

## Lippo Karawaci (LPKR)

Performa kuartal pertama 2022

20 Mei 2022



<b>LPKR IJ</b>	<b>BUY</b>
Sektor	Properti
Harga per 19 Mei 2022 (Rp)	122
Target harga (Rp)	140
Upside/Downside (%)	14,8

## Informasi Perusahaan

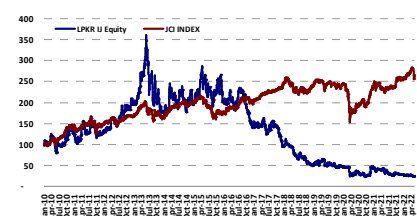
Lippo Karawaci merupakan perusahaan properti yang memiliki empat pilar utama yakni properti, kesehatan, komersial, dan aset manajemen.

Kapitalisasi pasar (Rp miliar)	8.650
Saham beredar (juta)	70.898
Kisaran harga 1 tahun (Rp)	232-113
Vol. rata" harian 3 bln ('000)	69.238
Tran. rata" harian 3 bln (Rp jt)	9.001

## Pemegang Saham (%)

Inti Anugrah Propertindo	27,47
Sierra Corporation	15,90
Primantara Utama Sejahtera	10,41
Lainnya	0,25
Publik	45,97

## Pergerakan Harga LPKR Vs IHSG



Sumber: Bloomberg

	1M	3M	12M
Performance (%)	(3,2)	(12,2)	(26,5)

- Realisasi marketing sales LPKR 1Q22 sebesar 23,2% dari target 2022
- Pendapatan turun seiring melemahnya development revenue dan recurring income
- Kami memberikan rekomendasi BUY dengan target harga Rp140/saham seiring tingkat permintaan dan take up rate yang baik

## LPKR bukukan marketing sales 1Q22 Rp1,2 triliun

LPKR membukukan marketing sales sebesar Rp1,2 triliun hingga tiga bulan pertama tahun 2022, setara dengan 23,2% dari target hingga akhir tahun 2022 sebesar Rp5,2 triliun. Mayoritas marketing sales tersebut dikontribusikan oleh penjualan rumah tapak yang diperuntukkan bagi pembeli rumah pertama. Pada Februari 2022, LPKR meluncurkan Cendana Cove Verdant, sebagai kelanjutan dari Cendana Cove di Lippo Village. Permintaan dari konsumen di segmen rumah pertama ini masih relatif solid yang tercermin dari terjualnya 252 unit rumah hanya dalam waktu beberapa jam saat peluncuran. Di bulan Maret 2022, LPKR meluncurkan proyek rumah tapak dengan harga jual yang lebih tinggi sekitar Rp4,1 miliar yakni Brava Homes di Lippo Village. Sebanyak 12 unit dapat terjual dalam hari pertama peluncuran produk tersebut. Secara keseluruhan, sepanjang 1Q22, Lippo Village membukukan prapenjualan sebesar Rp603 miliar, turun 15% YoY seiring dengan peluncuran perdana mega kluster residensial di Cendana Icon pada 1Q21. Di kawasan Cikarang, perseroan melalui Lippo Cikarang (LPCK) juga meluncurkan kluster baru di Waterfront Estates yakni Tanamera yang terdiri dari 63 ruko dan kluster residensial keempat yaitu Uptown. Hampir 58% unit terjual dari total 695 unit. Secara keseluruhan, pada 1Q22, prapenjualan di Cikarang turun 13,4% YoY menjadi Rp330 miliar.

## Development revenue dan recurring income turun 14,0% YoY dan 11,4% YoY

Pelemahan development revenue dan recurring income masing-masing sebesar 14,0% YoY dan 11,4% YoY menjadi Rp865 miliar dan Rp2,5 triliun menyebabkan turunnya pendapatan pada kuartal pertama tahun ini. Pelemahan development revenue disebabkan oleh turunnya pendapatan apartemen sebesar 46,2% YoY seiring turunnya jumlah unit yang diserahkan. Sementara pelemahan recurring income disebabkan oleh terjadinya peralihan dari kondisi angka pasien Covid-19 yang tinggi pada tahun lalu ke kondisi saat ini yang telah membaik bahkan berangsur-angsur menjadi endemi. Sedangkan pendapatan dari pasien non Covid cukup baik sehingga pendapatan segmen rumah sakit hanya mengalami penurunan 3,3% YoY menjadi Rp2,5 triliun pada 1Q22. Kontribusi recurring income terhadap total pendapatan naik dari 73,5% pada 1Q21 menjadi 74,1% pada 1Q22.

## LPKR bukukan rugi bersih 1Q22 Rp568 miliar

Pendapatan bersih LPKR turun 9,8% YoY menjadi Rp3,3 triliun sepanjang kuartal pertama tahun 2022. GPM perseroan meningkat dari 39,9% pada 1Q21 menjadi 40,6% pada 1Q22 yang disebabkan oleh turunnya beban pokok apartemen sebesar 50,7% YoY seiring turunnya penjualan produk tersebut. Sedangkan OPM turun dari 10,2% pada 1Q21 menjadi 7,8% pada 1Q22 yang disebabkan oleh lemahnya pendapatan serta naiknya beban iklan dan pemasaran sebesar 12,9% YoY. Sementara itu, pada 1Q22 perseroan tidak membukukan laba atas kombinasi bisnis dan kenaikan nilai atas investasi DINFRA dari sebelumnya masing-masing sebesar Rp778 miliar dan Rp121 miliar pada 1Q21. Untuk itu, LPKR membukukan rugi bersih sebesar Rp568 miliar pada 1Q22 dari sebelumnya laba bersih sebesar Rp256 miliar pada 1Q21.

## Kami memberikan rekomendasi BUY dengan target harga Rp140/saham

Membaiknya kondisi pandemi Covid-19 menjadi endemi memiliki dua dampak bagi LPKR. Di satu sisi, volume pasien dari segmen healthcare mengalami penurunan sejalan dengan tingginya pasien Covid saat pandemi lalu. Namun di sisi lain, pasien non Covid berada dalam level yang membaik seiring terus meningkatnya tingkat kunjungan pasien. Disamping itu, okupansi dari segmen lifestyle juga terus mengalami perbaikan kendati belum mencapai level sebelum pandemi. Di sisi lain, kami mempertimbangkan rencana kenaikan tingkat suku bunga yang akan mempengaruhi industri properti. Ditambah juga, profil jenis pembayaran konsumen LPKR mayoritas (69,9% per 1Q22) menggunakan kredit perbankan sehingga akan berdampak pada kenaikan cicilan. Salah satu fokus perseroan pada segmen rumah pertama, juga akan menjadi pertimbangan atas kenaikan tingkat suku bunga ini. Untuk itu, kami menurunkan target harga LPKR dari Rp150/saham menjadi Rp140/saham dan tetap memertahankan rekomendasi BUY seiring masih solidnya permintaan dan take up rate yang baik.

## Key Statistics

Year end Dec	2020A	2021A	2022F	2023F	2024F
Revenue (Rp bn)	11.811	16.139	16.967	17.723	18.429
Gross profit (Rp bn)	4.131	5.550	5.820	6.061	6.303
Operating profit (Rp bn)	62	1.108	1.157	1.204	1.248
Profit before tax (Rp)	(9.311)	(1.108)	53	78	107
Net profit (Rp)	(8.891)	(1.603)	26	37	47
EPS (Rp)	(125,9)	(22,7)	0,4	0,5	0,7
EPS growth (%)	(348,3)	82,0	N/A	40,8	29,2
PER (x)	N/A	N/A	333,0	236,5	183,0
PBV (x)	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5
ROA (%)	N/A	N/A	0,1	0,1	0,1
ROE (%)	N/A	N/A	0,1	0,2	0,3

## Analyst

Winy Rahardja

# Lippo Karawaci (LPKR)

## FINANCIAL TABLES

### CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS

Year End Dec (Rp bn)	2020A	2021A	2022F	2023F	2024F
<b>Net revenue</b>	<b>11.811</b>	<b>16.139</b>	<b>16.967</b>	<b>17.723</b>	<b>18.429</b>
Revenue growth YoY	(3,0%)	36,6%	5,1%	4,5%	4,0%
Cost of revenue	(7.680)	(10.589)	(11.147)	(11.662)	(12.126)
<b>Gross profit</b>	<b>4.131</b>	<b>5.550</b>	<b>5.820</b>	<b>6.061</b>	<b>6.303</b>
Gross profit growth YoY	(7,2%)	34,3%	4,9%	4,2%	4,0%
Operating expenses	(4.069)	(4.442)	(4.663)	(4.858)	(5.055)
<b>Operating profit</b>	<b>62</b>	<b>1.108</b>	<b>1.157</b>	<b>1.204</b>	<b>1.248</b>
Operating profit growth YoY	(86,2%)	1.686,3%	4,4%	4,0%	3,7%
<b>EBITDA</b>	<b>2.102</b>	<b>3.642</b>	<b>3.624</b>	<b>3.599</b>	<b>3.673</b>
EBITDA growth YoY	41,9%	73,3%	(0,5%)	(0,7%)	2,0%
Other income/(expenses)	(9.373)	(2.216)	(1.104)	(1.125)	(1.140)
<b>Profit before income tax</b>	<b>(9.311)</b>	<b>(1.108)</b>	<b>53</b>	<b>78</b>	<b>107</b>
Income tax expenses	(326)	(515)	(24)	(35)	(48)
Minority interest	746	20	(3)	(6)	(12)
<b>Net profit</b>	<b>(8.891)</b>	<b>(1.603)</b>	<b>26</b>	<b>37</b>	<b>47</b>
Net profit growth YoY	348,3%	82,0%	N/A	40,8%	29,2%

Sumber: Perusahaan, KB Valbury Sekuritas

### CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

Year End Dec (Rp bn)	2020A	2021A	2022F	2023F	2024F
<b>Current assets</b>					
Cash and cash equivalents	2.993	4.888	5.118	6.332	7.234
Inventories	26.607	23.410	21.437	19.437	18.373
Other current assets	3.477	3.077	2.892	2.808	2.657
<b>Total current assets</b>	<b>33.078</b>	<b>31.375</b>	<b>29.447</b>	<b>28.577</b>	<b>28.264</b>
<b>Non-current assets</b>					
Fixed assets	8.787	11.109	11.943	12.540	12.853
Investment in associates	2.097	2.275	2.389	2.508	2.634
Land for development	1.991	2.000	2.008	2.016	2.024
Other non-current assets	5.912	5.321	5.201	5.101	5.126
<b>Total non-current assets</b>	<b>18.787</b>	<b>20.706</b>	<b>21.540</b>	<b>22.166</b>	<b>22.637</b>
<b>Total assets</b>	<b>51.865</b>	<b>52.081</b>	<b>50.987</b>	<b>50.742</b>	<b>50.901</b>
<b>Current liabilities</b>					
Accrued expenses	1.936	2.020	2.110	2.195	2.283
Short-term loans	1.723	1.352	1.419	1.490	1.565
Contract liabilities	3.439	3.018	2.937	3.055	3.165
Other current liabilities	3.476	3.217	3.198	3.306	3.291
<b>Total current liabilities</b>	<b>10.574</b>	<b>9.606</b>	<b>9.664</b>	<b>10.046</b>	<b>10.304</b>
<b>Non-current liabilities</b>					
Bonds payable	11.539	11.726	10.141	9.828	9.527
Lease liabilities	3.424	5.700	6.555	6.620	6.686
Other non-current liabilities	2.755	2.564	2.446	2.333	2.700
<b>Total non-current liabilities</b>	<b>17.718</b>	<b>19.989</b>	<b>19.142</b>	<b>18.782</b>	<b>18.914</b>
Minority interests	4.096	3.734	3.404	3.103	2.829
<b>Shareholders' equity</b>	<b>19.477</b>	<b>18.752</b>	<b>18.778</b>	<b>18.812</b>	<b>18.856</b>
<b>Total liabilities and equity</b>	<b>51.865</b>	<b>52.081</b>	<b>50.987</b>	<b>50.742</b>	<b>50.901</b>

Sumber: Perusahaan, KB Valbury Sekuritas

## Lippo Karawaci (LPKR)

## CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

Year End Dec (Rp bn)	2020A	2021A	2022F	2023F	2024F
Net profit	(8.891)	(1.603)	26	37	47
Depreciation & amortization	2.040	2.534	2.467	2.396	2.425
Changes in working capital	<u>5.519</u>	<u>2.750</u>	<u>1.869</u>	<u>2.110</u>	<u>1.577</u>
<b>CF from operating activities</b>	<b>(1.332)</b>	<b>3.681</b>	<b>4.362</b>	<b>4.542</b>	<b>4.049</b>
Fixed assets	(5.068)	(3.547)	(2.149)	(1.979)	(1.730)
Land for development	106	42	40	39	37
Others	<u>2.072</u>	<u>(445)</u>	<u>(850)</u>	<u>(754)</u>	<u>(891)</u>
<b>CF from investing activities</b>	<b>(2.890)</b>	<b>(3.949)</b>	<b>(2.959)</b>	<b>(2.695)</b>	<b>(2.584)</b>
Net change in debt	1.291	(591)	(1.784)	(487)	(448)
Others	<u>1.239</u>	<u>2.755</u>	<u>610</u>	<u>(147)</u>	<u>(114)</u>
<b>CF from financing activities</b>	<b>2.531</b>	<b>2.163</b>	<b>(1.173)</b>	<b>(634)</b>	<b>(563)</b>
<b>Net cash flows</b>	<b>(1.692)</b>	<b>1.895</b>	<b>229</b>	<b>1.214</b>	<b>903</b>
<b>Cash and cash equivalents. beginning</b>	<b><u>4.685</u></b>	<b><u>2.993</u></b>	<b><u>4.888</u></b>	<b><u>5.118</u></b>	<b><u>6.332</u></b>
<b>Cash and cash equivalents. ending</b>	<b>2.993</b>	<b>4.888</b>	<b>5.118</b>	<b>6.332</b>	<b>7.234</b>

Sumber: Perusahaan, KB Valbury Sekuritas

## RATIO ANALYSIS

Year End Dec	2020A	2021A	2022F	2023F	2024F
Gross profit margin (%)	35,0	34,4	6,8	6,8	6,8
Operating profit margin (%)	0,5	6,9	21,4	20,3	19,9
EBITDA margin (%)	17,8	22,6	0,2	0,2	0,3
Net profit margin (%)	N/A	N/A	0,1	0,2	0,3
ROE (%)	N/A	N/A	0,1	0,1	0,1
ROA (%)	N/A	N/A	64,0	63,0	62,0
DER (%)	70,5	71,9	36,7	29,3	23,7
Net (cash) gearing (%)	55,1	45,8	0,4	0,5	0,7
EPS (Rp)	(125,9)	(22,7)	264,9	265,3	266,0
BVS (Rp)	274,7	264,5	333,0	236,5	183,0
PER (x)	N/A	N/A	0,5	0,5	0,5
PBV (x)	0,4	0,5	4,3	3,9	3,6
EV/EBITDA (x)	9,2	4,7	6,8%	6,8%	6,8%

Sumber: Perusahaan, KB Valbury Sekuritas

# Lippo Karawaci (LPKR)

## Disclaimer

This report is prepared by PT KB Valbury Sekuritas, a member of the Indonesia Stock Exchange, or its subsidiaries or its affiliates ("KBVS"). All the material presented in this report is under copyright to KBVS. None of the parts of this material, nor its contents, may be copied, photocopied, or duplicated in any form or by any means or altered in any way, or transmitted to, or distributed to any other party without the prior written consent of KBVS.

The research presented in this report is based on the information obtained by KBVS from sources believed to be reliable, however KBVS do not make representations as to their accuracy, completeness or correctness. KBVS accepts no liability for any direct, indirect and/or consequential loss (including any claims for loss of profit) arising from the use of the material presented in this report and further communication given or relied in relation to this document. The material in this report is not to be construed as an offer or a solicitation of an offer to buy or sell any securities or financial products. This report is not to be relied upon in substitution for the exercise of independent judgement. Past performance and no representation or warranty, express or implied, is made regarding future performance. Information, valuations, opinions, forecasts and estimates contained in this report reflects a judgement at its original date of publication by KBVS and are subject to change without notice, its accuracy is not guaranteed or it may be incomplete.

The Research Analyst(s) primarily responsible for the content of this research report, in part or as a whole, certifies that the views about the companies and their securities expressed in this report accurately reflect his/her personal views. The Analyst also certifies that no part of his/her compensation was, is or will be related to specific recommendation views expressed in this report. It also certifies that the views and recommendations expressed in this report do not and will not take into account client circumstances, objectives, needs and no intentions involved as a use for recommendations for sale or buy any securities or financial instruments.