



PT Lippo Karawaci Tbk
PAPARAN PUBLIK
16 Desember 2019

Salah Satu Pengembang Terbesar dan Terintegrasi di Indonesia



Salah satu perusahaan properti terbuka yang terbesar dan terdiversifikasi di Indonesia berdasarkan total aset dan pendapatan

- Total aset per 9M19: **\$4,0 miliar**
- Pendapatan (12 bln terakhir) : **\$781 juta**
- Kapitalisasi Pasar : **\$1,2 miliar⁽¹⁾**



Pemimpin pasar dalam pengembangan properti, mal ritel, dan layanan kesehatan di Indonesia

- Pengembangan 6 proyek yang sedang berjalan ⁽²⁾ dengan GFA sekitar **297,000 m2**
- Mengelola **51** mal dengan GFA sebesar **3.4** juta m2
- Jaringan **36** Rumah Sakit dengan **3,666** tempat tidur



Memiliki berbagai platform bisnis secara nasional di **35 kota** di seluruh Indonesia



Persediaan landbank yang terbesar dan terdiversifikasi dengan ijin pengembangan lebih dari 8,000 ha

- **1,461 ha** lahan tersedia yang tersebar di Indonesia, menyediakan keperluan pengembangan di kemudian hari untuk jangka waktu lebih dari 15 tahun



Struktur Modal yang direkapitalisasi dengan salah satu **rasio utang bersih terhadap ekuitas terendah sebesar 20%** vs. korporasi sejenis⁽³⁾



Bisnis Model Terintegrasi dengan kemampuan untuk recycle capital.

- Penjualan Mal dan Rumah Sakit ke REIT menyediakan modal untuk pembiayaan ekspansi

Catatan: Kurs IDR/USD sebesar 14,174 dipakai menyeluruh kecuali dinyatakan lain

(1) Per 31/10/2019

(2) Proyek-proyek yang dimiliki langsung oleh LPKR

(3) Korporasi sejenis termasuk Pakuwon Jati, Bumi Serpong Damai, Ciputra Development, Summarecon Agung, Agung Podomoro, Alama Sutera, ModernLand, Intiland; Rata-rata rasio Utang bersih terhadap ekuitas sebesar 50%. Total utang tidak termasuk utang sewa pembiayaan

Landbank & Real Estate Development

- **Memperluas produk Urban Homes** untuk memenuhi segmen kelas menengah yang bertumbuh, serta memanfaatkan tren urbanisasi dan kepemilikan rumah yang meningkat pesat
- Mempercepat/meningkatkan **Pra Penjualan** dari Persediaan serta proyek-proyek tahun 2019
- Meningkatkan penjualan **plot-plot tanah yang besar** di wilayah bukan bisnis inti dan penjualan aset-aset bukan bisnis inti di tahun 2020
- **LPCK**: Membagikan dividen di tahun 2022. Divestasi aset-aset bukan bisnis inti.
- **Menggunakan teknologi dan inovasi** untuk mempersingkat waktu-peluncuran produk ke-pasar serta meningkatkan siklus arus kas
- **Landbank kami yang besar dan berbiaya rendah** secara unik telah memposisikan kami untuk dapat memanfaatkan peluang ini
- Memanfaatkan ekosistem kami yang terintegrasi untuk **menciptakan nilai tambah bagi pengembangan bangunan multi guna**

Services & Management

- **Industri yang sangat menarik** yang didukung oleh demografik Indonesia
- Di Siloam, 1) Fokus pada **kualitas klinik dan perawatan pasien** dan 2) **Berorientasi pada Imbal Hasil dan Arus kas** dalam hal ekspansi Rumah Sakit, dan 3) Strategi leasing yang proaktif dan peningkatan eksekusi **untuk mendapatkan imbal hasil aset yang lebih baik** 4) Dividen dari Siloam pada 2-3 tahun mendatang.
- **Mempertahankan posisi sebagai pemimpin pasar dalam bisnis ritel mal**, kapitalisasi atas kekuatan konsumsi masyarakat Indonesia
- Terus melanjutkan pertumbuhan dan meningkatkan efisiensi serta penerimaan dari divisi town management, Sky Parking serta dari bisnis recurring income lainnya.

Investments & Fund Management

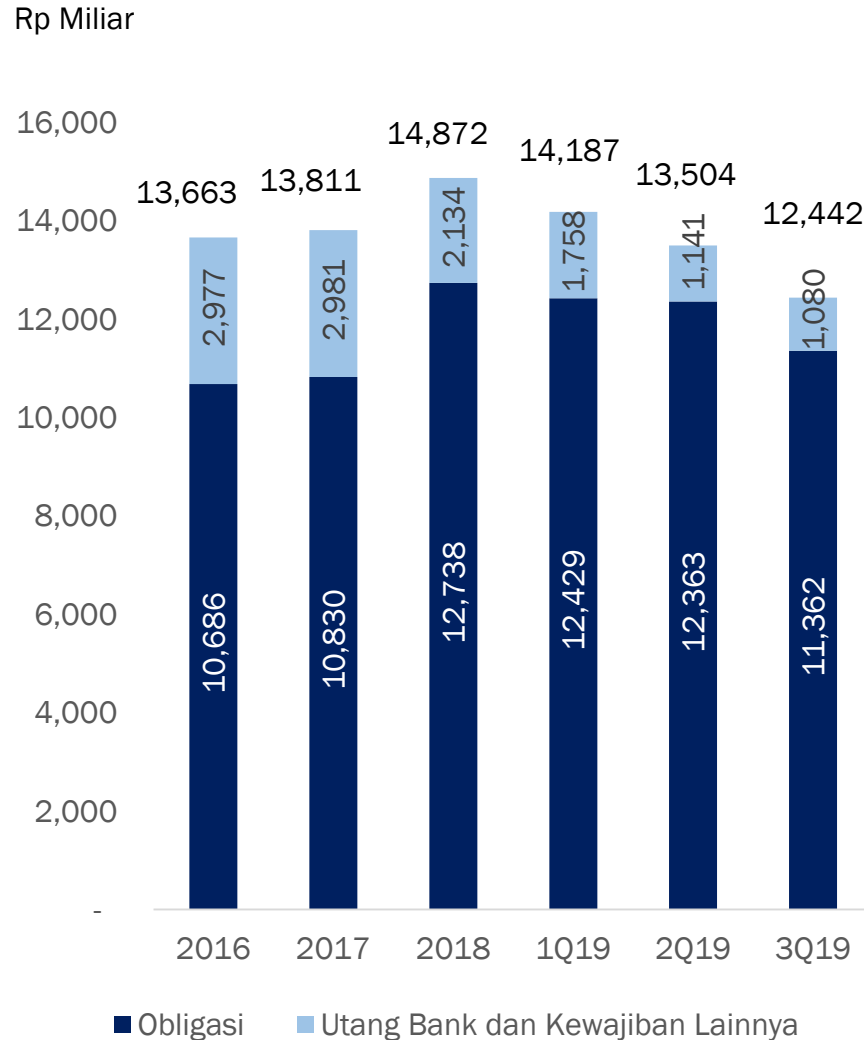
- Mengkaji portofolio secara aktif untuk mengoptimalkan imbal hasil melalui **strategi recycling aset** yang efisien
- **Keluar dari** yang bukan bisnis inti dan meningkatkan kinerja REIT
- **Fokus pada recycling capital** melalui dua REIT yang tercatat di bursa efek Singapura
 - FREIT : untuk aset-aset Rumah Sakit
 - LMIRT ; untuk aset-aset Mal Ritel dan Ruangan Ritel

Disiplin dalam Tata Kelola Modal

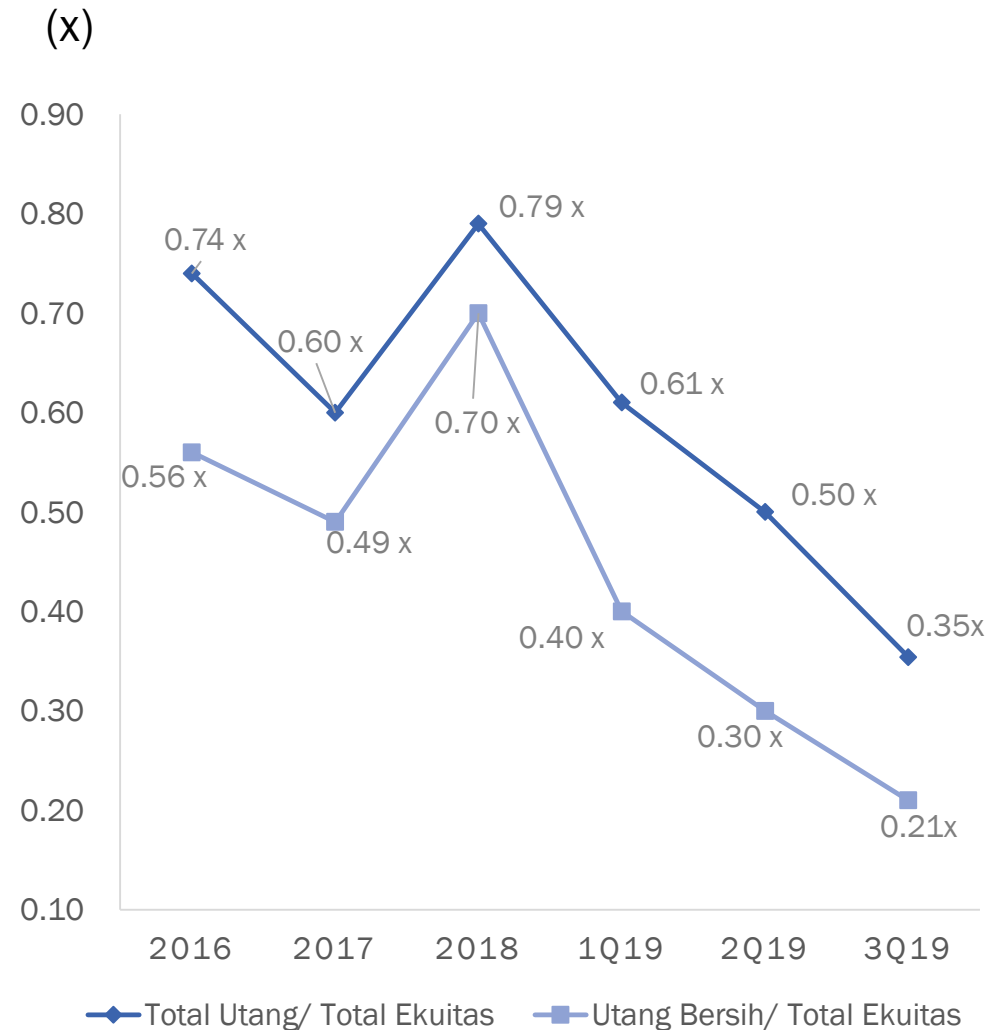
Pelaksanaan Strategi Bisnis dan
Tata Kelola Perseroan

Perkembangan dalam program pengurangan utang

Total Utang⁽¹⁾ 2016 Hingga Kini



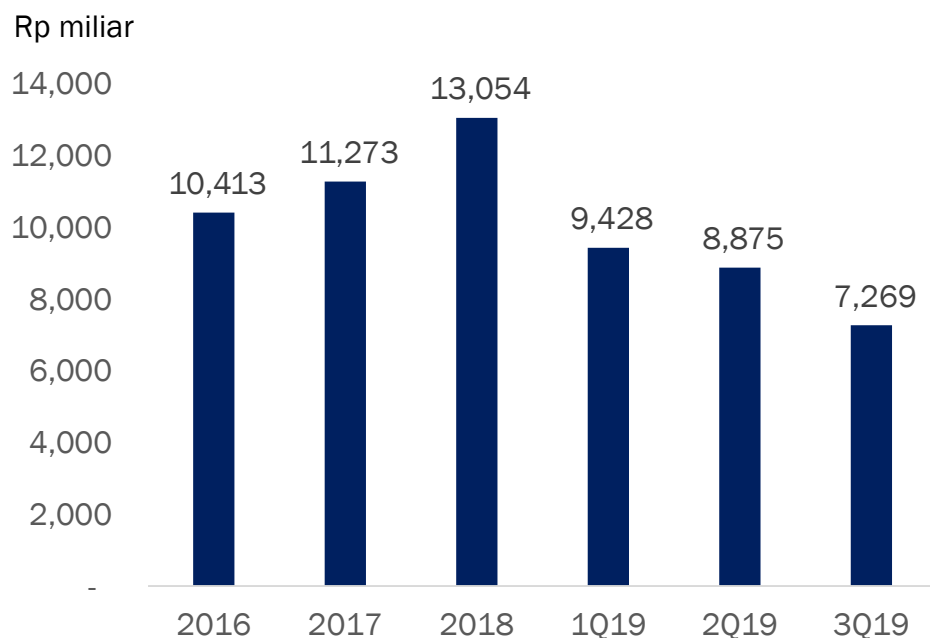
Rasio Utang⁽¹⁾ terhadap Ekuitas 2016 hingga Kini



Catatan : (1) Utang termasuk Utang Sewa Pembiayaan

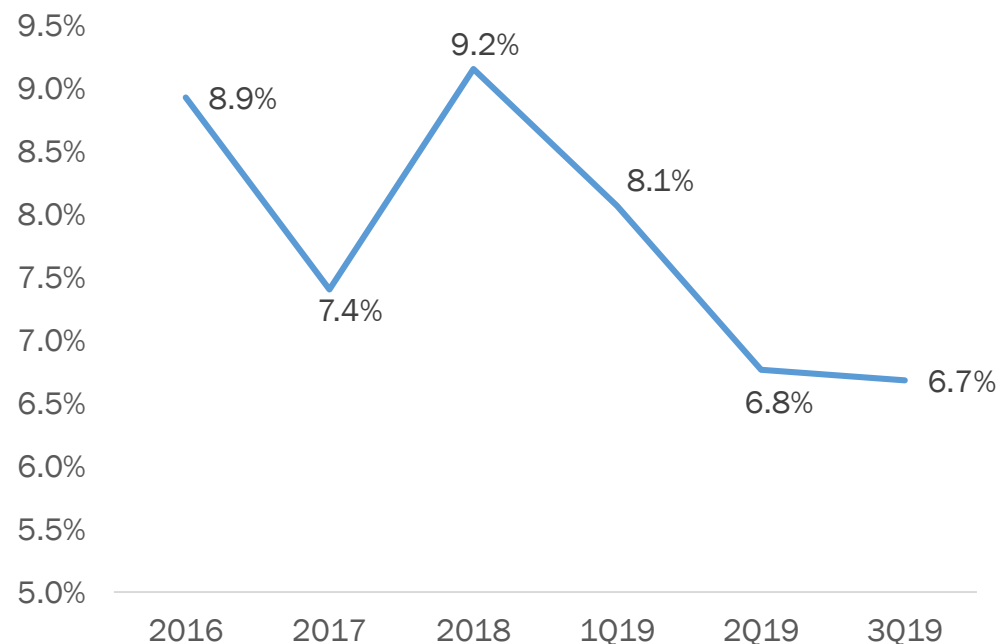
Perkembangan dalam program pengurangan utang (2)

Utang Bersih⁽¹⁾ - 2016 hingga Kini



(Rp miliar)	2016	2017	2018	1Q19	2Q19	3Q19
Total Utang	13,663	13,811	14,872	14,187	13,504	12,442
Kas dan setara kas	(3,250)	(2,538)	(1,818)	(4,759)	(4,629)	(5,173)
Utang Bersih	10,413	11,273	13,054	9,428	8,875	7,269

Beban Utang⁽¹⁾ - 2016 hingga Kini

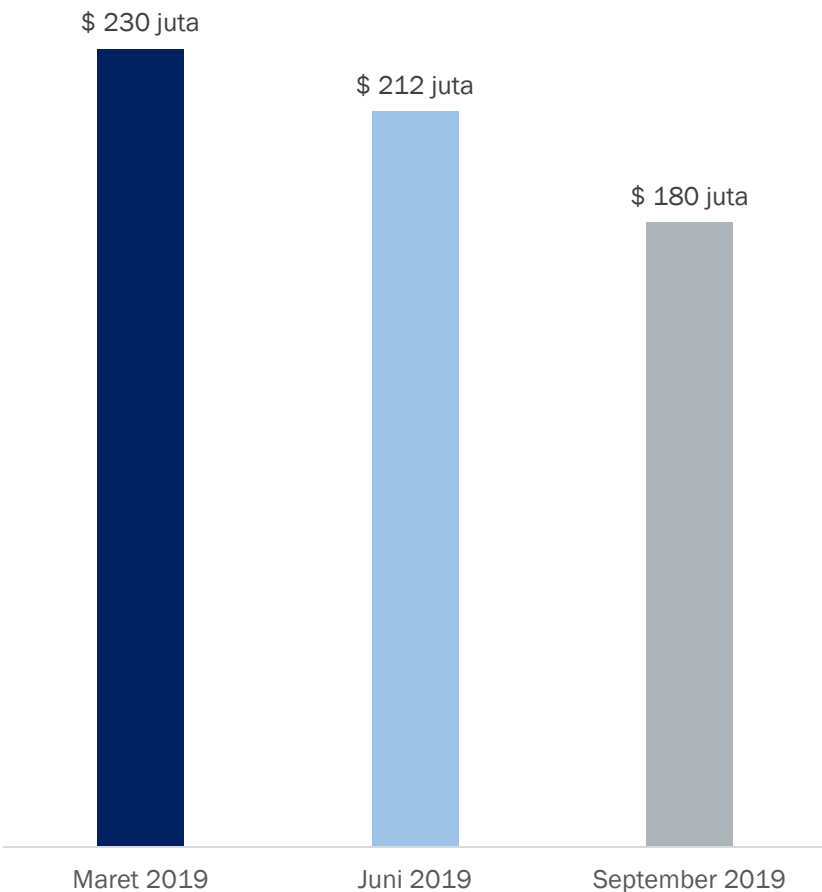


(Rp miliar)	2016	2017	2018	1Q19	2Q19	3Q19
Rata-rata Utang	13,014	13,737	14,341	14,529	14,188	13,657
Beban Bunga	160	253	547	24	480	684
Beban Bunga yang dikapitalisasi						
Ke Persediaan	130	208	182	49	-	-
Ke Tanah	872	556	584	220	-	-
Total Beban Bunga	1,162	1,017	1,313	1,172	960	913
Biaya Utang⁽²⁾	8.9%	7.4%	9.2%	8.1%	6.8%	6.7%

Catatan : (1) 1Q19 dan 2Q19 dan 3Q19 total beban bunga disetahunkan untuk perbandingan. Total Utang termasuk Utang Sewa Pembiayaan

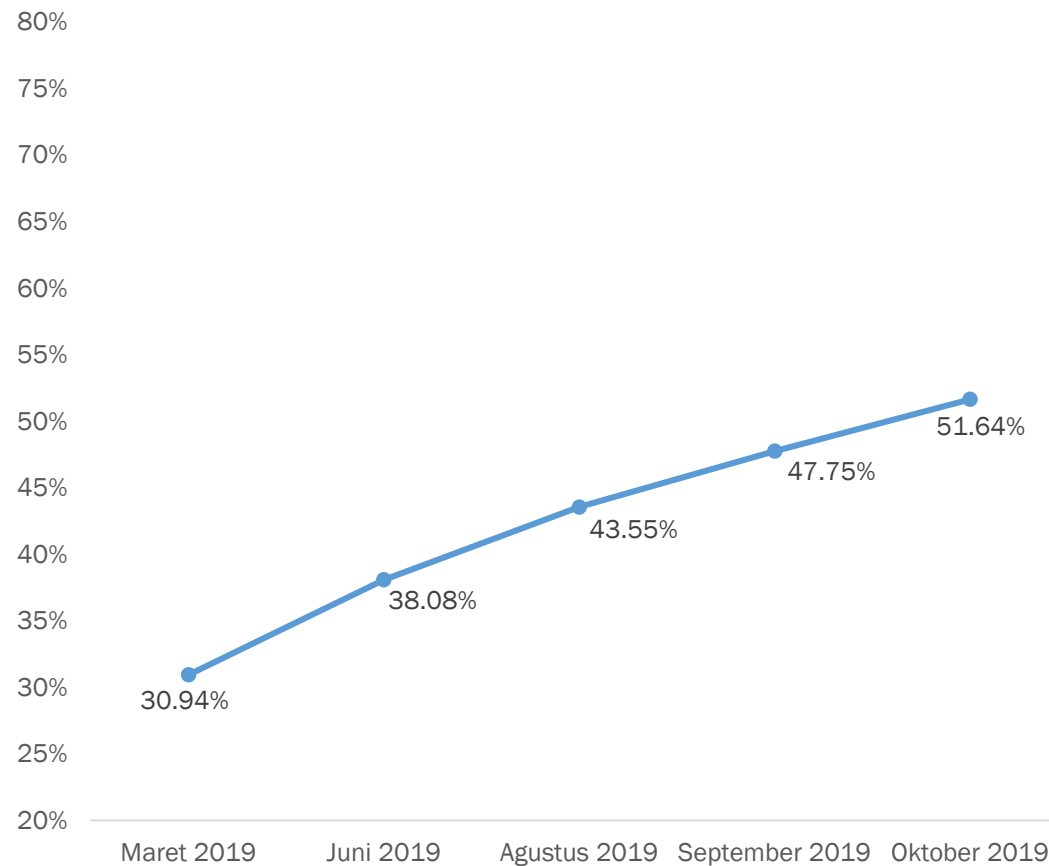
(2) Biaya Utang dikalkulasi dengan menghitung total beban bunga untuk suatu periode dibagi dengan rata-rata saldo utang pada awal dan akhir periode tersebut

Biaya Penyelesaian Proyek-proyek

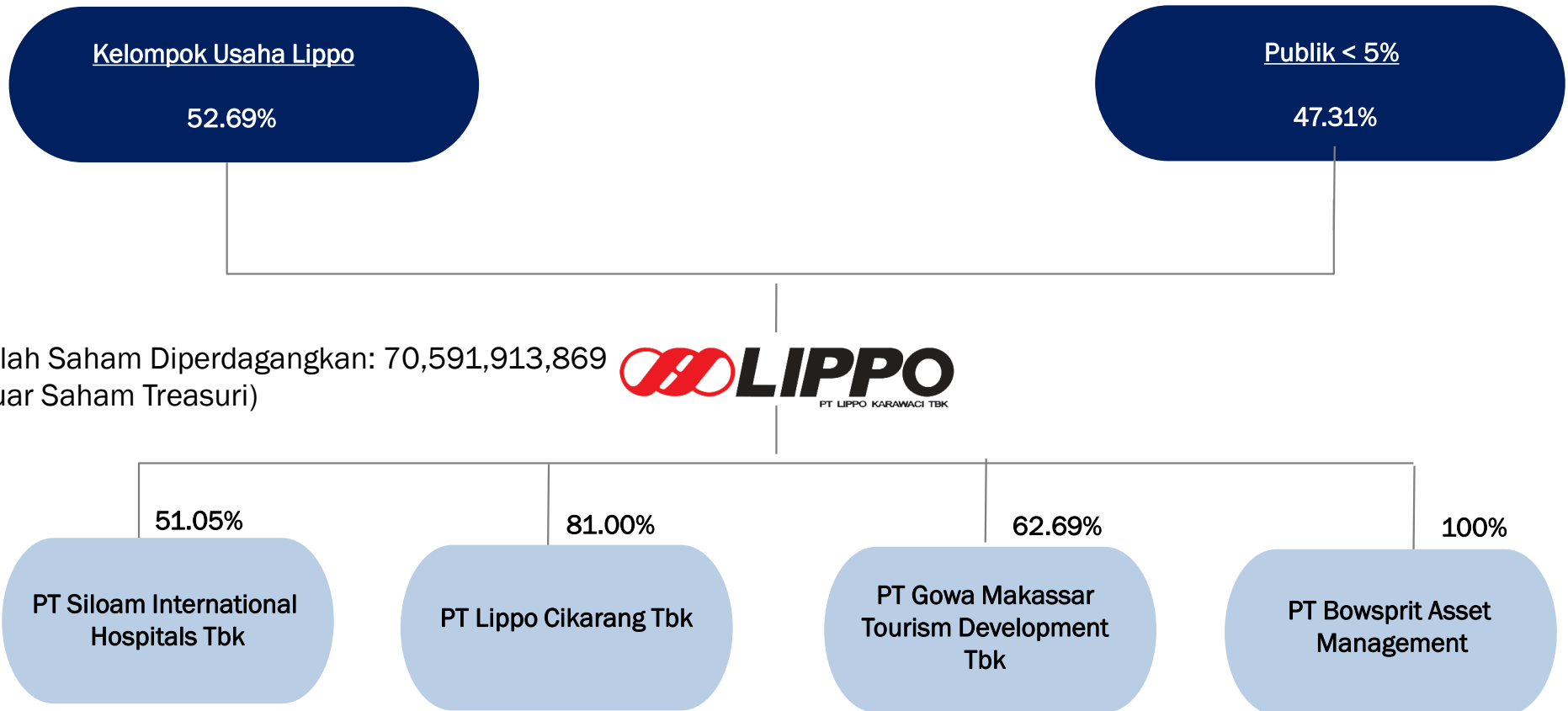


Perkembangan Konstruksi

Persentase Penyelesaian



Struktur Perseroan – Per Tanggal 30 September 2019



Dewan Komisaris dan Direksi fokus pada tata kelola dan menjalankan bisnis perseroan

Dewan Komisaris

 <p>John A Prasetio Presiden Komisaris Independen</p>	 <p>Dr. Stephen Riady Komisaris</p>	 <p>George Raymond Zage III Komisaris</p>	 <p>Kin Chan Komisaris</p>	 <p>Anangga W. Roosdiono Komisaris Independen</p>
<ul style="list-style-type: none">■ Presiden Komisaris Bursa Efek Indonesia sejak 2017 dan Komisaris Independen PT Global Mediacom Tbk. sejak 2015■ Posisi penting lainnya yang pernah di jabat termasuk Duta Besar Indonesia untuk Republik Korea, Komisaris Independen PT Sarana Menara Nusantara Tbk., CEO Asia Pasifik di Andersen Worldwide, Executive Chairman di EY Indonesia	<ul style="list-style-type: none">■ Executive Chairman di OUE Limited, Lippo Limited, Hongkong Chinese Limited, dan Lippo China Resources Limited.■ Memiliki berbagai posisi penting di bidang layanan publik termasuk sebagai Penasihat di HongKong dan Makau Office of the State Council, anggota Board of Trustee The Better Hongkong Foundation	<ul style="list-style-type: none">■ Pendiri dan Chief Executive Officer Tiga Investments■ Sebelumnya menjabat sebagai Chief Executive Officer dan Managing Director Farallon Capital Asia Pte Ltd■ Direktur non Eksekutif di Whitehaven Coal Limited	<ul style="list-style-type: none">■ Pendiri, Pemegang saham dan Chief Investment Officer di Argyle Street Management■ Sebelumnya menjabat sebagai Direktur Eksekutif, Chief Executive dan Managing Director dari berbagai institusi finansial global	<ul style="list-style-type: none">■ Pendiri dan Senior Partner Roosdiono & Partners, Komisaris PT Saratoga Investama Sedaya Tbk dan PT KSK Insurance Indonesia, juga sebagai Wakil Ketua Badan Arbitrase Indonesia sejak 2017.■ Sebelumnya menjabat sebagai Penasihat Hukum Senior di PT Mobil Oil Indonesia dan Partner di Makarim & Taira Law Firm

Direksi

 <p>Ketut Budi Wijaya Presiden Direktur</p>	 <p>John Riady Direktur / Chief Executive Officer</p>	 <p>Surya Tatang Direktur / Chief Financial Officer</p>	 <p>Marshall Martinus Direktur</p>	 <p>Alwi Rubidium Sjaaf Direktur</p>
<ul style="list-style-type: none">■ Diangkat sebagai Presiden Direktur sejak 2010 setelah berbagai jabatan sebagai Direktur sejak 2006.■ Sebelumnya menjabat sebagai Direktur di PT Matahari Putra Prima Tbk dan PT Multipolar Corporation Tbk	<ul style="list-style-type: none">■ Direktur PT Lippo Karawaci Tbk serta berbagai jabatan eksekutif di beberapa perusahaan kelompok Lippo■ Sarjana di bidang Filosofi Politik dan Ekonomi dari Georgetown University; dan sarjana MBA dari the Wharton School of Business, dan sarjana Juris Doctor dari Fakultas Hukum Columbia University	<ul style="list-style-type: none">■ Sebelumnya menjabat sebagai Chief Financial Officer dan Direktur Independen di PT Link Net Tbk, dan Corporate Finance di PT Star Pacific Tbk■ Sebelumnya menjabat sebagai Kepala Riset di Sucorinvest Central Gani	<ul style="list-style-type: none">■ Sebelum diangkat pada tahun 2018, beliau menjabat sebagai Direktur Eksekutif di Lippo Malls Indonesia sejak 2013■ Sebelumnya menjabat sebagai Direktur Mal di Ekalokasari Plaza Mall, Kepala Lease Management dan Wakil Direktur dari Property Management di PT Lippo Malls	<ul style="list-style-type: none">■ Pengalaman lebih dari 30 tahun di bidang arsitektur dan proyek-proyek interior design■ Sebelumnya beliau bekerja di bidang riset dan pengembangan di Driade & Allesi Furniture dan sebagai kontributor di berbagai majalah arsitektur

FOKUS BISNIS 2019

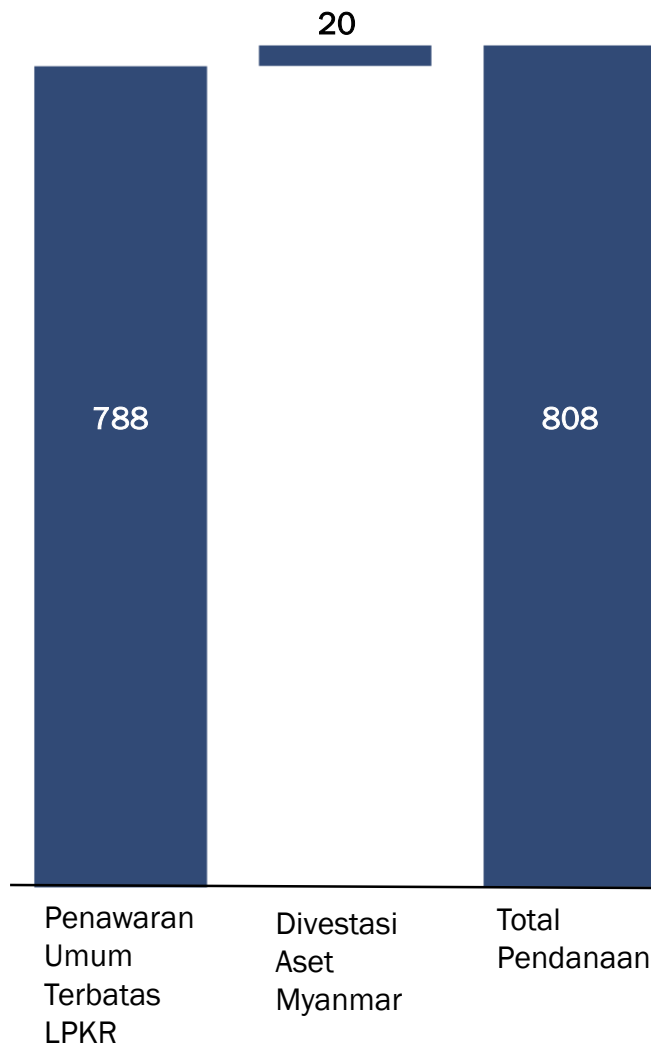


Menurunkan Utang, Memperbaiki Likuiditas dan Meningkatkan

Laba

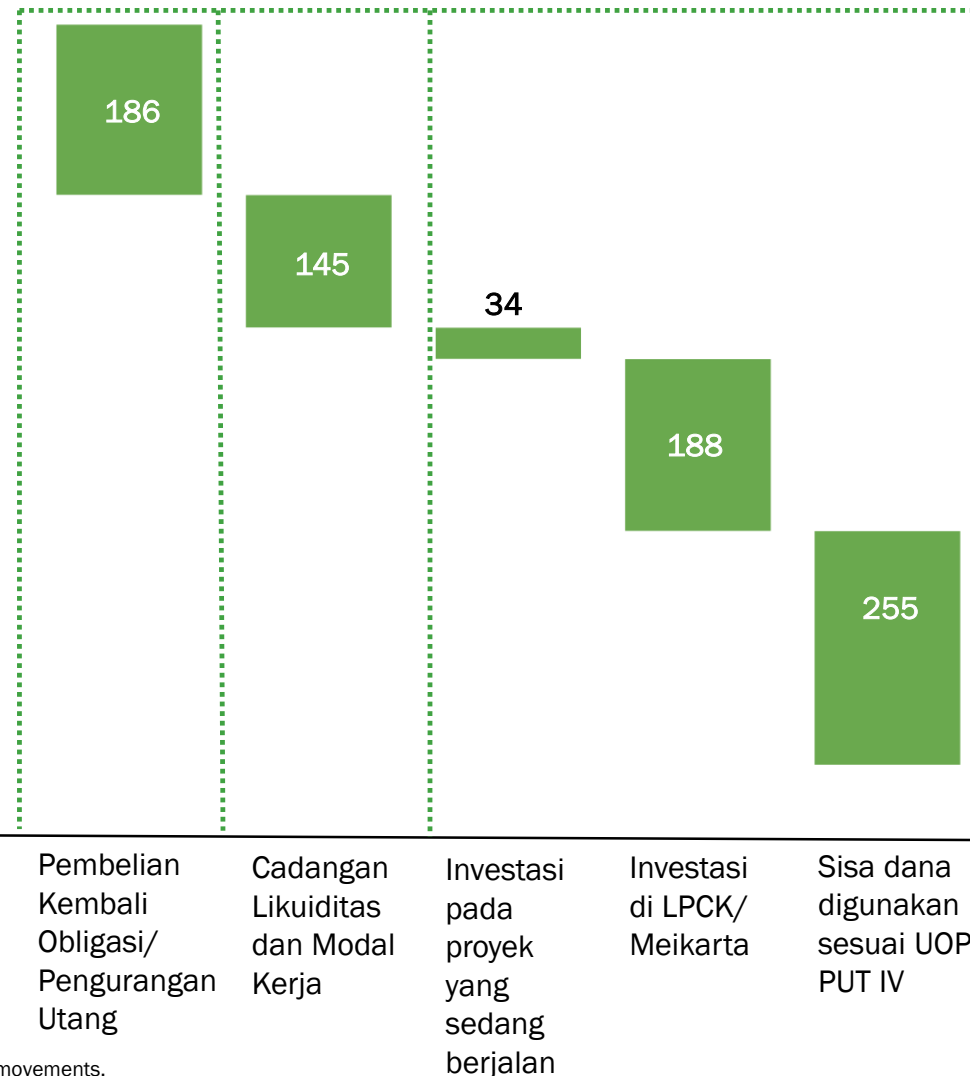
Program Pendanaan Komprehensif

(\$ juta)



Pelaksanaan strategi menurunkan utang, memperbaiki likuiditas dan meningkatkan laba (per 30 September 2019)

Menurunkan Utang Memperbaiki Likuiditas Meningkatkan Laba



Note: Assume exchange rate of US\$1 to IDR 14,174; all figures subject to FX movements.

Penyelesaian proyek-proyek yang sedang berjalan

Proyek-proyek yang telah rampung dengan beberapa unit siap untuk dijual

Nama Proyek	Kepemilikan	Tipe	Total Luas Kotor (m2)	Jumlah unit hunian	Target Selesai	Piutang Usaha 2Q 2019 (\$ juta)	Estimasi nilai dari unit yang belum terjual 2Q 2019 (\$ juta)	Piutang Usaha 3Q 2019 (\$ juta)	Estimasi nilai dari unit yang belum terjual 3Q 2019 (\$ juta)	Persentase Terjual
Kemang Village	100%	Bangunan multi guna	253,337	1,688	Selesai	2.3	12.9	0.8	10.4	99%
St Moritz Puri	100%	Bangunan multi guna	211,929	1,064	Selesai	2.8	13.5	3.3	13.3	98%

Proyek-proyek sedang berjalan

Proyek-proyek sedang dibangun	Tipe	Total Luas Kotor (m2)	Diluncurkan (tahun)	Status Konstruksi			Total Proyek		Penjualan terealisasi		Penjualan akan datang	
				Target Selesai 2Q 2019	Target Selesai 3Q 2019	Estimasi Biaya hingga selesai (\$ jt)	Total Unit	Nilai (\$ jt)	Total Unit	Nilai (\$ jt)	Total Unit	Nilai (\$ jt)
Holland Village	Bangunan multi guna	85,693	2013	4Q 2021	4Q 2020	76	688	153	475	91	213	62
Millenium Village	Bangunan multi guna	100,716	2014	4Q 2021	1Q 2020	42	454	94	332	69	122	25
Kemang Office	Kantor grade A	21,937	2007	1Q 2020	1Q 2020	-	95	42	-	-	95	42
Embarcadero	Bangunan multi guna	67,724	2014	4Q 2020	1Q 2021	48	722	54	460	32	262	22
Lippo Office Thamrin	Kantor grade A	20,856	2013	4Q 2019	4Q 2019	5	58	48	51	41	7	7
Holland Village Manado	Rumah Tapak	N.A.	2015	3Q 2019	N.A	9	465	40	364	27	101	12
Total						180	2,482	431	1,682	261	800	170

Sumber : Informasi Perseroan.

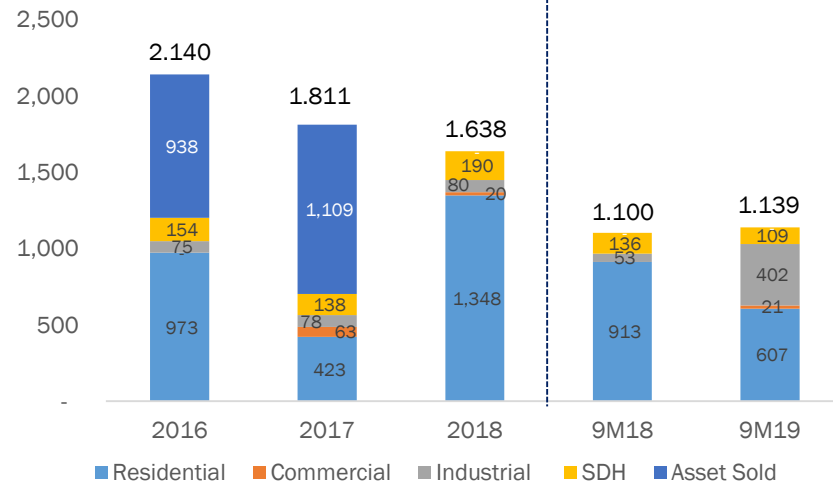
Catatan: Asumsi kurs 30 Sep 2019 = IDR 14,174; semua angka tergantung pada pergerakan kurs.

DATA FINANSIAL 9M19

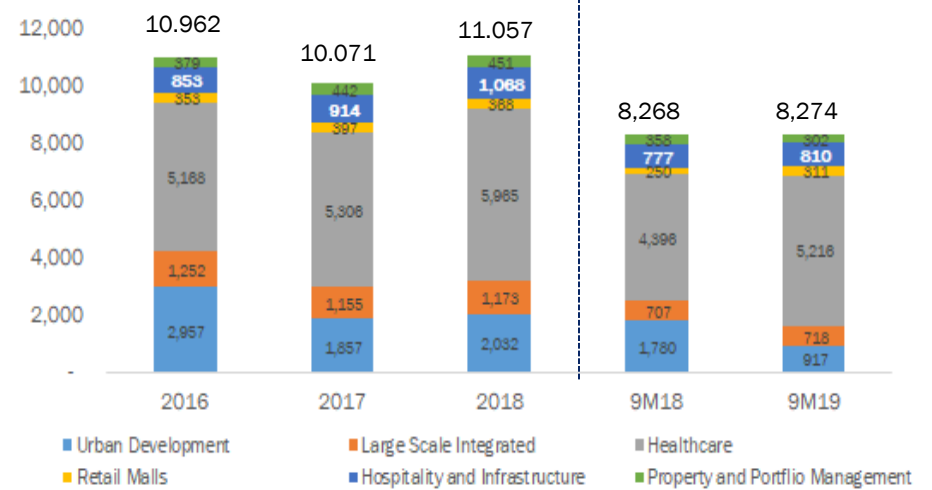


Laba Rugi

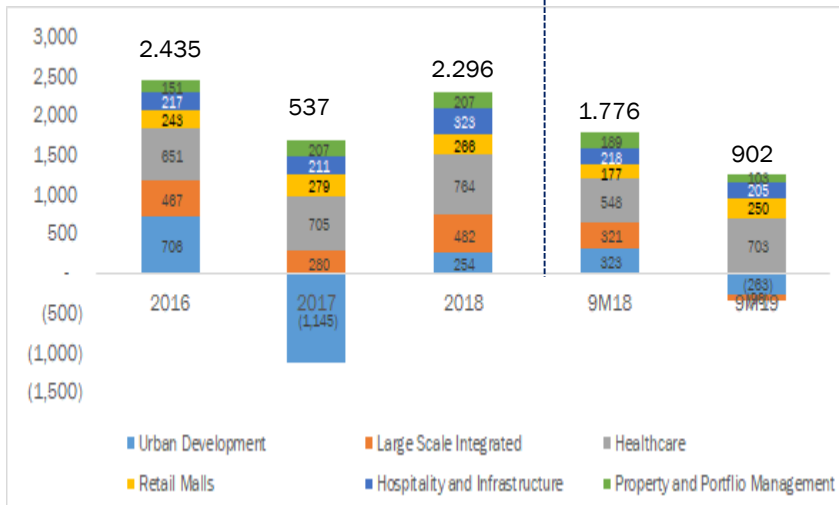
Pra Penjualan Properti (Rp Miliar)



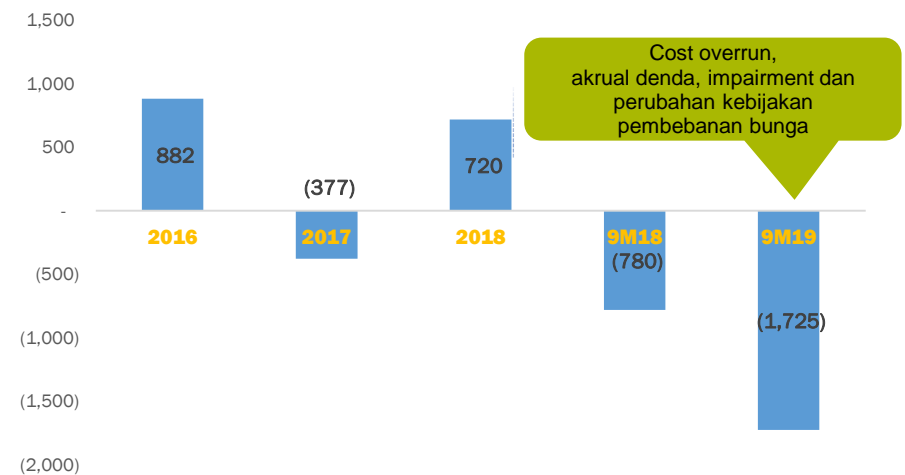
Pendapatan (Rp Miliar)



EBITDA (Rp Miliar)



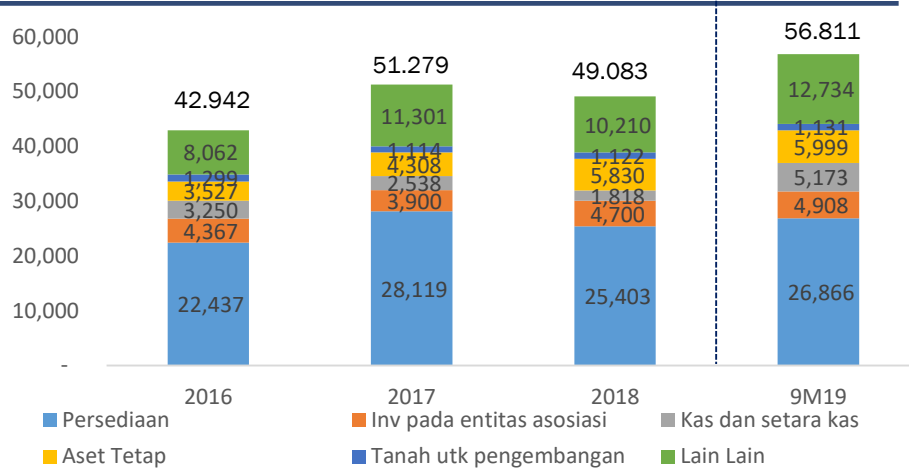
Laba Bersih (Rp Miliar)



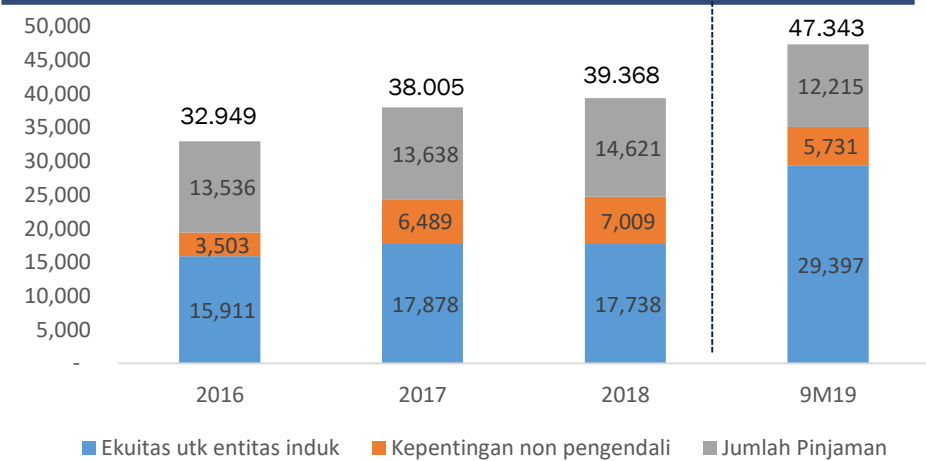
Catatan: Kurs IDRUSD = 14,174 dipakai di semua perhitungan kecuali dinyatakan lainnya (

Posisi Keuangan

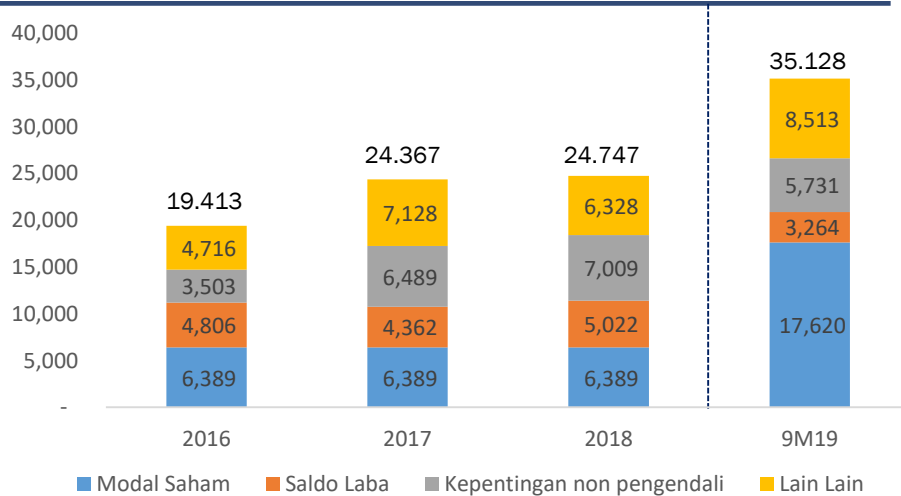
Jumlah Aset (Rp Miliar)



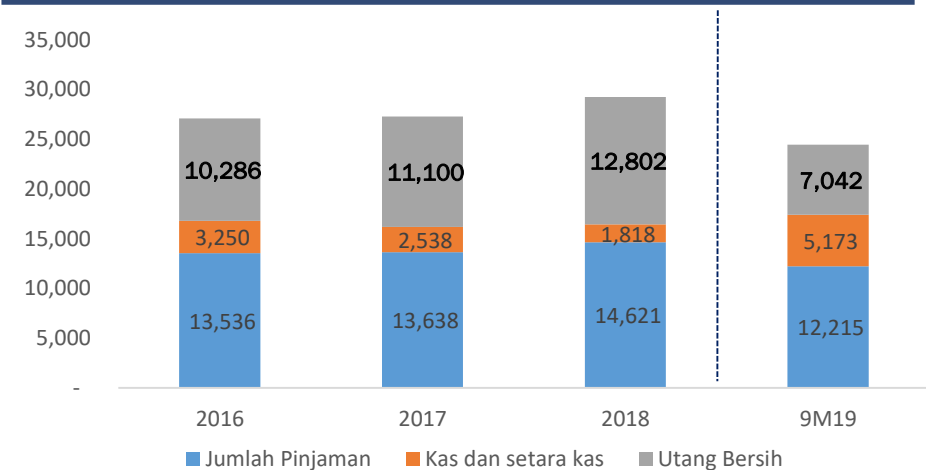
Jumlah Kapitalisasi (Rp Miliar)



Jumlah Ekuitas (Rp Miliar)



Utang Bersih dan kas dan setara kas (Rp Miliar)



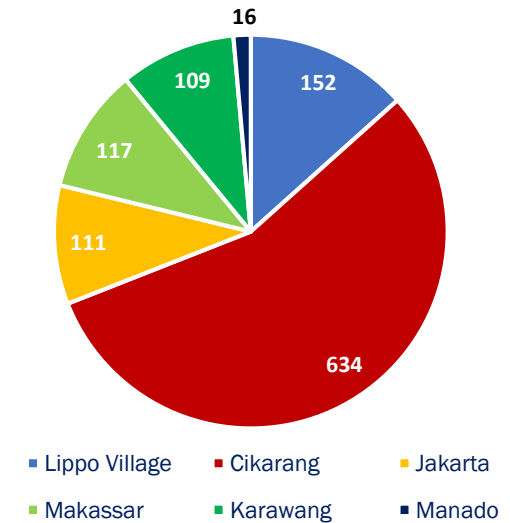
Catatan: Kurs IDRUSD = 14,174 dipakai di semua angka kecuali dinyatakan lainnya

(1) Utang sewa pembiayaan tidak termasuk dalam jumlah pinjaman.

Pra Penjualan Properti

Proyek	Lokasi	Target Pra Penjualan FY 2019 (Rp Miliar)	Pra Penjualan 9M 2019 (Rp Miliar)	Unit Terjual 9M 2019	Harga jual rata-rata (Rp juta/m2)
Lippo Village	Jabodetabek Barat	154	125	16	18.8
Lippo Cikarang:		832	591	168	-
Residential	Jabodetabek Timur	392	168	133	11.4
Commercial	Jabodetabek Timur	35	21	1	10.7
Industrial	Jabodetabek Timur	105	92	30	2.1
DS8 (JO)	Jabodetabek Timur	300	309	4	1.3
Holland Village Manado	Manado, Sulawesi Utara	16	16	13	10.3
Tanjung Bunga	Makassar, Sulawesi Selatan	133	117	246	6.1
San Diego Hills	Karawang, Jawa Barat	135	109	1,219	12.5
Kemang Village	Jakarta Selatan	46	30	13	22.8
St Moritz Jakarta	Jakarta Barat	81	78	19	24.5
Embarcadero	Tangerang	1	1	1	19.7
Nine Residence	Jakarta Selatan	2	2	2	23.3
Park View	Depok	-	0	1	7.9
Holland Village Jakarta	Jakarta Pusat	10	-	-	-
Orange County	Jabodetabek Timur	55	43	49	16.5
Millenium Village	Jabodetabek Barat	35	28	10	21.4
Total		1,500	1,139	1,757	

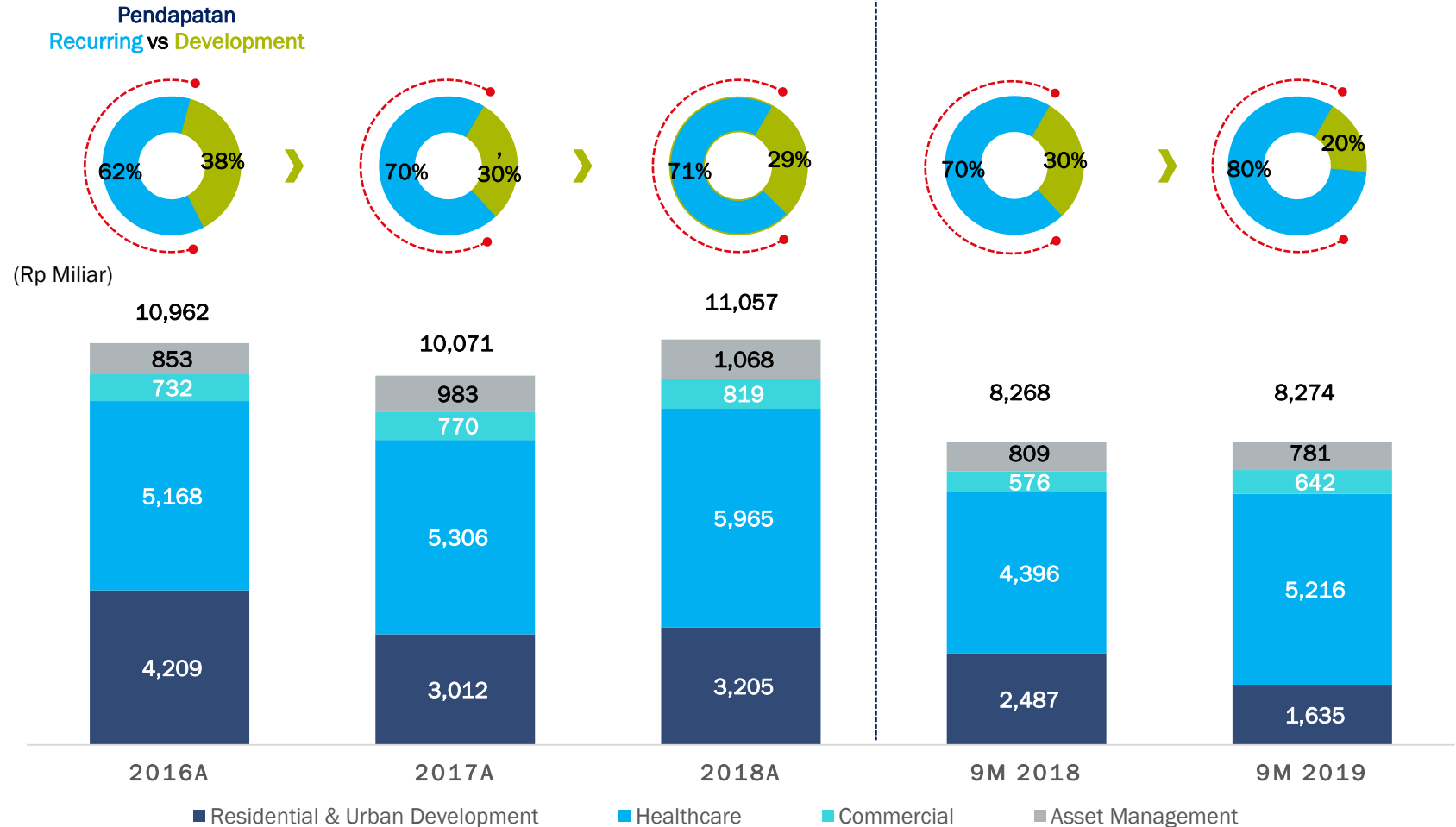
Pra Penjualan Properti berdasarkan Lokasi



Pra Penjualan berdasarkan lokasi	9M 2019	9M 2018	Perubahan YoY %
Lippo Village	152	635	0%
Cikarang	634	128	19%
Jakarta	111	63	77%
Makassar	117	149	-22%
Karawang	109	136	-20%
Manado	16	(12)	N/A
Total	1,139	1,100	

Bisnis didukung oleh pendapatan berkualitas tinggi dengan visibilitas yang signifikan

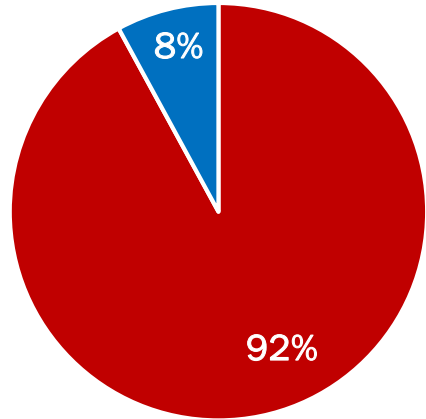
Proporsi pendapatan yang tinggi terutama didukung oleh pendapatan recurring



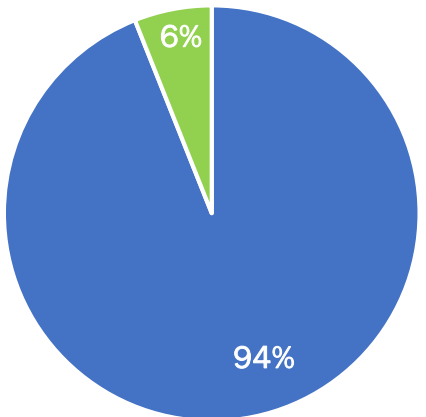
Catatan: Pendapatan development merujuk pada pendapatan dari penjualan properti dan sewa atas aset-aset. Pendapatan recurring merujuk pada pendapatan LPKR dari healthcare, hospitality, serta bisnis properti dan manajemen portofolio

Profil Utang Perseroan

Profil Utang per 9M 2019

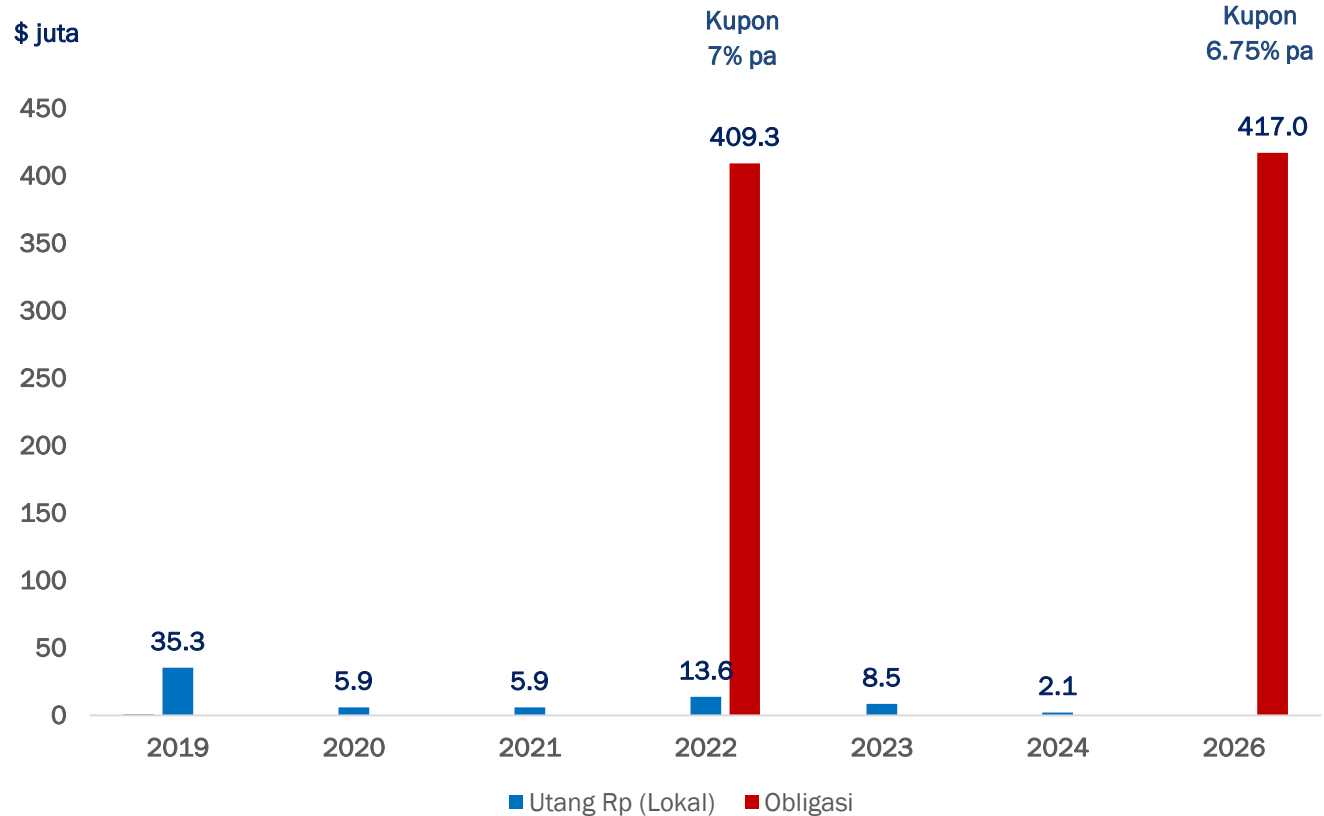


■ Obligasi \$ ■ Utang Bank Rp



■ Utang Bunga Tetap ■ Utang Bunga Mengambang

Profil Utang berdasarkan Jatuh Tempo (per 9M 2019)

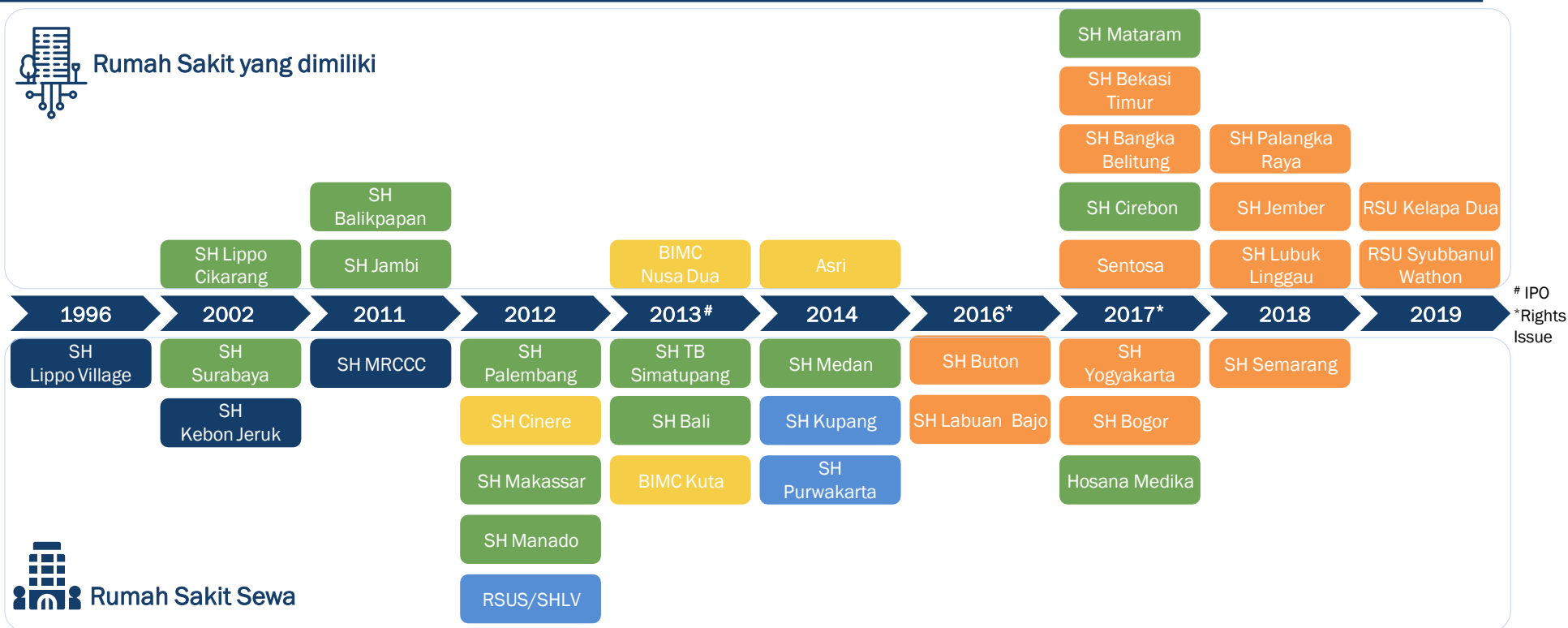


(\$ juta)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2026
Utang Rp (Lokal)	35.3	5.9	5.9	13.6	8.5	2.1	0.0
Obligasi	0.0	0.0	0.0	409.3	0.0	0.0	417.0

ANAK USAHA



Strategi pertumbuhan Siloam dengan memanfaatkan potensi pasar



■ Unggulan
 ■ Mapan
 ■ Segmen Tertentu
 ■ BPJS
 ■ Baru

Total Kapasitas Tempat Tidur: 7,557

Total Tempat Tidur Operasional: 3,666

Jumlah Dokter Umum, Spesialis dan Dokter Gigi: 3,106

Jumlah Perawat dan Staf Medis: 7,230

Catatan:
Laporan Keuangan dan metrik operasional termasuk semua Rumah Sakit dan tidak termasuk klinik

Lippo Cikarang Neraca dan Pra Penjualan Properti

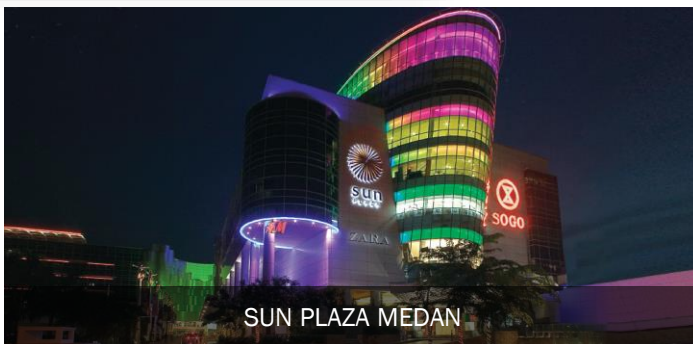
Neraca (Rp Miliar)	Des 2015	Des 2016	Des 2017	Des 2018	Sep 2019
Aset	5,477	5,727	11,267	9,226	12,377
Utang	30	-	249	-	200
Liabilitas	1,813	1,483	4,734	1,696	1,488
Ekuitas	3,633	4,244	6,533	7,530	10,889
Rasio Laba terhadap Aset (%)	16.7%	9.4%	-7.3%	21.3%	4.0%
Rasio Laba terhadap Ekuitas (%)	25.2%	12.7%	-12.6%	26.1%	4.5%
Rasio Utang terhadap Ekuitas Bersih (x)	0.01	-	0.04	-	-
Rasio Liabilitas terhadap Aset (x)	0.33	0.26	0.42	0.18	0.12

Pra Penjualan Properti (Rp Miliar)	2016	2017	2018	9M 2018	9M 2019	FY 2019 Target
Lippo Cikarang						
Residensial	363	54	943	572	168	392
Komersial	-	54	2	(3)	21	35
Industrial	6	8	81	53	92	105
Total Lippo Cikarang	369	116	1,026	623	281	532
Orange County Residensial	311	123	15	14	43	55
DS8 KSO	69	71	-	-	309	300
Total Pra Penjualan	749	310	1,041	636	634	887

POSISI DOMINAN DI INDUSTRI MAL RITEL, MENGELOLA 51 MAL TERSEBAR DI SELURUH INDONESIA

- 3.4 juta m2 total luas kotor GFA
- Per 30 September 2019: Total rata-rata tingkat okupansi 88.5% dan 92,2% untuk properti LMIRT

BEBERAPA MAL YANG DIKELOLA:

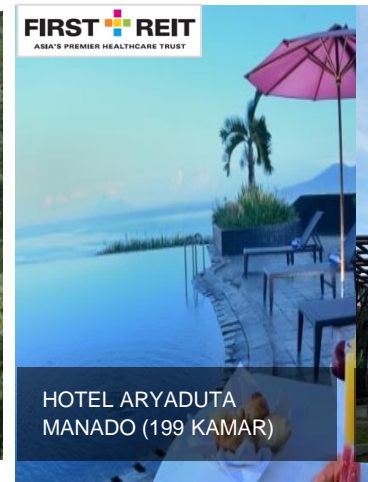


MAL DALAM PERENCANAAN:



	Aryaduta Hotel Jakarta	Aryaduta Hotel Pekanbaru	Imperial Aryaduta Hotel & Country Club, LK	Aryaduta Hotel Medan	Aryaduta Hotel Manado	Aryaduta Hotel Kuta Bali
Tingkat Hunian	68.3%	55.6%	78.3%	80.7%	78.1%	75.7%
Rata-rata tarif per kamar (Rp '000/kamar/hari)	557	351	605	517	417	851
Jumlah Kamar	302	158	192	197	199	178
Kepemilikan Hotel	LPKR	LPKR	First REIT	LPKR	First REIT	LPKR

	Aryaduta Hotel Palembang	Aryaduta suites Semanggi	Aryaduta Hotel Makassar	Aryaduta Hotel Bandung
Tingkat Hunian	78.1%	70.6%	53.7%	70.5%
Rata-rata tarif per kamar (Rp '000/kamar/hari)	490	702	486	564
Jumlah Kamar	167	275	224	252
Kepemilikan Hotel	Pihak Ketiga	Pihak Ketiga	Pihak Ketiga	Pihak Ketiga



MEIKARTA

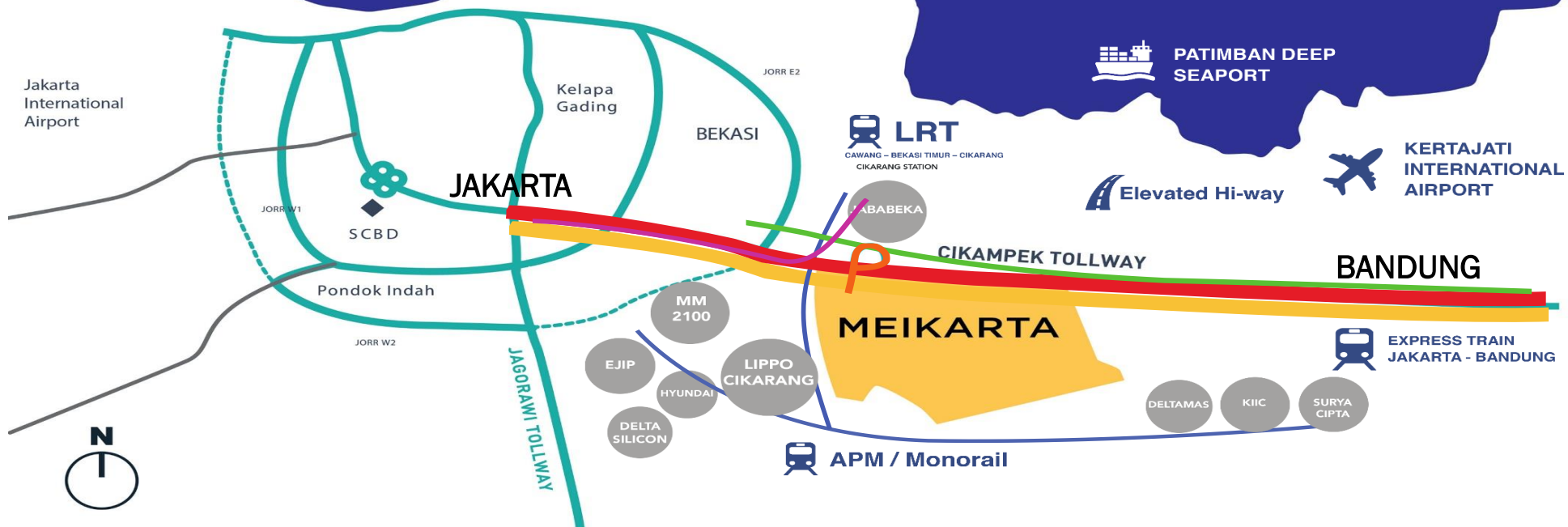


Wilayah Strategis untuk Pertumbuhan– Terletak diantara 2 kota terbesar di Indonesia (Jakarta & Bandung); Jawa Barat adalah propinsi Indonesia dengan penduduk terbanyak



DIKELILINGI OLEH 500 PERUSAHAAN FORTUNE

- 4.000 PERUSAHAAN MULTINASIONAL
- PRODUKSI 1 JUTA MOBIL PER TAHUN
- PRODUKSI 10 JUTA MOTOR PER TAHUN
- 12.000 EKSPATRIAT



Infrastruktur baru meningkatkan akses ke kawasan industri; pendorong PMA di masa depan

BANDARA INTERNASIONAL KERTAJATI



airport

Estimasi biaya: Rp 25.4 Tn
Estimasi selesai: Sudah Beroperasi

PELABUHAN LAUT DALAM PATIMBAN



Estimasi biaya: Rp 40.0 Tn
Estimasi selesai: Akhir 2021 (Sebagian)

JALAN LAYANG TOL (JAKARTA – CIKAMPEK)



Estimasi biaya: Rp 16.0 Tn
Estimasi selesai: Akhir 2019

KERETA CEPAT (JAKARTA – BANDUNG)



Estimasi biaya: Rp 65.0 Tn
Estimasi selesai: 2022

KERETA LRT (CAWANG – BEKASI TIMUR)



Estimasi biaya: Rp 3.2 Tn
Estimasi selesai: 2021

MONOREL MENGHUBUNGI KAWASAN INDUSTRI



Estimasi biaya: Rp 21.0 Tn
Estimasi selesai: N/A

THANK YOU