



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 : 00460/2.0109-05/BS/03/0069/1/V/2024



kantor jasa penilai publik
febriman siregar dan rekan
penilai aset, bisnis dan konsultan
Ijin Kementerian Keuangan RI No. 2.12.0109
Wilayah Kerja Seluruh Indonesia

Bogor, 31 Mei 2024

No. Laporan : 00460/2.0109-05/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 : Revisi Laporan Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha Penunjang

Dengan hormat,

Sehubungan dengan tanggapan surat Otoritas Jasa Keuangan Nomor S-532/PM.02/2024 tanggal 22 Mei 2024 kami Kantor Jasa Penilai Publik Febriman Siregar dan Rekan (“FSR” atau “Penilai” atau “Kami”) mengeluarkan Revisi laporan studi kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha Penunjang untuk mengganti laporan nomor **00410/2.0109-05/BS/03/0069/1/V/2024 tanggal 13 Mei 2024**. FSR 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.

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.

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

Cabang : Pekanbaru (P) ; Medan (PS) ; Surabaya (B) ; Sidoarjo (P) ; Bandar Lampung (PS) ;
Bogor (PB) ; Makassar (PS) ; Tangerang Selatan (P)



Identifikasi Klien (Pemberi Tugas)

Nama : PT LIPPO KARAWACI, TBK.
Bidang Usaha : Real Estat; Penyediaan Akomodasi dan Penyediaan Makan Minum; Aktivitas Keuangan, Aktivitas Profesional, Ilmiah dan Teknis; Konstruksi; Pengangkutan; Perdagangan; Pengelolaan Air, Pengelolaan Air Limbah, Pengelolaan dan Daur Ulang Sampah, dan Aktivitas Remediasi; Hiburan dan Rekreasi; Aktivitas Ketenagakerjaan, dan Penunjang Usaha Lainnya
Alamat : Jl. Boulevard Palem Raya No. 7
Menara Matahari Lantai 22
Lippo Karawaci Central – Tangerang
Banten
Telepon : (021) 25669000

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 aktivitas perparkiran.

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.

Tanggal Penilaian (*Cut-off Date*)

Tanggal Penilaian (*cut-off date*) studi kelayakan adalah per 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.
- Wawancara
FSR melakukan wawancara dengan Bapak Marshal Martinus Tissadharna (Direktur) dari Perseroan dan Ibu Desy Christina (Manager Finance, Accounting & Tax) dari PT Sky Parking Utama.

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

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.



Pendekatan Dan Metode Yang digunakan

Dalam memberikan pendapat atas kelayakan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha dalam Studi Kelayakan, kami melakukan analisis atas faktor-faktor sebagai berikut:

1. Analisis kelayakan pasar.
2. Analisis kelayakan teknis.
3. Analisis kelayakan pola bisnis dan kelayakan model manajemen.
4. Analisis kelayakan keuangan.

Analisis Kelayakan Pasar

Membaiiknya industri properti akan mempengaruhi peningkatan kebutuhan usaha parkir. Sehingga, dengan memperhatikan potensi pasar dan kondisi perekonomian yang sedang tumbuh, maka rencana Penambahan Kegiatan Usaha secara layak untuk dilaksanakan.

Analisis Kelayakan Teknis

Peseroan menggunakan aset eksisting dalam rencana penambahan usaha parkir sehingga tidak diperlukan investasi baru akan penambahan usaha parkir. Dengan memperhatikan fasilitas yang disediakan Perseroan, maka rencana Penambahan Kegiatan Usaha secara teknis layak untuk dilaksanakan.

Analisis Kelayakan Pola Bisnis dan Model Manajemen

Kegiatan usaha aktivitas parkir telah dilaksanakan oleh anak perusahaan Perseroan, yaitu oleh PT Sky Parking Utama, anak perusahaan yang terkonsolidasi dengan Perseroan. Sehingga tidak diperlukannya model bisnis baru dalam penambahan kegiatan usaha Perseroan.

Dengan memperhatikan pola bisnis yang akan diterapkan oleh Perseroan dalam rencana Penambahan Kegiatan Usaha, maka rencana Penambahan Kegiatan Usaha secara pola bisnis layak untuk dilaksanakan.

Struktur organisasi Perseroan saat ini telah mendukung operasional kerja Perseroan dalam rencana Penambahan Kegiatan Usaha. Sehingga, rencana Penambahan Kegiatan Usaha secara modal manajemen layak untuk dilaksanakan.



Analisis Kelayakan Keuangan

- **Net Present Value**

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

- **Internal Rate of Return**

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

- **Profitability Index**

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

- **Break Event Point**

BEP yang diperoleh adalah sebesar 41,00%.

- **Payback Period**

Payback Period selama 3 tahun 5 bulan.

Kesimpulan

Berdasarkan Kajian Pasar, Kajian Teknis, Kajian Pola Bisnis, Kajian Model Manajemen dan Kajian Keuangan yang telah disampaikan bahwa pengembangan bisnis Perseroan layak.

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK FEBRIMAN SIREGAR DAN REKAN



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

Rekan

Penilai Properti dan Bisnis (PB)
Anggota MAPPI : 92-S-00252
Izin Penilai Publik : PB-1.08.00069
STTD Pasar Modal : STTD.PPB-41/PM.223/2019
Register : RMK-2017.00069



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. 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
4. Analisis dan kesimpulan dalam laporan ini hanya dibatasi dan telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatas serta kondisi yang dilaporkan.
5. Penilai telah melaksanakan ruang lingkup penilaian meliputi : identifikasi masalah, inspeksi lapangan, pengumpulan data & wawancara, analisis data, estimasi nilai menggunakan pendekatan penilaian dan penulisan laporan.
6. Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan properti dan/atau jenis industri yang dinilai.
7. Perhitungan dan Analisis dalam laporan ini telah dilakukan dengan benar
8. Penilai bertanggung jawab atas hasil studi kelayakan.
9. Kami tidak mempunyai kepentingan apapun terhadap obyek yang dinilai dan imbalan jasa yang kami terima tidak terkait dengan hasil penilaian yang dilaporkan.
10. Laporan ini disusun mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan no 35 tahun 2020 dan SEOJK 17 tahun 2020 serta mengacu Standar Penilaian Indonesia (SPI EDISI VII-2018) dan telah memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).
11. Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini Penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas.
12. Tidak seorang pun, kecuali yang disebutkan dalam laporan penilaian ini telah menyediakan bantuan profesional dalam menyiapkan laporan penilaian.

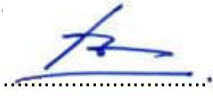
Selanjutnya laporan ini menjelaskan semua asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang mempengaruhi analisa, pendapat dan kesimpulan yang tertera dalam laporan ini.



Studi Kelayakan - 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	
---------------------------------------	----------------	---

MAPPI : 11-T-03266

Register : RMK-2017.00838

Penilai :

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

MAPPI : 11- P-03270