



CENDANA
HOMES



PT Lippo Karawaci Tbk
Public Expose
11 May 2021



CENDANA
HOMES



SEKILAS IKHTISAR PERUSAHAAN



Indonesia's largest Integrated Real Estate Platform

Salah satu perusahaan real estate terintegrasi terbesar



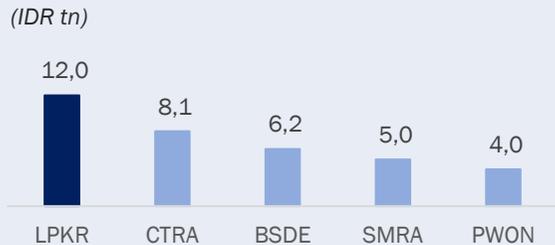
Satu-satunya model bisnis yang *fully integrated*



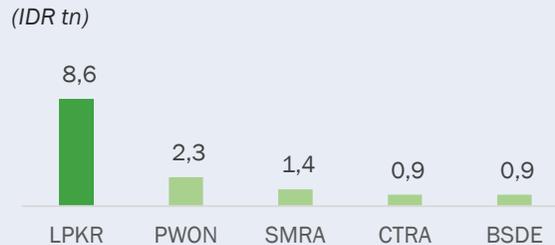
Manajemen keuangan yang disiplin yang dievaluasi oleh lembaga pemeringkat dunia



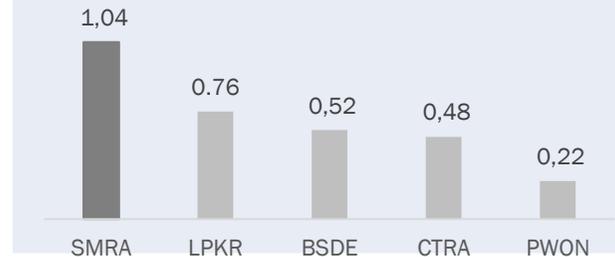
Total pendapatan terbesar



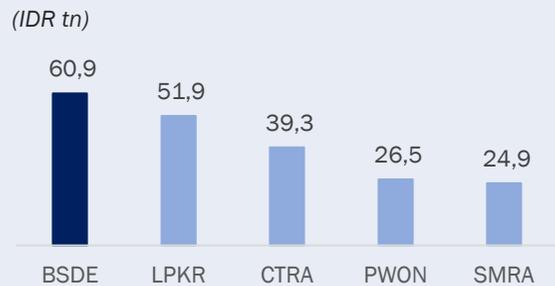
Recurring revenues didukung rumah sakit dan mall berstandar internasional



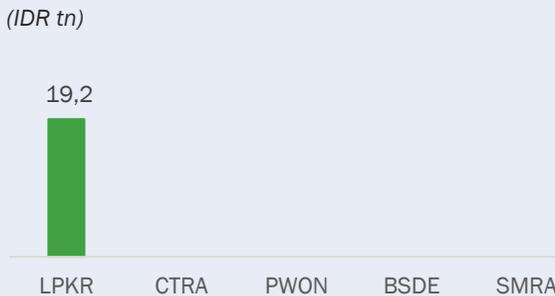
Neraca keuangan sehat (debt-to-equity ratio) ditengah pandemic Covid19



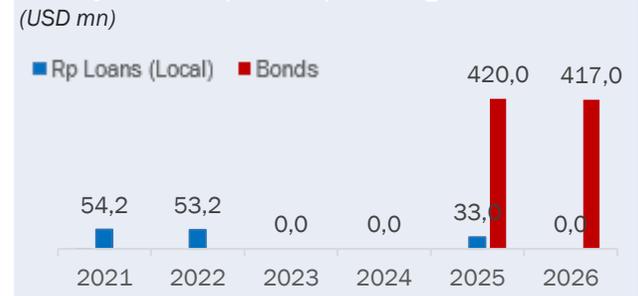
Salah satu total Aset terbesar



Terbesar menurut asset yang dikelola



Tidak ada hutang yang signifikan yang jatuh tempo sampai dengan 2025



Note: All figures as of financial year ending 31 December 2019

* Tidak ada penyesuaian angka dari implementasi PSAK72 & PSAK73

Simplifikasi struktur usaha & organisasi serta formulasi strategi yang lebih tajam

Pillar	Land Banking & Development	Real Estate Management & Services	Investments & Fund Management
Deskripsi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pengembang properti perumahan, komersil dan industrial ▪ Pengembang kota mandiri yang dirancang secara kohesif 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Manajemen asset real estat dan jasa, termasuk jasa pelayanan rumah sakit, mall, hotel, parkir, pengembangan kota dan layanan pemakaman. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Manajemen modal pihak ketiga untuk investasi terkait real estat. ▪ Dikelola secara sinergis dengan bisnis pengembangan properti, tapi secara independent untuk menghasilkan pengembalian modal yang tinggi.
Posisi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LPKR: perusahaan induk dan pengembang properti (high-rise dan landed) terbesar di Indonesia dengan pengembangan properti seperti Holland Village Jakarta, Holland Village Manado, Hillcrest & Fairview, Cendana, dan Embarcadero. ▪ LPCK: pengembang Lippo Cikarang yang merupakan kota mandiri terintegrasi terbesar di timur Jakarta – Lippo Cikarang, termasuk pengembangan Orange County, sebagai integrated development. ▪ GMTD: pengembang kota mandiri Tanjung Bunga di Makassar 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rumah sakit: Merupakan jaringan rumah sakit swasta terbesar di Indonesia dengan 39 rumah sakit di 25 kota. ▪ Mall: Merupakan operator mall terbesar di Indonesia yang mengelola 56 mall. ▪ Hotel: Dikenal sebagai Aryaduta Hotels, salah satu group perhotelan terbesar di Indonesia, mengelola 10 hotel. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strategic stake in SGX-listed REIT: <ul style="list-style-type: none"> – LMIR Trust: mengelola aset senilai SGD 1,8 miliar terdiri dari portfolio retail aset berkualitas in Indonesia (20 properti). ▪ Fund Management: Manager dari LMIR Trust Sinngapura.
Keunggulan kompetitif	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pengembang berkualitas, land bank yang besar dan berbiaya rendah ▪ Ekosistem terintegrasi yang mendukung terciptanya pembangunan terintegrasi. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Memiliki potensi terdepan untuk pertumbuhan tinggi segmen rumah sakit dan mall 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pertumbuhan organik yang unik ▪ Satu-satunya pengembang Indonesia dengan REIT yang terdaftar di SGX.
<p>Satu-satunya pengembang properti terintegrasi yang memiliki end-to-end platform dengan potensi pertumbuhan yang unik dan keunggulan kompetitif di seluruh <i>value chain</i> di Indonesia</p>			

Dewan Komisaris dan Direksi fokus pada Tata Kelola dan Menjalankan Bisnis Perseroan

Dewan Komisaris



- Presiden Komisaris PT Bursa Efek Indonesia sejak 2017 dan Komisaris Independen PT Global Mediacom Tbk. sejak 2015
- Posisi penting lainnya yang pernah dijabat 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



- Sebelumnya menjadi direktur non-eksekutif Healthway Medical Corporation (Singapura) dan TVS Supply Chain Solutions (India). Sebelum di Gateway,
- Posisi kepemimpinan di Standard Chartered termasuk Global Head of Capital Markets and Co-Head, Wholesale Bank for Southeast Asia and Australia. Di Morgan Stanley, dia adalah Kepala M&A dan Restrukturisasi untuk Asia Tenggara. Dia memiliki gelar MBA dari Vanderbilt University, U.S.A.



- 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



- 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



- 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



- Diangkat sebagai Presiden Direktur Perseroan sejak 2010 setelah berbagai jabatan sebagai Direktur sejak 2006.
- Sebelumnya menjabat sebagai Direktur di PT Matahari Putra Prima Tbk dan PT Multipolar Corporation Tbk



- 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



- 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 PT Sucorinvest Central Gani



- Sebelumnya beliau telah menjadi anggota Direksi di berbagai perusahaan publik di Indonesia termasuk sebagai Direktur Utama dan CEO di PT Mitra Pinasthika Mustika Tbk
- Sarjana di bidang Hukum dan Perdagangan dari Universitas Chicago, telah menyelesaikan pendidikan eksekutif di Universitas Northwestern - Kellogg School of management



- Sebelumnya, beliau telah berkarir selama 20 tahun di Unilever, salah satu perusahaan dalam daftar Fortune 500, pernah menjabat sebagai Chief Auditor di Unilever dan CFO Unilever Indonesia .
- Beliau meraih gelar Sarjana di bidang Administrasi Bisnis (Akuntansi) dari Chung Yuan Christian University, Taiwan



- Sebelum diangkat pada tahun 2018, beliau menjabat sebagai Direktur Eksekutif di LippoMalls Indonesia sejak 2013
- Sebelumnya menjabat sebagai Direktur Mal di Ekalokasari Plaza Mall, Kepala Lease Management dan Wakil Direktur dari Property Management di PT LippoMalls



CENDANA
HOMES

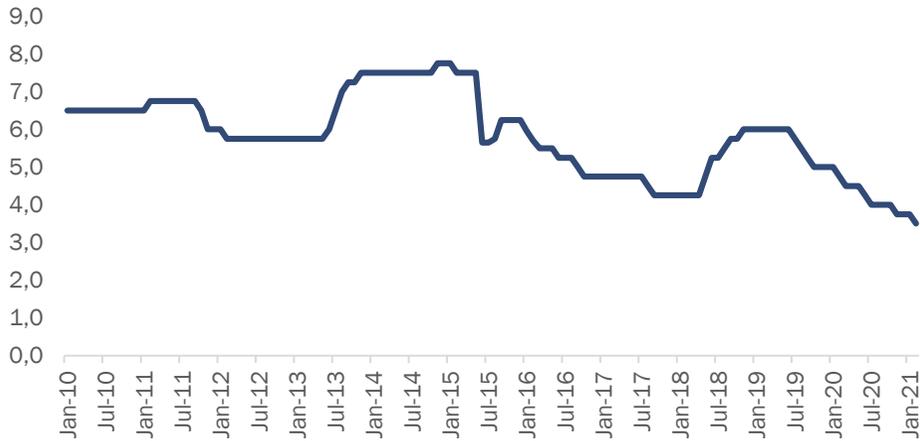


TREN INDUSTRY & UPDATE BISNIS TERKINI

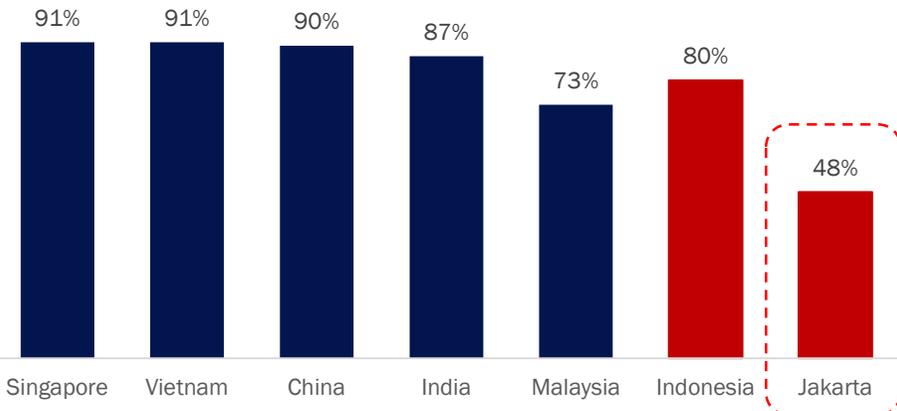


Segmen properti kembali bersinar di dorong peningkatan daya beli dan tingkat kepemilikan rumah

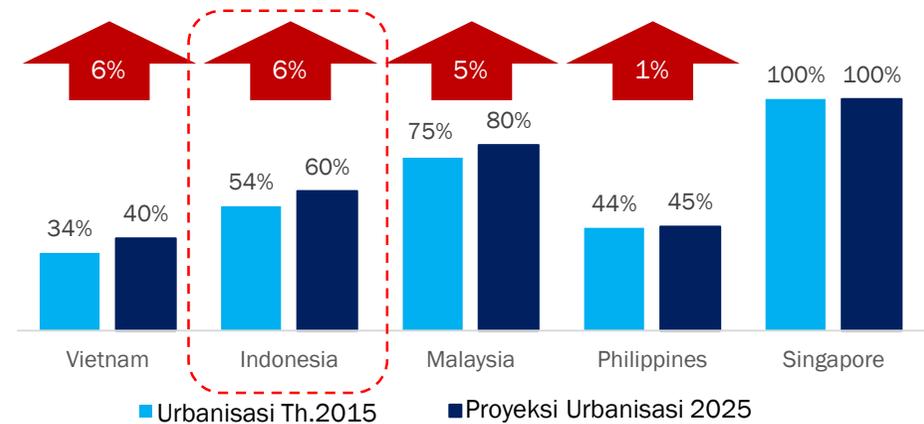
Suku bunga rendah mendorong pembelian tiket tinggi
7-DRRR rate pada Apr21 adalah 3,5% (-250bps vs. 2019)



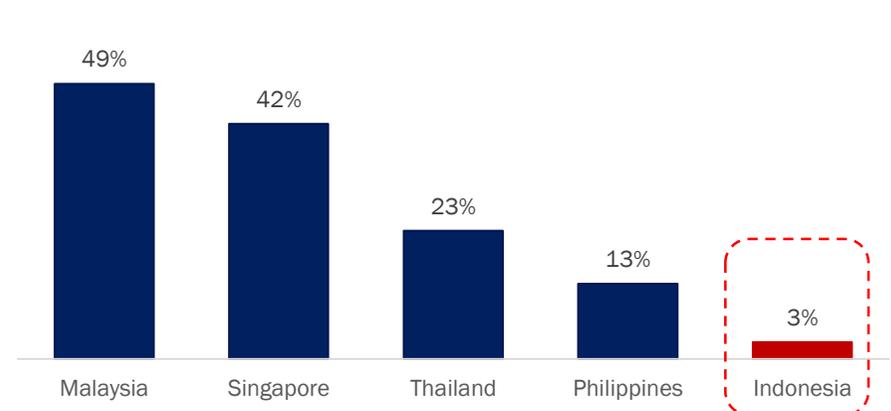
Tingkat kepemilikan rumah di Indonesia masih rendah
Persentase kepemilikan rumah dibanding residen (%)



Urbanisasi dapat mendorong permintaan perumahan
Persentase urbanisasi aktual dan proyeksi



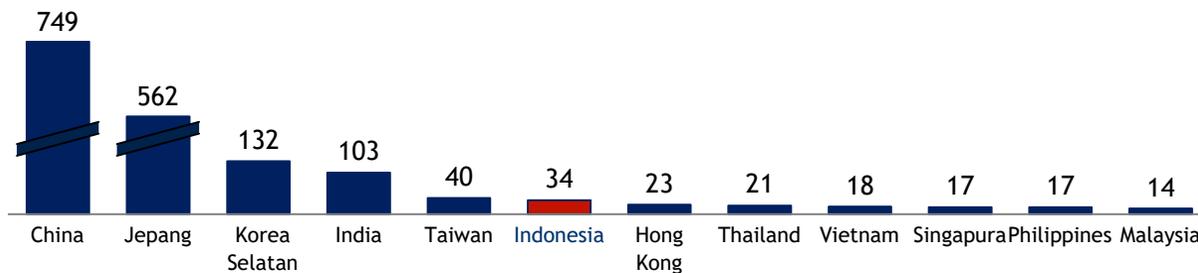
Tingkat pinjaman KPR rendah dibanding negara tetangga
KPR sebagai persentase dari GDP (2018)



Industri kesehatan di Indonesia memiliki potensi pertumbuhan yang luar biasa

Indonesia merupakan salah satu negara dengan belanja kesehatan terendah di dunia

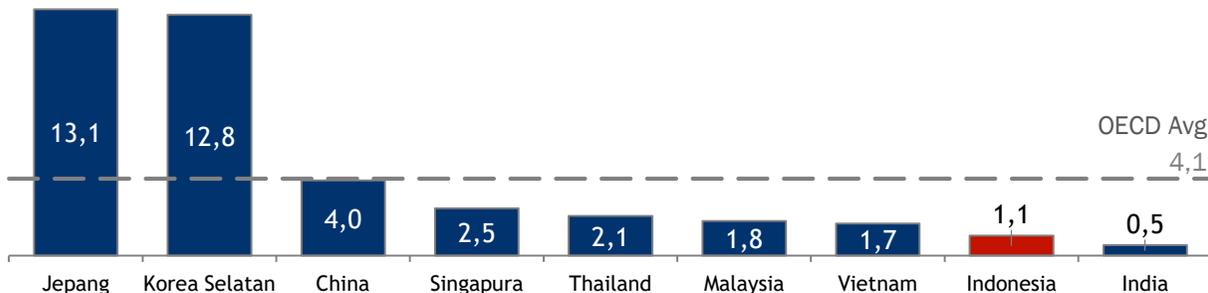
Belanja Kesehatan 2019 (US\$ miliar)



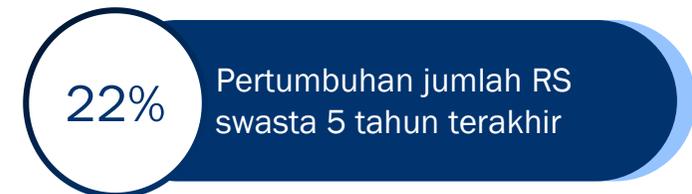
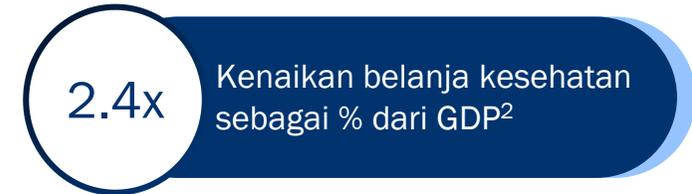
2019 Expenditure as % of GDP



2019 Ranjang RS / 1,000 orang



Segmen Swasta diprediksi mengalami pertumbuhan paling pesat



Jumlah pengeluaran kesehatan publik dan swasta ⁽²⁾ 2019 – 2029 ⁽³⁾ 2014 - 2019
 Sumber: EIU, Bank Dunia, Laporan Indonesia Pharma & Healthcare, FitchSolutions, BCG Research & Analysis

Perubahan regulasi yang reformatif memberikan peluang bisnis menarik

Relaksasi LTV pada Feb21*:

* Dengan asumsi bahwa Bank memenuhi syarat rasio NPL dibawah 5%

Jenis properti	Ukuran	Regulasi baru		Regulasi lama	
		Pertama	Kedua dan seterusnya	Pertama	Kedua dan seterusnya
Residential (landed and high rise)	> 70m2	100%	100%	-	85%
	21-70m2			-	90%
	< 21m2			-	-
Shophouse	Semua ukuran	100%	100%	-	90%

Pada 2019 regulator:

- ❖ Menaikkan harga transaksi property super mewah ke level Rp30 miliar dari yang sebelumnya Rp10 miliar.
- ❖ Menurunkan pajak barang mewah (PPH 22) ke 1% dari yang sebelumnya 5%, dan 0% untuk korban bencana alam.

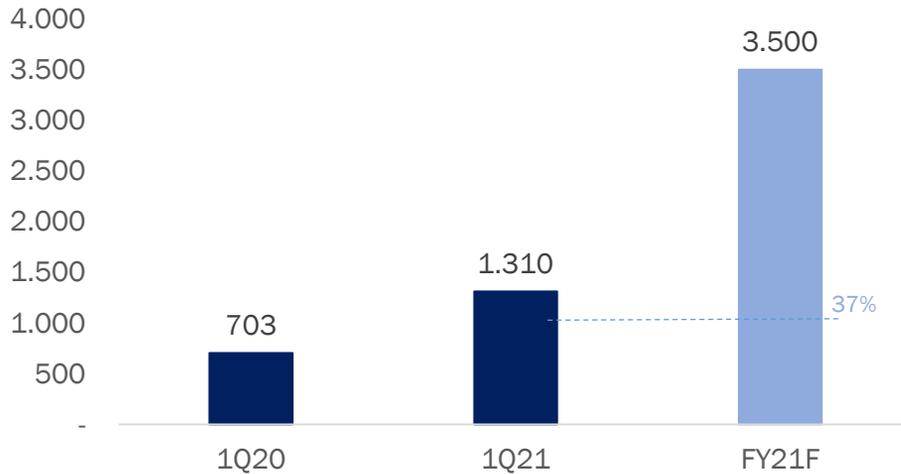
Developer dapat menerima sebanyak 100% biaya KPR untuk pengembangan yang masih dalam konstruksi

Regulasi baru	Regulasi lama	
	Pencairan	Syarat
Pencairan dana KPR bagi developer diperbolehkan mencapai 100% sebelum konstruksi pembangunan selesai. Meski demikian, Bank dianjurkan untuk tetap mengimplementasikan penilaian berbasis resiko yang tepat.	Untuk Perumahan Tapak dan Apartemen	
	Sampai dengan 30% dari total kredit	Setelah penandatanganan akad kredit
	Sampai dengan 50% dari total kredit	Selesai fondasi
	Sampai dengan 90% dari total kredit	Selesai topping off
	Sampai dengan 100% dari total kredit	Penyerahan unit

Pajak	Baru	Lama
	% dari harga penjualan	
BPHTB	5%	5%
PPH 22	0-10%	10%
Pajak barang mewah	20%	20%
Pajak barang sangat mewah	1%	1%

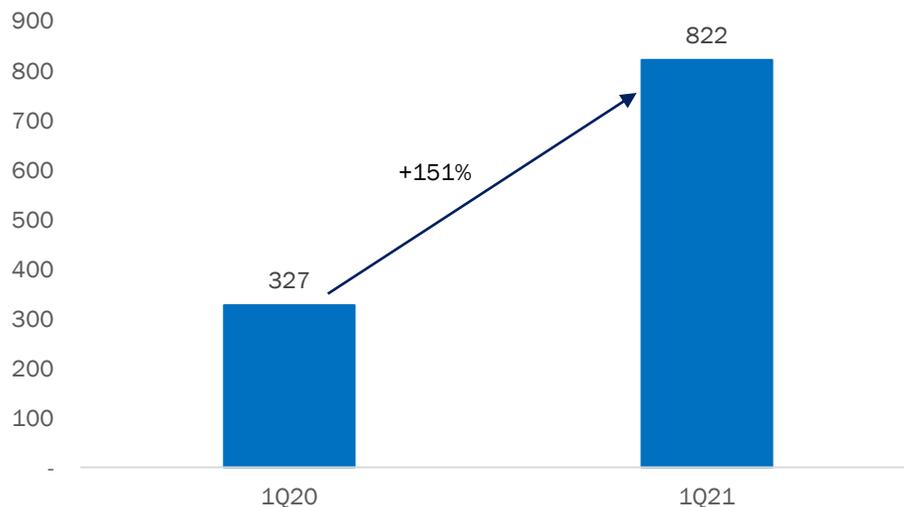
Pillar 1 – Pra penjualan (Marketing Sales) sebesar Rp1,3tr di 1Q21 bertumbuh sebanyak 86% YoY

Pencapaian pra penjualan 1Q21 (Rp miliar)

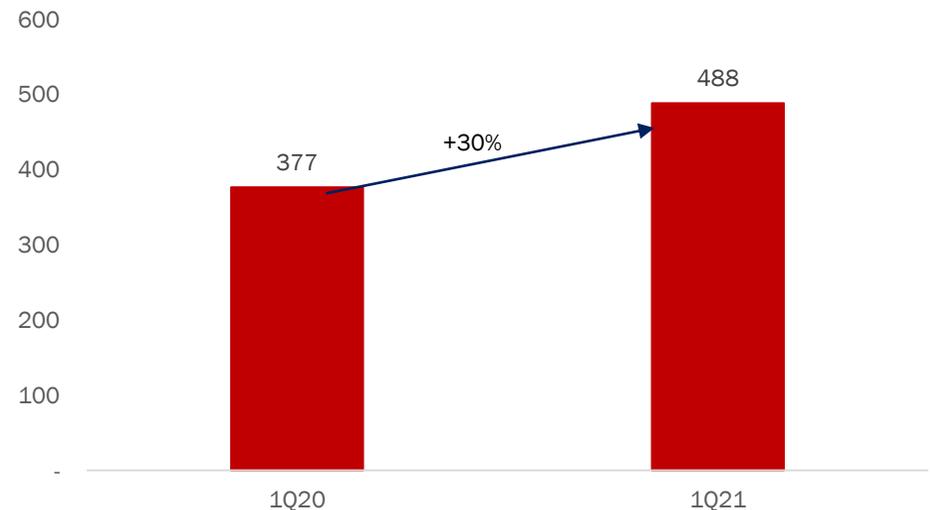


- Update pra penjualan tahun 1Q21:
 - Pra penjualan sebesar Rp1,3 triliun di 1Q21 (+86% YoY) didukung oleh peluncuran rumah tapak serta pemulihan permintaan pada proyek lainnya.
 - Sampai dengan 1Q21, perusahaan telah mencapai 37% target pra penjualan 2021.
- Perusahaan dalam arah yang tepat untuk mencapai target pra penjualan sepanjang tahun sebesar Rp3,5t triliun.

Pencapaian pra penjualan dari rumah tapak terjangkau

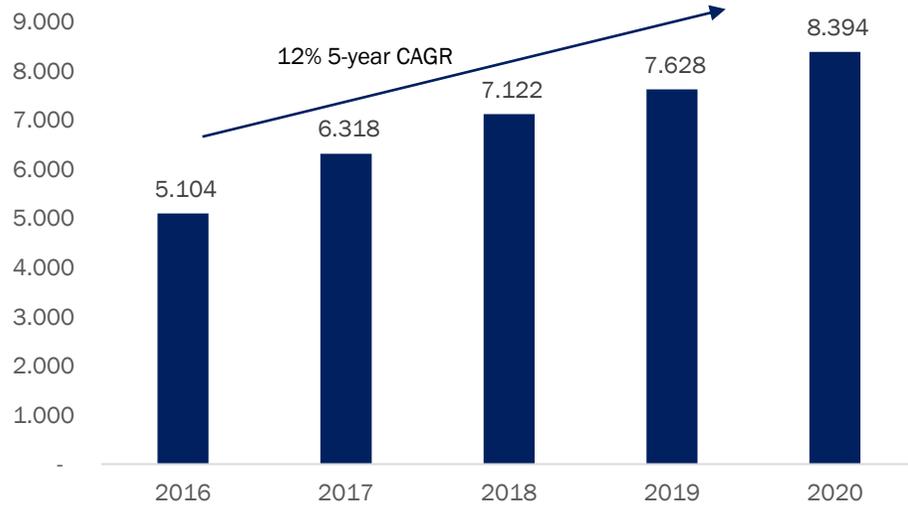


Pencapaian pra penjualan dari proyek lainnya

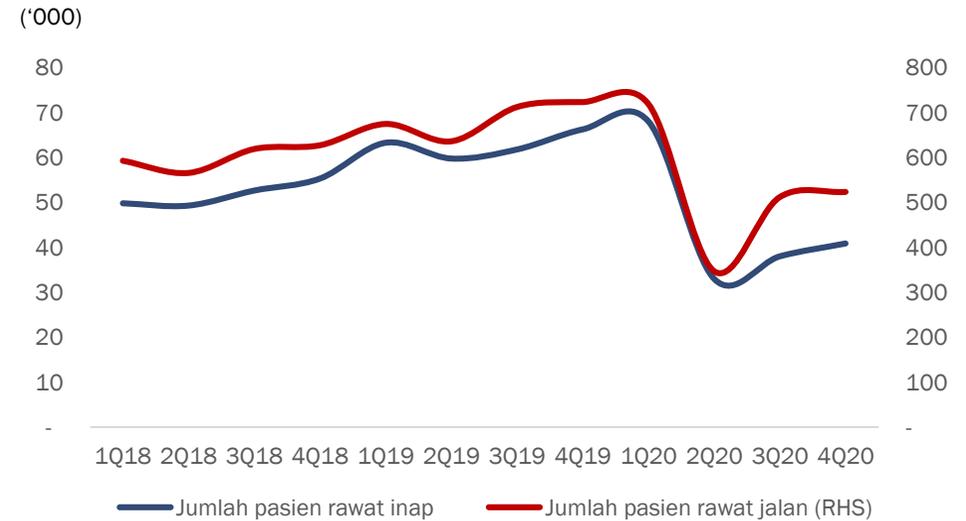


Pillar 2 - Bisnis Kesehatan Mulai Menunjukkan Perbaikan Post-Covid

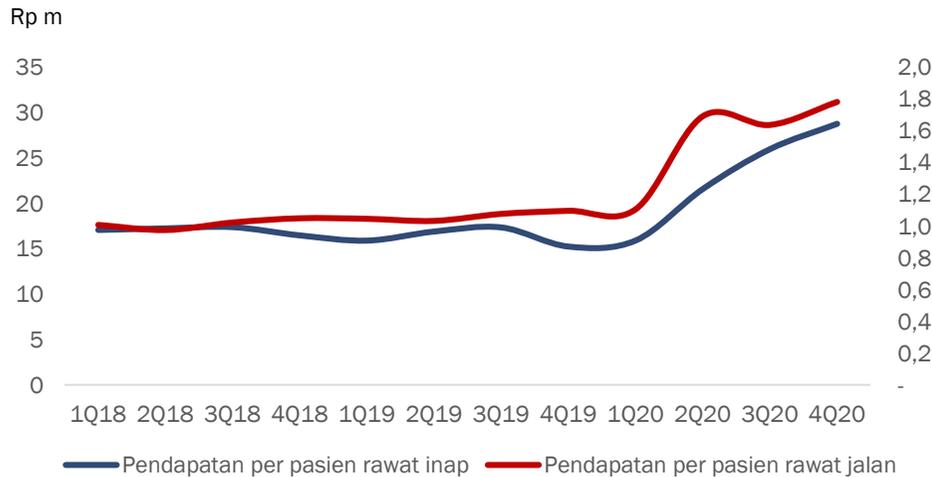
Siloam adalah grup RS swasta terbesar berdasarkan jumlah RS dan kapasitas tempat tidur. Jumlah ranjang di 2020 8.394 (+10% YTD)



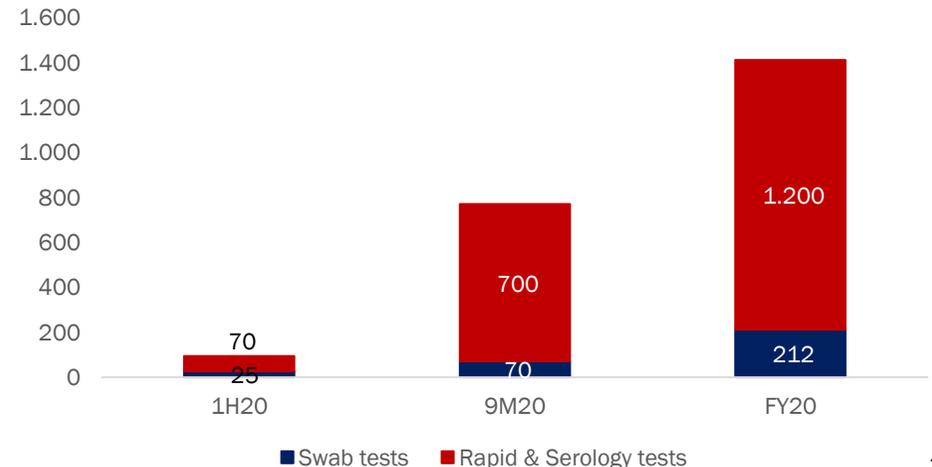
Pada 4Q20, jumlah pasien rawat inap dan rawat jalan mulai menunjukkan pemulihan seiring larangan berpergian keluar negeri



Akibat dari Covid-19, pendapatan per pasien rawat inap dan jalan +50-52% akibat dari penambahan APD dan pemeriksaan terkait.

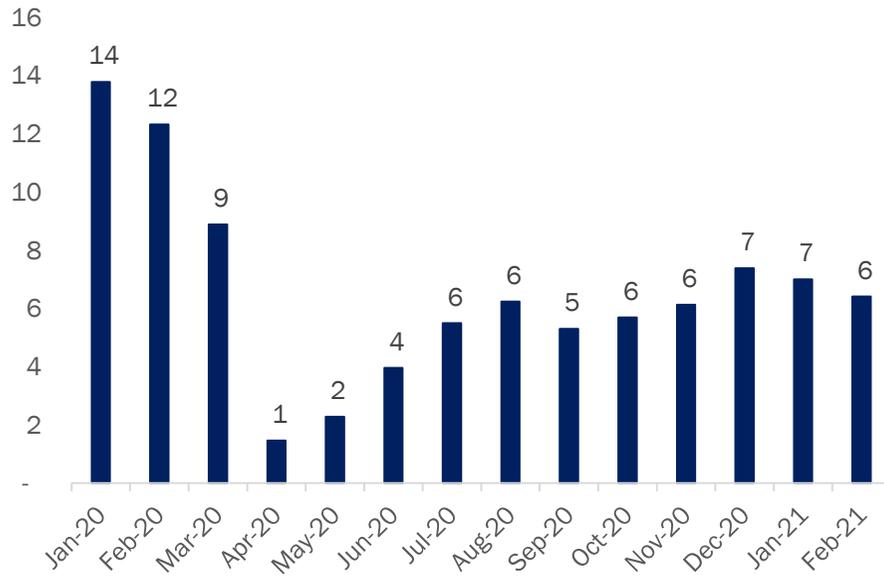


Siloam mulai menerima tes covid pada akhir Mar20. Pada FY20, Siloam telah melakukan lebih dari 1.4 juta test



Pillar 2 - Lini Bisnis Mall dan Hotel juga Mulai Membaik

Pada bulan Feb21, pengunjung mall bertumbuh 6x dibanding Apr20 sejak PSBB pertama diberlakukan



Update bisnis Mall

- Jumlah pengunjung mall perlahan mulai pulih dari dampak Covid. Meski demikian, level Feb21 masih sekitar 50% lebih rendah dibandingkan dengan level sebelum Covid.
- Kami mengantisipasi jumlah pengunjung untuk kembali ke level normal setelah pertengahan tahun 2021.

Okupansi hotel rendah akibat Covid, namun mulai kembali

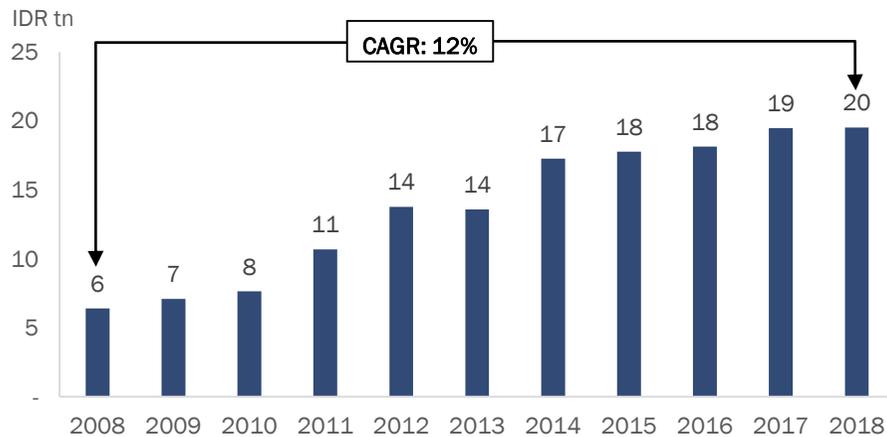
Hotel name	Occupancy	
	2019	2020
Aryaduta Jakarta	71	35
Aryaduta Pekanbaru	60	77
Imperial Aryaduta Hotel & Country Club	81	80
Aryaduta Medan	82	34
Aryaduta Manado	79	27
Aryaduta Kuta Bali	77	19
Aryaduta Palembang	80	48
Aryaduta Semanggi	72	41
Aryaduta Makassar	58	26
Aryaduta Bandung	74	42

Update bisnis Hotel

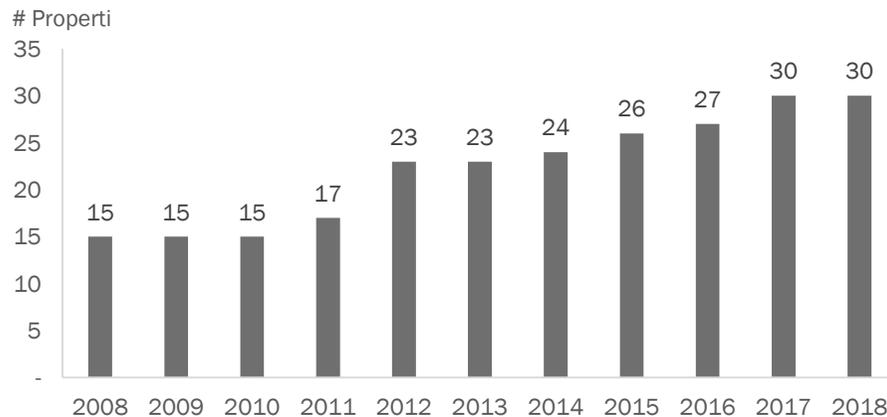
- Meski mulai menunjukkan perbaikan, level okupansi hotel masih rendah.
- Saat ini kami melihat tren perjalanan domestik didukung oleh “staycation” dan pariwisata domestik selama libur panjang.

Pillar 3 – LPKR merupakan perusahaan properti dengan AUM yang tersebar di Indonesia

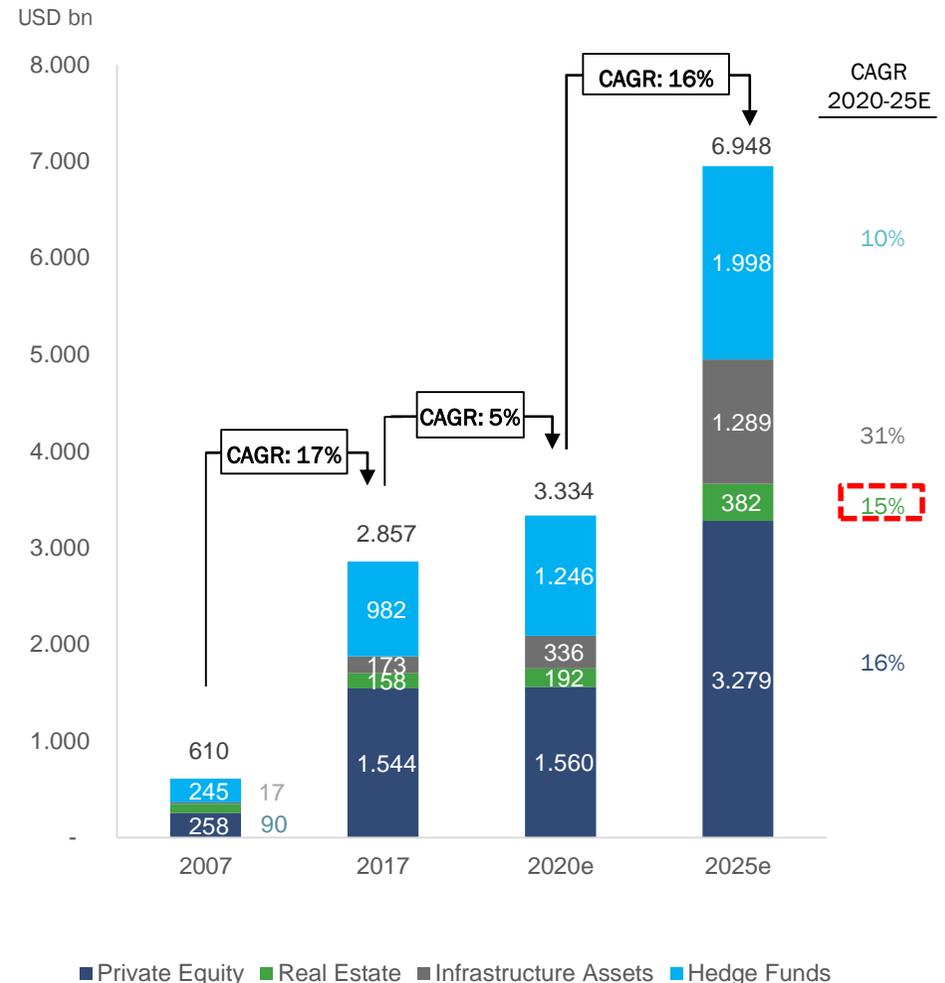
10 tahun belakang, AUM LMIRT tumbuh sebesar 12% CAGR
 Valuasi Portfolio LMIRT (2008 – 2018)



Portfolio LMIRT terdiri dari asset terdiversifikasi berkualitas tinggi
 Jumlah property LMIRT (2008 – 2018)

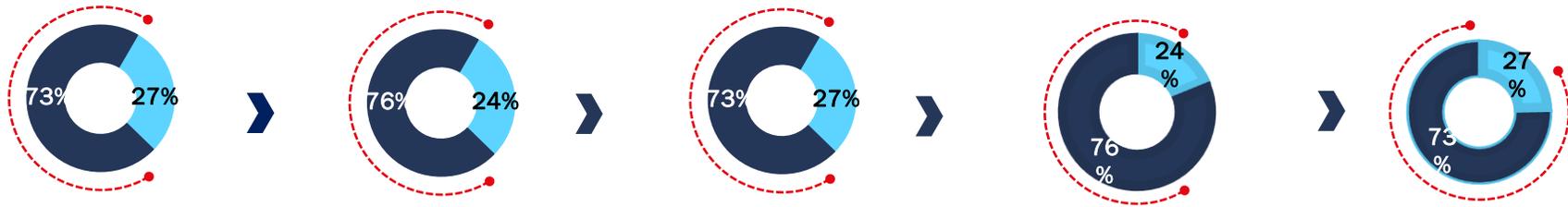


Real Estate diperkirakan menerima inflow USD 190bn over 2020-25
 Breakdown of APAC fund management AUM by fund type

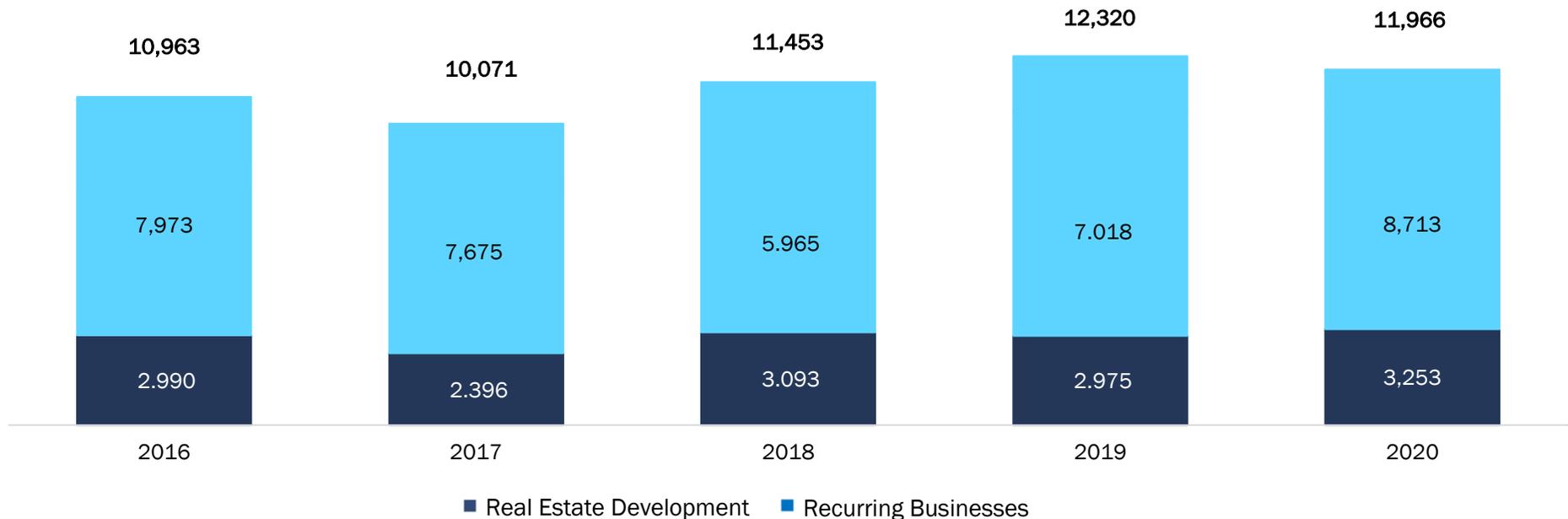


Berkat kontribusi signifikan dari *recurring business*, pendapatan perusahaan terus terjaga terimbas dampak pandemik

Recurring vs
Development
revenue



(Rp bn)

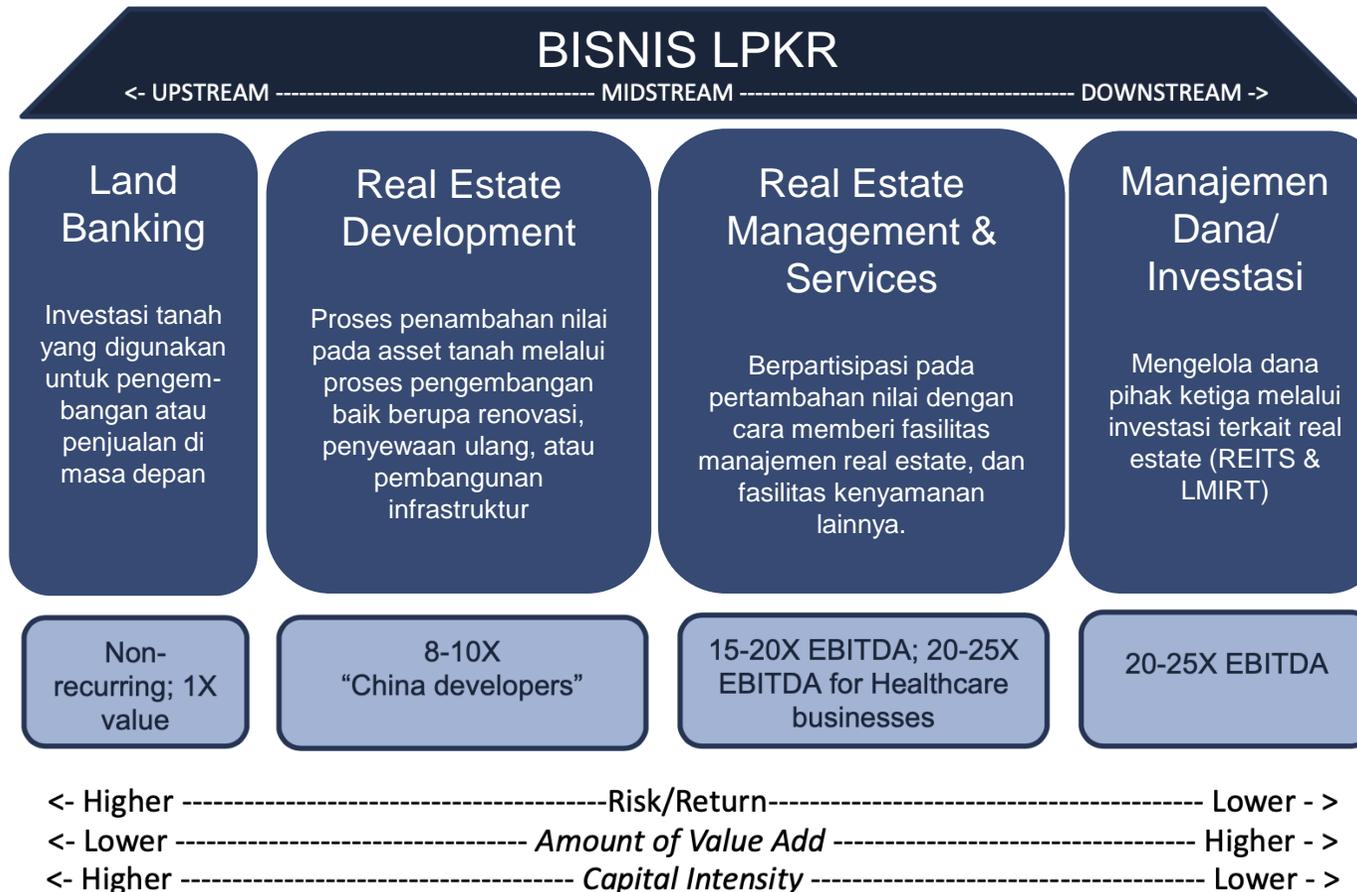


Notes: Pendapatan dari pengembangan real estat merujuk pada pendapatan dari penjualan serta biaya sewa asset milik LPKR. Pendapatan recurring merujuk pada pendapatan rumah sakit, mall, dan bisnis pelayanan lainnya serta fund manajemen/ bisnis investasi

Pemulihan atas dampak dari Covid-19

- Permintaan pada seluruh lini bisnis LPKR menunjukkan penurunan tajam pada 2Q20 sebagai akibat dari dampak penuh Covid19. Akibatnya, pendapatan dari Pillar 2 turun sebesar 6-41% pada 1H20.
- Meski situasi bisnis mulai membaik pada 3Q20, tingkat penularan virus meningkat pesat pada 3Q20 sehingga memperlambat quantum normalisasi. Namun setelah melewati PSBB yang kedua, kami mulai melihat perbaikan pada jumlah pengunjung mall, hotel dan juga rumah sakit.
- Saat ini perusahaan sudah memiliki visibilitas yang lebih jelas terkait dampak dari Covid didukung oleh pelaksanaan vaksinasi yang sudah dimulai sejak Feb 21. Pengunjung mall juga melihat perbaikan yang lumayan signifikan sejak awal tahun.
- Yang lebih penting adalah: turnaround bisnis pengembangan inti dan keunggulan dalam operasional (penyelesaian proyek dan eksekusi penjualan) terus memberikan harapan positif yang melampaui tantangan Covid.
- Sampai dengan akhir Mar 21, perusahaan telah berhasil menyelesaikan penjualan Puri Mall seharga Rp3,5 triliun, serta menyelesaikan negosiasi ulang biaya sewa dengan FIRST REIT dan Siloam. Negosiasi ulang biaya sewa menghilangkan risiko nilai tukar, serta diestimasikan dapat mengurangi biaya sebesar Rp450 miliar.

Strategi jangka Panjang LPKR



Sejarah Perusahaan

- Pada tahun 1980, nilai perusahaan kebanyakan besar berasal dari **pengembangan bank tanah dan real estate**, tepatnya pengembangan urban/ kota mandiri – **bisnis hulu**.
- Secara perlahan, LPKR masuk ke bisnis **midstream** dan mulai mengelola asset-asset yang sudah dibangun – **real estate management dan services**, yang bertumbuh secara perlahan.
- Akhirnya pada pertengahan/ akhir 2000, LPKR memasuki bisnis **pengelolaan dana** melalui perusahaan REIT yang termasuk di SGX – memasuki **bisnis hilir**. Ini memberikan LPKR keunggulan kompetitif untuk mencapai skala, pada industry padat modal.



CENDANA
HOMES

LIPPO
PT LIPPO KARAWACI TBK

TERIMA KASIH

