



kantor jasa penilai publik

febriman siregar dan rekan

Ijin Kementerian Keuangan RI No. 2.12.0109

**LAPORAN STUDI KELAYAKAN
PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA**

PT LIPPO KARAWACI, TBK.

Jalan Boulevard Palem Raya No. 7
Menara Matahari Lantai 22-23
Lippo Karawaci Central – Tangerang
Banten

No Laporan : 00410/2.0109-05/BS/03/0069/1/V/2024



Bogor, 13 Mei 2024

No. Laporan : 00410/2.0109-05/BS/03/0069/1/V/2024

Kepada Yth. :

**DIREKSI DAN KOMISARIS
PT LIPPO KARAWACI, TBK.**
Jl. Boulevard Palem Raya No. 7
Menara Matahari Lantai 22-23
Lippo Karawaci Central - Tangerang
Banten

**Perihal : Ringkasan Laporan Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha
Penunjang**

Dengan hormat,

Sesuai dengan surat kesepakatan kerja nomor 0310A/PNW/PB-BGR-FSR/III/2024, tertanggal 20 Maret 2024 kami Kantor Jasa Penilai Publik Febriman Siregar dan Rekan (“FSR” atau “Penilai” atau “Kami”) telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan berdasarkan surat keputusannya No. 459/KM.1/2020 tanggal 17 September 2020 dan telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Surat No. S-838/PM.223/2019 tanggal 31 Juli 2019 dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal (Pendaftaran Ulang) No. STTD.PPB-41/PM.223/2019 tanggal 31 Juli 2019 sebagai Penilai Properti/Aset dan Bisnis di Pasar Modal. Mengeluarkan laporan studi kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha PT Lippo Karawaci Tbk.

Identifikasi Status Penilai

Dalam mempersiapkan Laporan Studi kelayakan ini kami bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan. KJPP Febriman Siregar & Rekan juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Laporan Penilaian ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan jasa yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh nilai yang dihasilkan.

Identifikasi Klien (Pemberi Tugas)

Nama : PT LIPPO KARAWACI, TBK.
Bidang Usaha : Industri Properti
Alamat : Jl. Boulevard Palem Raya No. 7
Menara Matahari Lantai 22-23
Lippo Karawaci Central – Tangerang
Banten
Telepon : (021) 25669000

Kantor Cabang Bogor
Jl. Perumahan Bogor Baru Blok D-I No.19
RT.007, RW.001, Kel. Tegallega
Kec. Bogor Tengah, Kota Bogor
Jawa Barat 16129
Telp. : 0251-8397671
Email : fsr.bogor@fsr.co.id
Website : www.fsr.co.id



Identifikasi Pengguna Laporan

Laporan Ditujukan kepada : PT Lippo Karawaci, Tbk

Laporan Diserahkan kepada : PT Lippo Karawaci, Tbk

Identifikasi Obyek

Yang menjadi obyek adalah penambahan kegiatan usaha Perseroan yaitu pengelolaan lahan parkir.

Jenis Mata Uang Yang Digunakan

Dalam penugasan ini Nilai Pasar Wajar dinyatakan dalam mata uang Rupiah.

Maksud dan Tujuan Penilaian

Rencana Pemberi Tugas dalam kaitannya dengan penugasan adalah mengetahui kelayakan penambahan kegiatan usaha Perseroan yaitu pengelolaan lahan parkir per tanggal 31 Desember 2023.

Tingkat Kedalaman Investigasi

- Inspeksi
Inspeksi telah dilakukan terhadap Perseroan, sesuai dengan penugasan yang diberikan. Dalam melakukan inspeksi kami tidak mengalami keterbatasan untuk mengamati kegiatan operasional Perseroan.
- Penelaahan
Dari hasil inspeksi dan data / informasi yang diterima maka setelah dilakukan penelaahan, kami tidak menemui data atau informasi yang tidak jelas dan tidak dapat diverifikasi kepada pihak manajemen Perseroan atau pihak terkait lainnya.

Sifat Dan Sumber Informasi Yang Dapat Diandalkan

Informasi yang relevan yang digunakan dalam proses penilaian, seperti data yang dipublikasikan, data riset atau data yang diperoleh dari Pemerintah (antara lain data dari website data beta industri, data dari website Damodaran berupa data *Equity Risk Premium* dan *Rating-based Default Spread*, data dari Bank Indonesia berupa data ekonomi makro, data dari Badan Pusat Statistik (BPS) dan dari asosiasi terkait berupa data pasar serta data publikasi terkait lainnya) digunakan tanpa verifikasi dan disetujui oleh Pemberi Tugas.

Asumsi Umum dan Asumsi Khusus

Studi Kelayakan ini dibatasi oleh asumsi dan kondisi pembatas sebagai berikut:

1. Studi Kelayakan ini bersifat *non-disclaimer opinion*.



2. Penilai Usaha telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Proyeksi keuangan yang digunakan telah disesuaikan dan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya.
5. Penilai Usaha bertanggung jawab atas pelaksanaan Studi Kelayakan dan kewajaran proyeksi keuangan.
6. Laporan Studi Kelayakan ini terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
7. Penilai Usaha bertanggung jawab atas Laporan Studi Kelayakan dan Kesimpulan Akhir.
8. Penilai Usaha telah memperoleh informasi atas status hukum Obyek Studi Kelayakan dari Pemberi Tugas.

Analisa Makro Ekonomi dan Pasar

1. Berdasarkan Laporan Kebijakan Moneter Bank Indonesia Triwulan IV-2023, pertumbuhan ekonomi global diperkirakan tumbuh sebesar 3,0% pada 2023 dan melambat menjadi 2,8% pada 2024 dan pertumbuhan ekonomi Indonesia tahun 2023 diperkirakan dalam kisaran 4,5-5,3%, didorong oleh konsumsi dan investasi sejalan dengan akselerasi belanja Pemerintah pada akhir tahun dan percepatan penyelesaian beberapa Proyek Strategis Nasional (PSN).
2. Neraca Pembayaran Indonesia (NPI) 2023 diperkirakan mencatat surplus sehingga mendukung ketahanan eksternal. Surplus neraca perdagangan berlanjut pada Desember 2023 yang tercatat 3,3 miliar dolar AS dipengaruhi oleh kinerja ekspor komoditas utama Indonesia yang tetap kuat, seperti batu bara serta besi dan baja.
3. Inflasi IHK Desember 2023 tercatat sebesar 2,61% (yoy), menurun dari tahun sebelumnya sebesar 5,51% (yoy) sehingga berada dalam kisaran $3,0 \pm 1\%$. Penurunan inflasi dipengaruhi oleh terjaganya berbagai komponen inflasi sebagai hasil nyata konsistensi kebijakan moneter Bank Indonesia yang pro-stability serta sinergi erat kebijakan Bank Indonesia dengan Pemerintah Pusat dan Daerah.
4. Nilai tukar Rupiah hingga 16 Januari 2024 relatif stabil, hanya melemah 1,24% dari akhir Desember 2023, dengan kebijakan stabilisasi Bank Indonesia dan kembali masuknya aliran portofolio asing, sejalan dengan tetap menariknya imbal hasil aset keuangan domestik dan tetap positifnya prospek ekonomi Indonesia.

Analisa Kelayakan Aspek Keuangan

1. Biaya modal untuk hutang diasumsikan setara dengan tingkat bunga pinjaman dalam mata uang Rupiah. Tingkat bunga pinjaman dalam mata uang Rupiah untuk kredit investasi berdasarkan data Bank Indonesia bulan Desember 2023 untuk bank Persero adalah sebesar 9,41%.



2. Analisis Kelayakan Proyek adalah sebagai berikut:

- **Net Present Value**

NPV yang dihasilkan menunjukkan angka yang positif yaitu sebesar Rp. 8.963.278.156,-.

- **Internal Rate of Return**

IRR yang diperoleh sebesar 64,38% lebih besar dari discount factor yang digunakan.

- **Profitability Index**

PI yang diperoleh adalah sebesar 1,19 yang berarti lebih besar dari 1.

- **Break Event Point**

BEP yang diperoleh adalah sebesar 41,00%.

- **Payback Period**

Payback Period selama 3 tahun 5 bulan.

Kesimpulan

Berdasarkan kajian, evaluasi keuangan dan analisis keuangan serta proyeksi-proyeksi lainnya dengan syarat asumsi-asumsi yang telah ditetapkan dapat terpenuhi, maka rencana perubahan kegiatan usaha tersebut di atas dapat memberikan kontribusi yang positif dan layak.

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK FEBRIMAN SIREGAR DAN REKAN



Ir. Yohn PS Napitupulu, M.Sc., MAPPI (Cert.)

Rekan

Penilai Properti dan Bisnis (PB)
Ijin Penilai Publik No. PB-1.08.00069
MAPPI No. 92-S-00252
STTD No. PPB-41/PM.223/2019



PERNYATAAN PENYUSUN

Dalam batas kemampuan dan keyakinan serta pemahaman kami sebagai penilai, yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa :

1. Kami telah mematuhi persyaratan pendidikan profesional yang ditentukan dan/atau diselenggarakan oleh Asosiasi Penilai yang diakui oleh Pemerintah.
2. Keterangan-keterangan dan pernyataan dalam laporan ini, sebatas pengetahuan kami adalah benar dan akurat.
3. Analisis dan kesimpulan dalam laporan ini hanya dibatasi dan telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatas serta kondisi yang dilaporkan.
4. Penilai telah melaksanakan ruang lingkup penilaian meliputi : identifikasi masalah, inspeksi lapangan, pengumpulan data & wawancara, analisis data, estimasi nilai menggunakan pendekatan penilaian dan penulisan laporan.
5. Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan properti dan/atau jenis industri yang dinilai.
6. Kami tidak mempunyai kepentingan apapun terhadap obyek yang dinilai dan imbalan jasa yang kami terima tidak terkait dengan hasil penilaian yang dilaporkan.
7. Laporan ini disusun mengacu pada Standar Penilaian Indonesia (SPI EDISI VII-2018) dan telah memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).
8. Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini Penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas.
9. Tidak seorang pun, kecuali yang disebutkan dalam laporan penilaian ini telah menyediakan bantuan profesional dalam menyiapkan laporan penilaian.

Selanjutnya laporan ini menjelaskan semua asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang mempengaruhi analisa, pendapat dan kesimpulan yang tertera dalam laporan ini.



Penilaian Saham - PT Lippo Karawaci Tbk.

NAMA

KUALIFIKASI

TANDA TANGAN

Penanggung Jawab Proyek :

Ir. Yohn PS Napitupulu, M.Sc. MAPPI (Cert.)

Penilai Bisnis Bersertifikat

Rekan

Ijin Penilai Publik : PB-1.08.00069

MAPPI No. : 92-S-00252

STTD No. : STTD.PPB-41/PM.223/2019

Pemeriksa :

Didiek Agus Priatmiko, S.Komp.

Penilai Bisnis

MAPPI : 11-T-03266

Penilai :

Yaumil Husna Khair, S.Si., M.M

Penilai Bisnis

MAPPI : 11-P-03270



PENDAHULUAN

1

1.1 IDENTITAS PEMBERI TUGAS DAN PENGGUNA LAPORAN

Pemberi tugas dan pengguna laporan dalam hal ini adalah

Nama : PT LIPPO KARAWACI, TBK.
Bidang Usaha : Industri Properti
Alamat : Jl. Boulevard Palem Raya No. 7
Menara Matahari Lantai 22-23 – Tangerang
Banten 15810
Telepon : (021) 25669000

1.2 LATAR BELAKANG

PT Lippo Karawaci, Tbk. yang selanjutnya disebut “Perseroan” adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang industri properti.

Perseroan bermaksud untuk melakukan penambahan kegiatan usaha, yaitu Pengelolaan Lahan Parkir. Penambahan kegiatan usaha ini selanjutnya dalam laporan ini disebut dengan “Proyek”.

Sehubungan dengan rencana tersebut di atas, untuk mengetahui kelayakan atas Proyek tersebut, maka Perseroan membutuhkan studi kelayakan untuk memenuhi Peraturan OJK No.17/POJK.04/2020 tentang transaksi material dan perubahan kegiatan usaha. Untuk mengetahui kelayakan atas usaha Perseroan tersebut, maka Perseroan memerlukan Kajian dari Pihak Independen, untuk melakukan analisa dan kajian serta menyusun dalam Laporan Studi Kelayakan. Selanjutnya manajemen Perseroan menunjuk KJPP Febriman Siregar dan Rekan (“KJPP”) sebagai pihak independen dalam penyusunan laporan studi kelayakan tersebut.

1.3 DASAR PENUGASAN

Berdasarkan Surat Penawaran yang telah disepakati Bersama antara KJPP Febriman Siregar dan Rekan dengan PT Lippo Karawaci, Tbk. Nomor : 0310A/PNW/PB-BGR-FSR/III/2024 tanggal 20 Maret 2024 perihal Jasa Konsultan Pekerjaan Studi Kelayakan.



1.4 TUJUAN PENUGASAN

Penyusunan kajian kelayakan ini bertujuan untuk memberikan opini yang independen mengenai kelayakan penambahan kegiatan usaha Perseroan yaitu Pengelolaan Lahan Parkir.

1.5 OBJEK KAJIAN

Objek studi berupa Proyek atas penambahan kegiatan usaha yaitu Pengelolaan Lahan Parkir.

1.6 TANGGAL PENILAIAN (CUT OFF DATE)

Tanggal penilaian laporan studi kelayakan ini adalah per 31 Desember 2023 yang disesuaikan dengan jangka waktu dalam POJK 35 tahun 2020 untuk pemenuhan transaksi penambahan kegiatan usaha.

1.7 METODOLOGI

Metodologi yang digunakan untuk penyusunan kajian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pengumpulan Data dan Kajian Kepustakaan

Data yang diperoleh dari berbagai instansi dan berbagai macam data pendukung lainnya. Dari data yang terkumpul, selanjutnya diolah dan dianalisa secara sistematis sehingga menghasilkan informasi yang relevan dengan tujuan kajian kelayakan.

2. Survey Lapangan

Survey lapangan dilakukan dengan maksud untuk memperoleh data yang dapat dipertanggung jawabkan dengan tujuan antara lain:

- Mengetahui rencana pembangunan
- Mengetahui aksesibilitas dan daya dukung sarana dan prasarana yang sudah ada di lokasi proyek.
- Mengetahui lebih lanjut potensi pasar yang ada dan selain yang sudah ada.

3. Metode Analisa

3.1 Metode analisa yang digunakan secara bertahap yaitu sebagai berikut:

a. Analisis situs :

- Lokasi
- Karakteristik lokasi
- Infrastruktur, utilitas & fasilitas publik
- Aksesibilitas
- Kondisi lingkungan sekitar

b. Analisis Ekonomi dan Demografi Makro



- Pertumbuhan ekonomi
- Tingkat inflasi
- Nilai tukar rupiah
- Perkiraan pertumbuhan ekonomi

c. *Market Analysis*

- Analisis Industri
- Analisis Pesaing
- Analisis Potensi Pasar

d. *Financial Analysis*

- Asumsi umum dan dasar asumsi, meliputi asumsi yang berhubungan dengan komponen pendapatan maupun biaya yang mempengaruhi operasional proyek.
- Asumsi investasi, mengenai nilai investasi yang diperlukan untuk proyek.
- Asumsi keuangan, meliputi penetapan tingkat suku bunga pinjaman investasi, debt to equity rasio, tingkat diskonto (*weight average cots of capital/WACC*) dan asumsi lain yang diperlukan dalam perhitungan finansial.

e. Analisis Kelayakan Proyek

Parameter analisis kelayakan proyek yang digunakan terdiri dari Analisis Internal Rate Of Return (IRR), Net Present Value (NPV), Profitabilty Index (PI) dan Payback Period (PBP)

1.8 SUMBER DATA

Dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan, kami menggunakan data dan informasi dari manajemen Perseroan dan dari publikasi sebagai berikut:

1. Laporan keuangan konsolidasian PT Lippo Karawaci, Tbk dan Entitas Anak. untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi, No. Laporan : 00597/2.1030/AU.1/03/1115-1/1/V/2020 tanggal 22 Mei 2020 Akuntan Publik Tjun Tjun.
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Lippo Karawaci, Tbk dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi, No. Laporan : 00554/2.1030/AU.1/03/1169-1/1/V/2021 tanggal 10 Mei 2021 Akuntan Publik Jul Edy Siahaan.
3. Laporan keuangan konsolidasian PT Lippo Karawaci, Tbk dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi, No. Laporan : 00194/2.1030/AU.1/03/1169-2/1/III/2022 tanggal 30 Maret 2022 Akuntan Publik Jul Edy Siahaan.



4. Laporan keuangan konsolidasian PT Lippo Karawaci, Tbk dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi, No. Laporan : 00259/2.1030/AU.1/03/1169-3/1/III/2023 tanggal 30 Maret 2023 Akuntan Publik Jul Edy Siahaan.
5. Laporan keuangan konsolidasian PT Lippo Karawaci, Tbk dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasi, No. Laporan : 00214/2.1030/AU.1/03/1155-1/1/III/2024 tanggal 25 Maret 2024 Akuntan Publik Eishennoraz.
6. Wawancara dengan pihak manajemen Perseroan
7. Berbagai sumber informasi yang berkaitan dengan kondisi ekonomi, kondisi pasar dan lainnya, baik berdasarkan media cetak, elektronik dan hasil analisis lain dari pihak independen yang kami anggap relevan.

1.9 ASUMSI-ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS

Studi Kelayakan ini dibatasi oleh asumsi dan kondisi pembatas sebagai berikut:

1. Studi Kelayakan ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
2. Penilai Usaha telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Proyeksi keuangan yang digunakan telah disesuaikan dan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya.
5. Penilai Usaha bertanggung jawab atas pelaksanaan Studi Kelayakan dan kewajaran proyeksi keuangan.
6. Laporan Studi Kelayakan ini terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
7. Penilai Usaha bertanggung jawab atas Laporan Studi Kelayakan dan Kesimpulan Akhir.
8. Penilai Usaha telah memperoleh informasi atas status hukum Obyek Studi Kelayakan dari Pemberi Tugas.

1.10 INDEPENDENSI PENILAI

Dalam mempersiapkan laporan Studi Kelayakan ini kami telah bertindak secara independen, tidak ada benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan pihak-pihak yang terlibat rencana Perubahan Kegiatan Usaha Utama ini. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Laporan Studi Kelayakan ini juga tidak ditujukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh kesimpulan yang dihasilkan.



GAMBARAN UMUM PERSEROAN

2

2.1 RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

PT Lippo Karawaci, Tbk. ("Perseroan") didirikan dengan nama PT Tunggal Reksakencana pada tanggal 15 Oktober 1990 berdasarkan Akta Pendirian No. 233 yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. C2-6974.HT.01.01.Th'-91 tanggal 22 Nopember 1991 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 62, Tambahan No. 3593 tanggal 4 Agustus 1992.

Anggaran dasar Perusahaan telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 12 tanggal 5 Oktober 2023 yang dibuat di hadapan Aulia Taufani S.H., Notaris di Jakarta, mengenai persetujuan perubahan data perseroan yaitu perubahan susunan Direksi. Perubahan ini telah dicatat dan diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan suratnya AHU-AH.01.09-0179724 tanggal 31 Oktober 2023.

Perseroan berlokasi di Jalan Boulevard Palem Raya No. 7, Menara Matahari Lantai 22-23, Lippo Karawaci Central, Tangerang, Banten.

Entitas induk utama Perseroan adalah PT Inti Anugerah Pratama.

2.2 LINGKUP USAHA PERSEROAN

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan usaha Perusahaan adalah dalam bidang real estat, termasuk namun tidak terbatas pada real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, yaitu meliputi usaha pembangunan, pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat seperti tanah, bangunan apartemen, mal, pusat perbelanjaan, rumah sakit, gedung pertemuan, perhotelan, pusat sarana olah raga dan sarana penunjang, pengembangan perkotaan, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri, penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum, aktivitas profesional, ilmiah dan teknis, konstruksi, pengangkutan, perdagangan, pengelolaan air, pengelolaan air limbah, pengelolaan dan daur ulang sampah, aktivitas remediasi, aktivitas ketenagakerjaan dan penunjang usaha lainnya, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui penyertaan (investasi) ataupun pelepasan (divestasi) modal dalam perusahaan lain.



2.3 SUSUNAN PEMEGANG SAHAM

Berdasarkan Laporan Keuangan Audit per 31 Desember 2023, susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Tabel 2.1 Susunan Pemegang Saham Perseroan

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Saham @ Rp 100,-	Komposisi (%)
PT Inti Anugerah Pratama	18.161.073.458	1.816.107.345.800	25,63
Sierra Incorporated	11.259.645.290	1.125.964.529.000	15,89
PT Primantara Utama Sejahtera	7.371.500.000	737.150.000.000	10,40
John Riady	90.100.700	9.010.070.000	0,13
Dominique Dion Leswara	76.612.500	7.661.250.000	0,11
Surya Tatang	57.197.200	5.719.720.000	0,08
Meng Kuan Phua	1.860.000	186.000.000	0,00
Marshal Martinus Tissadharma	7.743.400	774.340.000	0,00
Publik (masing-masing kurang dari 5%)	33.851.585.221	3.385.158.522.100	47,76
Subjumlah	70.877.317.769	7.087.731.776.900	100
Saham Treasuri	20.700.600	2.070.060.000	
Total	70.898.018.369	7.089.801.836.900	

2.4 SUSUNAN PENGURUS PERSEROAN

Berdasarkan Laporan Keuangan Audit per 31 Desember 2023, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	: John Aristianto Prasetio *)
Komisaris	: Anand Kumar
Komisaris	: George Raymond Zage III
Komisaris	: Kin Chan
Komisaris	: Anangga Wardhana Roosdiono *)
Komisaris	: DR. Kartini Sjahrir *)

*) merangkap komisaris independen

Dewan Direksi

Presiden Direktur	: Ketut Budi Wijaya
Wakil Presiden Direktur	: Dicky Setiadi Moechtar
Direktur	: John Riady
Direktur	: Surya Tatang
Direktur	: Marshal Martinus Tissadharma
Direktur	: David Iman Santosa
Direktur	: Phua Meng Kuan (Daniel Phua)
Direktur	: Dominique Dion Leswara
Direktur	: Gita Irmasari



2.5 LEGALITAS USAHA PERSEROAN

Legalitas usaha Perseroan yang dimiliki sampai dengan Penyusunan Laporan Studi Kelayakan ini antara lain:

- 1) Akta Pendirian No. 233 tanggal 15 Oktober 1990 oleh Notaris Misahardi Wilamarta, S.H.
- 2) Pengesahan Akta Pendirian oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. C2-6974.HT.01.01.Th'-91 tanggal 22 Nopember 1991 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 62, Tambahan No. 3593 tanggal 4 Agustus 1992.
- 3) Akta Perubahan Terakhir No. 12 tanggal 5 Oktober 2023 oleh Notaris Aulia Taufani, S.H., tentang persetujuan perubahan data Perseroan yaitu perubahan susunan Direksi.
- 4) Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.09-0179724 tanggal 31 Oktober 2023.

2.6 KINERJA KEUANGAN PERSEROAN

Analisa kinerja keuangan Perseroan merujuk pada laporan keuangan *audited* berikut ini:

- Laporan keuangan konsolidasian PT Lippo Karawaci, Tbk dan Entitas Anak. untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, No. Laporan : 00597/2.1030/AU.1/03/1115-1/1/V/2020 tanggal 22 Mei 2020 Akuntan Publik Tjun Tjun.
- Laporan keuangan konsolidasian PT Lippo Karawaci, Tbk dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, No. Laporan : 00554/2.1030/AU.1/03/1169-1/1/V/2021 tanggal 10 Mei 2021 Akuntan Publik Jul Edy Siahaan.
- Laporan keuangan konsolidasian PT Lippo Karawaci, Tbk dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, No. Laporan : 00194/2.1030/AU.1/03/1169-2/1/III/2022 tanggal 30 Maret 2022 Akuntan Publik Jul Edy Siahaan.
- Laporan keuangan konsolidasian PT Lippo Karawaci, Tbk dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, No. Laporan : 00259/2.1030/AU.1/03/1169-3/1/III/2023 tanggal 30 Maret 2023 Akuntan Publik Jul Edy Siahaan.
- Laporan keuangan konsolidasian PT Lippo Karawaci, Tbk dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, No. Laporan : 00214/2.1030/AU.1/03/1155-1/1/III/2024 tanggal 25 Maret 2024 Akuntan Publik Eishennoraz.



Berikut gambaran mengenai perkembangan kinerja Perseroan berdasarkan Laporan Posisi Keuangan untuk setiap tanggal yang berakhir 31 Desember 2019, 31 Desember 2020, 31 Desember 2021, 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2023.

Tabel 2.1. Historikal Keuangan Perseroan (Dalam Juta Rupiah)

Deskripsi	2019	2020	2021	2022	2023
Aset Lancar	37.197.250	33.078.230	31.374.902	29.144.101	29.816.689
Aset Tidak Lancar	17.882.335	18.787.250	20.706.034	20.726.796	19.754.135
Total Aset	55.079.585	51.865.480	52.080.936	49.870.897	49.570.824
Liabilitas Lancar	6.881.251	10.573.858	9.605.967	9.325.960	9.923.981
Liabilitas Tidak Lancar	13.821.995	17.717.967	19.988.960	21.405.046	20.040.412
Total Liabilitas	20.703.246	28.291.825	29.594.927	30.731.006	29.964.393
Ekuitas	34.376.339	23.573.655	22.486.009	19.139.891	19.606.431
Total Liabilitas & Ekuitas	55.079.585	51.865.480	52.080.936	49.870.897	49.570.824
Pendapatan Neto	12.177.173	11.810.955	16.138.531	14.674.086	16.846.905
Beban Pokok Pendapatan	7.724.006	7.679.572	10.588.709	8.524.887	9.479.002
Laba (Rugi) Kotor	4.453.167	4.131.383	5.549.822	6.149.199	7.367.903
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	(1.665.165)	(9.310.773)	(1.108.251)	(1.893.616)	1.264.818
Laba (Rugi) Bersih	(2.061.418)	(9.637.220)	(1.623.183)	(2.327.495)	653.699

Tabel 2.2. Pertumbuhan Kinerja Keuangan Perseroan (%)

Deskripsi	2019	2020	2021	2022	2023
Aset Lancar	-	-11,07	-5,15	-7,11	2,31
Aset Tidak Lancar	-	5,06	10,21	0,10	-4,69
Total Aset	-	-5,84	0,42	-4,24	-0,60
Liabilitas Lancar	-	53,66	-9,15	-2,91	6,41
Liabilitas Tidak Lancar	-	28,19	12,82	7,08	-6,38
Total Liabilitas	-	36,65	4,61	3,84	-2,49
Ekuitas	-	-31,42	-4,61	-14,88	2,44
Total Liabilitas & Ekuitas	-	-5,84	0,42	-4,24	-0,60
Penjualan	-	-3,01	36,64	-9,07	14,81
Beban Pokok Penjualan	-	-0,58	37,88	-19,49	11,19
Laba (Rugi) Kotor	-	-7,23	34,33	10,80	19,82
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	-	459,15	-88,10	70,87	-166,79
Laba (Rugi) Bersih	-	367,50	-83,16	43,39	-128,09

- Total Aset dalam 5 periode laporan keuangan (2019-2023) mengalami penurunan dengan rata-rata sebesar 2,57% pertahun. Per 31 Desember 2023 total aset tercatat sebesar Rp49,57 triliun.



- Total Liabilitas dalam 5 periode laporan keuangan (2019-2023) mengalami peningkatan dengan rata-rata sebesar 10,65% pertahun. Per 31 Desember 2023 total liabilitas tercatat sebesar Rp29,96 triliun.
- Total Ekuitas dalam 5 periode laporan keuangan (2019-2023) mengalami penurunan dengan rata-rata sebesar 12,12% pertahun. Per 31 Desember 2023 total ekuitas tercatat sebesar Rp19,60 triliun.
- Pendapatan dalam 5 periode laporan keuangan (2019-2023) mengalami peningkatan dengan rata-rata sebesar 9,84% pertahun. Per 31 Desember 2023 pendapatan tercatat sebesar Rp16,84 triliun.
- Laba (Rugi) Kotor dalam 5 periode laporan keuangan (2019-2023) mengalami peningkatan dengan rata-rata sebesar 14,43% pertahun. Per 31 Desember 2023 laba kotor tercatat sebesar Rp7,36 triliun.
- Laba (Rugi) Sebelum Pajak dalam 5 periode laporan keuangan (2019-2023) mengalami peningkatan dengan rata-rata sebesar 68,78% pertahun. Per 31 Desember 2023 laba sebelum pajak tercatat sebesar Rp1,26 triliun.
- Laba (Rugi) Bersih dalam 5 periode laporan keuangan (2019-2023) mengalami peningkatan dengan rata-rata sebesar 49,91% pertahun. Per 31 Desember 2023 laba bersih tercatat sebesar Rp653,69 miliar.



ANALISA MAKRO EKONOMI & PASAR

3.1 ANALISA MAKRO EKONOMI

3.1.1 Pertumbuhan Ekonomi Global

Berdasarkan Laporan Kebijakan Moneter Bank Indonesia Triwulan IV-2023, pertumbuhan ekonomi global diperkirakan tumbuh sebesar 3,0% pada 2023 dan melambat menjadi 2,8% pada 2024. Ekonomi Amerika Serikat (AS) dan India tetap kuat didukung konsumsi rumah tangga dan investasi. Sementara itu, ekonomi Tiongkok melambat seiring dengan tetap lemahnya konsumsi rumah tangga dan investasi sebagai dampak lanjutan dari pelemahan kinerja sektor properti, serta terbatasnya stimulus fiskal.

Penurunan inflasi di negara maju, termasuk AS, berlanjut, meski masih berada di atas sasaran, sementara inflasi Tiongkok menurun dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi yang melambat. Siklus kenaikan suku bunga kebijakan moneter negara maju, termasuk Fed Funds Rate (FFR), diperkirakan telah berakhir meskipun masih bertahan tinggi pada semester I 2024, dengan kemungkinan akan mulai menurun pada semester II 2024. Yield obligasi Pemerintah negara maju, termasuk US Treasury, menurun secara gradual tapi masih berada di level tinggi sejalan dengan premi risiko jangka panjang (term-premia) terkait besarnya pembiayaan fiskal dan utang pemerintah AS.

Tekanan penguatan nilai tukar dolar AS terhadap berbagai mata uang dunia juga berkurang. Perkembangan tersebut mendorong berlanjutnya aliran masuk modal asing dan mengurangi tekanan pelemahan nilai tukar di emerging market, termasuk Indonesia. Ke depan, beberapa risiko global tetap perlu dicermati karena dapat memengaruhi ketidakpastian perekonomian dunia, seperti berlanjutnya ketegangan geopolitik, pelemahan ekonomi di sejumlah negara utama, termasuk Tiongkok, serta kepastian waktu dan besarnya penurunan suku bunga moneter negara maju, khususnya FFR.

3.1.2 Pertumbuhan Ekonomi Nasional

Berdasarkan Laporan Kebijakan Moneter Bank Indonesia Triwulan IV-2023, pertumbuhan ekonomi Indonesia tahun 2023 diperkirakan dalam kisaran 4,5-5,3%, didorong oleh konsumsi dan investasi sejalan dengan akselerasi belanja Pemerintah pada akhir tahun dan percepatan penyelesaian beberapa Proyek Strategis Nasional (PSN).



Pada 2024, pertumbuhan ekonomi diperkirakan meningkat dalam kisaran 4,7-5,5% didukung oleh permintaan domestik utamanya berlanjutnya pertumbuhan konsumsi, termasuk dampak positif penyelenggaraan pemilu, serta peningkatan investasi khususnya bangunan sejalan dengan berlanjutnya pembangunan PSN termasuk Ibu Kota Nusantara (IKN). Sementara itu, kinerja ekspor diperkirakan belum kuat sebagai dampak perlambatan ekonomi global dan penurunan harga komoditas.

Berdasarkan Lapangan Usaha (LU), prospek LU Industri Pengolahan, Perdagangan Besar dan Eceran, Informasi dan Komunikasi, Konstruksi, serta Transportasi dan Pergudangan diperkirakan tetap tumbuh baik. Sementara secara spasial, pertumbuhan yang baik diperkirakan terjadi di seluruh wilayah, terutama Sulawesi-Maluku-Papua (Sulampua) sejalan dengan dampak positif hilirisasi mineral, serta Jawa akibat permintaan domestik yang masih kuat. Ke depan, Bank Indonesia akan terus memperkuat sinergi stimulus fiskal Pemerintah dengan stimulus makroprudensial Bank Indonesia untuk mendorong pertumbuhan ekonomi, khususnya dari sisi permintaan domestik.

3.1.3 Neraca Pembayaran Indonesia

Neraca Pembayaran Indonesia (NPI) 2023 diperkirakan mencatat surplus sehingga mendukung ketahanan eksternal. Surplus neraca perdagangan berlanjut pada Desember 2023 yang tercatat 3,3 miliar dolar AS dipengaruhi oleh kinerja ekspor komoditas utama Indonesia yang tetap kuat, seperti batu bara serta besi dan baja.

Perkembangan ini mendukung transaksi berjalan 2023 tetap sehat dan diperkirakan dalam kisaran surplus 0,4% sampai dengan defisit 0,4% dari PDB. Aliran masuk modal asing dalam bentuk investasi portofolio ke pasar keuangan domestik juga terus berlanjut dengan net inflows hingga akhir tahun 2023 tercatat sebesar 5,4 miliar dolar AS dan pada Januari 2024 (hingga 15 Januari 2024) tercatat sebesar 3,0 miliar dolar AS.

Posisi cadangan devisa Indonesia pada akhir Desember 2023 tercatat meningkat menjadi 146,4 miliar dolar AS, setara dengan pembiayaan 6,7 bulan impor atau 6,5 bulan impor dan pembayaran utang luar negeri pemerintah, serta berada di atas standar kecukupan internasional sekitar 3 bulan impor.

Pada tahun 2024, NPI diperkirakan tetap surplus dengan defisit transaksi berjalan yang rendah dalam kisaran defisit 0,1% sampai dengan defisit 0,9% dari PDB. Sementara itu, surplus neraca transaksi modal dan finansial diperkirakan berlanjut didukung oleh aliran masuk modal asing sejalan dengan persepsi positif investor terhadap prospek perekonomian domestik yang lebih baik dan imbal hasil investasi yang menarik.



3.1.4 Tingkat Inflasi

Inflasi IHK Desember 2023 tercatat sebesar 2,61% (yoy), menurun dari tahun sebelumnya sebesar 5,51% (yoy) sehingga berada dalam kisaran 3,0±1%. Penurunan inflasi dipengaruhi oleh terjaganya berbagai komponen inflasi sebagai hasil nyata konsistensi kebijakan moneter Bank Indonesia yang pro-stability serta sinergi erat kebijakan Bank Indonesia dengan Pemerintah Pusat dan Daerah. Inflasi inti 2023 terjaga rendah sebesar 1,80% (yoy) dipengaruhi oleh imported inflation yang rendah, ekspektasi inflasi yang terjangkau dalam sasaran, dan kapasitas perekonomian yang masih besar dan dapat merespons permintaan domestik. Inflasi volatile food juga terkendali sebesar 6,73% (yoy) didukung oleh eratnya sinergi pengendalian inflasi antara Bank Indonesia dengan TPIP dan TPID melalui penguatan GNPIP di berbagai daerah dalam mengendalikan harga pangan, termasuk dari dampak El Nino.

Inflasi kelompok administered prices tercatat sebesar 1,72% (yoy), sejalan minimalnya kebijakan penyesuaian harga komoditas yang diatur oleh Pemerintah. Ke depan, Bank Indonesia terus memperkuat kebijakan moneter yang pro-stability dan mempererat sinergi kebijakan dengan Pemerintah guna memastikan inflasi 2024 berada dalam kisaran 2,5±1%.

3.1.5 Nilai Tukar Rupiah

Stabilitas nilai tukar Rupiah terjaga, sejalan dengan konsistensi kebijakan moneter yang ditempuh Bank Indonesia. Nilai tukar Rupiah hingga 16 Januari 2024 relatif stabil, hanya melemah 1,24% dari akhir Desember 2023, dengan kebijakan stabilisasi Bank Indonesia dan kembali masuknya aliran portofolio asing, sejalan dengan tetap menariknya imbal hasil aset keuangan domestik dan tetap positifnya prospek ekonomi Indonesia. Perkembangan nilai tukar Rupiah tersebut relatif lebih baik dibandingkan dengan mata uang regional lainnya, seperti Ringgit Malaysia, Baht Thailand, dan Won Korea Selatan yang masing-masing tercatat melemah sebesar 1,95%, 2,82%, dan 3,24%.

Kedepan, nilai tukar Rupiah akan tetap stabil dengan kecenderungan menguat didukung oleh meredanya ketidakpastian global, kecenderungan penurunan yield obligasi negara maju, dan menurunnya tekanan penguatan dolar AS. Positifnya perkembangan nilai tukar Rupiah ke depan didukung oleh kebijakan stabilisasi Bank Indonesia serta penguatan strategi operasi moneter pro-market melalui optimalisasi instrumen SRBI, SVBI, dan SUVBI dalam rangka menarik aliran masuk portofolio asing dan pendalaman pasar uang. Koordinasi erat Bank Indonesia dengan Pemerintah, perbankan, dan dunia usaha terus diperkuat untuk mendukung implementasi instrumen penempatan valas Devisa Hasil Ekspor Sumber Daya Alam (DHE SDA) sejalan dengan PP Nomor 36 Tahun 2023.



3.2 TINJAUAN INDUSTRI PROPERTI

3.2.1 Kondisi Saat Ini

Knight Frank Indonesia membagikan outlook properti di tahun 2024 sekaligus kewaspadaan dalam pertumbuhan properti di Indonesia. Risiko geopolitik dari kondisi global terus membayangi terakumulasi dengan berbagai tantangan domestik, kondisi ini berdampak pada pergerakan investor, baik untuk properti komersial maupun properti residensial, yang cenderung *wait and see* hingga ada kepastian hasil pemilu. Pemulihan ekonomi setelah pandemi yang digulirkan juga harus melalui berbagai tantangan, mulai dari peningkatan inflasi, peningkatan suku bunga dan kenaikan BBM.

Ditengah tantangan tersebut pemerintah menyiapkan sejumlah strategi untuk menjaga pertumbuhan industri properti, salah satunya insentif PPN DTP yang dirilis kembali akhir tahun lalu, mampu memberikan pesan dukungan untuk pertumbuhan properti yang positif.

Knight Frank Indonesia menyebutkan bahwa pertumbuhan properti di tahun 2024 akan diwarnai dengan tumbuhnya tren-tren baru yang menyesuaikan dengan dinamika pasar properti, seperti kehadiran green building dan digitalisasi pemasaran yang semakin marak untuk menangkap konsumen milenial. Sejalan dengan itu, pengembangan infrastruktur di luar Pulau Jawa mendorong pertumbuhan properti yang lebih baik di luar Pulau Jawa, diikuti dengan inovasi dan diversifikasi produk yang menjadi navigasi yang terus diperlukan untuk memenuhi kebutuhan pasar properti.

Knight Frank Indonesia juga melakukan survei untuk mendapatkan pandangan dari para pemangku kepentingan dalam menatap pertumbuhan sektor properti di tahun 2024. Hasil survei menunjukkan, pada tahun 2024 pertumbuhan ekonomi diperkirakan stabil dengan potensi terus tumbuh, meski tetap harus waspada ditengah kondisi ekonomi dan geopolitik global saat ini. Beberapa risiko utama di tahun 2024 yang perlu diantisipasi dalam menjaga Pertumbuhan Ekonomi, diantaranya dampak pemilu, potensi kenaikan suku bunga, dan kenaikan inflasi. Selain itu, hasil survei juga menunjukkan prediksi pertumbuhan properti tahun 2024 diwarnai dengan asumsi tetap akan tumbuh. Sementara itu, insentif PPN DTP dinilai memberi dampak positif dalam pertumbuhan properti di akhir tahun 2023.

Subsektor residensial (rumah tapak) diperkirakan akan terus tumbuh walaupun ada kekhawatiran terhadap suku bunga. Sebaran perkembangan tren dari subsektor properti yang ditemukan yakni Rumah Tapak, Industri dan Pergudangan diprediksi akan meningkat, sektor ritel dan hotel diperkirakan stabil dan sektor Apartement Strata, Resor Vila dan Perkantoran akan stagnan. Knight Frank Indonesia juga memperkirakan kota Jakarta, Ibu Kota Nusantara (IKN), Bali, Surabaya dan Tangerang menjadi Top 5 Cities yang dinilai akan



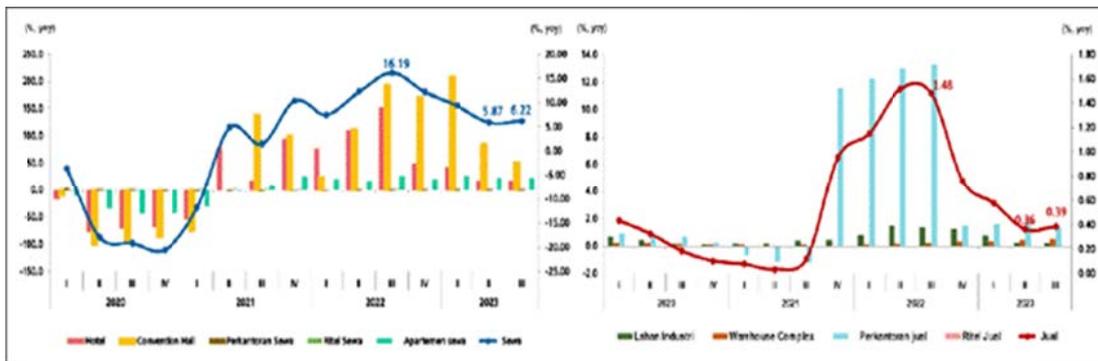
memiliki prospek untuk pertumbuhan properti tahun 2024. Sementara itu, sektor Energi Terbarukan, Logistik, dan Ecommerce dipercaya sebagai sektor bisnis yang memiliki daya ungkit positif terhadap pertumbuhan properti tahun 2024.

3.2.2 Perkembangan Permintaan Properti Komersial

Properti memiliki kontribusi sebagai salah satu sektor unggulan untuk menggerakkan perekonomian Indonesia. Industri properti juga turut memberikan multiplier effect bagi industri pendukung serta mempengaruhi perkembangan sektor keuangan sekaligus menyerap tenaga kerja secara signifikan. Pembangunan berkelanjutan dalam konteks kota ramah lingkungan sangat penting. pembangunan proyek Ibu Kota Nusantara (IKN) yang akan dibangun dengan visi kota hijau merupakan salah satu konsep yang terwujud. Indonesia telah menjadi tujuan investasi properti terbaik di dunia. Dengan jumlah penduduk terbesar keempat di dunia yakni sekitar 273 juta jiwa, dan bonus demografi yang akan terjadi sampai beberapa tahun ke depan, permintaan properti di Indonesia khususnya untuk smart and green city, akan semakin meningkat pula.

Indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan III 2023 secara tahunan tumbuh sebesar 6,22% (yoy), lebih tinggi dibandingkan 5,87% (yoy) pada triwulan II 2023. Peningkatan indeks permintaan untuk kategori sewa terutama terjadi pada segmen hotel didorong pelaksanaan international event di Jakarta. Selain itu, kenaikan indeks permintaan untuk kategori sewa juga terjadi di Banten, Makassar, Semarang, Balikpapan, dan Palembang sejalan kegiatan Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition (MICE) yang semakin meningkat. Sementara itu, Indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori jual pada triwulan III 2023 tumbuh sebesar 0,39% (yoy), meningkat dibandingkan 0,36% (yoy) pada triwulan II 2023 terutama didorong peningkatan permintaan segmen lahan industri di Semarang dan segmen warehouse complex di Palembang.

Grafik 3.1. Pertumbuhan Tahunan Indeks *Demand* Kategori Sewa (%yoy) dan Pertumbuhan Tahunan Indeks *Demand* Kategori Jual (yoy)

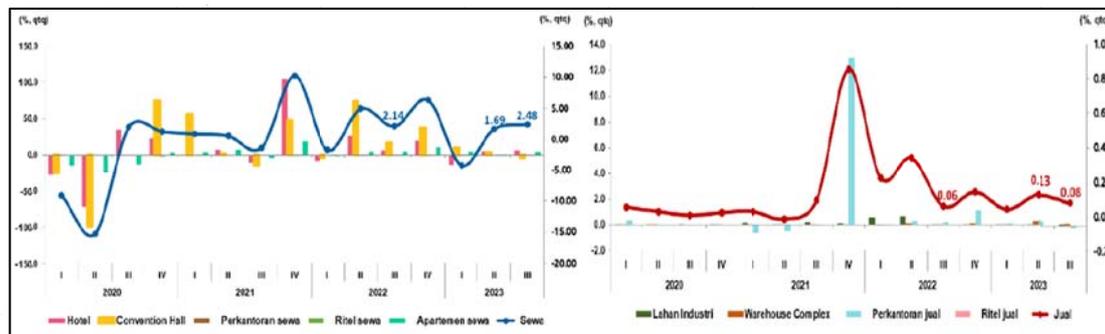


Sumber: Perkembangan Properti Komersial (PPKOM), Triwulan III-2023



Sejalan dengan perkembangan tahunan, secara triwulanan Indeks Permintaan Properti Komersial triwulan III 2023 pada kategori sewa turut meningkat sebesar 2,48% (qtq), lebih tinggi dibandingkan triwulan sebelumnya sebesar 1,69% (qtq). Peningkatan permintaan terjadi pada mayoritas segmen kategori sewa terutama pada segmen apartemen sewa di Jakarta. Sementara itu, Indeks Permintaan Properti Komersial triwulan III 2023 pada kategori jual tumbuh sebesar 0,08%(qtq), melambat dibandingkan 0,13% (qtq) pada triwulan II 2023. Berdasarkan segmenya, perlambatan disebabkan oleh pertumbuhan permintaan pada segmen perkantoran jual di Surabaya dan Jakarta triwulan III 2023 yang lebih rendah dibandingkan triwulan sebelumnya.

Grafik 3.2. Pertumbuhan Triwulan Indeks *Demand* Kategori Sewa (%yoy) dan Pertumbuhan Triwulan Indeks *Demand* Kategori Jual (%yoy)

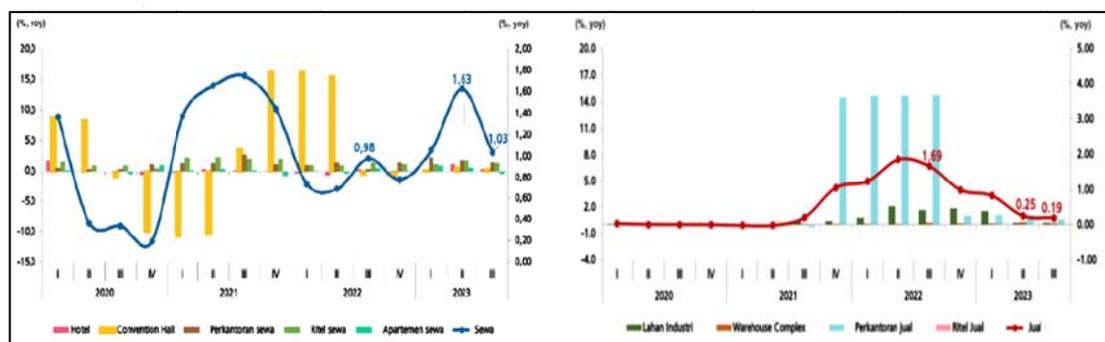


Sumber: *Perkembangan Properti Komersial (PPKOM), Triwulan III-2023*

3.2.3 Permintaan Pasokan Properti Komersial

Pada triwulan III 2023, Indeks Pasokan Properti Komersial untuk kategori sewa tumbuh sebesar 1,03% (yoy), lebih rendah dibandingkan triwulan II 2023 yang sebesar 1,63% (yoy). Hal ini disebabkan oleh perlambatan indeks pasokan pada seluruh segmen pada kategori sewa. Selanjutnya, Indeks Pasokan untuk kategori jual melambat dari 0,25% (yoy) pada triwulan sebelumnya menjadi 0,19% (yoy). Kondisi ini terutama dipengaruhi oleh turunnya pasokan perkantoran jual di Surabaya dan warehouse complex di wilayah Bodebek.

Grafik 3.3. Pertumbuhan Tahunan Indeks *Supply* Kategori Sewa (%yoy) dan Pertumbuhan Tahunan Indeks *Supply* Kategori Jual (%yoy)

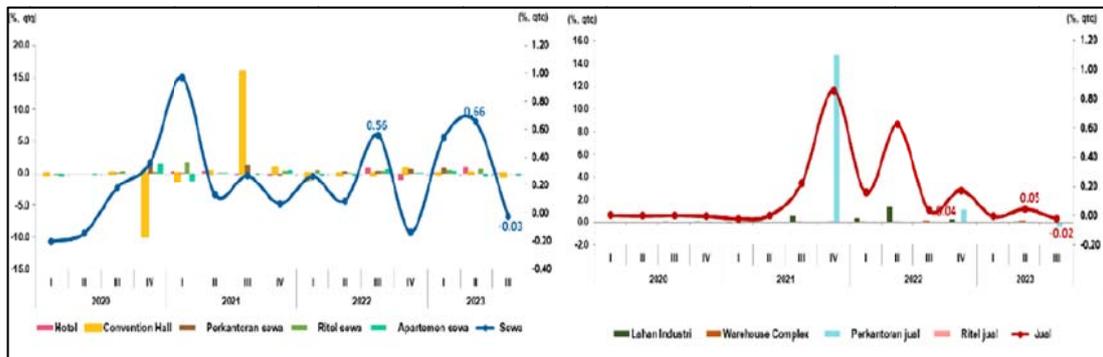




Sumber: *Perkembangan Properti Komersial (PPKOM), Triwulan III-2023*

Secara triwulanan, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori sewa pada triwulan III 2023 berkontraksi sebesar 0,03% (qtq), lebih rendah dibandingkan kondisi triwulan sebelumnya yang tumbuh 0,66% (qtq). Kondisi ini terutama disebabkan oleh penurunan indeks pasokan pada segmen ritel sewa dan convention hall di Jakarta serta segmen apartemen sewa di Denpasar. Selanjutnya, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori jual juga berkontraksi sebesar 0,02% (qtq) disebabkan oleh penurunan pasokan perkantoran jual di Surabaya.

Grafik 3.4. Pertumbuhan Triwulan Indeks Supply Kategori Sewa (%yoy) dan Pertumbuhan Triwulan Indeks Supply Kategori Jual (%yoy)



Sumber: *Perkembangan Properti Komersial (PPKOM), Triwulan III-2023*

Indeks Permintaan Properti Komersial yang meningkat ditengah perlambatan Indeks Pasokan Properti Komersial mendorong peningkatan pada Indeks Harga Properti Komersial baik untuk kategori sewa maupun jual Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan III 2023 sebesar 3,57% (yoy), meningkat dibandingkan pertumbuhan pada triwulan sebelumnya sebesar 2,33% (yoy). Hal ini terutama didorong peningkatan harga sejalan kenaikan permintaan pada segmen hotel di Jakarta, Makassar, Semarang, Surabaya, Balikpapan, dan Denpasar. Selanjutnya, perkembangan Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori jual pada triwulan III 2023 mengalami kenaikan sebesar 0,48% (yoy) bandingkan triwulan II 2023 yang meningkat sebesar 0,31%. Hal ini seiring akselerasi harga segmen perkantoran jual di Surabaya dan segmen lahan industri di wilayah Bodebek dan Semarang.

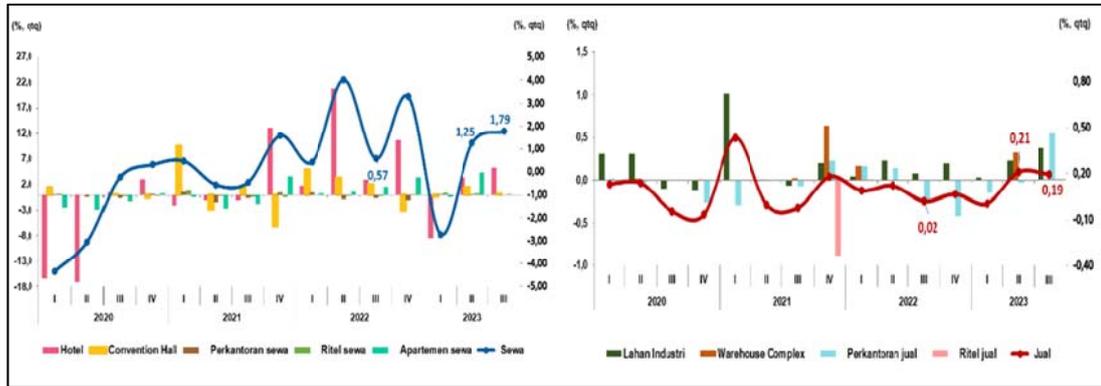
3.2.5 Perkembangan Harga Properti Komersial

Secara triwulanan, Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori sewa pada triwulan III 2023 meningkat sebesar 1,79% (qtq) dibandingkan triwulan sebelumnya sebesar 1,25% (qtq). Peningkatan harga tersebut sejalan dengan permintaan pada segmen hotel di beberapa kota yaitu Jakarta, Makassar, Surabaya, dan Balikpapan. Di sisi lain, Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori jual pada triwulan III 2023 melambat sebesar 0,19%



(qtq) dari triwulan sebelumnya sebesar 0,21% (qtq). Hal ini dipengaruhi oleh indeks harga pada segmen warehouse complex di Jakarta yang tumbuh melambat.

Grafik 3.5. Perkembangan Indeks Harga Kategori Sewa Triwulan (%yoy) dan Perkembangan Indeks Harga Kategori Jual Triwulan (%yoy)



Sumber: Perkembangan Properti Komersial (PPKOM), Triwulan III-2023

Prospek sektor properti di Indonesia sampai dengan akhir tahun 2023 diprediksi masih akan bergerak positif sejalan dengan proyeksi pemerintah dan IMF yang memperkirakan pertumbuhan ekonomi Indonesia dapat mencapai angka sekitar 5 persen. Meskipun suku bunga acuan Bank Indonesia (BI) telah mengalami kenaikan sebesar 225 basis poin selama 7 bulan terakhir, sektor properti tetap menjadi primadona karena tingginya kebutuhan akan properti untuk hunian maupun keperluan komersial. Pandemi COVID-19 adalah tantangan terbesar ketiga yang dihadapi setelah Krisis Moneter 1998 dan Krisis Keuangan Global 2008. Namun pada masa pandemi, berhasil menjual properti yang sebelumnya dianggap sebagai hal yang tidak mungkin dilakukan.



Dalam kajian kelayakan ini dilakukan penjelasan terhadap aspek teknis Proyek sebagai berikut .

4.1 RUANG LINGKUP PROYEK

Perseroan merupakan perusahaan yang bergerak dibidang industri properti. Perseroan bermaksud untuk melakukan penambahan kegiatan usaha, yaitu Pengelolaan Lahan Parkir.

4.2 JADWAL PELAKSANAAN PROYEK

Secara umum pelaksanaan pekerjaan direncanakan akan dimulai tahun 2024.

4.3 AREA PARKIR

Area parkir Perseroan terdiri dari beberapa lokasi sebagai berikut:

4.3.1 Benton Junction



4.3.2 Helipad





4.3.3 Maxxbox Lippo Village



4.3.4 Matahari UPH



4.3.5 Siloam Hospital Kelapa Dua



4.3.6 Siloam Hospital Lippo Village





4.3.7 Siloam Hospital Kebon Jeruk



4.3.8 Siloam Hospital MRCCC



4.3.9 Millenium Village



4.3.10 Kavling Beverly





KELAYAKAN MODEL MANAJEMEN

5.1 KETERSEDIAAN TENAGA KERJA & PENGELOLAAN SUMBER DAYA MANUSIA

Jumlah karyawan Perseroan tahun 2022 sejumlah 16.249 orang, terdiri dari 5.801 karyawan laki-laki dan 10.448 karyawan perempuan dengan komposisi sebagai berikut:

Tabel 5.1. Jumlah Tenaga Kerja Tahun 2022

Usia	2022	
	Pria	%
> 45 Tahun	1.261	7,76
35 – 45 Tahun	3.133	19,28
25 – 35 Tahun	9.543	58,73
< 25 Tahun	2.312	14,23
Jumlah	16.249	100

Sumber: Annual Report Tahun 2022

Langkah strategis Perseroan dalam memastikan terjaganya stabilitas pertumbuhan organisasi dilakukan dengan cara terus mempertahankan ketersediaan SDM yang berkualitas (*talent pipeline*). Proses identifikasi potensi karyawan dilakukan secara berkesinambungan di semua pilar bisnis untuk memetakan karyawan-karyawan yang secara potensi dan kinerja sudah siap untuk mengisi posisi-posisi kunci. Dalam mempersiapkan *future leader*, Perseroan juga telah merancang program pengembangan SDM untuk junior level sampai dengan executive level. Pengembangan kompetensi untuk junior level dilakukan melalui program Management Trainee, sedangkan untuk executive level dilaksanakan melalui program yang spesifik sesuai dengan kebutuhan masing-masing individu.

Sementara untuk meningkatkan tingkat interaksi karyawan, Perseroan telah menyusun program-program yang bertujuan untuk mendukung kesehatan mental dan fisik karyawan serta meningkatkan rasa kebersamaan diantara karyawan, seperti program CEO TownHall secara rutin, Long Service Award, Lippo Fun Club serta Sports Day di masing-masing unit bisnis.

5.2 MANAJEMEN RISIKO

Risiko usaha Perseroan dipengaruhi oleh faktor-faktor internal maupun eksternal. Risiko-risiko yang mungkin timbul tersebut antara lain seperti:



5.2.1 Risiko Umum

Sejak pertengahan tahun 2022, prospek perekonomian global terus menurun akibat situasi geopolitik, lonjakan inflasi, volatilitas harga komoditas, serta potensi resesi. Secara nasional, pemerintah juga menaikkan harga Bahan Bakar Minyak (BBM) subsidi pada bulan September 2022 yang pada akhirnya memicu kenaikan inflasi di Indonesia.

Untuk menjaga pertumbuhan ekonomi dan meredam kenaikan inflasi, pemerintah melakukan berbagai kebijakan seperti menaikkan tingkat suku bunga, mengaktifkan tim pengendali inflasi pusat dan daerah, melaksanakan operasi untuk menjaga stabilitas harga, serta memberikan bantuan subsidi sosial untuk melindungi daya beli masyarakat. Pelonggaran mobilitas masyarakat dan strategi transisi aktivitas ekonomi dan mobilitas masyarakat dari era pandemi menuju era new-normal juga dilakukan untuk mendorong konsumsi rumah tangga.

Sebagai hasilnya, perkembangan bulanan menunjukkan inflasi pasca kenaikan harga BBM kembali terkendali tercermin pada ekspektasi inflasi dan tekanan inflasi yang terus menurun dan lebih rendah dari prakiraan awal. Lebih jauh lagi, Bank Indonesia juga memprakirakan inflasi akan kembali ke sasaran pada tahun 2023.

Hal ini menunjukkan kondisi Indonesia masih relatif resilien dan perekonomian Indonesia masih tetap bertumbuh didukung oleh neraca perdagangan, konsumsi rumah tangga, dan investasi sebagai penopang utama. Perseroan meyakini seluruh program dan kebijakan pemerintah tersebut ditambah dengan kebijakan internal Perseroan untuk meningkatkan efisiensi biaya operasional dan strategi penjualan akan berdampak positif terhadap kinerja Perseroan di masa mendatang.

5.2.2 Risiko Strategis

Perseroan memiliki berbagai bidang usaha yang dikelola oleh anak usaha. Usaha Perseroan meliputi Real Estate (Properti), Rumah Sakit, dan Lifestyle (Retail & Hotel). Performa keuangan Perseroan akan bergantung pada performa anak-anak usaha yang akan dikonsolidasikan pada Laporan Keuangan Perseroan.

Perseroan juga secara aktif melakukan berbagai aksi korporasi untuk mendapatkan pendanaan untuk menyelesaikan proyek yang sedang berjalan maupun melakukan investasi kepada proyek pengembangan baru properti. Tidak ada jaminan bahwa setiap tindakan investasi dan aksi korporasi akan selalu menguntungkan. Untuk memitigasi hal tersebut, manajemen melakukan review dan evaluasi terhadap rencana bisnis untuk memastikan investasi modal memenuhi imbal hasil investasi.



5.2.3 Risiko Pasar

1. *Fluktuasi Pasar Properti*

Risiko menjadi semakin kompleks seiring dengan semakin kompleksnya industri properti dan semakin besarnya aset Perseroan. Salah satu risiko eksternal utama adalah fluktuasi pasar properti, yang secara langsung mempengaruhi hasil operasi bisnis Perseroan selama beberapa tahun terakhir. Industri properti di Indonesia mengalami siklus dan terkait erat dengan perubahan kondisi makroekonomi nasional. Setiap perubahan pada inflasi, tingkat suku bunga acuan, pertumbuhan ekonomi nasional, dan nilai tukar akan berdampak pada kemampuan Perseroan untuk mendapatkan pendanaan dengan suku bunga yang mendukung serta permintaan terhadap produk properti Perseroan.

Fluktuasi kegiatan dan kondisi pasar properti dapat memengaruhi secara negatif kegiatan usaha, prospek pertumbuhan dan kondisi keuangan Perseroan. Setiap perlambatan pertumbuhan pasar properti di Indonesia dapat berdampak pada menurunnya kegiatan ekspansi usaha Perseroan pada bidang kawasan perumahan, properti komersial, ritel, dan rumah sakit.

2. *Persaingan*

Properti yang dikembangkan Perseroan di masa yang akan datang akan menghadapi kompetisi dari pengembang lainnya dalam hal lokasi, fasilitas, infrastruktur pendukung, pelayanan dan harga. Meningkatnya kompetisi antara pengembang properti dapat meningkatkan harga akuisisi lahan serta mengakibatkan kelebihan pasokan properti yang dapat memengaruhi profitabilitas. Di sisi lain demografi Indonesia yang masih bertumbuh akan memberikan dampak positif bagi permintaan properti nasional.

3. *Risiko Krisis Bisnis Industri Ritel*

Kinerja keuangan Perseroan sangat berkaitan erat dengan kondisi ekonomi dan industri properti di Indonesia, khususnya untuk sektor ritel. Permintaan atas ruang ritel selama ini sangat dipengaruhi oleh hal seperti pelemahan kondisi ekonomi nasional, regional maupun lokal; menurunnya kondisi keuangan perseroan ritel besar; konsolidasi di sektor ritel Indonesia; berlebuhnya pasokan ruang ritel di beberapa wilayah regional di Indonesia; meningkatnya pola belanja melalui katalog atau internet, dan juga beralihnya para penyewa yang menempati ruang ritel ke metode penjualan melalui internet atau e-commerce; perubahan peraturan perpajakan; dan perubahan peraturan Pemerintah.

4. *Risiko Kehilangan Anchor Tenants*

Setiap pusat perbelanjaan memiliki anchor tenant. Kemampuan Lippo Malls untuk menjual dan menyewakan ruangan di pusat perbelanjaan akan berkurang apabila kehilangan anchor tenant. Kehilangan anchor tenant dapat terjadi karena kompetisi dengan mal lain ataupun karena bisnis aktual anchor tenant tidak berjalan sesuai



proyeksi awal baik karena kondisi ekonomi ataupun karena perubahan pola belanja masyarakat secara online/digital. Selain anchor tenant, pusat perbelanjaan memiliki berbagai macam tenant dari banyak sektor usaha.

Selama beberapa tahun terakhir, terjadi perubahan pola belanja masyarakat dari yang sebelumnya datang ke pusat perbelanjaan menjadi sebagian beralih ke penjualan secara online atau digital. Perseroan menyadari adanya risiko beberapa tenant maupun sektor usaha yang sudah terdisrupsi oleh pola belanja baru ini. Oleh karena itu Lippo Malls telah secara aktif melakukan pemilihan tenant yang tidak terpengaruh terhadap disrupsi ini, dan terus melakukan peremajaan dan melengkapi mal dengan tenant mengikuti perubahan perilaku pelanggan seperti tenant di bidang fashion, makanan dan minuman, hiburan/rekreasi, elektronik dan teknologi.

5. *Risiko Eksternal*

Sejumlah faktor dapat memengaruhi industri perhotelan dan berada di luar kendali, dapat berdampak negatif terhadap bisnis unit Hospitality and Leisure. Faktor-faktor tersebut meliputi ancaman terorisme, munculnya wabah penyakit menular, kenaikan harga tiket pesawat dan biaya lainnya atau faktor lain yang mengurangi jumlah wisatawan; meningkatnya kompetisi dari hotel lain yang dapat mengurangi tingkat okupansi dan pendapatan; meningkatnya biaya akibat inflasi, kenaikan gaji karyawan atau biaya lainnya; kondisi yang tidak menguntungkan di luar negeri yang dapat mengurangi keinginan untuk berlibur atau perjalanan bisnis, dan juga kondisi perekonomian nasional atau daerah tempat Hotel Aryaduta beroperasi; perubahan peraturan Pemerintah yang dapat mempengaruhi berlakunya izin yang dibutuhkan untuk mengoperasikan hotel Perseroan; dan dampak negatif akibat krisis di industri perhotelan.

5.2.4 Risiko Keuangan

1. *Nilai Tukar Mata Uang*

Perseroan terdampak risiko fluktuasi Rupiah terhadap mata uang asing seperti dolar Amerika. Laba atau rugi selisih kurs akan memengaruhi laba bersih Perseroan. Untuk keperluan persiapan laporan keuangan konsolidasi, akun-akun dalam laporan keuangan anak perusahaan yang berdomisili di luar negeri harus dikonversi ke Rupiah, sehingga akan terdapat selisih kurs.

Nilai tukar Rupiah yang berfluktuasi terhadap mata uang asing, mengakibatkan implikasi negatif pada kondisi keuangan dan hasil operasional Perseroan. Perseroan memonitor secara ketat fluktuasi dari nilai tukar mata uang asing dan ekspektasi ke depan dari pasar sehingga dapat mengambil langkah-langkah dalam memitigasi risiko yang mungkin timbul dari pergerakan nilai tukar, termasuk menerapkan strategi lindung nilai (hedging). Perseroan juga aktif melakukan analisis sensitivitas baik pada



pelemahan maupun penguatan mata uang Rupiah dan dampaknya terhadap laba Perseroan.

2. *Tidak Tersedianya Pendanaan*

Perseroan membutuhkan pendanaan eksternal untuk membiayai modal kerja atau belanja modal untuk ekspansi usaha. Kemampuan Perseroan untuk memperoleh pendanaan dan biaya dari dana akan tergantung pada kondisi ekonomi dan pasar modal, tingkat suku bunga, ketersediaan dana dari bank atau kreditur lainnya, kebijakan Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan dalam penyaluran kredit ke sektor properti dan faktor-faktor lainnya.

3. *Risiko Kredit*

Risiko kredit adalah risiko dimana Perseroan akan mengalami kerugian yang timbul dari pelanggan atau pihak rekanan yang gagal memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Perseroan mengelola risiko kredit dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk masing-masing pelanggan dan bersikap lebih selektif dalam pemilihan bank dan institusi keuangan, yaitu hanya bank-bank dan institusi keuangan ternama dan yang berpredikat baik yang dipilih.

Untuk bisnis rumah sakit, risiko kredit terjadi apabila para penjamin kesehatan swasta dan pemerintah (termasuk BPJS), serta klien korporasi ataupun pasien perseorangan gagal untuk membayar Siloam Hospitals secara tepat waktu dan secara penuh atas layanan yang diberikan oleh Perseroan. Ada kemungkinan bahwa asuransi kesehatan dan klien korporasi dapat mengubah rencana polis dan pertanggungannya dalam waktu sedemikian rupa sehingga layanan yang diberikan oleh Siloam Hospitals kepada pasien tidak lagi bertanggung. Selain itu, pasien perseorangan yang tidak memiliki asuransi kesehatan mungkin tidak mampu membayar biaya secara penuh atas layanan yang mereka terima. Jika Siloam Hospitals tidak menerima pembayaran secara tepat waktu dan secara penuh dari asuransi kesehatan swasta, asuransi yang disponsori pemerintah (termasuk BPJS), klien korporasi maupun pasien perseorangan, maka hal tersebut pada akhirnya dapat berdampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, hasil usaha dan prospek usaha Siloam Hospitals.

4. *Risiko Suku Bunga*

Risiko suku bunga terutama karena adanya pinjaman dengan suku bunga mengambang. Perseroan mengelola risiko suku bunga melalui kombinasi pinjaman dengan suku bunga tetap dan mengambang yang tepat dan pengawasan terhadap dampak pergerakan suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Perseroan. Selain itu, perubahan tingkat suku bunga acuan merupakan salah satu hal penting bagi tingkat penjualan di bidang properti dimana sebagian pembeli melakukan pembelian dengan cara Kredit Pemilikan Rumah maupun Kredit Pemilikan Apartemen.



5. *Risiko Likuiditas*

Risiko likuiditas terjadi ketika arus kas menunjukkan bahwa pendapatan jangka pendek tidak cukup untuk menutupi pengeluaran jangka pendek. Perseroan mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang cukup untuk memenuhi komitmen Perseroan untuk operasi normal. Perseroan secara berkala mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan. Selain itu, Perseroan juga secara berkala mengevaluasi proyeksi arus kas aktual untuk memastikan ketersediaan dana guna memenuhi kebutuhan operasional dan melunasi utang yang jatuh tempo.

6. *Risiko Harga*

Risiko harga adalah risiko fluktuasi nilai instrumen keuangan karena perubahan harga pasar. Perseroan menghadapi risiko harga, karena memiliki investasi yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual. Perseroan mengelola risiko ini dengan mengevaluasi kinerja keuangan dan harga pasar dari investasinya secara berkala sambil terus memantau perkembangan pasar global.

5.2.5 Risiko Hukum

1. *Perubahan Peraturan dan Regulasi*

Kegiatan usaha Perseroan sangat bergantung pada peraturan serta perizinan dari Pemerintah. Karenanya, perubahan dan penambahan regulasi dapat berdampak pada kegiatan usaha Perseroan. Perseroan berkomitmen untuk menaati semua peraturan perundangan-undangan yang berlaku sesuai wilayah dimana bisnis anak usaha beroperasi.

2. *Risiko Tidak Diperolehnya Izin Usaha*

Masing-masing unit bisnis Perseroan memerlukan perizinan tertentu untuk bisa menjalankan kegiatan usaha. Apabila Perseroan gagal memperoleh izin yang diperlukan maka berisiko terkena sanksi dari Pemerintah berupa penutupan, denda atau hukuman kurungan. Oleh karena itu, Perseroan memitigasi risiko tersebut dengan melakukan kajian komprehensif terhadap peraturan dan ketentuan tentang izin usaha dan persyaratan untuk memastikan Perseroan memperoleh izin yang diperlukan tepat waktu.

Untuk mitigasi risiko ini, Perseroan menerapkan proses kualifikasi vendor untuk memastikan kontraktor yang ditunjuk memiliki kualifikasi untuk mengerjakan proyek dan memonitor performa pekerjaan kontraktor selama proyek berlangsung.

3. *Ketergantungan kepada Pemerintah Daerah Terkait Perpanjangan Perjanjian-Perjanjian Tertentu*

Keberlangsungan beberapa aktivitas bisnis Perseroan bergantung pada perpanjangan izin tertentu dari Pemerintah Daerah, misalnya kerja sama BOT (Build Operate



Transfer), tetapi tidak ada jaminan perpanjangan perjanjian dari Pemerintah Daerah. Perseroan memantau dan memproses secara ketat perpanjangan sebelum tanggal jatuh tempo perjanjian sesuai dengan peraturan

4. *Risiko Sengketa Hukum*

Perseroan dapat menghadapi sengketa hukum dari pihak eksternal seperti dari pelanggan, vendor, pihak ketiga, atau mantan karyawan. Untuk memitigasi risiko ini, Perseroan memastikan seluruh ketentuan dari semua perjanjian hukum tunduk kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melindungi kepentingan Perseroan.

5.2.6 Risiko Operasional

1. *Tidak Tercapainya Sasaran Proyek*

Konstruksi memiliki risiko tertentu, seperti tertundanya perizinan, kurangnya pasokan bahan baku atau tenaga kerja yang berkualitas, masalah teknis, lingkungan atau geologis. Risiko lain yang juga harus dipertimbangkan antara lain pemogokan, litigasi, cuaca, banjir atau kenaikan biaya yang tidak terantisipasi dan dapat memperlambat penyelesaian proyek, lonjakan biaya, serta isu terkait QHSE (Quality, Health, Safety, Environment).

2. *Risiko Ketergantungan Pada Kontraktor*

Perseroan menunjuk kontraktor pihak ketiga untuk mengerjakan proyek urban development, residensial dan ritel. Lingkup kerjanya antara lain meliputi konstruksi, piling dan fondasi, pembangunan dan instalasi, dekorasi interior, instalasi pendingin ruangan, elevator, taman, dan landscaping. Risiko yang mungkin timbul dalam hal ini, bukan tidak mungkin kontraktor mengalami kesulitan keuangan atau hal lainnya. Hal ini dapat memengaruhi eksekusi atau pelaksanaan pekerjaan yang bisa mengakibatkan keterlambatan penyelesaian proyek atau bertambahnya biaya yang harus ditanggung Perseroan.

Selain masalah finansial kontraktor, ada pula risiko keterbatasan jumlah vendor yang memiliki kualifikasi terutama untuk proyek di luar Pulau Jawa sehingga dapat mempengaruhi kualitas proyek. Untuk memitigasi risiko ini, Perseroan menerapkan proses kualifikasi vendor untuk memastikan kontraktor yang ditunjuk memiliki kualifikasi untuk mengerjakan proyek dan memantau kinerja kontraktor selama proyek berlangsung.

3. *Risiko Teknologi Informasi*

Kinerja sistem dan teknologi informasi sangat penting bagi operasi bisnis kami. Kegagalan sistem yang dapat menyebabkan gangguan layanan dapat memengaruhi operasional atau pendapatan Perseroan. Meskipun kami telah menerapkan upaya perlindungan dan keamanan jaringan, server Perseroan masih rentan terhadap virus,



pembobolan atau peretasan oleh pihak-pihak yang kurang bertanggung jawab. Terjadinya salah satu peristiwa ini dapat mengakibatkan interupsi, penundaan, kehilangan atau kerusakan data, yang semuanya dapat merugikan, baik secara finansial, pencapaian usaha, maupun reputasi bisnis perusahaan.

Untuk mencegah hal tersebut terjadi, Perseroan menerapkan sistem keamanan informasi termasuk firewall untuk keamanan jaringan dan memastikan bahwa antivirus dipasang dan diperbarui secara berkala.

4. *Risiko Ketertinggalan Teknologi*

Di bisnis rumah sakit, Siloam Hospitals menggunakan peralatan medis yang canggih dan mahal. Seringkali peralatan rumah sakit perlu ditingkatkan mengikuti tuntutan inovasi yang sangat cepat, sehingga peralatan yang tersedia berpotensi menjadi usang atau tidak sesuai lagi dengan kebutuhan pasien. Menyikapi hal tersebut, Siloam Hospitals terus mengikuti perkembangan teknologi dan melakukan upgrade peralatan jika diperlukan dengan mempertimbangkan nilai investasi.

5. *Risiko Iklim*

Seiring dengan semakin intensifnya dampak perubahan iklim, Perseroan menyadari semakin pentingnya proses identifikasi dan pengelolaan risiko iklim yang memengaruhi bisnis kami. Mengingat operasi dan aset fisik Perseroan yang tersebar luas di seluruh Indonesia, Perseroan menghadapi berbagai risiko iklim seperti banjir, gempa bumi, erosi tanah di wilayah pesisir, dan kekurangan air.

Perseroan telah menerapkan kombinasi tindakan pencegahan dan tanggap darurat untuk mengatasi setiap risiko iklim yang menjadi perhatian yang dituangkan di Laporan Keberlanjutan.

6. *Risiko Pencemaran lingkungan*

Perseroan tunduk kepada hukum dan peraturan terkait lingkungan hidup, antara lain yang mewajibkan pemilik real estat untuk memeriksa dan membersihkan limbah berbahaya di areal properti. Sesuai peraturan, pemilik properti harus menanggung biaya pembersihan limbah beracun yang nilainya mungkin cukup signifikan. Apabila ada kelalaian dari pemilik properti sehubungan dengan hal tersebut maka dapat dikenakan denda atau sanksi lainnya.

Operasional rumah sakit yang menggunakan bahan-bahan dan proses atau instalasi tertentu juga tunduk pada ketentuan atau memerlukan izin terkait lingkungan hidup. Bahan-bahan tersebut termasuk limbah medis atau bahan beracun lainnya, dimana sesuai dengan peraturan, rumah sakit harus mengamankan limbah-limbah tersebut agar tidak mencemari lingkungan atau membahayakan masyarakat. Apabila lalai terhadap kewajiban itu maka Siloam Hospitals dapat dikenakan denda karena dapat merugikan manusia, sumber daya alam, atau properti di sekitarnya.



7. *Risiko Tidak Dapat Menarik/Mempertahankan Tenaga Ahli*
Kegiatan operasional Siloam Hospitals sangat tergantung pada kemampuan dan keahlian tertentu, seperti bisnis rumah sakit yang memerlukan dokter dan tenaga medis. Siloam Hospitals menghadapi persaingan dengan rumah sakit lain, dalam hal merekrut dan mempertahankan para dokter dan tenaga medis lain. Dari segi peraturan, rumah sakit belum diperbolehkan untuk mempekerjakan dokter dan tenaga medis dari luar negeri yang belum memiliki surat Izin praktik dari Menteri Kesehatan Republik Indonesia. Ketidakmampuan mempertahankan dokter atau tenaga medis akan memengaruhi kualitas rumah sakit dan jenis layanan yang pada akhirnya akan berpengaruh pada pendapatan rumah sakit. Seperti yang telah dijelaskan di awal, Perseroan fokus mengembangkan Center of Excellence guna memastikan ketersediaan tenaga medis yang kompeten untuk mendukung kebutuhan bisnisnya.

8. *Risiko Usaha Yang Tidak Dapat Dikendalikan*
Kebakaran, banjir, terorisme, dan gempa bumi merupakan beberapa risiko bisnis yang tidak dapat dikendalikan. Perseroan mengelola risiko tersebut dengan melindungi asetnya melalui asuransi dan melakukan simulasi penanganan bencana.

5.3 SEGMENT USAHA DAN STRATEGI PEMASARAN

Perseroan menjalankan kegiatan usaha yang terbagi menjadi 3 (tiga) segmen, yaitu:

1. *Real Estat*
Perseroan menerapkan strategi pra-penjualan atas properti sebelum dimulainya pembangunan, termasuk aktivitas penjualan, pameran, atau telemarketing. Iklan juga dilakukan melalui format media cetak, seperti spanduk atau poster serta media sosial dengan bantuan para influencer. Pra-penjualan dilakukan oleh tim pemasaran freelance yang bekerja berdasarkan komisi. Bagian penjualan dan pemasaran internal Perseroan bertanggung jawab untuk mengelola tim pemasaran freelance serta fungsi penjualan dan pemasaran lainnya.

Harga properti Perseroan pada awalnya ditentukan berdasarkan beberapa kriteria, yang meliputi lokasi properti, target pasar, ukuran properti yang dijual, fasilitas yang disediakan dan kondisi pasar secara umum yang berlaku pada saat penentuan harga. Perseroan menawarkan beberapa opsi pembayaran yang dirancang untuk mendorong penjualan tunai dengan menawarkan diskon namun masih menjaga margin laba yang telah ditargetkan: penjualan tunai, KPR, dan cicilan.

2. *Layanan Kesehatan*
Iklan layanan kesehatan diatur secara ketat, sedangkan rumah sakit hanya boleh mempromosikan pemasaran yang informatif, pemasaran tersebut tidak boleh bersifat komparatif, harus berdasarkan fakta dan tidak berlebihan. Perseroan menawarkan



layanan Perseroan kepada perusahaan asuransi dan korporasi berupa medical checkup dan pemeriksaan kesehatan pra-kerja.

3. *Gaya Hidup*

Pemasaran untuk mal dilakukan melalui media sosial, direct digital messaging dan e-mail. Selain itu, mal juga menawarkan program loyalitas guna melanjutkan interaksi dengan pengunjung.

Perseroan memanfaatkan berbagai jalur pemasaran untuk menawarkan fasilitas akomodasi hotel-hotel Perseroan, yang meliputi media cetak Indonesia dan internasional, berhubungan langsung dengan agen perjalanan domestik dan internasional, serta berpartisipasi dalam konferensi perjalanan dan presentasi industri perjalanan.



ASPEK KEUANGAN

6

6.1 RENCANA BIAYA INVESTASI

Berdasarkan informasi manajemen tidak diperlukannya biaya investasi untuk penambahan kegiatan usaha ini. Perseroan menggunakan aset operasional eksisting.

(Rp.juta)

U R A I A N		JUMLAH BIAYA
INVESTASI		
<input type="checkbox"/>	Benton Junction	1.250
<input type="checkbox"/>	Helipad	254
<input type="checkbox"/>	Maxxbox Lippo Village	1.187
<input type="checkbox"/>	MMatahari-Uph	1.781
<input type="checkbox"/>	Siloam Hospital Kelapa Dua	247
<input type="checkbox"/>	Siloam Hospital Lippo Village	766
<input type="checkbox"/>	Siloam Hospital Kebon Jeruk	684
<input type="checkbox"/>	Siloam Hospital MRCCC	620
<input type="checkbox"/>	Millenium Village	957
<input type="checkbox"/>	Kavling Beverly	321
<input type="checkbox"/>	Imperial Klub Golf	400
	Subjumlah	8.467

6.2 ASUMSI PROYEKSI KEUANGAN

Asumsi Proyeksi selama 5 tahun berdasarkan tingkat keyakinan manajemen, dalam proyeksi business plan yang disusun oleh Manajemen sudah terlihat perkembangan bisnis yang diharapkan, terhitung mulai tahun 2024 sampai dengan tahun 2028.

Tabel 6.1 Asumsi Proyeksi Keuangan

LOKASI	YTD DES 2023				LUAS SQM
	CASUAL		MEMBER		
	CAR	BIKE	CAR	BIKE	
Benton Junction	170.269	14.001	-	-	7.164
Helipad	19.394	144	15.003	-	10.165
Maxxbox Lippo Village	311.404	-	-	-	23.735
MMatahari-Uph	557.025	180.286	27.618	92.988	35.628
Siloam Hospital Kelapa Dua	448.846	360.504	-	-	3.287
Siloam Hospital Lippo Village	222.298	177.697	-	-	15.323
Siloam Hospital Kebon Jeruk	179.376	58.006	2.218	15.086	13.687
Siloam Hospital MRCCC	198.512	115.507	-	-	8.270
Millenium Village	18.250	-	-	-	19.132
Kavling Beverly	3.719	-	-	-	6.415
Imperial Klub Golf	4.884	-	-	-	8.000
	2.133.977	906.145	44.839	108.074	150.806



6.3 PENDAPATAN

Tabel 6.2 Pendapatan

U R A I A N	2024	2025	2026	2027	2028
	1	2	3	4	5
Asumsi Pendapatan					
Pertahun					
Benton Junction	1.838	1.893	1.950	2.008	2.068
Helipad	921	948	977	1.006	1.036
Maxxbox Lippo Village	3.149	3.243	3.340	3.440	3.544
MMatahari-Uph	8.199	8.445	8.699	8.960	9.228
Siloam Hospital Kelapa Dua	285	294	303	312	321
Siloam Hospital Lippo Village	11.120	11.454	11.797	12.151	12.516
Siloam Hospital Kebon Jeruk	3.468	3.572	3.679	3.790	3.904
Siloam Hospital MRCCC	1.918	1.975	2.035	2.096	2.158
Millenium Village	613	631	650	669	689
Kavling Beverly	238	246	253	261	268
Imperial Klub Golf	238	246	253	261	268
Total Pendapatan	31.987	32.947	33.935	34.953	36.002

6.4 PROYEKSI LABA RUGI

Tabel 6.3 Proyeksi Laba Rugi

U R A I A N	2024	2025	2026	2027	2028
	1	2	3	4	5
PENJUALAN	31.749	32.701	33.682	34.693	35.733
HARGA POKOK PENJUALAN	(6.397)	(6.589)	(6.787)	(6.991)	(7.200)
LABA (RUGI) KOTOR	25.351	26.112	26.895	27.702	28.533
	0,00%	79,85%	79,85%	79,85%	79,85%
BIAYA OPERASIONAL	(9.596)	(9.884)	(10.181)	(10.486)	(10.801)
LABA (RUGI) OPERASI	15.755	16.228	16.715	17.216	17.733
Penyusutan	(847)	(847)	(847)	(847)	(847)
		49,62%	49,62%	49,62%	49,62%
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK	14.908	15.381	15.868	16.369	16.886
□ Pajak Pendapatan	(3.280)	(3.384)	(3.491)	(3.601)	(3.715)
LABA (RUGI) SESUDAH PAJAK	11.629	11.997	12.377	12.768	13.171



6.5 PROYEKSI NERACA

Tabel 6.4 Proyeksi Neraca

U R A I A N	2024	2025	2026	2027	2028
	1	2	3	4	5
AKTIVA LANCAR					
□ Kas dan Setara Kas	15.411	28.349	41.669	55.383	69.503
□ Piutang Usaha	870	896	923	950	979
□ Persediaan	-	-	-	-	-
□ Biaya dan Pajak Dibayar Dimuka	-	-	-	-	-
Subjumlah Aktiva Lancar	16.281	29.245	42.592	56.333	70.482
AKTIVA TETAP					
□ Nilai Perolehan	8.467	8.467	8.467	8.467	8.467
□ Akumulasi Penyusutan	(847)	(1.693)	(2.540)	(3.387)	(4.233)
Nilai Buku Aktiva Tetap	7.620	6.774	5.927	5.080	4.233
JUMLAH AKTIVA	23.901	36.018	48.518	61.414	74.715
HUTANG JANGKA PENDEK					
□ Hutang Usaha	526	542	558	575	592
□ Hutang Pajak	3.280	3.384	3.491	3.601	3.715
□ Hutang Bank Kl (Porsi Jk Pendek)	0	0	0	0	0
□ Hutang Sewa Guna Usaha	0	0	0	0	0
Subjumlah Hutang Jangka Pendek	3.806	3.925	4.049	4.176	4.307
EKUITAS					
□ Modal Saham	8.467	8.467	8.467	8.467	8.467
□ Laba Tahun Lalu	0	0	0	0	0
□ Laba (Rugi) Ditahan	11.629	23.626	36.003	48.771	61.942
Subjumlah Ekuitas	20.095	32.093	44.470	57.238	70.409
JUMLAH HUTANG DAN EKUITAS	0	23.901	36.018	61.414	74.715

6.5 PENENTUAN BIAYA MODAL UNTUK EKUITAS

Dengan mempertimbangkan arus kas bersih yang digunakan dalam penilaian ini adalah arus kas bersih untuk ekuitas, maka tingkat diskonto yang kami gunakan dalam penilaian ini menggunakan metode Capital Asset Pricing Model (CAPM) dengan formula sebagai berikut:

$$Ke = Rf + \beta (Rm - Rf) - CDS$$

$$Ke = Rf + \beta Rp - CDS$$

Dimana:

- Rf : Tingkat kembalian untuk investasi bebas risiko
 β : Risiko sistematis
 Rm : Tingkat kembalian yang diharapkan oleh pasar ekuitas
 Rp : Selisih antara Rm dan Rf
 CDS : Country Default Spread

Rf (*Risk free rate*), adalah tingkat suku bunga untuk instrumen-instrumen yang dianggap tidak memiliki kemungkinan gagal bayar. Dalam penilaian ekuitas Perusahaan, instrumen bebas risiko yang kami gunakan adalah Indeks Surat Utang Negara (Index Government Bond Yield) dengan jangka waktu 10 tahun.

Rp (*Risk premium*), adalah selisih antara tingkat bunga investasi bebas risiko dengan tingkat kembalian investasi dalam bentuk penyertaan. Premi risiko pasar (Rm-Rf) ditentukan dengan menggunakan rujukan dari Damodaran.



CDS (*Country Default Spread*), adalah tingkat (rating) gagal bayar obligasi yang dikeluarkan pemerintah berdasarkan Damodaran.

β (Beta), merupakan pengukur tingkat kepekaan pengembalian saham terhadap pengembalian pasar saham secara keseluruhan (seperti index yang dikeluarkan oleh S&P 500 atau IHSG). Beta diperoleh dari rata-rata unlevered beta dari perusahaan pembanding sejenis yang kemudian di *re-levered* kembali untuk menghasilkan levered beta dengan formula sebagai berikut:

$$\beta_L = \beta_U \times (1 + (1-t) \times \text{DER})$$

Dimana:

- β_L : Beta Levered
- β_U : Beta Unlevered
- DER : Debt to Equity Ratio
- t : Pajak

6.6 KESIMPULAN BIAYA MODAL

Biaya modal untuk hutang diasumsikan setara dengan tingkat bunga pinjaman dalam mata uang Rupiah. Tingkat bunga pinjaman dalam mata uang Rupiah untuk kredit investasi berdasarkan data Bank Indonesia bulan Desember 2023 untuk bank Persero adalah sebesar 9,41%.

6.7 PERHITUNGAN WACC

Retail (Automotive)			
Equation BETA Relevered = $\beta_U \times (1 + (1-T) \times \text{DER}$			
Beta Unlevered	BU	54,06%	Beta Damodaran
Tax	T	22,00%	
Debt of Equity Ratio	wd / we	185,71%	
Sekelompok Pemerintah		8,49%	
Beta Relevered		1,323820054	
Equation Ccost Of Equity = $R_f + \beta (r_{PM})$			
Risk Free Rate	R _f	6,590%	Yield Pasar 31 Desember 2023
Beta Relevered	β	1,32	
Equity Risk Premium Market	(+)	7,38%	Premium Market Risk (r _{PM}) Damodaran
RBDS Indonesia	(-)	2,07%	Rating Based Default Spread Damodaran
Premium Market Risk	(r _{PM})	5,31%	
RBDS Indonesia	(Rs)	0,00%	
Equation Discount Rate = $(k_e \times w_e) + (k_d \times w_d)$			
Cost of Equity	K _e	13,62%	R _f + β (r _{PM})
Weighted of Equity	W _e	35,00%	Proporsi Dana Sendiri
Cost of Debt	K _d	6,62%	Suku Bunga Kredit Investasi Bank Pemerintah
Weighted of Debt	W _d	65,00%	Proporsi Pinjaman
		Discount Rate =	9,07%



6.8 ANALISIS KELAYAKAN PROYEK

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan proyek diuji dengan menggunakan beberapa parameter dengan hasil sebagai berikut :

- **Net Present Value**
NPV yang dihasilkan menunjukkan angka yang positif yaitu sebesar Rp. 8.963.278.156 ,-.
- **Internal Rate of Return**
IRR yang diperoleh sebesar 64,38% lebih besar dari discount factor yang digunakan.
- **Profitability Index**
PI yang diperoleh adalah sebesar 1,19 yang berarti lebih besar dari 1.
- **Break Event Point**
BEP yang diperoleh adalah sebesar 41,00%.
- **Payback Period**
Payback Period selama 3 tahun 5 bulan.

6.9 KESIMPULAN

Berdasarkan Kajian Keuangan dengan asumsi-asumsi yang telah disampaikan bahwa pengembangan bisnis Perseroan layak dilaksanakan dan memberikan kontribusi positif bagi Perseroan.