

RILIS INVESTOR

UNTUK DIDISTRIBUSIKAN SEGERA

3 November 2022

LPKR mencatat pendapatan sebesar Rp 3,7 triliun di triwulan III 2022 atau meningkat 7,3% dibandingkan triwulan sebelumnya, dengan pemulihan yang kuat di segmen kesehatan dan gaya hidup.

- **Pendapatan dan laba kotor dari segmen real estat turun sebesar 8,6% menjadi Rp 920 miliar dan 24,5% menjadi Rp 375 miliar dibanding triwulan sebelumnya karena adanya perbedaan jadwal serah terima unit dan jenis produk yang terjual. Pada triwulan IV 2022, kami berharap pendapatan akan meningkat dengan adanya serah terima unit proyek Cendana Parc;**
- **Prapenjualan 9M22 sebesar Rp 3,5 triliun, menunjukkan penurunan 9,3% dibandingkan periode yang sama pada tahun sebelumnya; Prapenjualan di triwulan III 2022 sebesar Rp 1 triliun yang menunjukkan penurunan 33,0% dibandingkan tahun sebelumnya. Kami memproyeksikan pertumbuhan FY22 yang positif;**
- **Pendapatan dari segmen kesehatan terus meningkat di triwulan III 2022 dengan peningkatan 15,2% dibandingkan triwulan sebelumnya menjadi Rp 2,5 triliun, didukung oleh pertumbuhan dari pasien *private* dan program klinis yang bernilai tinggi;**
- **Pendapatan dari segmen gaya hidup meningkat 1,7% dibanding triwulan sebelumnya menjadi Rp 289 miliar, mencerminkan pemulihan dari industri mal dan hotel yang berkelanjutan.**

Jakarta, 3 November 2022 – PT Lippo Karawaci Tbk. (“LPKR” atau “Perseroan”), perusahaan real estat dan layanan kesehatan terbesar berdasarkan total aset dan pendapatan, pada hari ini mengumumkan laporan keuangan, yang tidak diaudit, periode sembilan bulan 2022. Pada periode triwulan III 2022, LPKR membukukan pertumbuhan pendapatan sebesar 7,3% dibandingkan triwulan II menjadi Rp 3,7 triliun. Laba bruto dan EBITDA juga mengalami pertumbuhan dibandingkan triwulan II yaitu sebesar 8,3% menjadi Rp 1,6 triliun dan 3,8% menjadi Rp 704 miliar. Pertumbuhan tersebut didorong oleh berlanjutnya kinerja dari segmen kesehatan dan segmen gaya hidup. Kenaikan beban pajak dan beban lainnya mengakibatkan penurunan NPAT sebesar 12,9% dibandingkan triwulan sebelumnya menjadi -Rp 720 miliar.

Exhibit 1: Ringkasan Laba Rugi LPKR (3Q22 vs 2Q22)

(In IDR bn)	3Q22	2Q22	Var QoQ	%QoQ
Revenue	3,730	3,478	252	7.3%
Gross Profit	1,625	1,500	125	8.3%
Opex	(921)	(822)	(99)	12.1%
EBITDA	704	678	26	3.8%
Underlying NPAT*	(318)	(166)	(153)	-92.0%
Other non-cash expenses:				
PSAK 72 & 73**	(123)	(127)	5	-3.7%
Unrealized forex loss	(279)	(344)	65	-19.0%
NPAT	(720)	(638)	(82)	-12.9%

* Underlying NPAT termasuk beban bunga, pajak, penyusutan dan komponen setara beban sewa dari perhitungan PSAK 73

** Penyesuaian PSAK 73 hanya mencakup komponen non-kas dari perhitungan sewa PSAK 73 (yaitu, setelah dikurangi ekuivalen sewa)

Sampai dengan akhir September 2022, LPKR menorehkan pendapatan sebesar Rp 10,5 triliun atau menurun sebesar 7,0% dibandingkan pendapatan yang sudah dinormalisasi pada periode yang sama tahun 2021. Hal ini diakibatkan oleh pendapatan yang relatif lebih rendah dari segmen real estat dan pendapatan yang sangat tinggi dari segmen kesehatan pada tahun 2021. Kinerja yang semakin baik dari segmen gaya hidup dapat menutup sebagian dari penurunan tersebut.

Pada periode 9M22, LPKR berhasil meningkatkan *underlying* NPAT sebesar 6,1% dibandingkan tahun sebelumnya menjadi -Rp 769 miliar, sedangkan NPAT turun 65,9% menjadi -Rp 1,93 triliun. Penurunan NPAT ini sebagian besar diakibatkan oleh rugi selisih kurs (*unrealized*) karena nilai Rupiah yang terdepresiasi terhadap USD. Namun demikian, LPKR telah memiliki posisi lindung nilai USD terhadap Rupiah dari Rp 15,000 hingga Rp 17,500 untuk sebagian besar eksposur USD guna meminimalkan dampak lebih lanjut.

Exhibit 2: Ringkasan Laba Rugi LPKR (9M22 vs 9M21)

(In IDR bn)	9M22	9M21 Reported	Var YoY	LMIRT Business Impact	9M21 Normalized*	Var YoY Normalized	%YoY Normalized
Revenue	10,544	12,207	(1,663)	869	11,338	(794)	-7.0%
Gross Profit	4,558	5,382	(824)	454	4,928	(370)	-7.5%
Opex	(2,569)	(2,465)	(104)	(27)	(2,438)	(131)	5.4%
EBITDA	1,988	2,917	(928)	427	2,489	(501)	-20.1%
Underlying NPAT**	(769)	(231)	(538)	588	(819)	50	6.1%
Other non-cash expenses:							
PSAK 72 & 73***	(367)	(238)	(129)	-	(238)	(129)	54.1%
Unrealized forex loss	(791)	(105)	(686)	0.02	(105)	(686)	654.7%
NPAT	(1,927)	(573)	(1,353)	588	(1,161)	(765)	-65.9%

* Angka yang dinormalisasi disesuaikan untuk mengeluarkan efek konsolidasi LMIRT dan penjualan Puri Mall di 9M21

** Underlying NPAT termasuk beban bunga, pajak, penyusutan dan komponen setara beban sewa dari perhitungan PSAK 73

*** Penyesuaian PSAK 73 hanya mencakup komponen non-kas dari perhitungan sewa PSAK 73 (yaitu, setelah dikurangi ekuivalen sewa)

Jika kita mengecualikan penempatan dana yang dibatasi penggunaannya sebesar Rp 530 miliar, maka arus kas dari aktivitas operasional telah meningkat secara substansial sebesar 99,1% menjadi -Rp 12 miliar dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun sebelumnya yang mencapai -Rp 1,3 triliun.

Adanya arus kas masuk dari penjualan Puri Mall pada 9M21 mengakibatkan terjadi penurunan kas dari aktivitas investasi pada 9M22 sebesar Rp 3,2 triliun. Selain itu pada 9M22 terdapat pembelian tanah dan bangunan Siloam Surabaya sebesar Rp430 miliar yang dilakukan oleh SILO, dan akuisisi

saham SILO yang dilakukan oleh LPKR. Perusahaan telah menggunakan total Rp 1,17 triliun dari kas konsolidasi YTD untuk investasi guna mendukung pertumbuhan di masa depan dan akan membantu perusahaan mencapai arus kas yang berkelanjutan.

Exhibit 3: Ringkasan Arus Kas LPKR (9M22 vs 9M21)

(In IDR bn)	9M22	9M21	Var YoY	%YoY
Cash at beginning	4,888	2,993	1,895	63.3%
Cash from operating activities:				
Business operations	(12)	(1,291)	1,279	99.1%
Placement for restricted funds	(754)	649	(1,403)	-216.3%
Cash from investing activities:				
Investment and property	(784)	(458)	(325)	-71.0%
Acquisition and divestment	(386)	2,450	(2,836)	-115.8%
Cash from financing activities:				
Net finance proceed or repayment	(170)	846	(1,017)	-120.1%
Forex impact	12	(296)	308	103.9%
Cash at end	2,794	4,892	(2,099)	-42.9%

Segmen Real Estat: Melakukan kegiatan peluncuran-peluncuran dan produk-produk baru yang unik, serta mempercepat serah terima unit di triwulan IV 2022

Pendapatan dari segmen real estat di triwulan III 2022 turun sebesar 8,6% dibanding triwulan sebelumnya, menjadi Rp 920 miliar. Hal ini disebabkan karena ada lebih banyak serah terima unit di triwulan II 2022 sesuai dengan jadwal serah terima. Laba kotor turun sebesar 24,5% dibanding triwulan sebelumnya, menjadi Rp 375 miliar. Penurunan ini diakibatkan adanya perubahan jenis produk yang terjual, di mana ada lebih sedikit serah terima rumah tapak dibandingkan dengan serah terima apartemen di triwulan III 2022. Selisih *gross profit margin* antara apartemen dan rumah tapak berada pada kisaran 25% hingga 30%. Perseroan memperkirakan *gross profit margin* akan membaik pada triwulan berikutnya, seiring dengan akan adanya kegiatan serah terima beberapa proyek rumah tapak yang diluncurkan pada tahun 2021, termasuk Cendana Parc.

Exhibit 4: Ringkasan Laba Rugi Segmen Real Estat (3Q22 vs 2Q22)

(In IDR bn)	3Q22	2Q22	Var QoQ	%QoQ
Revenue	920	1,006	(86)	-8.6%
Gross Profit	375	496	(121)	-24.5%
Opex	(342)	(262)	(80)	30.6%
EBITDA	32	234	(202)	-86.1%

Dibandingkan dengan periode 9M21, pendapatan dari segmen real estat pada periode 9M22 juga mengalami penurunan sebesar 21,8% akibat adanya perbedaan jadwal serah terima dimana serah terima unit apartemen telah dilakukan selama periode 9M21.

Exhibit 5: Ringkasan Laba Rugi Segmen Real Estat (9M22 vs 9M21)

(In IDR bn)	9M22	9M21	Var YoY	%YoY
Revenue	2,790	3,568	(778)	-21.8%
Gross Profit	1,285	1,519	(233)	-15.4%
Opex	(867)	(720)	(148)	20.5%
EBITDA	418	799	(381)	-47.7%

Dalam hal kinerja prapenjualan, Perseroan telah melakukan prapenjualan sebesar Rp 3,5 triliun di 9M22, turun 9% dibandingkan tahun sebelumnya sebagai dampak dari adanya kenaikan inflasi pada

tahun ini.

Untuk memenuhi target FY22 sebesar Rp 5,2 triliun, Perseroan akan kembali meluncurkan kluster rumah tapak di Q422, serta proyek *low-rise* di Lippo Cikarang dan proyek apartemen di Lippo Village.

Segmen Kesehatan: SILO mencapai rekor kinerja seiring dengan meningkatnya pertumbuhan

PT Siloam International Hospitals Tbk (“SILO”) adalah anak perusahaan Perseroan yang bergerak dibidang layanan kesehatan. Pada 9M22, SILO menjadi kontributor utama terhadap total pendapatan Perseroan yaitu sebesar 65,7%.

SILO terus meningkatkan kinerjanya di triwulan III 2022, dengan peningkatan pendapatan sebesar 15,2% dibandingkan triwulan sebelumnya, menjadi Rp 2,5 triliun. Laba kotor juga meningkat 31,4% dibandingkan triwulan sebelumnya, menjadi Rp 1,1 triliun. EBITDA menorehkan peningkatan sebesar 50,4% menjadi Rp 584 miliar. Pencapaian ini semakin menegaskan bisnis SILO yang telah menuju pemulihan dari dampak pandemi.

Exhibit 6: Ringkasan Laba Rugi Segmen Kesehatan (3Q22 vs 2Q22)

<i>(In IDR bn)</i>	3Q22	2Q22	Var QoQ	%QoQ
Revenue	2,522	2,188	333	15.2%
Gross Profit	1,055	803	252	31.4%
Opex	(471)	(415)	(57)	13.7%
EBITDA	584	388	196	50.4%

Dibandingkan periode yang sama pada tahun sebelumnya, pendapatan SILO pada 9M22 mengalami penurunan sebesar 3,0% menjadi Rp6,9tn karena tingginya pendapatan yang terkait Covid di 9M21. Laba kotor dan EBITDA juga turun masing-masing menjadi Rp 2,7 triliun dan 1,4 triliun. Namun, SILO telah berhasil mengelola Opex menjadi lebih rendah sebesar 3,5%.

Exhibit 7: Ringkasan Laba Rugi Segmen Kesehatan (9M22 vs 9M21)

<i>(In IDR bn)</i>	9M22	9M21	Var YoY	%YoY
Revenue	6,931	7,144	(212)	-3.0%
Gross Profit	2,699	2,983	(284)	-9.5%
Opex	(1,335)	(1,384)	49	-3.5%
EBITDA	1,364	1,599	(235)	-14.7%

Dalam hal metrik operasional, SILO menunjukkan kinerja yang terus meningkat tajam di triwulan III 2022. *Inpatient days* dan jumlah kunjungan pasien rawat jalan mencapai volume tertinggi dalam 10 triwulan terakhir.

Inpatient days di 9M22 meningkat sebesar 8,3% menjadi 587.617, dibandingkan dengan 542.772 di 9M21. Pada 9M22 Siloam telah merawat lebih dari 2,2 juta pasien rawat jalan, meningkat 32,2% dibandingkan dengan 9M21. *Inpatient days* pada triwulan III 2022 adalah sebesar 219.689 atau meningkat 16,8% dibandingkan triwulan II 2022. SILO mencatat 841.607 kunjungan pasien rawat jalan di triwulan III 2022, meningkat 17,9% dibandingkan triwulan II 2022. Volume pasien terkait Covid sudah tidak signifikan, terhitung hanya 1% dari *patient days*. Pertumbuhan volume pasien tidak terkonsentrasi tetapi berasal dari berbagai spesialisasi. Pusat keunggulan SILO yang bernilai tinggi seperti Onkologi, Kardiologi, Neurologi, dan Urologi terus berkembang melampaui pra-covid sementara kasus medis telah kembali, membuka peluang untuk pertumbuhan yang berkelanjutan.

Exhibit 8: Ringkasan Metrik Operasional SILO

Key operational metrics	3Q22	2Q22	%QoQ	9M22	9M21	%YoY
Inpatient Admissions	65,908	55,704	18.3%	172,847	125,799	37.4%
Inpatient Days	219,689	188,017	16.8%	587,617	542,772	8.3%
Outpatient Visits	841,607	714,079	17.9%	2,254,482	1,704,996	32.2%

SILO terus berinvestasi pada *platform* digital untuk lebih meningkatkan pengalaman pasien. *Platform* digital yang dimaksud termasuk aplikasi MySiloam, situs web SILO, live chat khusus, dan nomor WhatsApp khusus. Seiring dengan meningkatnya popularitas *platform* digital SILO, jumlah pasien yang diperoleh secara digital juga meningkat. Per 9M22, *platform* digital ini berkontribusi sekitar 18% dari total pasien rawat jalan. Bisnis *homecare* SILO juga terus bertumbuh. Hingga 9M22, bisnis *homecare* Perseroan telah memberikan lebih dari 50 ribu layanan kepada lebih dari 21 ribu pasien.

Segmen Gaya Hidup: Pemulihan berkelanjutan dari jumlah pengunjung mal dan tingkat hunian hotel

Segmen gaya hidup terutama terdiri dari bisnis mal dan hotel. Pada triwulan III 2022, pendapatan dari segmen ini meningkat sebesar 1,7% dibandingkan triwulan sebelumnya menjadi Rp 289 miliar. Opex turun 26,0%, sehingga menghasilkan peningkatan EBITDA yang signifikan yaitu sebesar 56,6% dibandingkan dengan triwulan II 2022 menjadi Rp 87 miliar.

Exhibit 9: Ringkasan Laba Rugi Segmen Gaya Hidup (3Q22 vs 2Q22)

(In IDR bn)	3Q22	2Q22	Var QoQ	%QoQ
Revenue	289	284	5	1.7%
Gross Profit	195	202	(6)	-3.1%
Opex	(108)	(146)	38	-26.0%
EBITDA	87	56	32	56.6%

Dengan melakukan normalisasi dampak bisnis LMIRT pada buku 9M21, pendapatan dari segmen gaya hidup di 9M22 meningkat secara signifikan sebesar 31,5% dibanding 9M21 menjadi Rp822 miliar. Hal ini disebabkan oleh peningkatan tingkat hunian hotel dan tarif kamar, serta peningkatan volume pengunjung mal, yang mencerminkan adanya pemulihan industri yang stabil setelah pandemi.

Exhibit 10: Ringkasan Laba Rugi Segmen Gaya Hidup (9M22 vs 9M21)

(In IDR bn)	9M22	9M21 Reported	Var YoY	LMIRT Business Impact	9M21 Normalized*	Var YoY Normalized	%YoY Normalized
Revenue	822	1,494	(672)	869	625	197	31.5%
Gross Profit	573	880	(307)	455	425	148	34.7%
Opex	(367)	(361)	(6)	(29)	(332)	(35)	10.4%
EBITDA	206	519	(313)	426	93	113	121.1%

*Angka yang dinormalisasi disesuaikan untuk mengeluarkan efek konsolidasi LMIRT dan penjualan Puri Mall di 9M21

Rata-rata tarif kamar hotel di triwulan III 2022 meningkat 9,7% dibandingkan triwulan sebelumnya menjadi Rp544 ribu. Tingkat hunian rata-rata juga meningkat, mencapai 69% di triwulan III 2022. Rata-rata kunjungan pengunjung mal di triwulan III 2022 mengalami sedikit penurunan dibandingkan dengan high season di triwulan II 2022, namun secara keseluruhan terdapat peningkatan sebesar 38,9% di 9M22 dibandingkan dengan 9M21.

Exhibit 11: Ringkasan Metrik Operasional Segmen Gaya Hidup

Key operational metrics	3Q22	2Q22	%QoQ	9M22	9M21	%YoY
Hotel						
Average room rate (in IDR)	544,291	496,261	9.7%	507,320	411,266	23.4%
Average occupancy rate	69%	64%	8.9%	64%	51%	24.4%
Malls						
Average footfall traffic*	63%	68%	-6.8%	63%	45%	38.9%

*Dihitung berdasarkan % dari rata-rata kunjungan tahun 2019 pada mall yang dimiliki LMIR, sebagai representasi portfolio mal secara keseluruhan

Peristiwa Terkini di Triwulan III 2022

- Pada tanggal 24 September 2022, LPCK meluncurkan seri Cendana Homes pertama, kluster rumah tapak untuk pemilik rumah pertama, di Lippo Cikarang dengan nama Cendana Spark. LPCK telah berhasil menjual 151 unit per 30 September 2022, dengan total penjualan Rp 142 miliar.
- Pada 1 Oktober 2022, LPKR kembali meluncurkan seri Cendana Homes di kawasan baru Lippo Village bernama Cendana Botanic yang berhasil terjual sebanyak 117 unit.
- Sebagai bagian dari strategi Perseroan untuk memitigasi risiko kenaikan inflasi yang berdampak pada daya beli masyarakat, Perseroan telah memperkenalkan beberapa produk baru yang unik namun terjangkau. Produk ini termasuk proyek *low-rise* baru yang menyasar kaum millennial dan Gen-Z bernama Newville di Lippo Cikarang, dengan harga mulai dari Rp 279 juta per unit, serta proyek apartemen baru di Lippo Village bernama Urbn-X dengan harga mulai dari Rp 403jt per unit.

CEO LPKR, John Riady memberikan komentar, “Kami mampu mempertahankan kinerja bisnis kami secara keseluruhan di 9M22 meskipun lingkungan ekonomi makro yang menantang, yang telah memberikan beberapa tekanan pada segmen real estat kami. Namun demikian, segmen kesehatan dan segmen gaya hidup kami terus berada pada arah pertumbuhan yang kuat, yang memungkinkan kami memperoleh pendapatan berulang dan mendukung kinerja kami secara keseluruhan. Memasuki triwulan terakhir tahun ini, kami akan fokus untuk menyelesaikan serah terima proyek tepat waktu dan melakukan beberapa peluncuran baru, sambil mempertahankan kinerja operasional yang baik dari segmen kesehatan dan segmen gaya hidup kami.”

Tentang Lippo Karawaci (“LPKR”) (www.lippokarawaci.co.id)

Tercatat di Bursa Efek Indonesia, Lippo Karawaci (“LPKR”) adalah perusahaan real estat dan layanan kesehatan terkemuka, mencakup 44 kota diseluruh Indonesia dengan total aset USD 3,6 miliar per 31 Desember 2021. Bisnis inti Perusahaan terdiri dari pengembangan perumahan di daerah perkotaan, *lifestyle malls* dan layanan kesehatan. Perusahaan juga secara aktif terlibat dalam pengembangan terintegrasi, perhotelan, pengembangan dan manajemen perkotaan, serta layanan manajemen aset.

Perusahaan adalah pengembang properti dan manajemen perkotaan terbesar dengan *landbank* sebesar 1.332 hektare, LPKR membangun serta mengelola perkotaan khususnya di Pulau Jawa dan Sulawesi, termasuk kota *flagship* Lippo Village di Tangerang. Melalui dua anak perusahaan publik yang tercatat di bursa, PT Lippo Cikarang Tbk, dan PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk, LPKR mengembangkan dan mengoperasikan kota di Lippo Cikarang di Bekasi dan di Tanjung Bunga di Makassar.

Selain itu, LPKR juga memiliki 57,9% saham PT Siloam International Hospitals Tbk, jaringan rumah sakit swasta terkemuka di Indonesia, dengan 41 rumah sakit di 30 kota di seluruh Indonesia. Selain rumah sakit, kami juga mengelola 59 mall diseluruh Indonesia dan memiliki memiliki 47% saham di Lippo Malls Indonesia Retail Trust, yaitu REIT yang tercatat di bursa efek Singapura dengan nilai asset SGD1,81 miliar yang dikelola

per 31 Desember 2021. Kami juga mengelola 10 hotel dibawah brand Aryaduta yang mencakup country club dan lapangan golf.

Untuk informasi lebih lanjut silakan hubungi:

Investor Relations:

Dr. Randi Bayu Prathama

Head of Investor Relations

Randi.Prathama@lippokarawaci.co.id Mobile:

+62811225873

Corporate Communications:

Nuke Prabandari

Head of Corporate Communications

Nuke.Prabandari@lippokarawaci.co.id Office:

+622125569000

Siaran pers ini disiapkan oleh PT Lippo Karawaci Tbk (“LPKR”) dan diedarkan untuk tujuan informasi umum saja. Seluruh pendapat dan estimasi yang dituliskan dalam siaran pers ini merupakan penilaian kami pada tanggal ini dan dapat berubah tanpa pemberitahuan sebelumnya. LPKR tidak bertanggung jawab atas derita yang dialami siapa pun sebagai akibat dari mengandalkan seluruh atau sebagian isi siaran pers ini. LPKR maupun perusahaan afiliasi, karyawan dan masing-masing agen menerima tanggung jawab atas kesalahan dan kelalaian dalam siaran pers ini dan ketidakakuratan apa pun atas isi dari siaran pers ini.

Pernyataan berorientasi ke depan

Pernyataan tertentu dalam rilis ini dapat bersifat berorientasi ke depan. Pernyataan-pernyataan ini biasanya mengandung kata-kata seperti “akan”, “mengharapkan” dan “mengantisipasi” serta kata-kata lain yang serupa. Sesuai dengan sifatnya, pernyataan yang berorientasi ke depan memiliki risiko dan ketidakpastian sehingga peristiwa aktual dapat berbeda secara material dengan apa yang dijelaskan dalam siaran pers ini.