



suryainternusa

BUILDING A BETTER INDONESIA

Siaran Pers – 28 November 2022

DENGAN PEMULIHAN KUAT SEGMENT BISNIS KONSTRUKSI DAN PERHOTELAN PADA 9M22, LABA BERSIH SSIA MENINGKAT 126% YoY

Ikhtisar Laporan Keuangan 9M22 PT Surya Semesta Internusa Tbk (“SSIA”)

- Pada sembilan bulan pertama tahun 2022, SSIA membukukan pendapatan konsolidasi sebesar Rp2.469,0 miliar. Pendapatan tersebut meningkat sekitar 77,3% dari Rp1.392,8 miliar yang dibukukan pada 9M21. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh pemulihan yang kuat dalam pendapatan konstruksi dan perhotelan yang masing-masing naik sebesar 72,7% (Rp743,0 miliar) dan 249,2% (Rp269,1 miliar). Pendapatan segmen bisnis properti SSIA meningkat sekitar 33,9% (Rp92,6 miliar).
- Laba kotor 9M22 meningkat 124,0% YoY menjadi Rp553,1 miliar, dari Rp246,9 miliar pada 9M21, terutama dikontribusikan dari peningkatan laba kotor perhotelan sebesar 801,4% (Rp198,8 miliar).
- EBITDA 9M22 meningkat sebesar 3.211,5% YoY menjadi Rp223,7 miliar dari -Rp7,2 miliar pada 9M21, karena peningkatan EBITDA konstruksi dan perhotelan masing-masing sebesar 143,1% (Rp74,1 miliar) dan 159,2% (Rp144,0 miliar).
- Laba bersih konsolidasi SSIA pada 9M22 tercatat sebesar Rp70,8 miliar, meningkat 126,3% dibandingkan rugi bersih sebesar Rp269,0 miliar pada 9M21. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh divestasi bisnis sewa gudang senilai total Rp562,3 miliar pada Juni 2022.
- Posisi kas Perseroan per 9M22 tercatat sebesar Rp1.127,6 miliar, lebih tinggi sebesar 69,5% dari posisi kas 9M21 sebesar Rp665,1 miliar, peningkatan tersebut terutama berasal dari penjualan investasi pada bisnis sewa gudang (PT SLP SURYA TICON INTERNUSA & PT Surya Internusa Timur).
- Utang kena bunga untuk periode 9M22 sebesar Rp2.592,9 miliar, sehingga rasio utang/ekuitas (*gearing ratio*) sebesar 62,7%.
- Sementara untuk mendukung tujuan ekspansi, SSIA saat ini sedang membangun dan mengoptimalkan SOP dan proses bisnis secara efektif dan efisien untuk kualitas dan kontrol yang ketat. Perseroan memulai proyek Implementasi ERP pada awal November 2022.

Laporan Keuangan Konsolidasi
(dalam miliar rupiah)

	9M22	9M21	YoY
Pendapatan	2.469,0	1.392,8	77,3%
Properti	366,2	273,6	33,9%
Konstruksi	1.764,6	1.021,6	72,7%
Perhotelan	377,0	108,0	249,2%
Lain-lain	8,8	0,8	959,6%
Laba Kotor	553,1	246,9	124,0%
EBITDA	223,7	-7,2	3.211,5%
Pendapatan Bersih	70,8	-269,0	126,3%
Laba Komprehensif	136,0	-242,0	156,2%
Marjin EBITDA	9,1%	-0,5%	9,6 ppts
Marjin Laba Bersih	2,9%	-19,3%	22,2 ppts
	9M22	9M21	YoY
Kas dan Setara Kas	1.127,6	665,1	69,5%
Total Aset	8.298,9	7.821,6	6,1%
Utang kena Bunga	2.592,9	2.500,4	3,7%
Total Liabilitas	4.160,8	3.855,4	7,9%
Kepentingan non-pengendali	413,1	453,4	-8,9%
Ekuitas	3.724,9	3.512,9	6,0%

Analisis Segmen Bisnis

9M22 Dalam miliar rupiah	Segmen Bisnis			Total
	Properti	Konstruksi	Perhotelan	
Pendapatan	366,2	1.764,6	377,0	2.469,0
<i>Persentase segmen</i>	15%	70%	15%	100%
Laba Kotor	152,9	193,6	223,6	553,1
<i>Persentase segmen</i>	27%	34%	39%	100%
EBITDA	97,9	125,8*	53,5	223,7
<i>Persentase segmen</i>	35%	45%	19%	100%
Marjin Laba Kotor	41,8%	11,0%	59,3%	22,4%
Marjin EBITDA	26,7%	7,1%	14,2%	9,1%

*Termasuk penghasilan dari JO Rp57,5 juta

9M21 Dalam miliar rupiah	Segmen Bisnis			Total
	Properti	Konstruksi	Perhotelan	
Pendapatan	273,6	1.021,6	108,0	1.392,8
<i>Persentase segmen</i>	19%	73%	8%	100%
Laba Kotor	112,6	113,5	24,8	246,9
<i>Persentase segmen</i>	45%	45%	10%	100%
EBITDA	70,8	51,8*	-90,4	-7,2
<i>Persentase segmen</i>	220%	161%	-281%	100%
Marjin Laba Kotor	41,2%	11,1%	23,0%	17,7%
Marjin EBITDA	25,9%	5,1%	-83,7%	-0,5%

*Termasuk kerugian dari JO Rp 1.069 juta

Properti

- Menurut laporan **Cushman & Wakefield 3Q22**, sekitar 102,51 hektar penjualan lahan tercatat pada YTD 3Q 2022 di Jabodetabek. Sektor data center tercatat memberikan kontribusi tertinggi terhadap permintaan pada kuartal ini, sebesar 53,2% dan sektor tekstil berkontribusi sekitar 21,3% dari permintaan, sementara sektor lain seperti otomotif, bahan bangunan, medis dan kesehatan menyerap keseimbangan permintaan.
- Unit properti SSIA yang terdiri dari pendapatan kawasan industri, biaya pemeliharaan, sewa komersial & residensial membukukan pendapatan sebesar Rp366,2 miliar pada 9M22, naik 33,9% dari Rp273,6 miliar pada 9M21.
- PT Suryacipta Swadaya (SCS) yang merupakan bisnis utama Perseroan membukukan pendapatan sebesar Rp293,5 miliar pada 9M22, dibandingkan dengan Rp202,2 miliar pada 9M21, meningkat sebesar 45,2%. Terutama karena peningkatan penjualan tanah sekitar 977,3% YoY. (Rp79,6 miliar pada 9M22 vs Rp7,4 miliar pada 9M21).
- Hingga saat ini, SCS berhasil membukukan *marketing sales* seluas 9 hektare dengan ASP sebesar USD127,4/meter persegi dari lahan inventaris Suryacipta Karawang, selanjutnya akan menghasilkan pendapatan sebesar USD11,4 juta atau ~Rp167,2 miliar. Selain itu, SCS mengharapkan lebih banyak penjualan pemasaran menjelang akhir tahun yang akan membawa SCS lebih dekat ke target setahun penuh (20ha). Sementara itu, Subang Smartpolitan berhasil memulai dengan baik untuk penjualan lahan pertamanya seluas 2 hektar kepada perusahaan Jepang pada 2H22.
- Subang Smartpolitan adalah kota mandiri terintegrasi pertama di Indonesia yang dibangun dengan konsep *smart and sustainable* mulai dari pembangunan dengan 4 pilar sebagai *eco-system*:
 1. Bisnis: Kawasan industri dan bisnis yang canggih. Dengan menawarkan infrastruktur cerdas dan modern untuk kawasan industri dan bisnis.
 2. Konektivitas: Kota mandiri strategis dan saling terhubung.
 - Akses langsung ke jaringan transportasi (jalan tol, kereta api, pelabuhan, bandara) yang menghubungkan kota-kota besar
 - Sistem mobilitas yang cerdas dan berkelanjutan
 - Konektivitas TIK & Infrastruktur canggih
 3. Komunitas: Menyediakan tempat tinggal untuk masa depan.
 - Desain ramah lingkungan
 - Tata kelola yang didukung teknologi
 - Jaringan listrik dan internet
 - Fasilitas dan komersial
 4. Pendidikan & Inovasi: Platform terintegrasi untuk mendorong inovasi dan pengembangan talenta.
 - Menyediakan fasilitas edukasi dan inovasi yang sejalan dengan kebutuhan bisnis dan pasar.
- Edenhaus Simatupang, portfolio dari PT TCP Internusa, merupakan kluster perumahan mewah yang terdiri dari 41 unit *boutique homes* yang didesain dengan konsep *garden home resort* dan bernilai sekitar Rp300 miliar. Hingga 30 September 2022, TCP berhasil menjual 32 unit rumah (Rp231,1 miliar). Sementara itu, TCP telah membukukan penjualan sebanyak 15 unit (Rp104,1 miliar).

Konstruksi

- PT Nusa Raya Cipta Tbk ("NRCA"), unit konstruksi SSIA, untuk sembilan bulan pertama pada 2022 mencatatkan pendapatan konsolidasi sebesar Rp1.769,3 miliar. Pendapatannya dibandingkan periode yang sama pada 9M21 meningkat 72,7% dari Rp1.024,6 miliar. Perseroan juga membukukan laba bersih sebesar Rp66,5 miliar dari Januari – September 2022, meningkat sebesar 311,2% dari laba bersih 9M21 sebesar Rp16,2 miliar.

- NRCA, untuk Sembilan bulan pertama 2022 membukukan kontrak baru sebesar Rp1.995,1 miliar, meningkat 33,5% dibandingkan kontrak baru yang dicapai pada 9M21 sebesar Rp1.494,9 miliar. Proyek utama yang diperoleh pada 9M22 adalah Pakuwon Bekasi Mixed Use Bekasi, Fair Field By Marriot Hotel Jakarta, RS Jantung Heartology Jakarta, Matera Club House Gading Serpong, Tjiwi Kimia Surabaya, Luxury Hotel Labuhan Bajo, PT Smelter Gresik, Hotel Aston Serang, Gedung 2 RS Orthopedi & Traumatologi Surabaya, JHL Office S8 Gading Serpong, Office Building H2 Karawang, Apartemen B Residence Grogol, dan Pabrik Ferron Cikarang.

Perhotelan

- Unit usaha perhotelan SSIA membukukan pendapatan sebesar Rp337,0 miliar pada 9M22, meningkat 249,2% dibandingkan Rp108,0 miliar pada 9M21.
- Laporan **Colliers 3Q22** menyatakan bahwa pada Q3-2022 merupakan puncak kinerja hotel sepanjang tahun 2022. Peraturan perjalanan domestik dan internasional menjadi lebih santai, bisnis mulai lepas landas, dan yang paling penting, kegiatan *offline* telah dilanjutkan. Ini tidak hanya mendorong tingkat hunian kamar naik, tetapi juga mendorong peningkatan yang moderat dalam penggunaan ruang rapat. Ketakutan akan inflasi dan resesi global dapat menciptakan ketidakpastian di industri perhotelan dalam tahun depan, akan tetapi pada tahun ini, sebagian besar pemangku kepentingan di industri perhotelan akan mendorong pasar hotel untuk berkinerja lebih baik daripada tahun lalu.
- Tingkat hunian The Gran Melia Jakarta (GMJ) untuk 9M22 berada di 42,8% dari 17,2% di 9M21. Sedangkan tarif kamar rata-rata (ARR) pada Sembilan bulan pertama 2022 sekitar Rp1.025 ribu dari Rp854 ribu pada 9M21.
- Menurut laporan **Colliers 3Q22**, Bali tetap sebagai tujuan liburan utama. Parameter utama untuk menyoroti pemulihan pasar hotel di Bali termasuk peningkatan bertahap baik pengunjung domestik maupun asing, tingkat hunian, dan tarif kamar harian. Jika skenario resesi global pada tahun 2023 terbukti benar, tekanan akan meningkat pada industri perhotelan pada tahun 2023, namun kami masih percaya bahwa Bali akan mengeksplorasi kapasitasnya untuk tampil lebih baik dan bahwa wisatawan masih akan menghabiskan uang untuk liburan, setidaknya hingga akhir 2022.
- Sedangkan tingkat hunian Melia Bali Hotel (MBH) pada 9M22 sebesar 51,1% meningkat dari 7,3% pada 9M21. ARR MBH berada pada Rp1.493 ribu di 9M22 dari Rp682 ribu di 9M21.
- Pada Februari 2022, SSIA menandatangani perjanjian dengan perusahaan perhotelan global terkemuka, Hilton (LXR Hotels & Resorts). SSIA akan membuka resor bermerek LXR pertama di Asia Tenggara pada akhir 2022, Jumana Bali akan bergabung dengan koleksi properti mewah yang unik dan independen di seluruh dunia, yang mencakup ROKU KYOTO yang baru saja dibuka, LXR Hotels & Resorts di Jepang. Kemampuan untuk mempertahankan identitas unik resor sambil mendapatkan keuntungan dari pengalaman Hilton yang kaya dalam memberikan keramahan yang luar biasa dan nilai *brand* yang kuat akan memungkinkan SSIA untuk mendefinisikan kembali pengalaman perjalanan mewah di salah satu destinasi paling dicari di Bali.
- Tingkat hunian Jumana Bali (JBUR) pada 9M22 berada di angka 14,5% dari tingkat hunian 9M21 sebesar 5,4%. ARR 9M22 berada di angka Rp6.214 ribu, dari Rp4.478 ribu di 9M21.
- SSIA saat ini mengelola BATIQA Hotel di delapan lokasi yaitu BATIQA Hotel & Apartments Karawang, BATIQA Hotel Cirebon, BATIQA Hotel Jababeka, BATIQA Hotel Palembang, BATIQA Hotel Pekanbaru, BATIQA Hotel Lampung, BATIQA Hotel Darmo – Surabaya, dan BATIQA Hotel Jayapura. Tingkat hunian 9M22 Hotel BATIQA tercatat sebesar 58,1%, sedangkan ARR-nya sebesar Rp337 ribu. BATIQA 9M21 ARR sebesar Rp303 ribu dengan tingkat hunian 45,1%.
- Platform digital SSIA, Travelio.com, sebuah perusahaan sewa properti online inovatif yang menawarkan pilihan sewa jangka pendek, menengah, dan panjang untuk apartemen

dan rumah di 12 kota utama di seluruh Indonesia. Didukung oleh perusahaan investasi Temasek Holding's Pavillion Capital di Singapura, Samsung Ventures, Gobi Partners dan Vynn Capital. Pada 9M22, Travelio mencapai peningkatan *Gross Merchandise Value (GMV)* YoY sebesar 71% dan menargetkan dapat tumbuh 22% pada akhir tahun 2022. Pada akhir September 2022, Travelio, sebagai *platform private residences* terbesar di Indonesia, mengelola sekitar 12.500 unit dan diperkirakan akan mencapai lebih dari 14.000 unit pada Desember 2022. Travelio juga siap untuk mencapai status menguntungkan pada tahun 2023 melalui pertumbuhannya yang berkelanjutan.

###

Tentang PT Surya Semesta Internusa Tbk (SSIA)

SSIA, sebelumnya dikenal dengan nama PT Multi Investments Limited, didirikan pada tanggal 15 Juni 1971. Nama 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 sangat beragam di antaranya Suryacipta City of Industry, Subang Smartpolitan, SLP Karawang (divestasi pada 6 Juni 2022), Edenhaus Simatupang, Graha Surya Internusa (akan dibangun kembali sebagai SSI Tower), Hotel Gran Melia Jakarta, Melia Bali Hotel, Jumana Bali (sebelumnya Banyan Tree Ungasan Resort Bali), dan BATIQA Hotels.

Selama lebih dari 50 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.

Untuk informasi lebih lanjut, silahkan menghubungi:

Erlin Budiman

VP Head of Investor Relations

erlin.budiman@suryainternusa.com

Office: +62215262121