



suryainternusa



PUBLIC EXPOSE

PENAWARAN UMUM BERKELANJUTAN OBLIGASI BERKELANJUTAN I SURYA SEMESTA INTERNUSA TAHAP I

TAHUN 2016

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK

INDOPREMIER


mandiri
sekuritas



www.suryainternusa.com



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



suryainternusa



Bagian 1

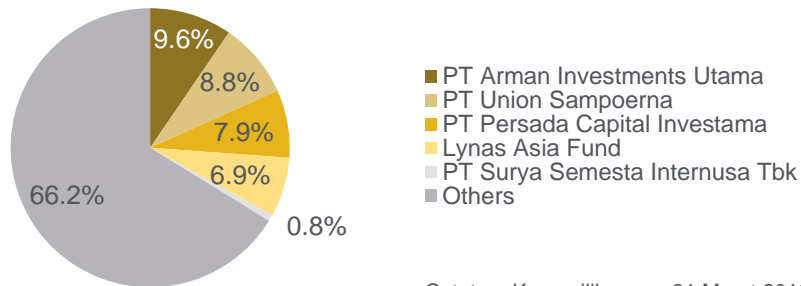
Sekilas Mengenai Surya Semesta Internusa





Didirikan dan mulai beroperasi pada tahun 1971 SSIA adalah salah satu pengembang tanah terbesar di Indonesia, dengan bisnis utama SSIA di sektor konstruksi, properti dan perhotelan

Struktur kepemilikan saham



Catatan: Kepemilikan per 31 Maret 2016

Visi

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

Misi

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

Bisnis Inti



suryainternusa

Tidak Berulang

Konstruksi

Tanah Kawasan Industri

Perumahan

- Bangunan/Gedung bertingkat
- Fasilitas komersial dan manufaktur
- Infrastruktur
- Suryacipta City of Industry
- Konstruksi jalan tol Cikopo-Palimanan

Berulang

Hotel

Rental, Parkir & Pemeliharaan

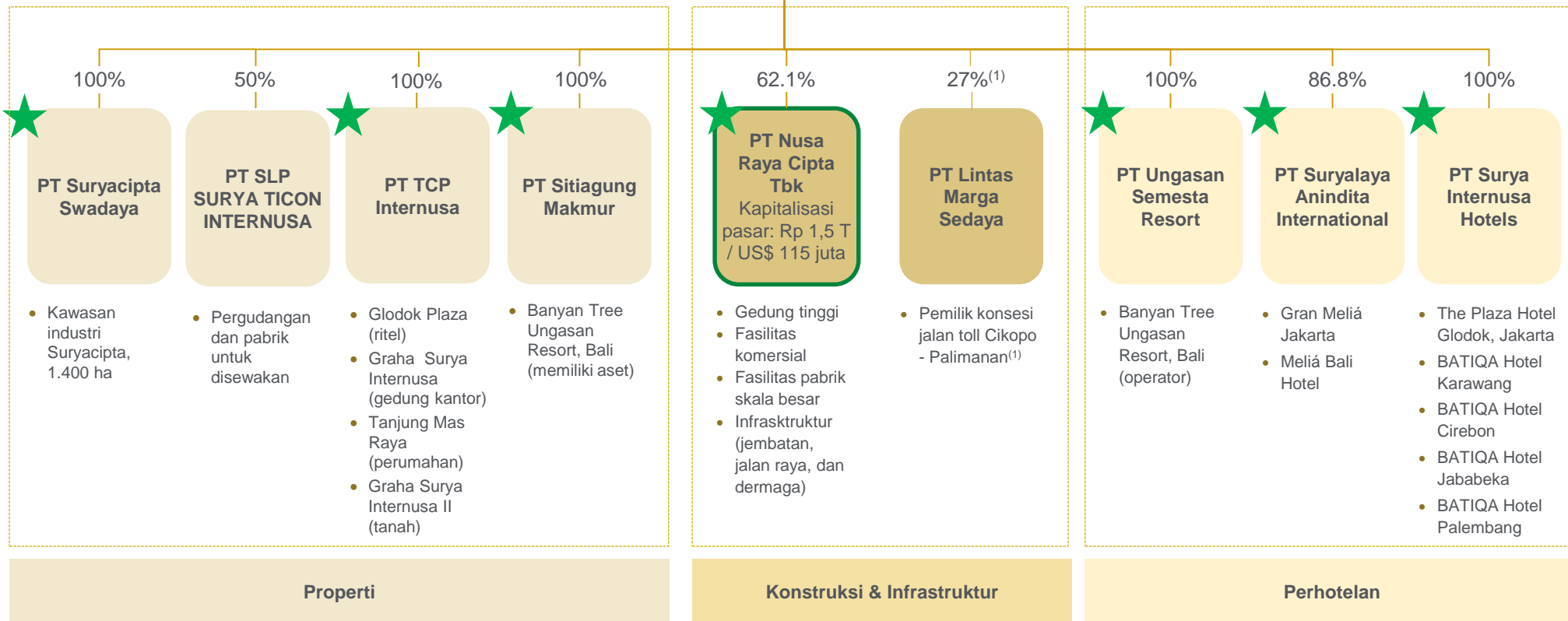
Gudang & Pabrik

- Resort dan Vila
- Hotel Bisnis
- Hotel Bintang 5 (lima)



PT Surya Semesta Internusa Tbk

Kapitalisasi pasar: Rp 3,0T / US\$ 225 juta*



Properti

Konstruksi & Infrastruktur

Perhotelan

Entitas terdaftar di BEI

★ Anak perusahaan



suryainternusa



Bagian 2

Keunggulan Kompetitif





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



Dewan Komisaris



Hagianto Kumala
Presiden Komisaris

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



Emil Salim
Wakil Presiden Komisaris

- Pengalaman kerja profesional lebih dari 50 tahun
- Menteri Negara Pendayagunaan Aparatur Negara, Menteri Transportasi, Komunikasi dan Pariwisata, Menteri Pengawasan Pembangunan dan Lingkungan, Menteri Kependudukan dan Lingkungan,
- Lulus dari University of California Berkeley sebagai Doktor (Ph.D) di bidang ekonomi



Royanto Rizal
Komisaris

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



Dewan Komisaris



Steen Dahl Poulsen
Komisaris

- Pengalaman kerja profesional lebih dari 33 tahun
- Bank of Austria, IBM, Primotex Ltd
- Lulus dari University of Aarhus di bidang Business Administration



William Jusman
Komisaris

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



Arini Subianto
Komisaris

- Pengalaman kerja profesional lebih dari 19 tahun
- Pandu Alam Persada, Nuansa Nirmana Artistika, Panaksara, Tri Nur Cakrawala, Persada Capital Investama, Adripa Adya Abhinawa, Casa Maha Rasa, Tridaya Prima Persada, Persada Bumi Sentosa, Anugerag Kirana Sarana
- Lulus dari Parsons School of Design Bachelor of Fine Arts in Fashion Design
- Lulus dari Fordham University Graduate School of Business Administration Master of Business Administration



Direksi



Johannes Suriadjaja
Presiden Direktur

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



Eddy P. Wikanta
Wakil Presiden Direktur

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



Direksi



The Jok Tung
Direktur

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



Herman Gunadi
Direktur

- Pengalaman kerja profesional lebih dari 49 tahun
- Citi Bank, Lippo Finance, Bank Artha Graha Asjaya Indosurya Securities, Mahakarya Artha Securities, Surya Semesta Internusa
- Lulus dari Universitas Krisnadwipayana jurusan Ekonomi Perusahaan



Properti

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



Konstruksi

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



Perhotelan

- Mutu pelayanan dan desain hotel ramah lingkungan yang telah mendapatkan penghargaan nasional dan internasional.
- Lokasi yang strategis.
- Dikelola oleh operator internasional yang berpengalaman (seperti Banyan Tree dan Melia Hotels).
- Memiliki jaringan Batiqa Hotels yang telah dibangun di berbagai daerah di Indonesia, dimana BATIQA merupakan *brand* hotel dan apartemen dari Grup Perseroan.

Portofolio Investasi yang Beragam



suryainternusa

Keunggulan Kompetitif

Medan

- Kantor regional untuk Nusa Raya Cipta ("NRCA")

Karawang

- Suryacipta City of Industry (1,400ha)
- BATIQA Hotel & Apartments Karawang (Hotel Bisnis, Bintang tiga, 137 kamar)

Subang

- Toll Cikopo-Palimanan
- Mengakuisisi 430ha tanah kosong dengan izin lokasi dari 2,000ha

Project Pipeline

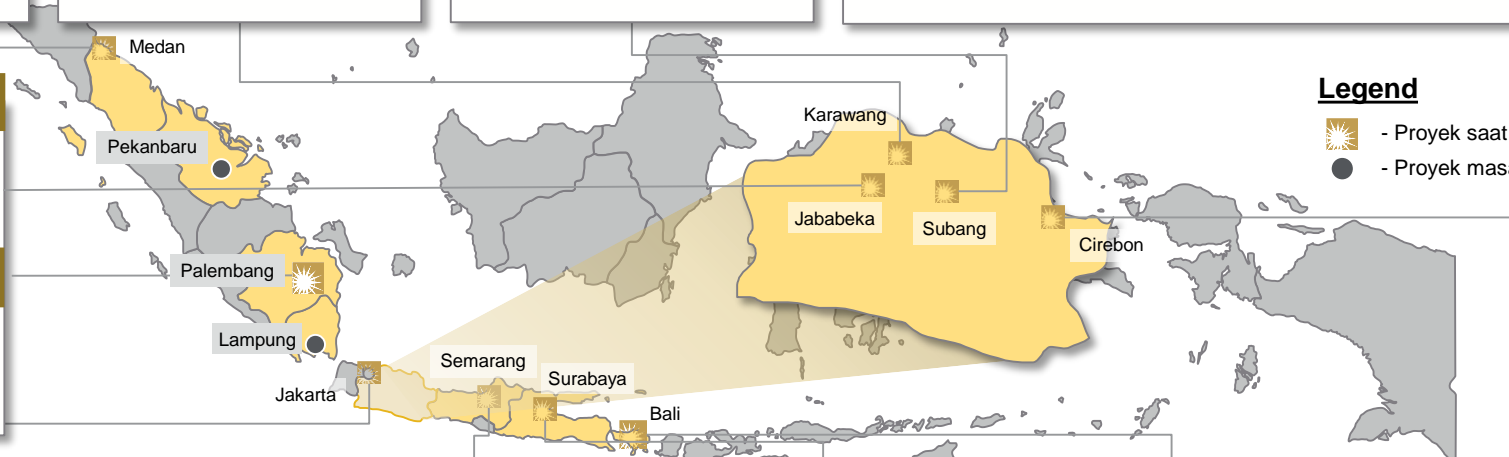
- Pekanbaru (BATIQA Hotel — 2016) – Soft opening 4 May 2016
- Lampung (BATIQA Hotel — 2016) - Soft opening 2 June 2016
- Karawang (Technopark tahap 2 — Konstruksi Oct 2015 — 27,648 sqm bangunan untuk sewa)
- Karawang (Technopark tahap 3 — Selesai proyek 2017 — 24,000 sqm pabrik siap & 60,000 sqm bangunan untuk sewa)

Jababeka

- BATIQA Hotel (Hotel Bisnis, Bintang tiga, 127 kamar)

Palembang

- BATIQA Hotel (Hotel Bisnis, Bintang tiga, 160 kamar)



Legend

- Proyek saat ini
- Proyek masa depan

Jakarta

- Gran Melia Jakarta (Bintang-5, 407 kamar)
- Glodok Plaza (36,780 sqm)
- The Plaza Hotel Glodok, Jakarta (Hotel Budget, 91 kamar)
- Tanjung Mas Raya (17,100 sqm, tanah belum dikembangkan)
- SSI Tower Prime Grade A development (Tadinya Graha Surya Internusa (8,000 sqm tanah yang belum dikembangkan)

Semarang

- Kantor cabang untuk NRCA

Surabaya

- Kantor cabang untuk NRCA

Bali

- Melia Bali Hotel (Bintang lima, 494 kamar)
- Banyan Tree Resort Ungasan (Resor Butik, 73 villa)
- Kantor cabang untuk NRCA

Cirebon

- BATIQA Hotel (Hotel Bisnis, Bintang tiga, 108 kamar)

Mitra-mitra yang terhormat



suryainternusa

Keunggulan Kompetitif



| Negara | Jepang | Jepang | Thailand | Spanyol | Singapura | Indonesia | Malaysia |
|-------------------------------------|--|---|--|--|--|---|--|
| Penjelasan Bisnis/Keunggulan | <ul style="list-style-type: none"> Salah satu perusahaan perdagangan dan investasi besar di Jepang; dengan 136 lokasi di 67 negara Beroperasi dalam segmen bisnis: Produk Logam, Transportasi dan Sistem Konstruksi; Infrastruktur; Media, Sumber Daya, Energi, Bahan kimia, dan Elektronika | <ul style="list-style-type: none"> Salah satu perusahaan perdagangan dan investasi paling terdiversifikasi dan komprehensif secara global Beroperasi dalam segmen bisnis Besi & Baja, Mineral dan Logam, Infrastruktur, Transportasi Terintegrasi, Bahan Kimia, Energi | <ul style="list-style-type: none"> Mengembangkan dan menyediakan pabrik dengan standar internasional untuk disewakan di Thailand Mendapat gelar <i>Thailand's Second Best Real Estate Developer Award 2014</i> (Euromoney) | <ul style="list-style-type: none"> Salah satu perusahaan perhotelan terdepan di Spanyol dan salah satu perusahaan hotel terbesar di dunia Brand yang dikelola: Club Meliá, Meliá Hotels & Resorts and Sol Hotels & Resorts | <ul style="list-style-type: none"> Pengelola dan pengembang dari resor premium, hotel dan spa di Asia Pasifik Brand pemenang penghargaan: Banyan Tree and Angsana Mengoperasikan resor terintegrasi yang maju di Thailand – Laguna Phuket | <ul style="list-style-type: none"> Pendanaan <i>Private Equity</i> terdepan dengan investasi yang terfokus pada pertumbuhan modal di Indonesia Investasi pada bisnis sumber daya alam, energi, infrastruktur, telekomunikasi dan <i>consumer goods</i> | <ul style="list-style-type: none"> Grup Jasa dan Infrastruktur berbasis <i>engineering</i> <i>Track record</i> yang telah dibangun untuk Pengelolaan jalan tol, pengembangan <i>township</i> dan properti, <i>engineering</i> dan konstruksi, serta manajemen aset dan fasilitas |
| Perjanjian Mitra | <ul style="list-style-type: none"> Agen Marketing Bertanggung jawab dalam memperkenalkan klien / <i>tenants</i> dari Jepang untuk Kawasan Industri Suryacipta | <ul style="list-style-type: none"> Joint venture partners Bersama mengakuisisi lahan seluas 22ha di Technopark (50% SSIA / 25% TICON% / 25% Mitsui) 146,000 m² bangunan siap sewa di Technopark <ul style="list-style-type: none"> Fase 1: 35,000 m² selesai Fase 2: 27,648 selesai pada 2016 Fase 3: 24,000 m² pabrik siap bangun & 60,000 m² selesai pada 2017 | | <ul style="list-style-type: none"> Kesepakatan manajemen, persetujuan lisensi <i>trademark</i>, pemasaran internasional dan jasa promosi; efektif hingga 2020 | <ul style="list-style-type: none"> Kesepakatan manajemen untuk menyediakan jasa operasional, personel, komersial, jasa pembelian dan kontrol kualitas Villa dikomersialisasikan dengan <i>brand</i> "Banyan Tree" | <ul style="list-style-type: none"> Joint venture partners Bersama mengembangkan tol Cikopo-Palimanan (20.5% SSIA(2) / 6.5% NRCA(3) / 55% UEM / 18% Saratoga), yang diselesaikan dan diresmikan pada 13 Juni 2015, dan sekarang sudah operasional | |



Pertukaran keahlian pengembangan dan sektoral



Memperluas jaringan dan memperkuat daya saing



Mengurangi kebutuhan pengeluaran modal untuk perkembangan baru



Meningkatkan kekuatan branding dan kredibilitas internasional



suryainternusa



Bagian 3

Strategi Bisnis dan Prospek Usaha





Paket No:

Stimulus Ekonomi

1

- Menyederhanakan proses untuk mendapatkan izin lahan
- Penyediaan lahan

2

Mempercepat proses perizinan investasi industri untuk mendapatkan *principal license*, pendaftaran perusahaan, dan nomor pajak dari 8 hari ke 3 jam

3

- Menyesuaikan harga gas industri sesuai dengan daya beli di industri mulai dari 1 Jan 2016
- Memberikan 30% diskon tarif listrik untuk pemakaian tengah malam (23:00-08:00) dan juga memungkinkan korporasi untuk membayar angsuran
- Mempersingkat waktu yang dibutuhkan untuk memproses hak tanah untuk kepentingan investasi

5

Memberikan diskon pajak penghasilan progresif untuk subjek revaluasi aset untuk periode permintaan dari 10% ke 3 % sampai dengan Desember 2015 , ke 4 % di Januari – Juni 2016, dan ke 6% di Juli – Desember 2016 untuk meningkatkan modal dan kapasitas pembiayaan

7

Mempercepat proses pengurusan sertifikat lahan

10

Menarik *Foreign Direct Investment* dengan memungkinkan kepemilikan asing yang lebih besar (64 bidang usaha dan membuka 20 bidang usaha lain yang sebelumnya hanya untuk investor domestik)
Hal ini juga memperluas kemitraan antara investor (domestik & asing) dan usaha mikro lokal, kecil, dan menengah (UMKM) dari 48 bidang ke 110 bidang



PP- 34/2016

3 jenis tarif PPh Final yang diatur dalam PP-34/2016 :

1

2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan;

2

1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan; atau

3

0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bag, pembangunan untuk kepentingan umum.



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





Properti

- Memprioritaskan penyelesaian pengembangan lahan yang ada terutama fase 3 di kawasan Suryacipta City of Industry
- Memperluas lahan kawasan industri di Subang dengan total luas 2.000 ha untuk pertumbuhan usaha jangka menengah dan panjang.
- Pengembangan konsep bisnis SFB (*Standard Factory Building*) dan pergudangan



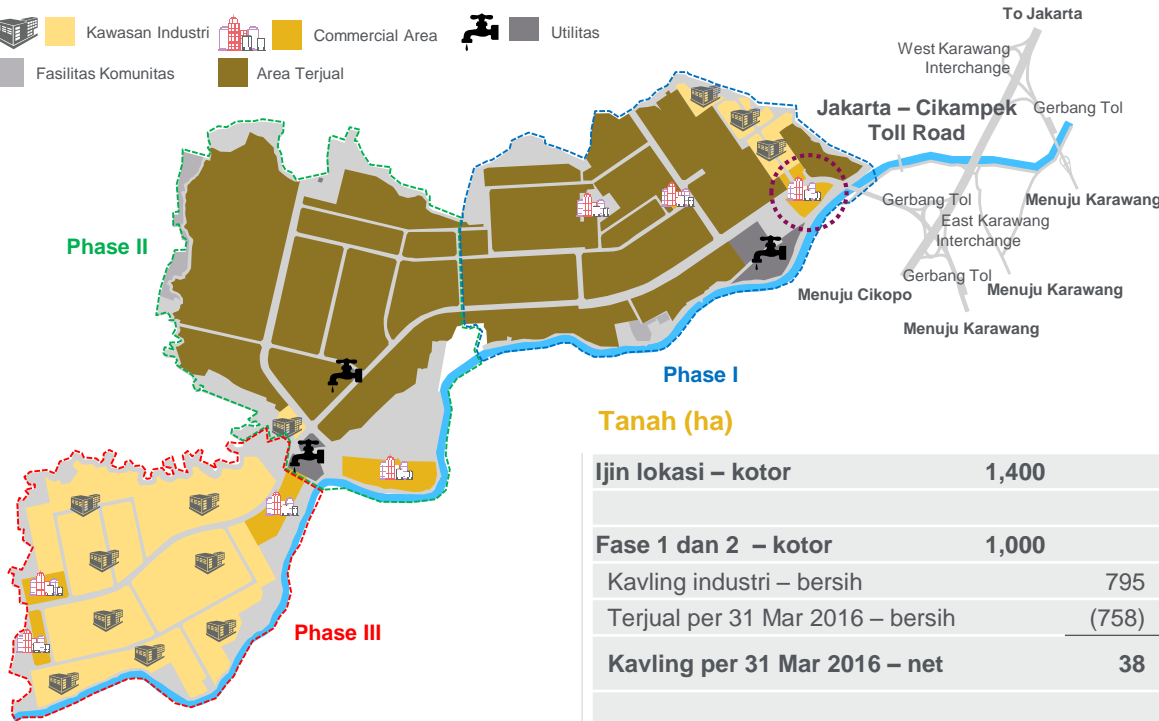
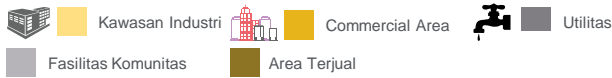
Konstruksi

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



Perhotelan

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



Tanah (ha)

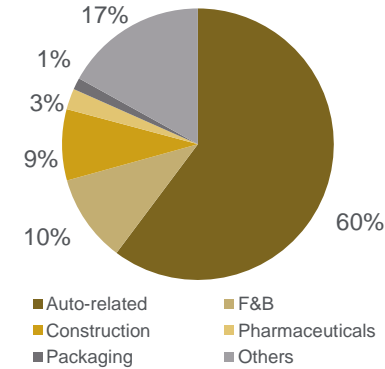
| | |
|---|------------|
| Ijin lokasi – kotor | 1,400 |
| Fase 1 dan 2 – kotor | 1,000 |
| Kavling industri – bersih | 795 |
| Terjual per 31 Mar 2016 – bersih | (758) |
| Kavling per 31 Mar 2016 – net | 38 |
| Fase 3 – kotor | 400 |
| Kavling industri – bersih | 288 |
| Tanah terjual per 31 Mar 2016 – net | (140) |
| Kavling per 31 Mar 2016 – net | 148 |
| Kavling tersedia per 31 Mar 2016 – net | 186 |

Konektivitas dan Infrastruktur Penunjang yang Unggul

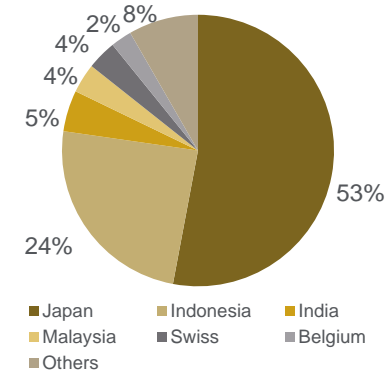
- ✓ 55 km dari Jakarta
- ✓ 80 km dari Bandara Internasional Soekarno-Hatta
- ✓ 65 km dari pelabuhan Tanjung Priok
- ✓ 90 km dari Bandung (ibukota Jawa Barat)

Jenis Tenant yang Beragam

Tenant berdasarkan Sektor



Tenant berdasarkan Negara



Tenant Asing



Tenant Lokal



PT SANTOS JAYA ABADI



ASTRA Otoparts



Highlights

- NRC adalah salah satu **perusahaan konstruksi swasta terkemuka** di Indonesia dengan spesialisasi dalam pembangunan *high rise building*, area komersial dan fasilitas manufaktur untuk skala sedang sampai besar.

Proyek besar 2016, adalah:

- ✓ The Branz, BSD
- ✓ The Rimba Extension Denpasar,
- ✓ Gedung Pasca Sarjana FK UGM Yogyakarta,
- ✓ Tempo Yogyakarta
- ✓ MRT SP-01 Jakarta

Proyek besar 2015, adalah:

- ✓ Praxis Hotel & Apartemen Surabaya,
- ✓ Apartemen Regatta Phase 2 Jakarta,
- ✓ Q Big BSD City Jakarta

Proyek-Proyek Besar



Tol Cikopo-Palimanan



Tol Cikopo-Palimanan



SOHO@Podomoro City, Jakarta



Regatta, Jakarta

Jalan Tol trans Jawa (Section Cikopo-Palimanan)



Jalan Tol Cikopo – Palimanan

- Lalu lintas Jun – Dec 2015: 25,700 kendaraan/hari
- Lalu lintas 2016F: ~27,300 kendaraan /hari
- Jan - Mar 2016 : 23,453 kendaraan/hari – Pendapatan Rp2.47 miliar/hari



• Jalan Tol Cikopo-Palimanan

• Kawasan Industri Suryacipta

• Izin lokasi untuk kawasan industri sebesar 2,000ha, pada tahun 2014

- Jalan Tol dioperasikan oleh Jasa Marga
- Jalan Tol yang direncanakan
- Jalan Tol yang dioperasikan oleh investor lain
- ✈ Bandara
- Jakarta
- Subang
- Kota Industri SuryaCipta

- ⚓ Pelabuhan yang sudah ada
- ⚓ Pelabuhan yang direncanakan

✓ Potensi akses jalan tol langsung ke kawasan industri Subang

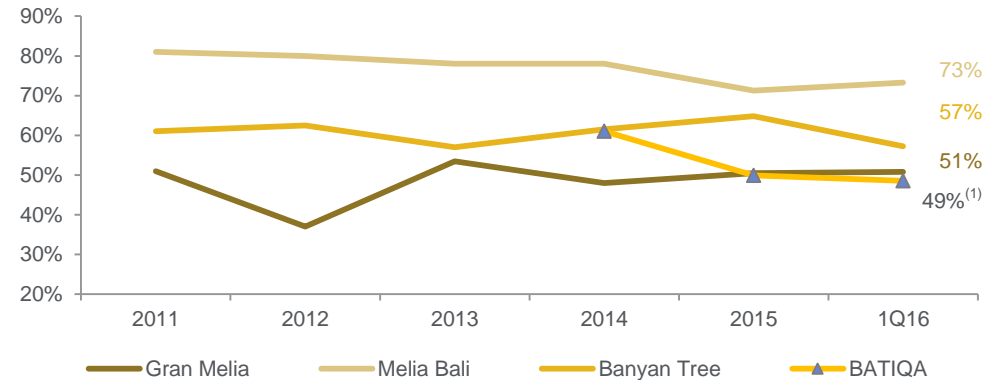
✓ Sinergi dengan proyek-proyek lain yang sedang ditangani oleh Perseroan

✓ Peningkatan konektivitas antara bagian barat Pulau Jawa (Banten, Jawa Barat dan Jakarta) yang terhubung dengan jalan tol



| Nama Hotel | Lokasi | Beroperasi secara penuh | Rating | # kamar |
|--------------------------------------|-----------|-------------------------|--------------|---------|
| Meliã Bali Villas & Spa Resort (MBH) | Bali | Dec-85 | Bintang lima | 494 |
| Gran Meliã Jakarta (GMJ) | Jakarta | Apr-97 | Bintang lima | 407 |
| Banyan Tree Ungasan Resort (BTUR) | Bali | Jan-11 | Villa mewah | 71 |
| BATIQA Hotel and Apartments (BKR) | Karawang | Sep-14 | Bintang tiga | 137 |
| BATIQA Hotel | Cirebon | Sep-15 | Bintang tiga | 108 |
| BATIQA Hotel | Jababeka | Nov-15 | Bintang tiga | 127 |
| BATIQA Hotel | Palembang | Feb-16 | Bintang tiga | 160 |
| BATIQA Hotel* | Pekanbaru | May-16 | Bintang tiga | 133 |
| BATIQA Hotel* | Lampung | Jun-16 | Bintang tiga | 109 |

Tingkat Hunian Rata-rata



Highlight Industri

- **Pendapatan unit bisnis Perhotelan di 1Q16 mencapai Rp.157b, 10% lebih tinggi** dibandingkan dengan Rp 142b di 1Q15

Penghargaan



*Catatan: BATIQA Hotel Pekanbaru dan Lampung telah dilakukan *soft opening* namun belum beroperasi secara penuh



suryainternusa



Bagian 4

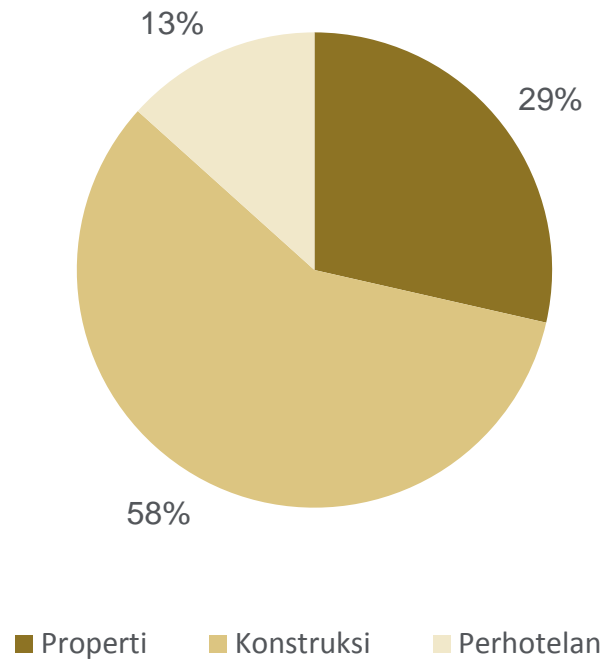
Kinerja Finansial



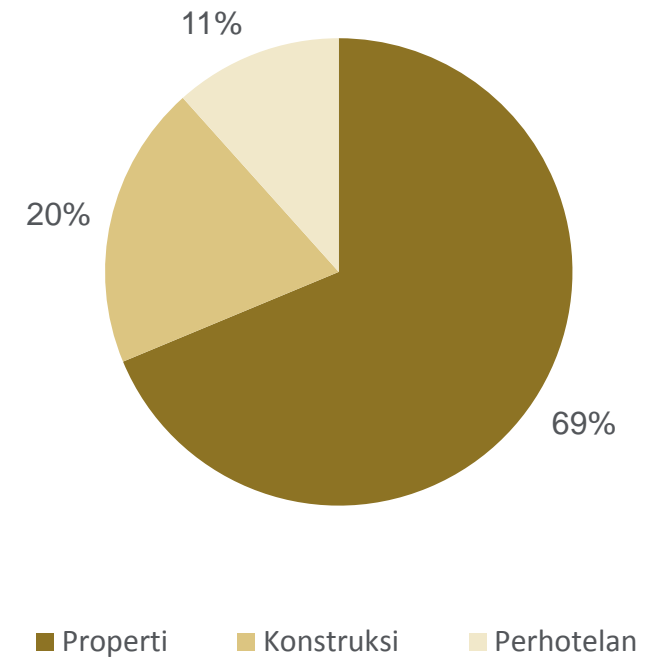


Pendapatan dan EBITDA Berdasarkan Segmen Usaha untuk 1Q16

Pendapatan Berdasarkan Segmen Usaha (1Q 2016)



EBITDA Berdasarkan Segmen Usaha (1Q 2016)

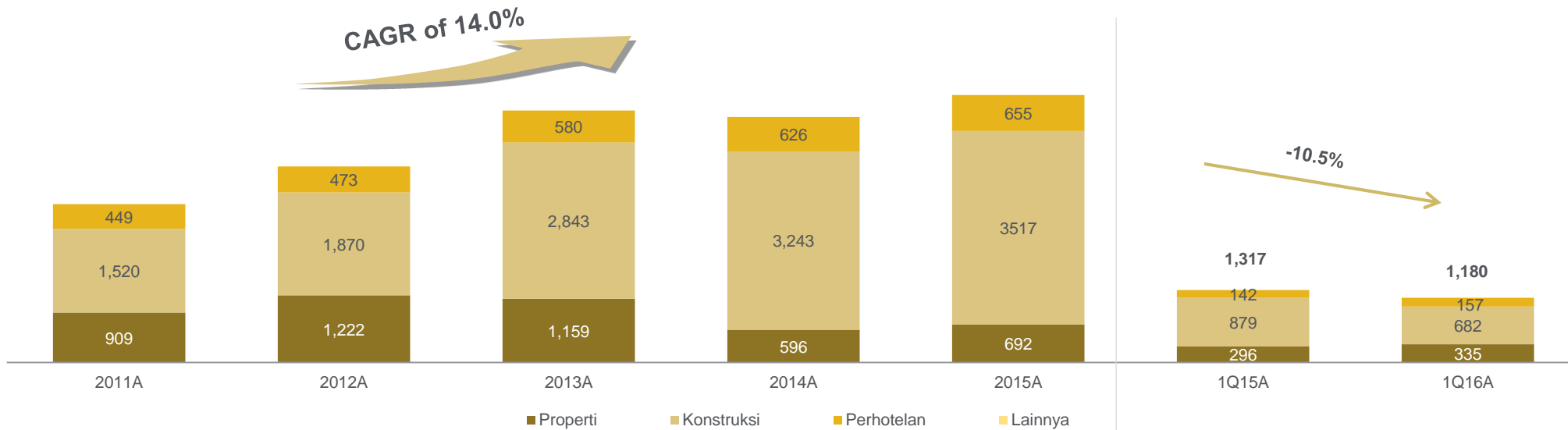


Track Record yang Dibangun Dengan Baik



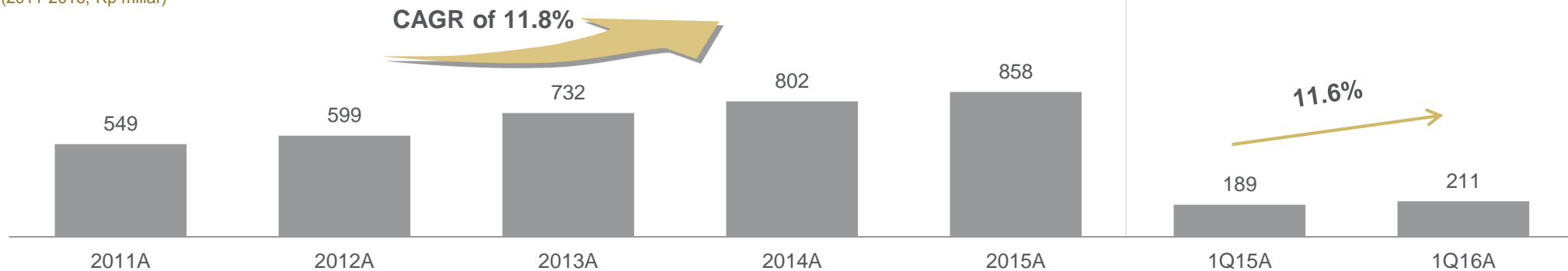
Total Pendapatan

(2011-2016, Rp miliar)



Recurring Revenue

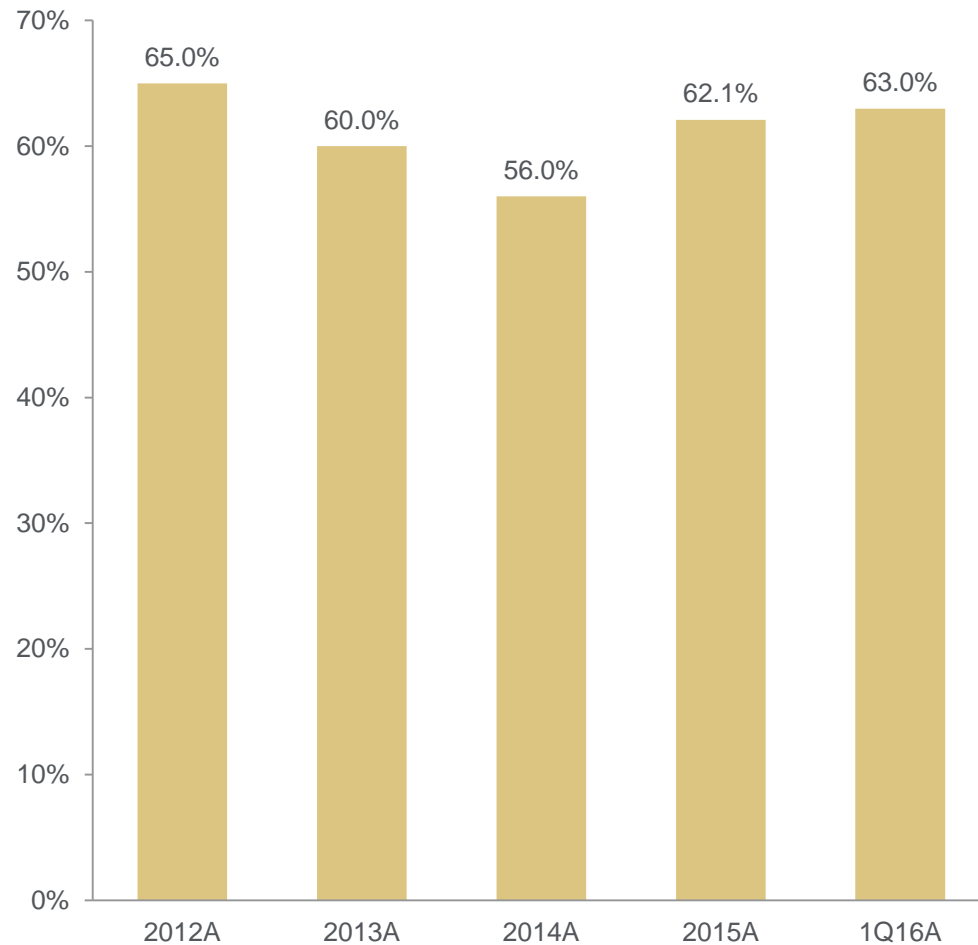
(2011-2016, Rp miliar)



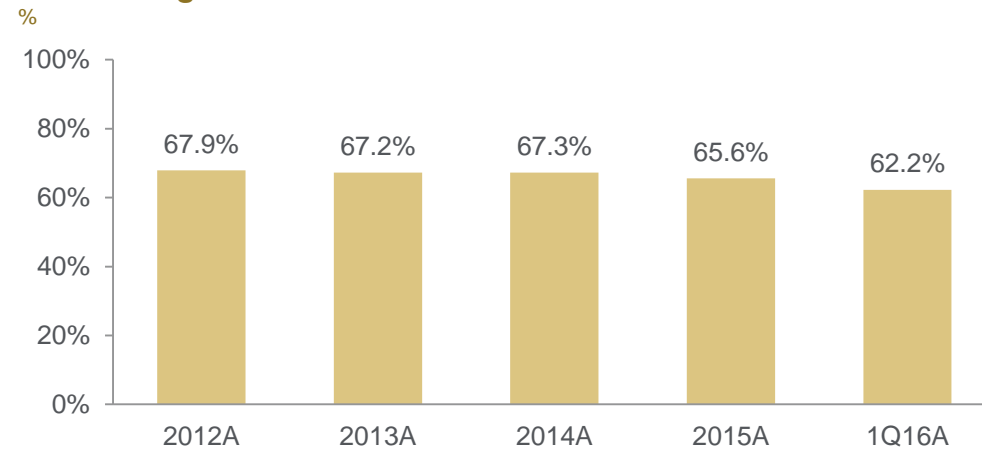
Marjin yang Stabil dan Konsisten



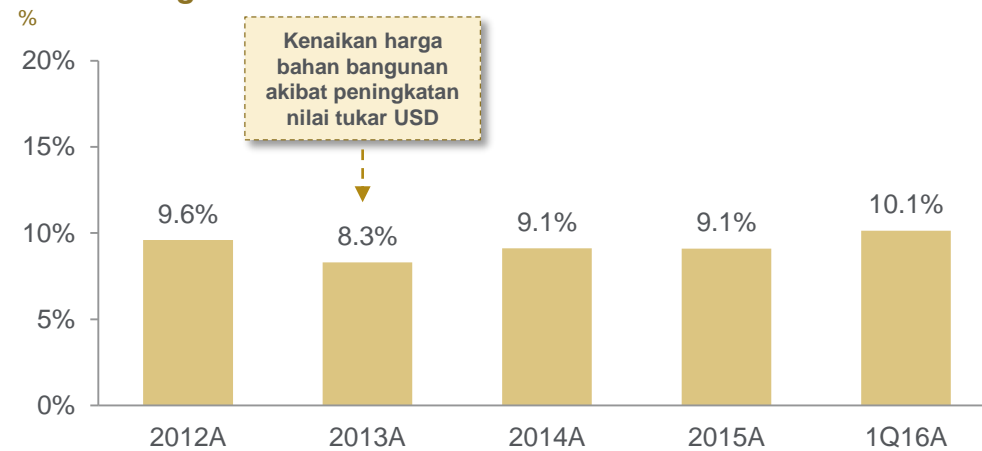
Gross Margins Gross Margin Properti (%)



Gross Margin Hotel



Gross Margin Konstruksi





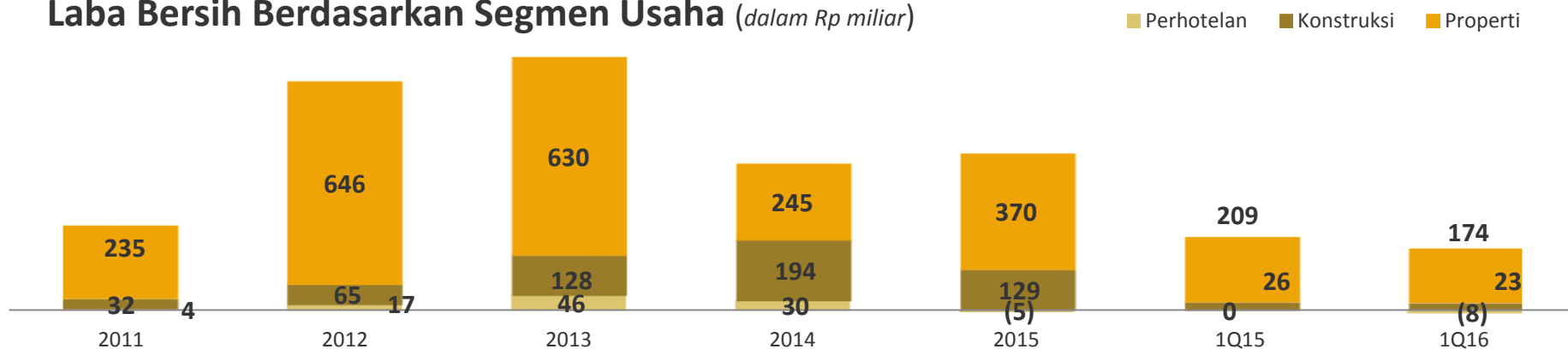
| <i>(dalam Rp miliar)</i> | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 1Q15 | 1Q16 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Pendapatan | 2,879 | 3,565 | 4,583 | 4,464 | 4,868 | 1,317 | 1,180 |
| <i>Pertumbuhan Pendapatan</i> | 70% | 24% | 29% | -3% | 9% | 43% | -10% |
| Laba Kotor | 782 | 1,296 | 1,320 | 1,054 | 1,179 | 378 | 377 |
| <i>Margin Laba Kotor</i> | 27% | 36% | 29% | 24% | 24% | 29% | 32% |
| EBITDA | 520 | 992 | 1,023 | 794 | 768 | 300 | 276 |
| <i>Margin EBITDA</i> | 18% | 28% | 22% | 18% | 16% | 23% | 24% |
| Laba Usaha | 456 | 922 | 937 | 695 | 646 | 276 | 239 |
| <i>Margin Laba Usaha</i> | 16% | 26% | 20% | 16% | 13% | 21% | 20% |
| Laba (Rugi) Bersih | 257 | 707 | 691 | 415 | 303 | 204 | 132 |
| <i>Margin Laba (Rugi) Bersih</i> | 9% | 20% | 15% | 9% | 6% | 16% | 11% |
| Jumlah Penghasilan Komprehensif | 252 | 708 | 691 | 414 | 291 | 204 | 128 |
| Laba per Lembar Saham (Rupiah penuh) - setelah stock split | 55 | 150 | 147 | 89 | 65 | 43 | 28 |

Laba Bersih Berdasarkan Segmen Usaha



| dalam Rp miliar | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 1Q15 | 1Q16 |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Properti | 235 | 646 | 630 | 245 | 370 | 209 | 174 |
| <i>Persentase segmen</i> | 91% | 91% | 91% | 59% | 122% | 102% | 132% |
| Konstruksi | 32 | 65 | 128 | 194 | 129 | 26 | 23 |
| <i>Persentase segmen</i> | 13% | 9% | 19% | 47% | 43% | 13% | 18% |
| Perhotelan | 4 | 17 | 46 | 30 | (5) | 0 | (8) |
| <i>Persentase segmen</i> | 2% | 2% | 7% | 7% | -2% | 0% | -6% |
| Lain-lain - Holding | (14) | (20) | (114) | (53) | (192) | (30) | (58) |
| <i>Persentase segmen</i> | -5% | -3% | -16% | -13% | -64% | -15% | -44% |
| Total | 257 | 707 | 691 | 415 | 302 | 204 | 132 |

Laba Bersih Berdasarkan Segmen Usaha (dalam Rp miliar)



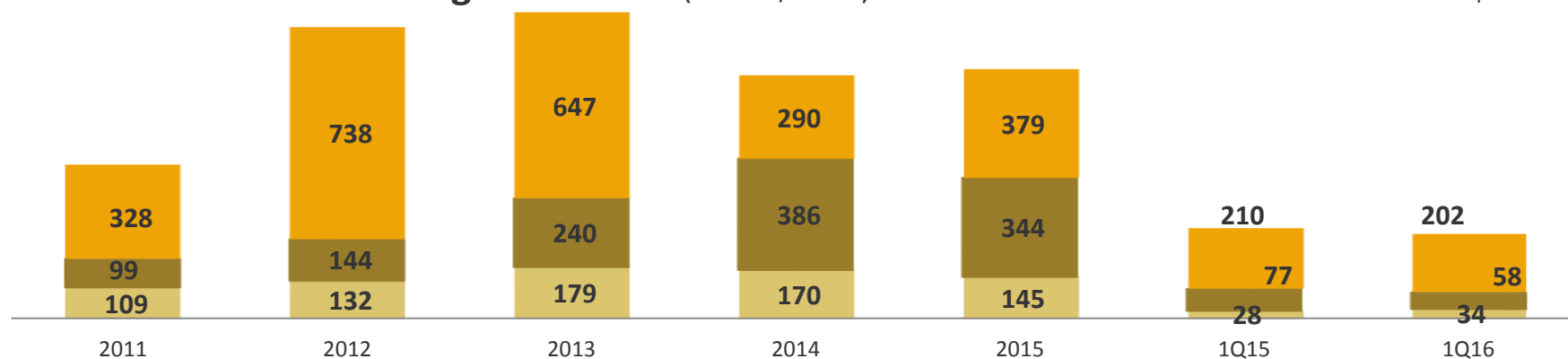
EBITDA Berdasarkan Segmen Usaha



| dalam Rp miliar | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 1Q15 | 1Q16 |
|--------------------------|------------|------------|--------------|------------|-------------|------------|------------|
| Properti | 328 | 738 | 647 | 290 | 379 | 210 | 202 |
| <i>Persentase segmen</i> | <i>63%</i> | <i>74%</i> | <i>63%</i> | <i>36%</i> | <i>49%</i> | <i>70%</i> | <i>73%</i> |
| Konstruksi | 99 | 144 | 240 | 386 | 344 | 77 | 58 |
| <i>Persentase segmen</i> | <i>19%</i> | <i>15%</i> | <i>23%</i> | <i>49%</i> | <i>45%</i> | <i>26%</i> | <i>21%</i> |
| Perhotelan | 109 | 132 | 179 | 170 | 145 | 28 | 34 |
| <i>Persentase segmen</i> | <i>21%</i> | <i>13%</i> | <i>17%</i> | <i>21%</i> | <i>19%</i> | <i>9%</i> | <i>12%</i> |
| Lain-lain | (16) | (23) | (43) | (52) | (101) | (14) | (18) |
| <i>Persentase segmen</i> | <i>-3%</i> | <i>-2%</i> | <i>-4%</i> | <i>-6%</i> | <i>-13%</i> | <i>-5%</i> | <i>-6%</i> |
| Total | 520 | 992 | 1,023 | 794 | 768 | 300 | 276 |

EBITDA Berdasarkan Segmen Usaha (dalam Rp miliar)

■ Perhotelan ■ Konstruksi ■ Properti



Neraca Keuangan Konsolidasi



| <i>dalam Rp miliar</i> | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 1Q16 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Aset lancar | 1,446 | 2,920 | 3,268 | 2,564 | 2,447 | 2,432 |
| Kas & investasi jangka pendek | 585 | 1,893 | 1,725 | 1,176 | 949 | 841 |
| Lain-lain | 861 | 1,028 | 1,544 | 1,388 | 1,498 | 1,591 |
| Investasi pada entitas asosiasi | 4 | 285 | 408 | 480 | 476 | 465 |
| Aset real estat | 403 | 347 | 499 | 678 | 836 | 779 |
| Aset tetap - bersih | 483 | 608 | 942 | 930 | 1,130 | 1,140 |
| Sewa dan properti investasi - bersih | 509 | 529 | 540 | 758 | 625 | 618 |
| Aset tetap bersih dan properti investasi | 992 | 1,137 | 1,483 | 1,688 | 1,754 | 1,758 |
| Aset lain-lain | 94 | 166 | 157 | 582 | 950 | 943 |
| Total Aset | 2,938 | 4,855 | 5,814 | 5,993 | 6,464 | 6,377 |
| Liabilitas jangka pendek | 867 | 1,423 | 1,408 | 1,355 | 1,857 | 1,366 |
| Liabilitas jangka panjang | 870 | 1,762 | 1,795 | 1,599 | 1,269 | 1,541 |
| Kepentingan non pengendali | 101 | 71 | 291 | 390 | 430 | 435 |
| Ekuitas (2007: 949 jt lembar saham, 2008, 2009 dan 2010: 1,176 jt lembar saham, 2011 - saat ini: 4,705 jt lembar saham) | 1,100 | 1,599 | 2,320 | 2,649 | 2,908 | 3,036 |
| Total Liabilities and Equity | 2,938 | 4,855 | 5,814 | 5,993 | 6,464 | 6,377 |



| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 1Q16 |
|---|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Pinjaman Bank / Pihak Ketiga | | | | | | |
| IDR didenominasi dalam Rp Miliar | 466 | 1,316 | 1,279 | 1,279 | 1,377 | 1,450 |
| US\$ didenominasi dalam US\$ Juta | 18.3 | 6.3 | 3.2 | - | - | - |
| Total Utang dalam Rp miliar | 632 | 1,377 | 1,318 | 1,279 | 1,377 | 1,450 |
| Rasio Utang terhadap Ekuitas | 57% | 86% | 57% | 48% | 47% | 48% |
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 1Q16 |
| Pengembalian atas Ekuitas | 23.4% | 44.2% | 29.8% | 15.7% | 10.4% | 17.4% |
| Pengembalian atas Aset | 8.8% | 14.6% | 11.9% | 6.9% | 4.7% | 8.3% |
| Rasio Lancar | 166.7% | 205.3% | 232.1% | 189.2% | 131.8% | 178.1% |
| Liabilitas terhadap Ekuitas | 157.9% | 199.2% | 138.0% | 111.5% | 107.5% | 95.7% |
| Liabilitas terhadap Aset | 59.1% | 65.6% | 55.1% | 49.3% | 48.4% | 45.6% |
| Nilai Buku/Lembar Saham (Rp) - nilai nominal: 2007 - Jun 2011: Rp 500 per lembar saham, Jul 2011 - saat ini: | | | | | | |
| Rp 125 per lembar saham | 234 *) | 340 | 493 | 567 | 623 | 650 |
| Pertumbuhan Ekuitas | 26.6% | 45.4% | 45.1% | 14.1% | 9.8% | 4.4% |



suryainternusa



Bagian 5

Struktur Obligasi dan Indikasi Jadwal





| | |
|--------------------|--|
| Emiten | PT Surya Semesta Internusa Tbk |
| Nama Obligasi | Obligasi Berkelanjutan I Surya Semesta Internusa Tahap I Tahun 2016 |
| Peringkat Obligasi | idA (Single A) dari Pefindo |
| Jumlah Emisi | Sebanyak – banyaknya sebesar Rp1.000.000.000.000,- (satu triliun Rupiah) |
| Jangka Waktu | 3 tahun dan 5 tahun |
| Penggunaan Dana | Pembelian lahan kawasan industri dan modal kerja Perseroan |
| Jaminan | Obligasi ini dijamin dengan jaminan khusus sekurang-kurangnya sebesar 100% dari jumlah terhutang berupa tanah di kawasan industri Suryacipta Karawang dan Glodok Plaza |
| Pencatatan | PT Bursa Efek Indonesia |



| | |
|------------------------------------|------------------------|
| Public Expose & DDM | 16 Agustus 2016 |
| Masa Penawaran Awal (Bookbuilding) | 16 – 30 Agustus 2016 |
| Perkiraan Efektif OJK | 13 September 2016 |
| Masa Penawaran Umum | 15 - 19 September 2016 |
| Penjatahan | 20 September 2016 |
| Pembayaran dari Investor | 21 September 2016 |
| Distribusi Elektronik di KSEI | 22 September 2016 |
| Pencatatan di BEI | 23 September 2016 |



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



Kinerja Finansial

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

Instrumen yang Menarik

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

Pertimbangan Investasi

Keunggulan Bersaing

- Diversifikasi Portofolio yang beragam.
- *Landbank* di tanah industri yang besar setelah realisasi akuisisi di Subang.
- Pendekatan konservatif dalam perencanaan pendanaan serta memiliki *financial flexibility* yang baik.
- Tercatat sebagai pengembang kawasan industri besar dengan *track record* yang telah terbukti.

Prospek Usaha

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

Indikasi Kisaran Kupon untuk Obligasi Berkelanjutan I Surya Semesta Internusa Tahap I Tahun 2016 adalah :

3 Tahun

9,15% - 10,15%

5 Tahun

9,50% - 10,50%



TERIMA KASIH