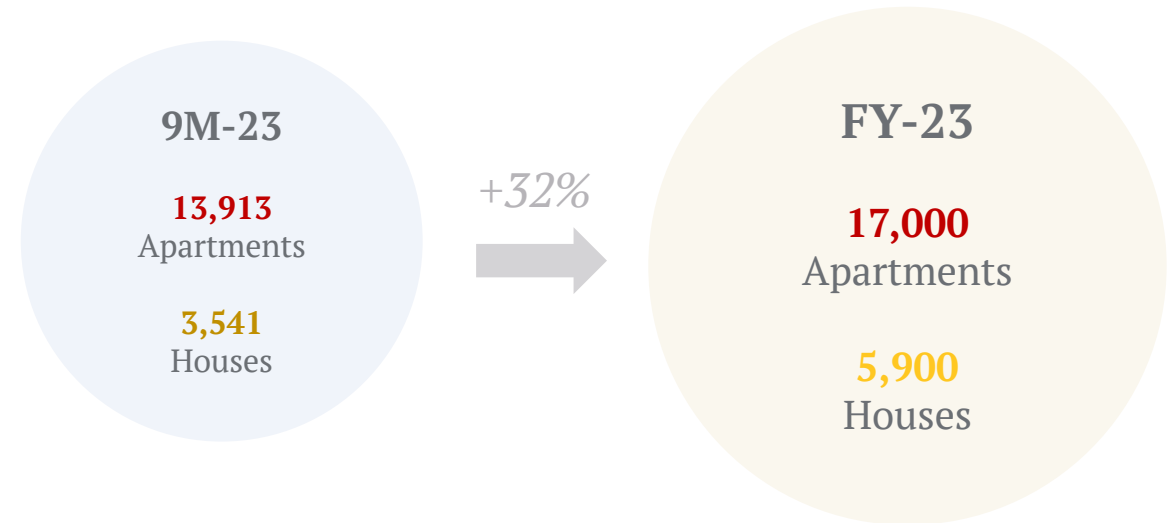
Dalam Rp Miliar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	9M22	9M23
Pendapatan	697	803	811	220	191	595	377	666
Pertumbuhan Pendapatan	3%	15%	1%	-73%	-13%	211%	249%	77%
Laba Kotor	442	519	515	75	80	371	224	433
Marjin Kotor	63%	65%	64%	34%	42%	62%	59%	65%
EBITDA	148	186	177	-113	-79	122	54	188
Marjin EBITDA	21%	23%	22%	-51%	-41%	21%	14%	28%
Laba Usaha	37	73	62	-200	-175	0	-26	-112
Marjin Laba Usaha	5%	9%	8%	-91%	-91%	-0%	-7%	17%
Laba Bersih	-66	8	8	-193	-180	-41	-53	62
Marjin Laba Bersih	-9%	1%	1%	-88%	-94%	-7%	-14%	9%

Pencapaian Travelio 9M23 & Target FY23

Company GMV
(In IDR Mio)



Net Live Units Growth within the Next 3 Months



9M-23 Highlights:

+25% YoY
9M-23 Company GMV Growth

+3,019
Additional Net Live Units YTD

31,067
Mid-Long-Term Bookings

1,887,327
Mid-Long-Term
Room Nights Sold

Kumpulan Foto Gran Melia Jakarta



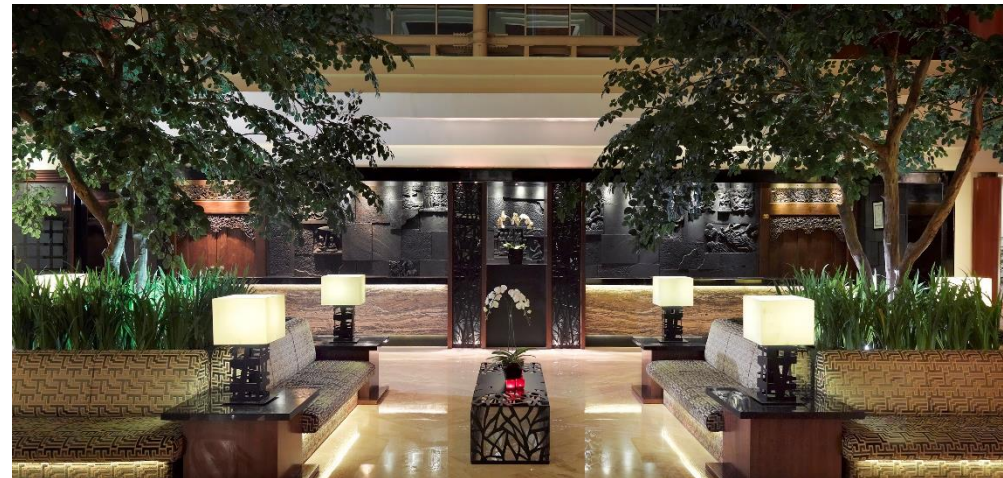
Café Gran Via



Red Level Reception



Guest Room



Reception

Kumpulan Foto Melia Bali Hotel



The Level



Lobby Hotel



Family Suite Room



Swimming Pool

Kumpulan Foto UMANA BALI

(Formerly Jumana Bali)



Resorts Aerial (Day)



Tropical Garden Pool Villa



Panoramic Ocean Pool Villa



Commune (Outdoor - Day)

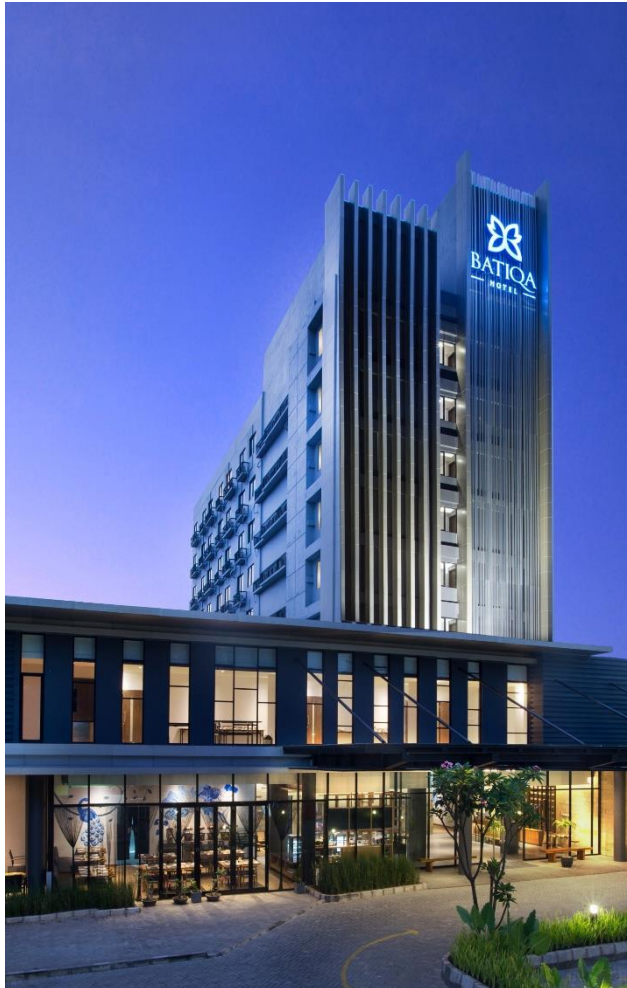


Pad (Indoor - Night)



Main Pool (Day)

Kumpulan Foto BATIQA Hotels



Exterior view of BATIQA Hotel Cirebon



FRESQA Bistro



Lobby



Suite Room



Meeting Room



suryainternusa

BUILDING A BETTER INDONESIA

THANK YOU

Erlin Budiman

VP Head of Investor Relations

Contact: erlin.budiman@suryainternusa.com

These materials have been prepared by PT Surya Semesta Internusa Tbk (the "Company", "SSIA") and have not been independently verified. No representation or warranty, expressed or implied, is made and no reliance should be placed on the accuracy, fairness or completeness of the information presented or contained in these materials. The Company or any of its affiliates, advisers or representatives accepts no liability whatsoever for any loss howsoever arising from any information presented or contained in these materials. The information presented or contained in these materials is subject to change without notice and its accuracy is not guaranteed.

These materials may contain statements that constitute forward-looking statements. These statements include descriptions regarding the intent, belief or current expectations of the Company or its officers with respect to the consolidated results of operations and financial condition of the Company. These statements can be recognized by the use of words such as "expects," "plan," "will," "estimates," "projects," "intends," or words of similar meaning. Such forward-looking statements are not guarantees of future performance and involve risks and uncertainties, and actual results may differ from those in the forward-looking statements as a result of various factors and assumptions. The Company has no obligation and does not undertake to revise forward-looking statements to reflect future events or circumstances.

These materials are for information purposes only and do not constitute or form part of an offer, solicitation or invitation of any offer to buy or subscribe for any securities of the Company, in any jurisdiction, nor should it or any part of it form the basis of, or be relied upon in any connection with, any contract, commitment or investment decision whatsoever. Any decision to purchase or subscribe for any securities of the Company should be made after seeking appropriate professional advice.

Copyright © 2020 PT Surya Semesta Internusa Tbk All rights reserved.

PT Surya Semesta Internusa Tbk

Tempo Scan Tower 20th Floor

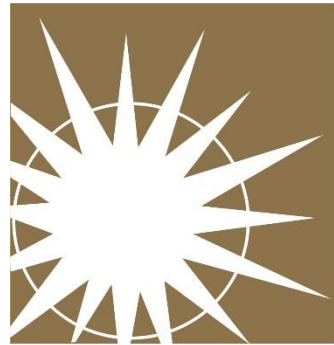
Jl. HR. Rasuna Said Kav. 3-4

Kuningan, Jakarta 12950, Indonesia

Ph. +62 21 526 2121 / +62 21 527 2121

Fx. +62 21 527 7878

www.suryainternusa.com



suryainternusa

BUILDING A BETTER INDONESIA