

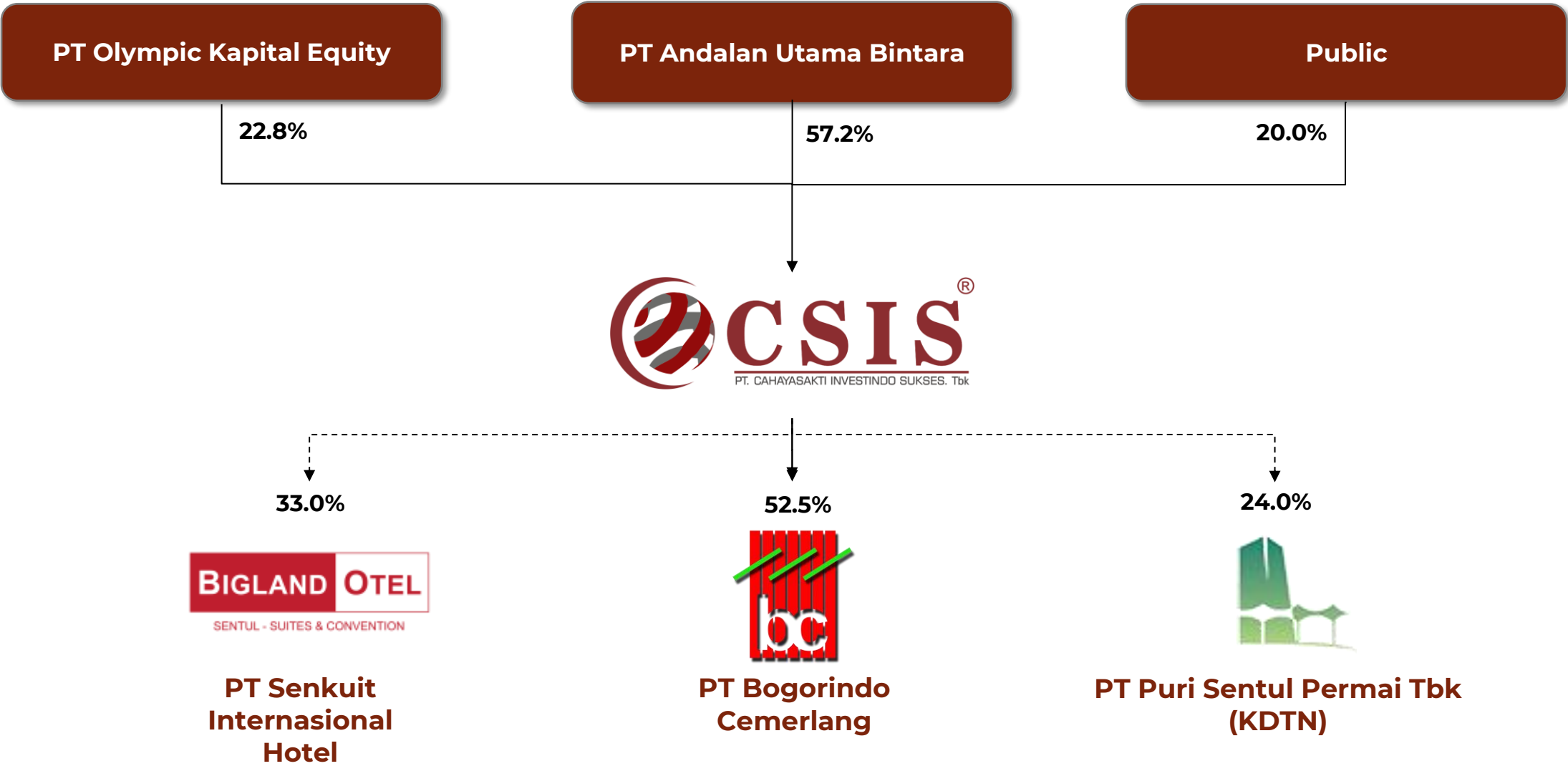


PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk

2025 | Public Expose

sentral industrial estate

Struktur Perseroan



Manajemen



Santo Fransiscus

Presiden Komisaris

Berperan sebagai Presiden Komisaris sejak 6 Juni 2024 hingga RUPS tahunan pada 2027.

Jabatan saat ini:

- ❖ Direktur PT Furnimart Mebelindo, PT Olympic Furniture Gemilang, PT Cahaya Infra Antariksa, PT Lautan International Antarbenua, PT Olympic Kapital Equity, PT Andalan Utama Bintara
- ❖ Komisaris PT Samudra Antar Nusantararaya

Pendidikan: Teknik Kompoter dari Ohio State University, Amerika Serikat



Apran Kurniawan

Komisaris Independen

Berperan sebagai Komisaris Independen sejak 6 Juni 2024 hingga RUPS tahunan pada 2027.

Jabatan saat ini:

- ❖ Konsultan Finansial

Pendidikan:

- ❖ Magister Akuntansi, Institut Bisnis dan Informatika Kesatuan
- ❖ Sarjana Ekonomi, Sekolah Tinggi Kesatuan Ilmu Ekonomi
- ❖ Diploma III Manajemen Keuangan dan Perbankan, Akademi Manajemen Kesatuan



Tjoea AuBintoro

Presiden Direktur

Berperan sebagai Presiden Direktur sejak 6 Juni 2024 hingga RUPS tahunan pada 2027.

Jabatan saat ini:

- ❖ Presiden Komisaris PT Puri Sentul Tbk
- ❖ Presiden Direktur PT Cahayasakti Lintang Surya
- ❖ Komisaris PT Cahaya Sakti Furintraco, PT Andalan Utama Bintara, PT Olympic Bangun Persada, and PT Cahaya Infra Antariksa
- ❖ Direktur PT Bogorindo Cemerlang



Yohanes Sumarno

Direktur

Berperan sebagai Direktur sejak 6 Juni 2024 hingga RUPS tahunan pada 2027.

Pengalaman Kerja:

- ❖ Harvestland Property Development (2015-2017)
- ❖ World Harvest Center (2014-2016)

Pendidikan:

- ❖ M. Div, Pastoral Ministry dari Newburgh Theological Seminary
- ❖ MS dalam Teknik Sipil (struktur) dari University of Texas

Tonggak Pencapaian

1995

Memulai Perjalanan

Didirikan sebagai **PT Cahayasakti Investindo Sukses**

2008

Sertifikasi ISO 9001:2008

Diakui atas penerapan **Sistem Manajemen Mutu** yang kuat

2016

Anak Perusahaan Baru & Ekspansi

Memasuki layanan konstruksi melalui **PT Olympic Bangun Persada** dan **PT Olympic Bogor City**

2020

Share Swap

Restrukturisasi dengan **mengakuisisi PT Bogorindo Cemerlang** yang memiliki **Sentul & Cikembar Industrial Estate**, serta **Teniojaya**

2025

Right Issue

Right issue IDR 200 miliar terutama untuk ekspansi **Cikembar Industrial Estate**
Teniojaya Hill – Pengembangan **Agricultural-based Integrated Healing Haven Center**

Pendirian

Mencapai Standar Internasional

Ekspansi and *Milestones*

Pelopor Pertumbuhan Industri

2000

Fokus Bisnis

Specialized dalam proyek **furniture interior custom-made** dan **kontraktor**

2014

Sertifikasi OHSAS 18001:2007

Tersertifikasi dalam **Keselamatan dan Kesehatan Kerja**, mencerminkan **komitmen terhadap kesejahteraan** karyawan dan praktik kerja yang aman

2017

Go Public & Olympic City

Terdaftar di **Bursa Efek** dan *launched* **Olympic City**

2022

Kawasan Industri Cikembar Sukabumi

Pembukaan kawasan industri baru untuk memperkuat pertumbuhan regional dan peluang bisnis

Pilar Bisnis Perseroan

PILAR BISNIS UTAMA

Kawasan Industri

SENTUL

-  Kawasan industri matang seluas 100 Ha
-  135 penyewa | 98% *take-up rate*
-  Harga kavling IDR 5.2m (2025)
Kenaikan 100% dalam 8 tahun
-  100m dari pintu tol Jagorawi exit 33
60 menit dari Pelabuhan Tanjung Priok
-  Fasilitas: *office tower*, hotel,
klinik kesehatan



CIKEMBAR

-  Kompleks Industrial Green seluas 220 Ha
-  22 penyewa | 15% *take-up rate*
-  Harga tanah IDR 1,2 juta/m² (2025)
Kenaikan 108% dalam 5 tahun
-  90 menit dari Pelabuhan Tanjung Priok
30 menit dari Exit Tol Bocimi
<500m dari *future exit* tol Jagoratu
-  Kawasan berikat, insentif pajak (NPOPTKP)



Future Development

TENJOJAYA HILL

-  Konsep *Agricultural-based Integrated Healing Haven* yang unik
-  400 ha | Ketinggian 400m | Suhu 21-30°C
-  Pusat kebugaran, pertanian organik,
ekowisata, hunian lansia, pusat komunitas
-  Dekat dengan Cikembar & Lido Bogor, serta
Exit Tol Bogor–Ciawi–Sukabumi (Bocimi)
-  Akses tol masa depan: Jakarta–Bogor–
Pelabuhan Ratu (Jagoratu)



Lokasi Strategis Aset Perseroan

LOKASI STRATEGIS



Kawasan Industri Sentul



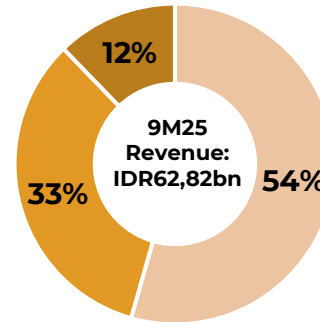
Gerbang Depan



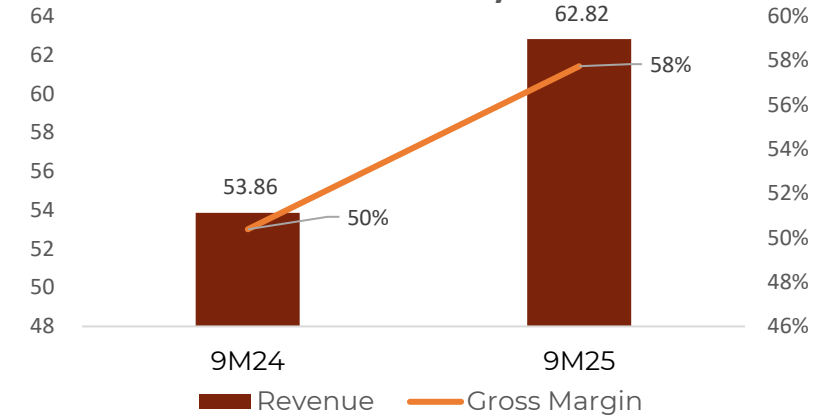
Peta Lokasi

Revenue Contribution

- Building Unit
- Land Lot
- Service Charges



Profitability



Area

: 100 ha (98% terjual)

Toll Road Access

: 100 m dari Tol Jagorawi (konektivitas langsung ke Jakarta & Bogor)

Estate Road Infrastructure

: Dirancang untuk mendukung truk container hingga ~12 meter

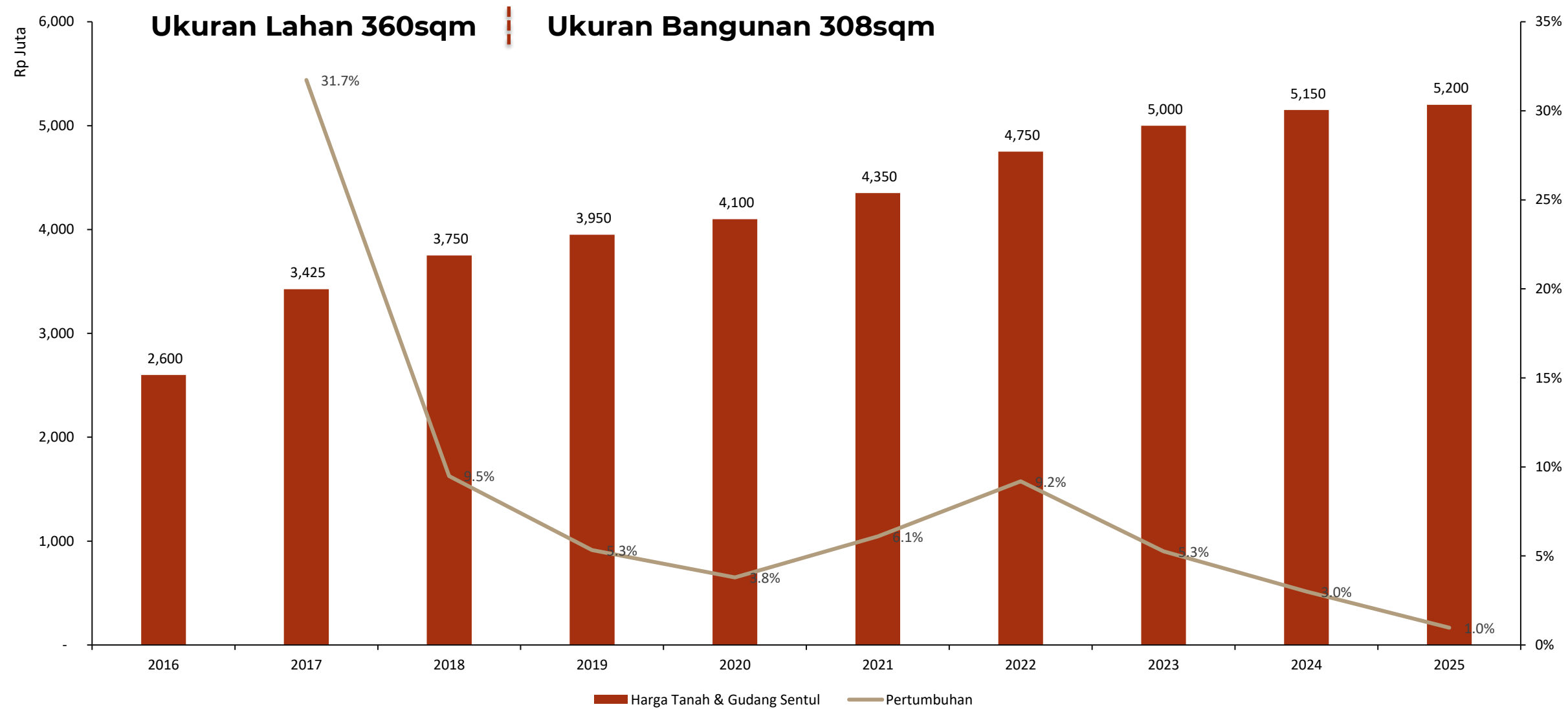
Utilities & Services

: Gas (PGN), Listrik (PLN), Fasilitas air, fiber optik berkecepatan tinggi, keamanan 24 jam

Business Ecosystem

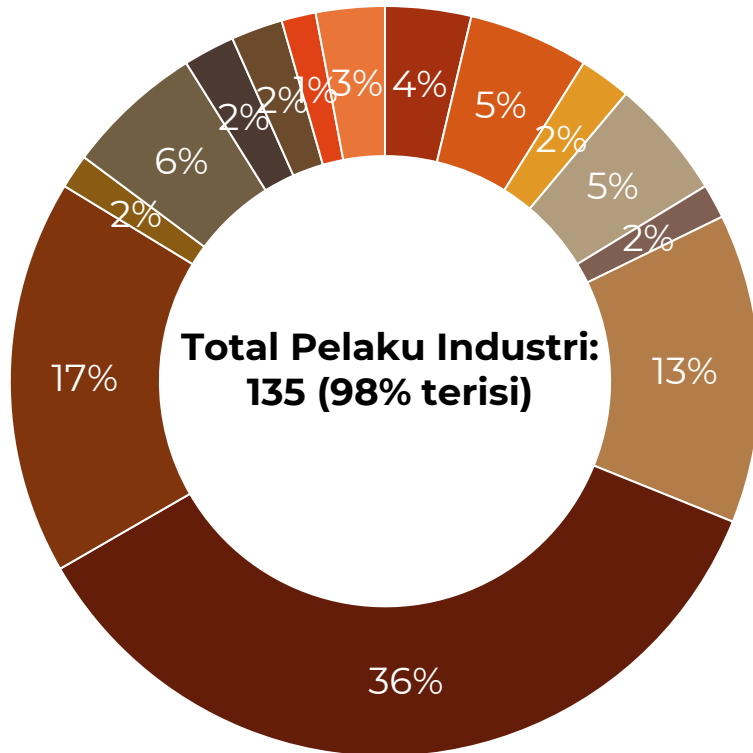
: Terintegrasi dengan Sentul City, Sentul Circuit, The Jungle, serta dekat dengan 6 lapangan golf dan Bogor City

Kawasan Industri Sentul – Pertumbuhan Harga



Kawasan Industri Sentul – Profil Pelaku Industri

Sektor Industri



- Otomotif & Komponen
- Bahan Bangunan & Furnitur
- Bahan Kimia
- Barang Konsumer
- Elektronik & Elektrikal
- Makanan & Minuman
- Logistik & Gudang
- Medis & Farmasi
- Fabrikasi Logam
- Kertas, Plastik & Kemasan
- Properti
- Tekstil & Pakaian
- Jual Beli & Distribusi
- Lainnya

Daftar Pelaku Industri



Fasilitas di Sekitar Kawasan Industri Sentul



Office Tower



Hotel (BiglandOtel)



IKEA



Rumah Sakit EMC



Sentul Highlands Golf Club



Mall AEON



Jungle Land



SICC

Fasilitas di Sekitar Kawasan Industri Sentul



BPK Penabur



Sampoerna Academy



BCA Learning Institute



Sekolah Taruna Bangsa



Sekolah Pelita Harapan



Institut Agama Islam Tazkia



Universitas Trisakti

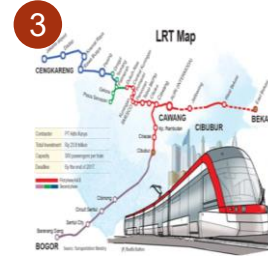
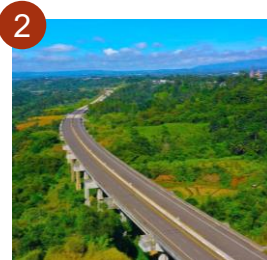
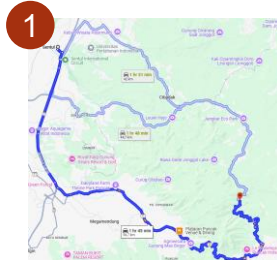


Masjid Andalusia

Kawasan Industri Sentul – Fondasi Pertumbuhan Jangka Panjang

Pengembangan Wilayah & Infrastruktur

Kelangkaan lahan di Jakarta semakin memposisikan Sentul sebagai zona pengembangan baru.



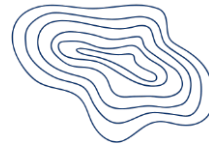
1. Jalan Sentul–Cipanas (Puncak II)

2. Jalan Tol Bogor–Ciawi–Sukabumi (Bocimi)

3. LRT Jabodetabek (dalam perencanaan)

4. Sentul Selatan – Karawang Toll Road, Nambo–Cikarang LRT, dan JORR 3 (dalam perencanaan)

Keunggulan Topografi & Iklim



Berada pada ketinggian 170-300mdpl

Sentul menawarkan lingkungan alam yang ideal untuk semua jenis pengembangan properti, dengan manfaat iklim yang lebih sejuk dan kualitas udara yang lebih baik.

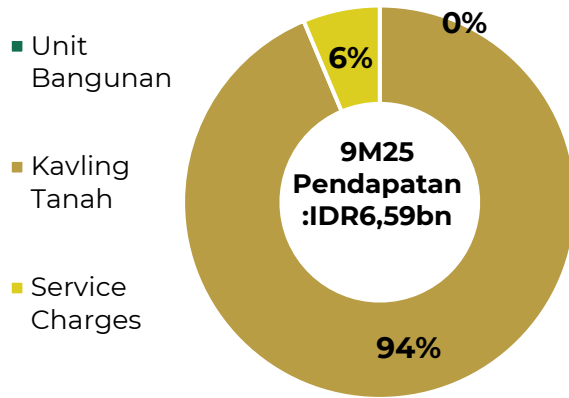


Infrastruktur Komprehensif hasil pengembangan selama lebih dari 20 tahun

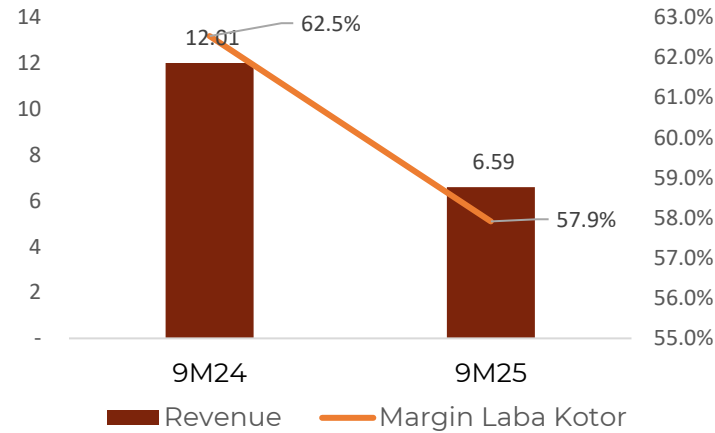
Mencakup **pendidikan, kesehatan, rekreasi, dan perumahan**, menjadikannya sebuah kawasan mandiri yang berkelanjutan.

Kawasan Industri Cikembar - Overview

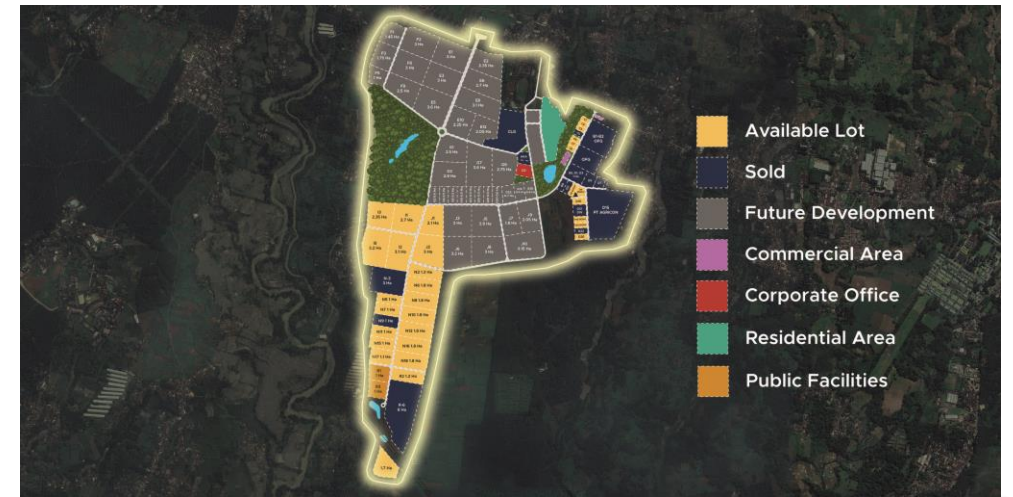
Rincian Pendapatan



Profitabilitas



Gerbang Depan



Peta Lokasi

Area	: 220 ha (15% terjual)
Toll Road Access	: 30 menit dari exit Tol Bocimi 45 menit dari Kota Sukabumi <500m dari future exit Tol Jagoratu
Low Minimum Wages	: Rp 3.604.482 (Sukabumi)
Utilities & Services	: Gas (PGN), Listrik (PLN), Air PDAM, Pengelolaan Limbah, Keamanan 24 jam
Incentives	: Kawasan Berikat Nilai Perolehan Objek Tidak Kena Pajak (NPOP TKP)

Kawasan Industri Cikembar – Overview



Kawasan Industri Cikembar – *Features*



Green Eco concept



Bonded Zone

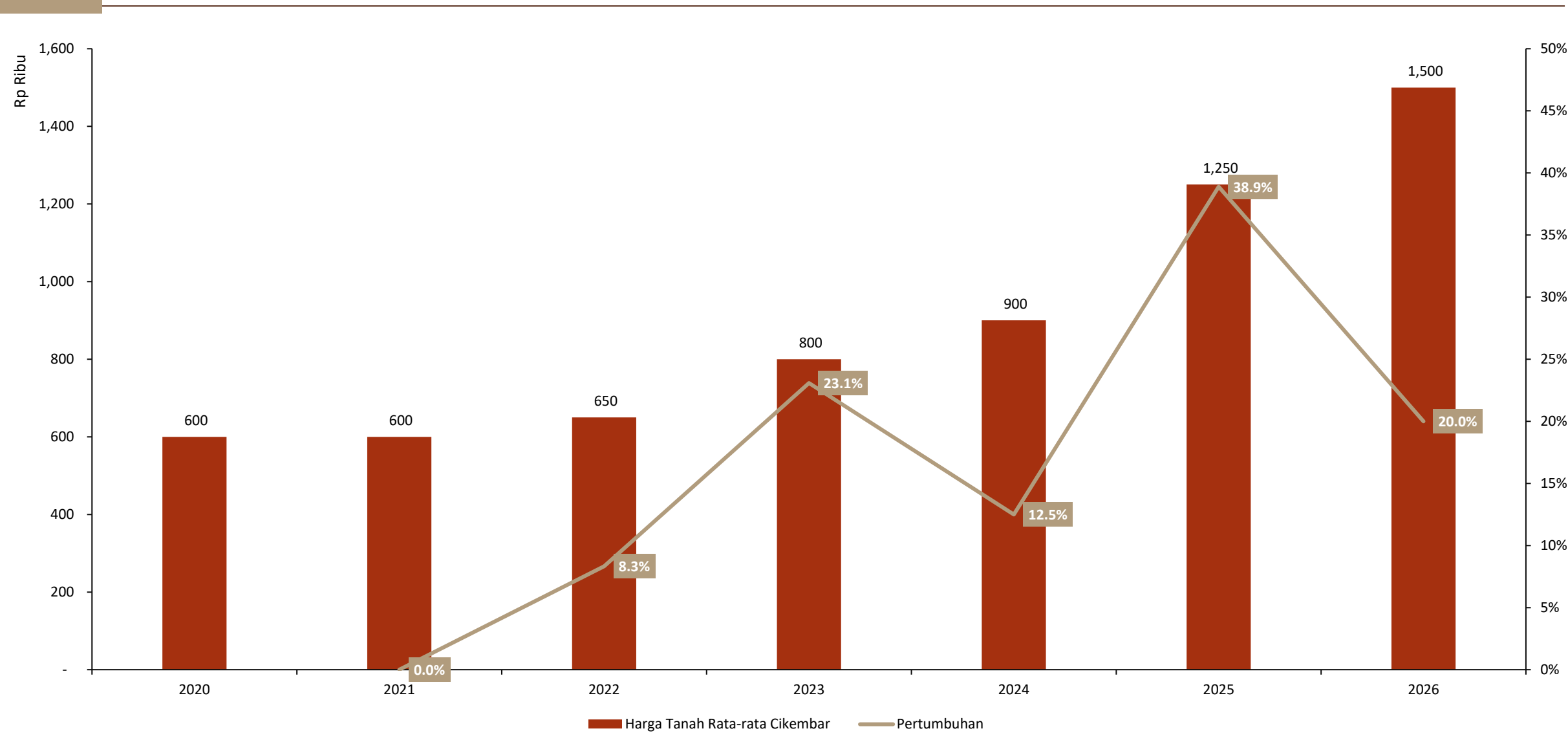


Mini Factory



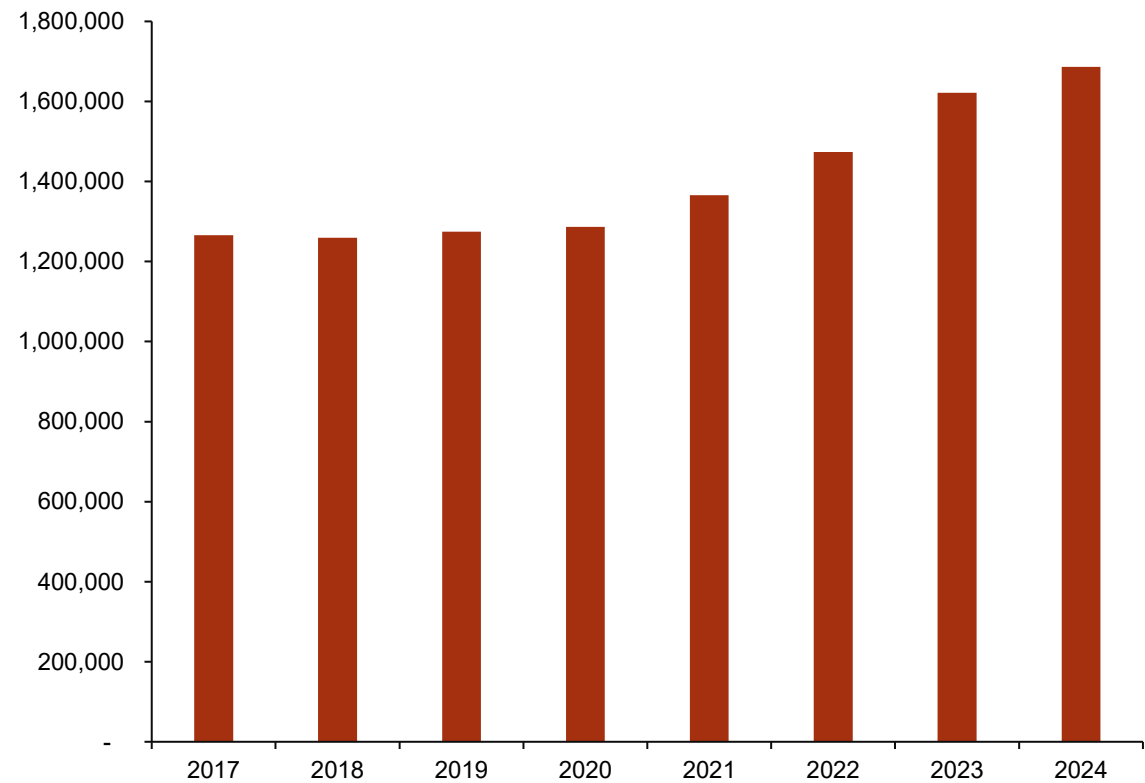
Manufacture / Warehouse

Kawasan Industri Cikembar – Pertumbuhan Harga Tanah



Kawasan Industri Cikembar – Tenaga Kerja

Tenaga Kerja – Kawasan Sukabumi



Source: Badan Pusat Statistik Jawa Barat

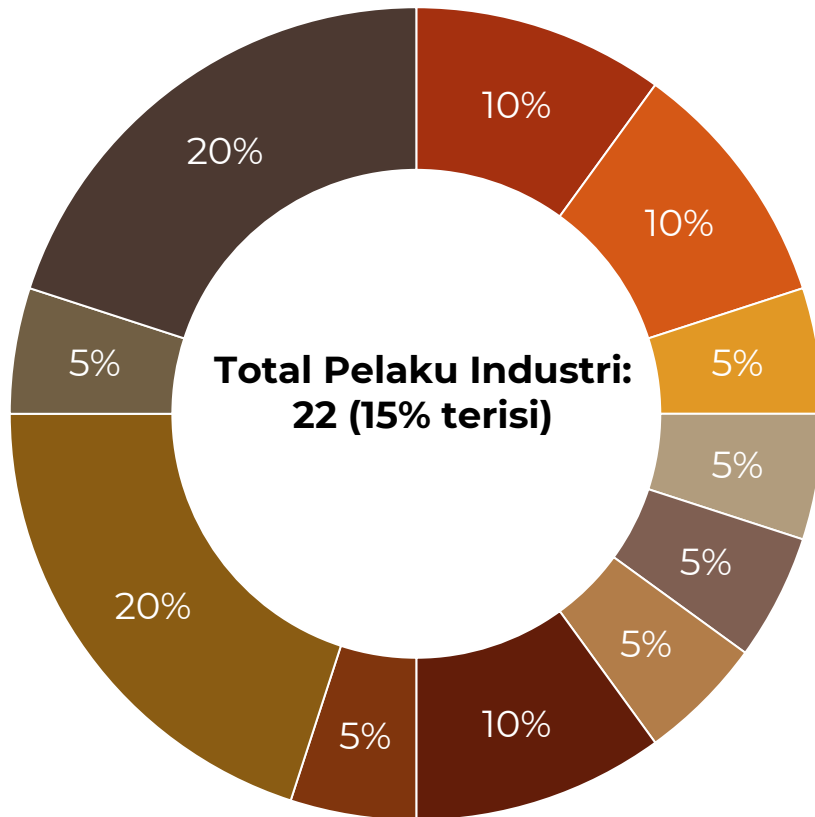
Upah Minimum Regional yang Lebih Rendah			
Upah Minimum Kawasan Sukabumi (UMR)			
	IDR	CNY	USD
Cikarang	5.558.515	2.465	337
Jakarta	5.396.791	2.393	328
Cilegon	5.128.084	2.274	311
Bogor	5.126.897	2.273	311
Sukabumi	3.604.482*	1.555	213

Lebih rendah 31,56%-36,87%

*Upah Minumum Regional untuk Kawasan Sukabumi di 2025

Kawasan Industri Cikembar – Profil Pelaku Industri

Sektor Industri

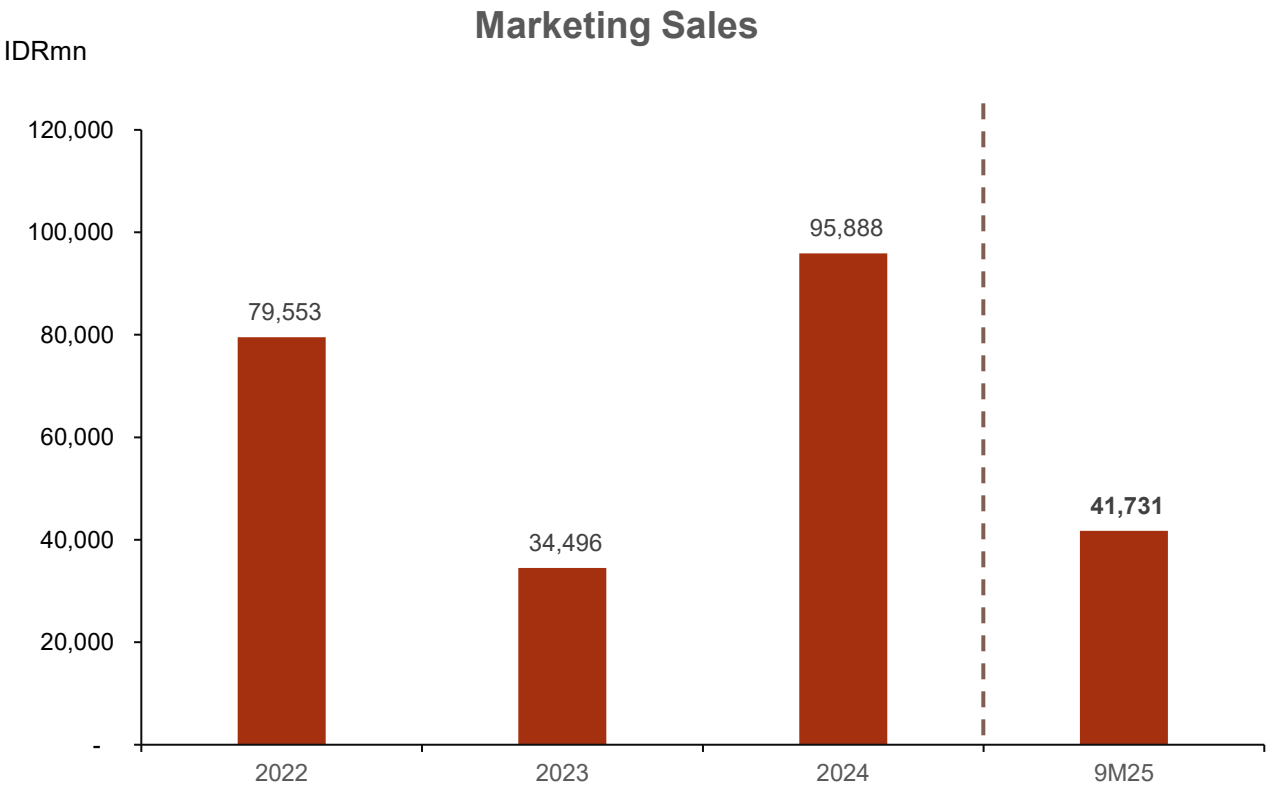


- Bahan Bangunan & Furnitur
- Bahan Kimia
- Barang Konsumer
- Elektronik & Elektrikal
- Makanan & Minuman
- Logistik & Gudang
- Kertas, Plastik & Kemasan
- Medis & Farmasi
- Properti
- Tekstil & Pakaian
- Lainnya

Daftar Pelaku Industri

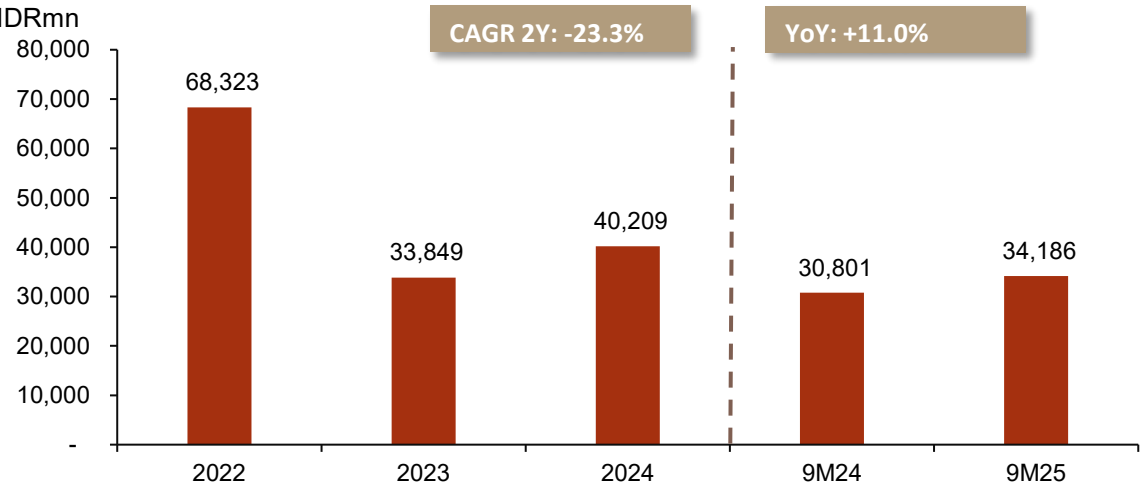


Marketing Sales

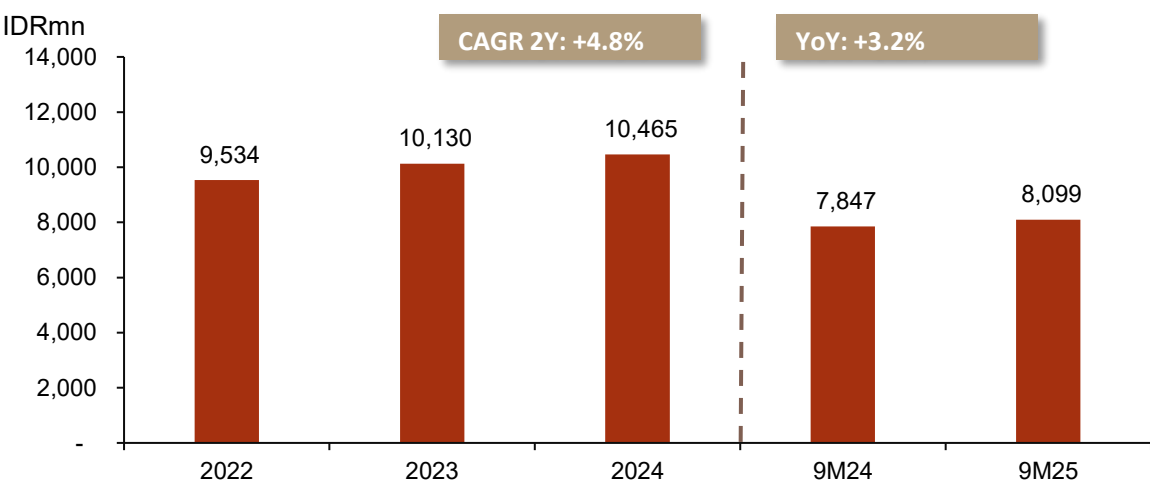


Komposisi Pendapatan

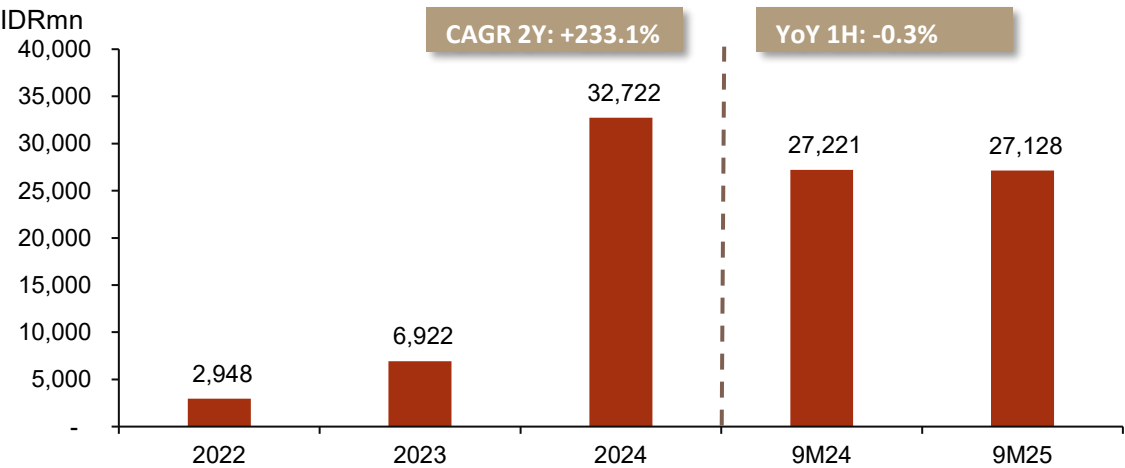
Unit Bangunan



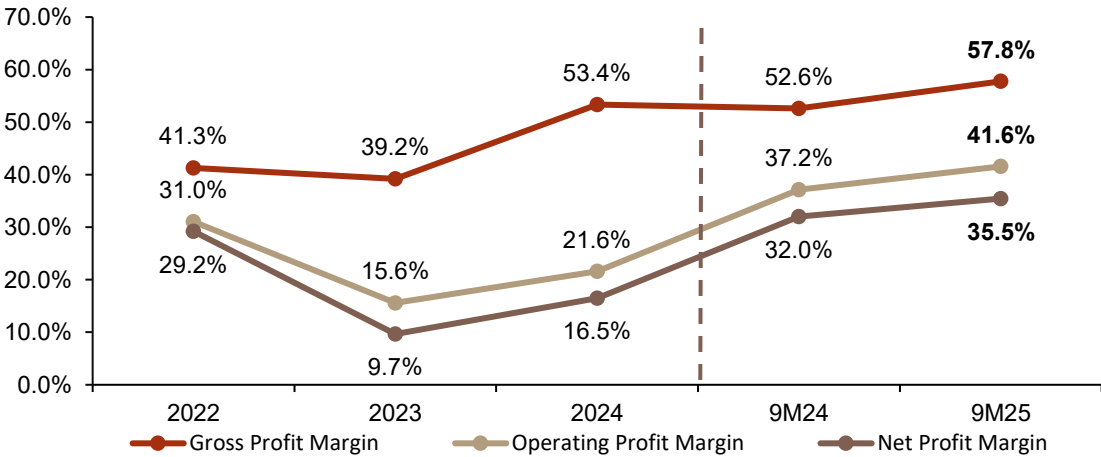
Service Charges



Kaveling Tanah

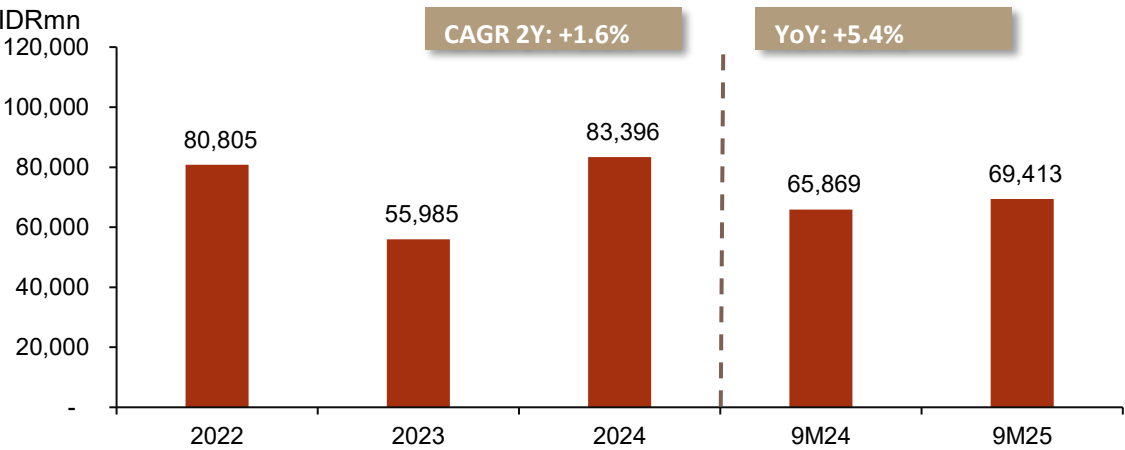


Profitabilitas Margin

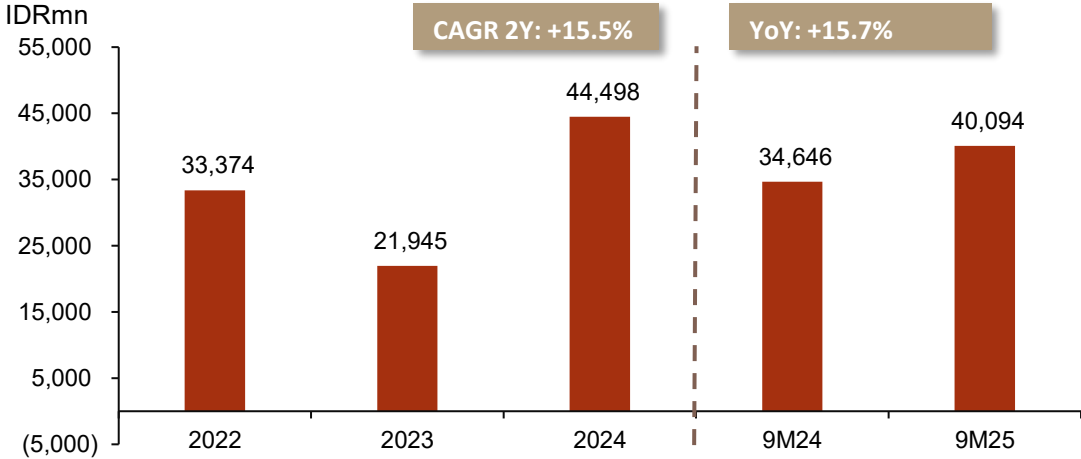


Income Statement

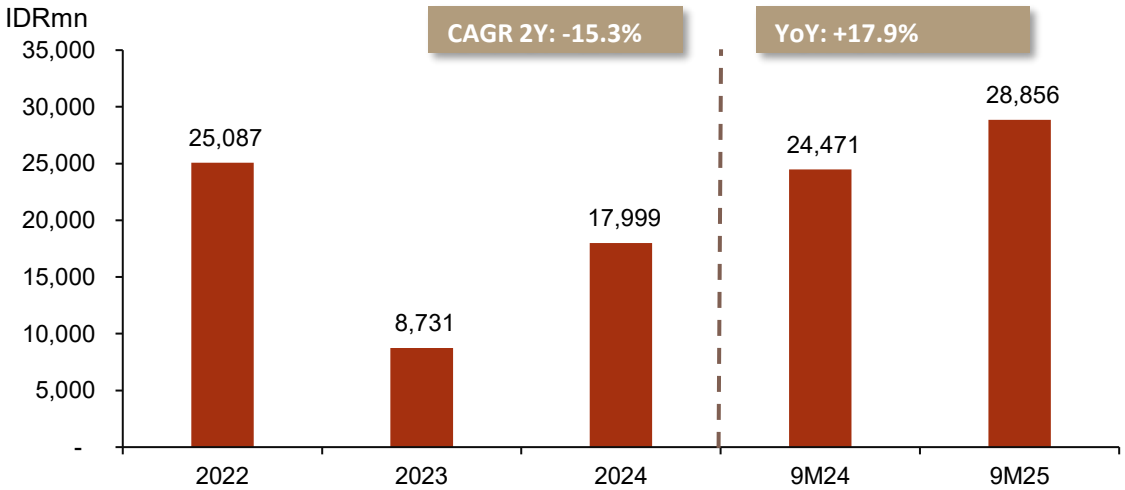
Revenue



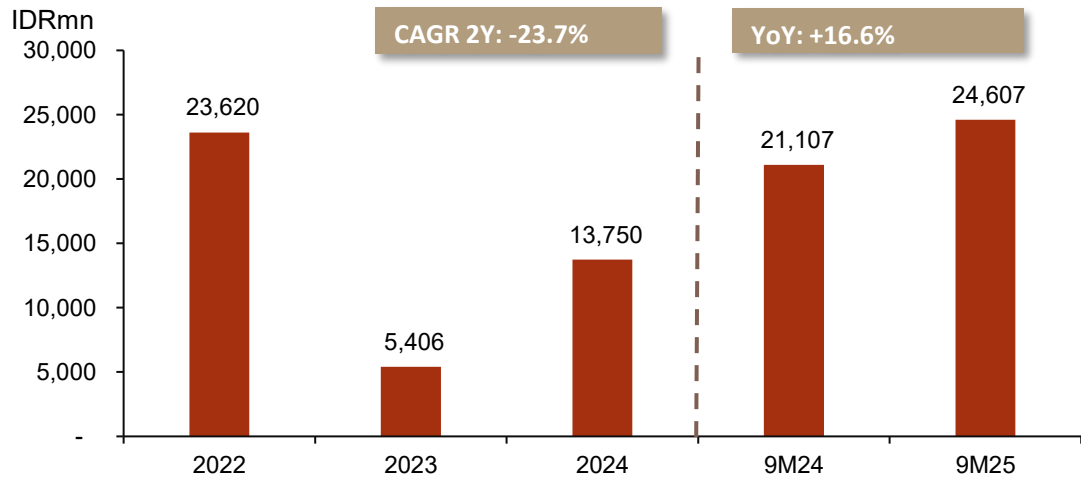
Gross Profit



Operating Profit

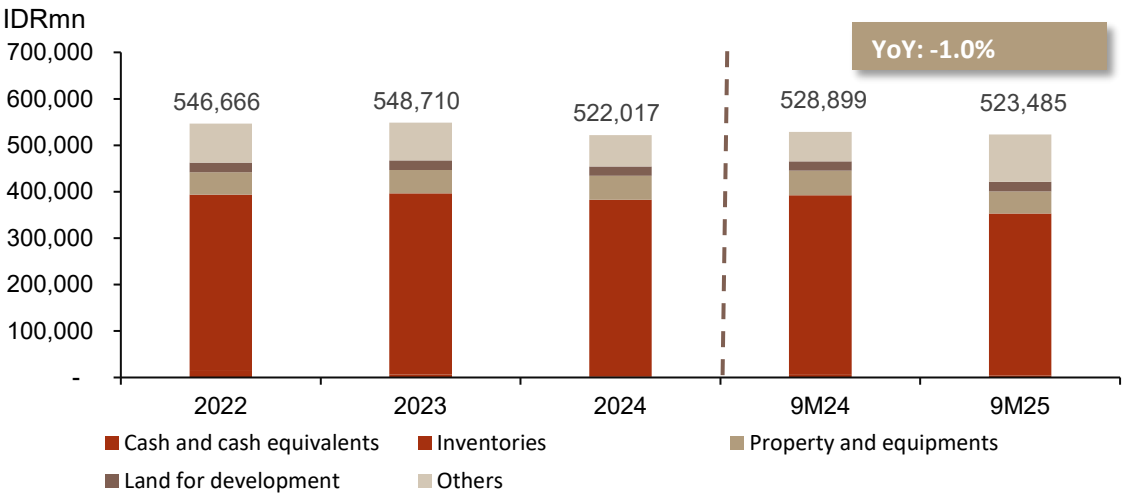


Net Profit

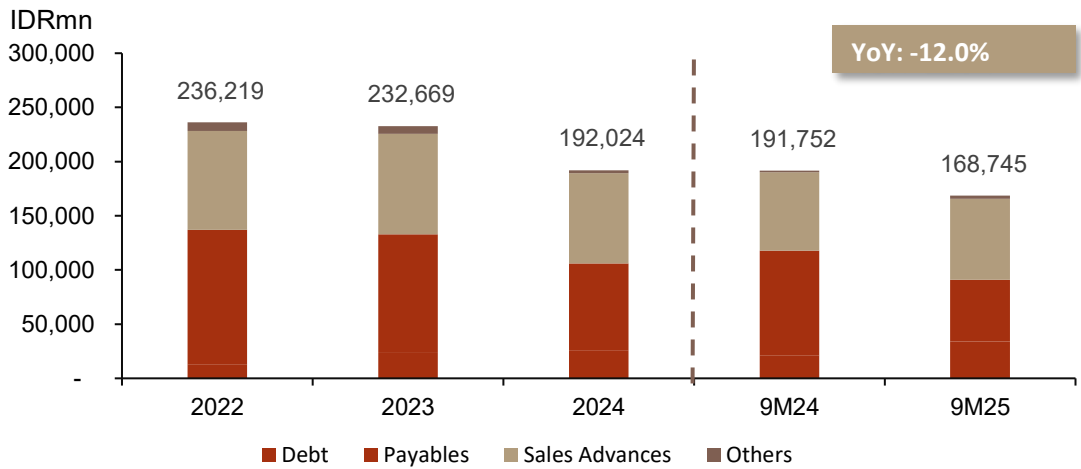


Balance Sheet

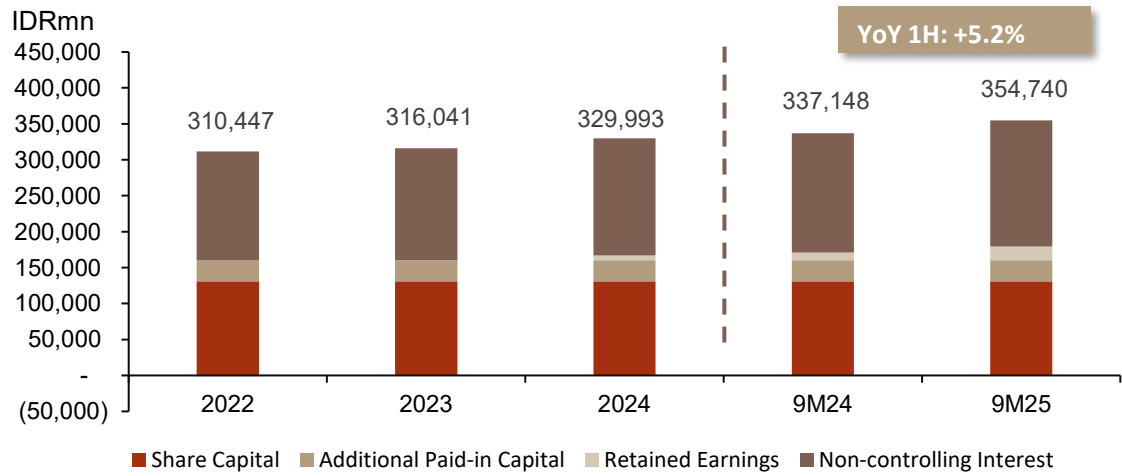
Asset



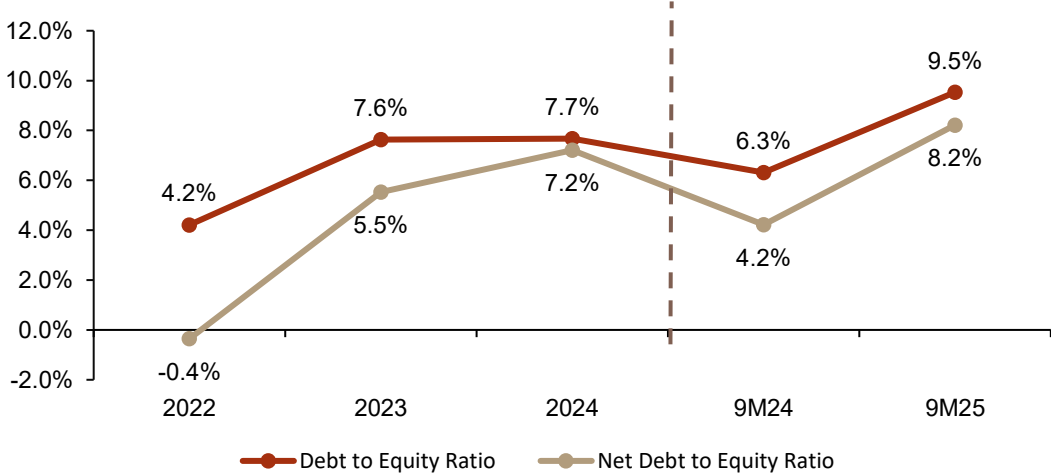
Liabilities



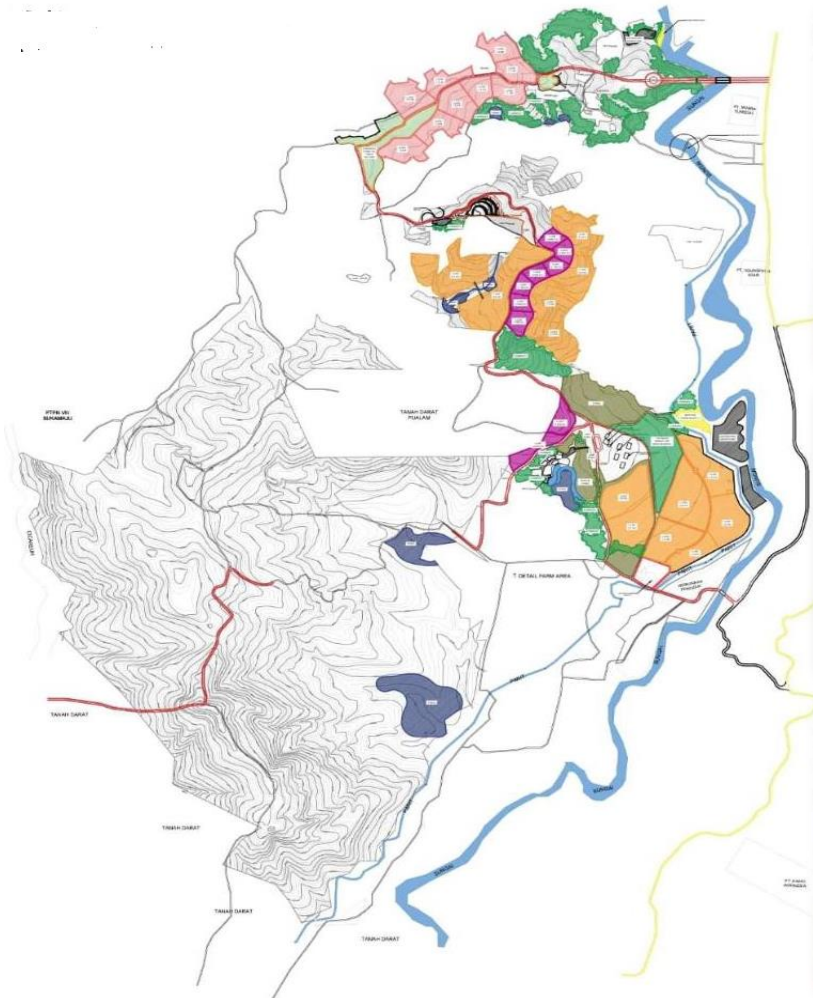
Equity



Debt Ratio



Outlook: Pengembangan Tenjojaya Hills



Diposisikan sebagai proyek unggulan strategis jangka panjang CSIS



Masterplan seluas lebih dari 400 ha di Sukabumi, Jawa Barat



400 mdpl, iklim sejuk (21–30°C)



30 menit dari Kawasan Industri Cikembar (KIC), 30–40 menit dari Lido–Bogor



Akses tol mendatang (Cikembar–Pelabuhan Ratu), 500m dari gerbang



Konsep: 'Agricultural-Based Integrated Healing Haven'

Pertanian dan Pariwisata



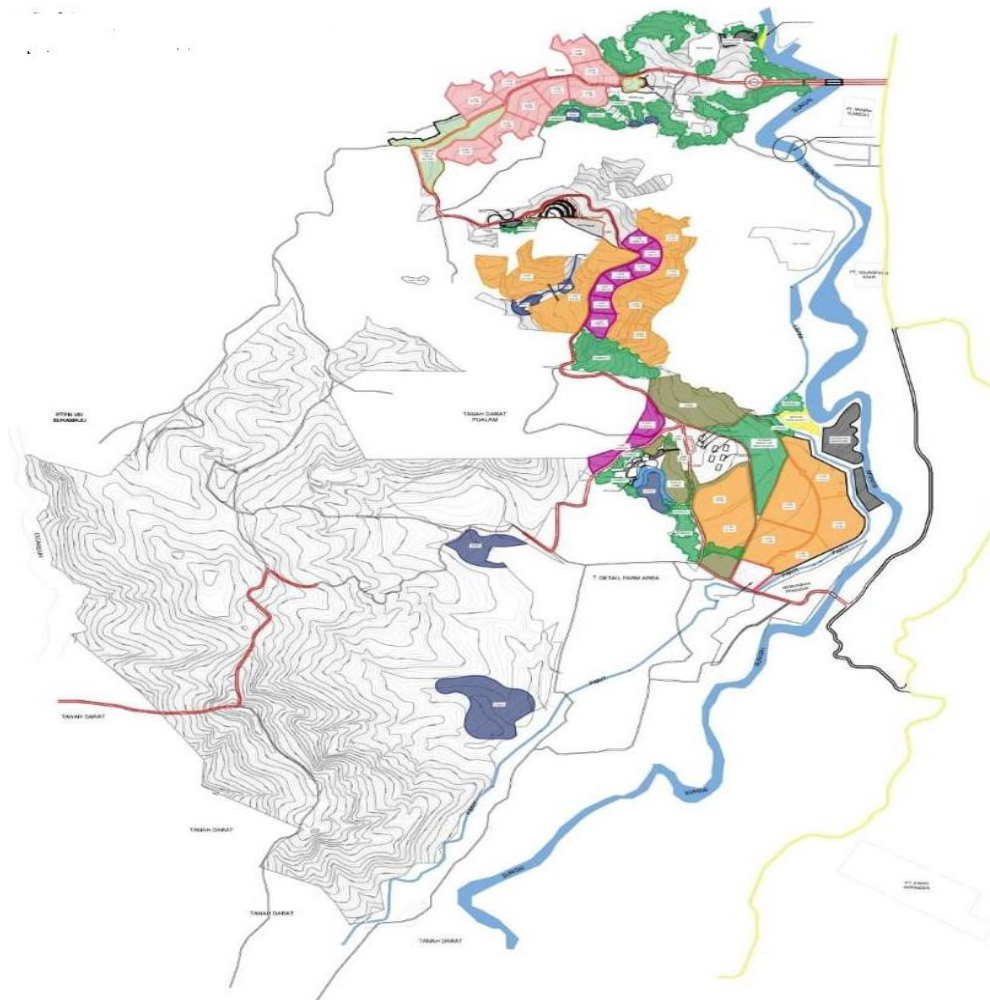
- **Agro-based Experience**— pertanian organik, smart agriculture, edukasi ekologi
- **Taman Agrowisata** – kunjungan pertanian yang imersif, pusat pembelajaran greenhouse
- **Farm-to-Table Dining** – restoran organik & pusat kuliner
- **Pusat Agri-tourism & eco-learning** terdepan di Indonesia

Wellness & Lifestyle

- **Pusat Healing & Wellness** – yoga, meditasi, pusat kesehatan holistik, wellness retreat
- **Senior Living & Layanan Kesehatan** – rumah sakit, rehabilitasi, fasilitas assisted living
- **Rumah Ramah Lingkungan & Hunian Berkomunitas**– sustainable housing yang terintegrasi dengan alam
- Menciptakan destinasi gaya hidup premium di Jawa Barat



Konektivitas Strategis



30 menit dari Gerbang Tol BOCIMI (Bogor–Ciawi–Sukabumi)

Akses tol baru (Cikembar–Pelabuhan Ratu),
500 m dari gerbang Tenjojaya

Sinergi dengan Kawasan Industri Cikembar
(KIC) untuk pengembangan terintegrasi

Kedekatan dengan Jakarta & Pelabuhan
Tanjung Priok meningkatkan aksesibilitas



Thank You

For further information, please contact:

corporate.secretary@csis.co.id

(62-251) 8666 873/874

www.csis.co.id

seattle industrial real estate

DISCLAIMER

Rilis atau komunikasi ini dapat berisi pernyataan berwawasan ke depan (forward-looking statements), yang diidentifikasi melalui kata atau frasa seperti “mengharapkan”, “mengantisipasi”, “bermaksud”, “akan”, “memperkirakan”, dan ungkapan serupa.

Pernyataan tersebut didasarkan pada ekspektasi, asumsi, dan faktor tertentu, termasuk risiko terkait fluktuasi pendapatan, pertumbuhan pasar, persaingan, dan perubahan regulasi. Pernyataan berwawasan ke depan tersebut dipengaruhi oleh berbagai ketidakpastian, termasuk ketidakstabilan politik, perubahan harga minyak internasional, biaya input, serta perubahan prioritas perdagangan. Oleh karena itu, Perseroan tidak dapat menjamin bahwa proyeksi tersebut akan terealisasi.

Perseroan berhak untuk mengubah atau memperbarui pernyataan ini sesuai kebutuhan berdasarkan perkembangan di masa mendatang. Namun, Perseroan tidak berkewajiban untuk memperbarui pernyataan berwawasan ke depan tersebut setelah tanggal