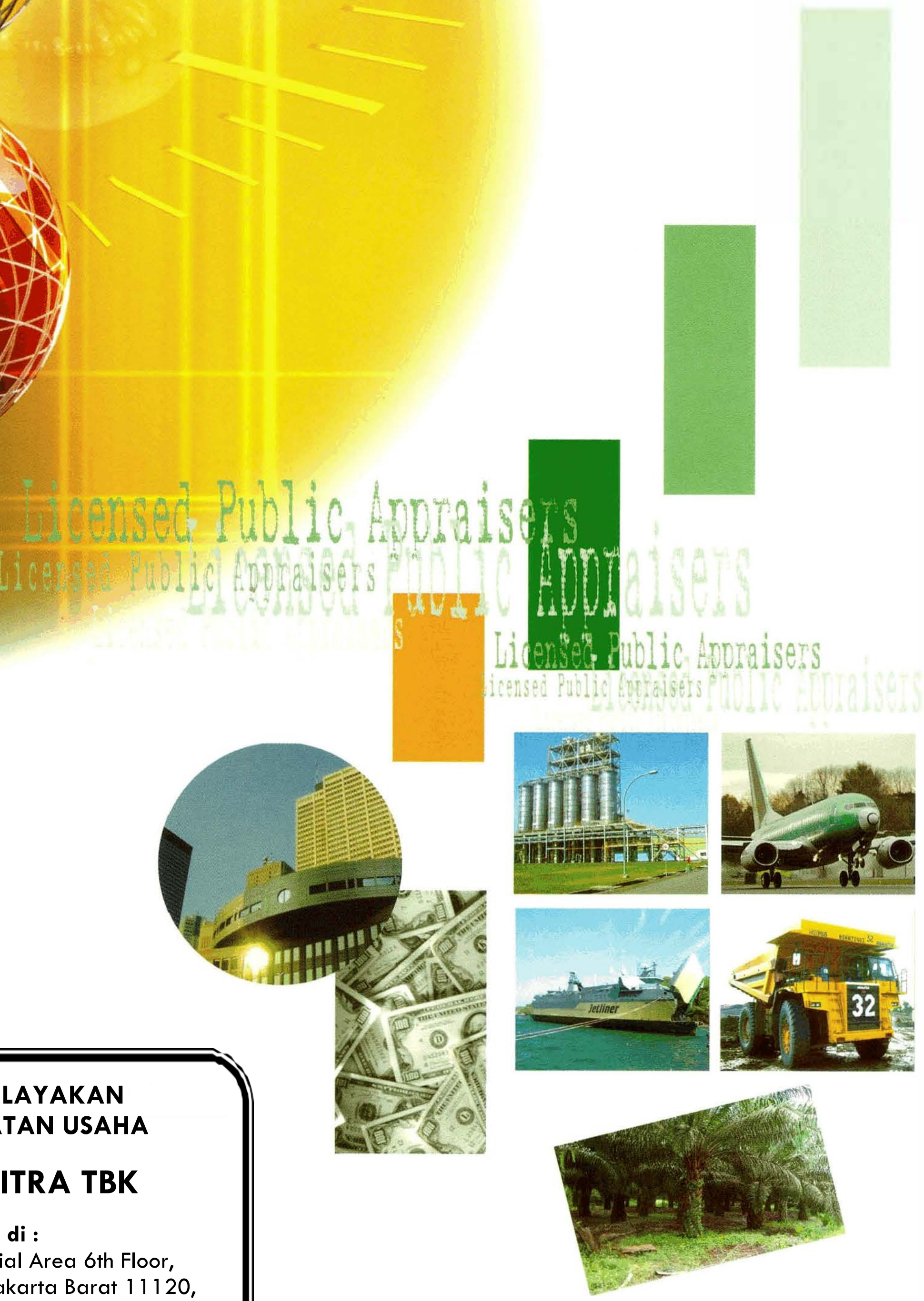

LAPORAN STUDI KELAYAKAN
PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA

PT MULTI INDOCITRA TBK

Yang Berlokasi di :
Green Central City, Commercial Area 6th Floor,
Jalan Gajah Mada No. 188, Jakarta Barat 11120,
Provinsi DKI Jakarta

No. File : 00173/2.0055-00/BS/05/0060/1/VI/2025

TOTO SUHARTO & REKAN
Business & Property Valuer
License No : 2.09.0055
Jl. Hayam Wuruk No.1-RK Jakarta 10120, Indonesia
Ph : +6221-3456783 (Hunting)
Fax : +6221-3813419
Website : http://www.tnr.co.id
Email : tnr@tnr.co.id

No. File : 00173/2.0055-00/BS/05/0060/1/VI/2025

Jakarta, 4 Juni 2025

Kepada Yth. :
Direksi
PT Multi Indocitra Tbk
Green Central City, Commercial Area 6th Floor,
Jalan Gajah Mada No. 188, Jakarta Barat 11120,
Provinsi DKI Jakarta

Perihal : Laporan Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha PT Multi Indocitra Tbk

Dengan hormat,

Berdasarkan persetujuan atas Surat Penawaran No : M.FS.25.00.0004, tanggal 6 Maret 2025, Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan ("TnR") telah ditunjuk oleh PT Multi Indocitra Tbk untuk melakukan kajian kelayakan usaha dengan maksud dan tujuan untuk memberikan pendapat mengenai kelayakan atas rencana penambahan kegiatan usaha yang akan di lakukan oleh Perseroan ditinjau dari berbagai aspek, meliputi aspek pasar, aspek teknis, aspek pola bisnis, aspek model manajemen, dan aspek keuangan.

Sebelumnya kami telah menyusun dan menerbitkan laporan Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha PT Multi Indocitra Tbk dengan No. File : 00156/2.0055-00/BS/05/0060/1/V/2025, Tanggal 19 Mei 2025.

Sehubungan dengan adanya surat tanggapan dari Otoritas Jasa Keuangan Nomor : S-262/PM.023/2025, tanggal 23 Mei 2025, perihal "Perubahan dan/atau Tambahan Informasi atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha PT Multi Indocitra Tbk", maka dengan ini kami menerbitkan kembali laporan Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha PT Multi Indocitra Tbk dengan No. File : 00173/2.0055-00/BS/05/0060/1/VI/2025, Tanggal 6 Juni 2025 untuk menambahkan penjelasan dan pengungkapan atas informasi yang digunakan dengan penyesuaian kesimpulan yang dihasilkan, sebagai berikut:

1. Penambahan serta penyesuain informasi pada Surat Pengantar Laporan
2. Penambahan serta penyesuain informasi pada Bab I Pendahuluan, terkait dengan informasi kejadian penting setelah Tanggal Penilaian.
3. Penambah serta penyesuain informasi pada Bab II Gambaran Umum, terkait dengan informasi akta yang mendasari pengungkapan permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan.

Studi ini dilakukan mengacu kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 17/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 35/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK) poin V No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VII Tahun 2018.

LATAR BELAKANG

MIC merupakan perusahaan yang kegiatan usaha utama bergerak dalam bidang usaha perdagangan umum atas barang-barang konsumsi perlengkapan bayi dan produk perawatan kesehatan serta kosmetik.

MIC mempunyai aset berupa gudang yang berlokasi di Jalan Sultan Hamengkubuwono IX KM. 26 (d.h Jl. Raya Bekasi KM. 26), Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur. Awalnya pergudangan tersebut rencana penggunaannya untuk keperluan dari perusahaan dan afiliasi, namun terdapat perubahan strategi sehingga pergudangan yang ada, diputuskan untuk disewakan kepada pihak luar untuk utilisasi dan optimalisasi aset.

Sebagai upaya meningkatkan kapasitas perusahaan dan mengutilisasi aset pergudangan tersebut, MIC merasa perlu menambah kegiatan usahanya serta melakukan penyesuaian terhadap kode klasifikasi resmi untuk mengklasifikasikan jenis bidang usaha perusahaan di Indonesia atau yang lebih dikenal dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) agar dapat menjalankan usahanya dalam menyewakan gudang yang ada sebagai berikut:

No	Nama KBLI	Kode KBLI
1.	Aktivitas Pergudangan dan Penyimpanan	52101
2.	*Real Estate* yang dimiliki sendiri atau disewa	68111

Berdasarkan penjelasan dari manajemen MIC, MIC berencana menambah kegiatan usaha Perseroan sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 17/POJK.04/2020 tentang "Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama", mengingat rencana tersebut akan menambah kegiatan usaha MIC.

Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan membutuhkan pihak Independen untuk melakukan kajian dan analisa kelayakan atas rencana Penambahan Kegiatan Usaha. Pihak ketiga yang ditunjuk untuk penyusunan studi kelayakan ini adalah KJPP Toto Suharto & Rekan (**"TnR"**) yang diharapkan dapat melakukan kajian secara objektif dan independen.

STATUS PENILAI

TnR awalnya adalah PT Actual Kencana Appraisal (AKA) yang telah aktif dalam usaha penilaian sejak Tahun 1984. Tahun 2007 AKA berubah menjadi *Usaha Jasa Penilai Toto Suharto & Rekan* mengikuti Peraturan Menteri Keuangan yang mengatur tentang jasa penilai publik di Indonesia.

TnR ditetapkan sebagai Kantor Jasa Penilai Publik resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 1009/KM.1/2009, tanggal 28 Juli 2009, dengan Surat Ijin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik (SIUKJPP) Nomor : 2.09.0055 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal atas nama:

- **Ir. Toto Suharto, M.Sc., MAPPI (Cert.)**
  - No. MAPPI : 93-S-00361
  - No. Ijin Penilai Publik : PB-1.08.00060
  - Klasifikasi Bidang Jasa : Penilaian Properti & Bisnis
  - STTD OJK No. : STTD.PPB-19/PJ-1/PM.02/2023
  - No. Lisensi Penilai BPN : 943/SK-PT.01.01/VII/2022
  - No. STTD IKNB : 008/NB.122/STTD-P/2017

Penilai yang bertandatangan dalam laporan ini bertindak dalam kapasitasnya sebagai Pemimpin Rekan dalam Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan, penyedia jasa penilaian independen.

Penilai tidak sedang memiliki atau memiliki potensi benturan kepentingan dengan Pemberi Tugas ataupun dengan Objek Penilaian. Oleh karena itu, Penilai berada dalam posisi untuk memberikan penilaian objektif dan tidak memihak.

INDENTITAS PEMBERI TUGAS DAN PENGGUNA LAPORAN

Berikut adalah identitas pemberi tugas dan pengguna laporan :

Nama	:	PT Multi Indocitra Tbk
Bidang Usaha	:	Perdagangan umum atas barang-barang konsumsi perlengkapan bayi dan produk perawatan kesehatan serta kosmetik.
Alamat	:	Green Central City, Commercial Area 6th Floor, Jalan Gajah Mada No. 188, Jakarta Barat 11120, Provinsi DKI Jakarta.
Nomor Telepon	:	(021) 2936 8888
Faksmili	:	(021) 2936 6192
Email	:	corp.sec@mic.co.id
Website	:	www.mic.co.id

MAKSUD DAN TUJUAN STUDI KELAYAKAN

Laporan Studi Kelayakan bertujuan untuk memberikan pendapat mengenai kelayakan atas rencana penambahan kegiatan usaha yang akan di lakukan oleh Perseroan ditinjau dari berbagai aspek, meliputi aspek pasar, aspek teknis, aspek pola bisnis, aspek model manajemen, dan aspek keuangan. Maksud dari penyusunan Studi Kelayakan adalah untuk memberikan gambaran tentang kelayakan dari penambahan kegiatan usaha yang akan dilakukan oleh Perseroan.

Penugasan ini dilakukan dengan mengacu kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 17/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 35/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK) poin V No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Standar Penilaian Indonesia (**"SPI"**) Edisi VII Tahun 2018.

OBJEK STUDI KELAYAKAN

Objek studi kelayakan sesuai dengan informasi yang diberikan oleh pemberi tugas adalah penambahan kegiatan usaha aktivitas pergudangan dan penyimpanan, dan *real estate* yang dimiliki sendiri atau disewa yang terdiri dari 2 (dua) Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) yaitu yaitu KBLI 52101 dan 68111.

TANGGAL STUDI KELAYAKAN

Studi Kelayakan ditetapkan per 31 Desember 2024, dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penyusunan Studi Kelayakan serta dari data keuangan Perseroan yang kami terima.

Mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 35/2020, maka penggunaan laporan studi ini paling lama 6 (enam) bulan yaitu maksimal sampai dengan tanggal 30 Juni 2025.

METODOLOGI PENYUSUNAN LAPORAN

PENGUMPULAN DATA

- Melakukan kunjungan ke lokasi penambahan kegiatan usaha Perseroan pada tanggal 22 April 2025, untuk mendapatkan gambaran tentang rencana ekspansi dan penambahan kegiatan usaha Perseroan.
- Pengumpulan data-data primer dari Perseroan yang terkait dengan rencana ekspansi atas penambahan kegiatan usaha yang meliputi data-data identitas Perseroan, perijinan, spesifikasi proyek, aspek keuangan dan rencana usaha serta data-data lainnya yang terkait.
- Pengumpulan data-data sekunder dari sumber-sumber terkait yang dapat dipertanggungjawabkan.
- Pengumpulan data dari hasil diskusi perihal pembahasan berbagai aspek yang berpengaruh dalam kelayakan dengan pihak Perseroan.

PROSES ANALISIS

- Analisis legalitas yang mengkaji terhadap kelengkapan dokumen legalitas dan perijinan.
- Analisis pasar yang mengkaji kondisi pasar konstruksi di Indonesia.
- Analisis teknis yang mengkaji secara teknis proses bisnis Perseroan dari rencana panambahan kegiatan usaha.
- Analisis pola bisnis yang mengkaji model bisnis atas penambahan kegiatan usaha, risiko yang berpotensi muncul dan langkah pengendaliannya serta analisis SWOT.

- Aspek model manajemen yang mengkaji struktur dan kebutuhan karyawan atas rencana penambahan kegiatan usaha Perseroan.
- Analisis keuangan yang mengkaji nilai-nilai parameter kelayakan ekonomi. Dalam melakasanakan penugasan ini, analisis dilakukan terhadap kelayakan atas penambahan kegiatan usaha. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan indikator *Net Present Valuve* (NPV), *Profitability Index* (PI), *Internal Rate of Return* (IRR), *Break Even Point* dan *Payback Period*.

STANDAR PENUGASAN

Analisis, opini dan kesimpulan yang dibuat oleh penilai, serta penyusunan laporan telah dibuat dengan memenuhi ketentuan POJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, POJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Poin V SEOJK No. 17 /SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI) Edisi VII-2018.

INDEPENDENSI PENILAI

1. Dalam melaksanakan penugasan ini, KJPP TnR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Pemberi Tugas dan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Pemberi Tugas dan Perseroan.
2. Kami tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Laporan studi kelayakan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan jasa yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh nilai yang dihasilkan. KJPP TnR hanya menerima imbalan sesuai dengan Surat Penawaran Nomor : M.FS.25.00.0004, tanggal 6 Maret 2025 yang telah disetujui.
3. Laporan studi kelayakan ini telah disusun sesuai POJK 17/2020, POJK 35/2020, SEOJK 17/SEOJK.04/2020 dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) serta SPI Edisi VII-2018 yang ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), dan dimana pendekatan dan metode yang diaplikasikan telah sesuai dengan standar penilaian lengkap.

SIFAT DAN SUMBER INFORMASI YANG DAPAT DIANDALKAN

Sebagai Penilai Independen dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha, kami (TnR) telah mempelajari, mengacu, dan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Pemberitahuan dari MIC tentang rencana Penambahan Kegiatan Usaha.
2. Laporan keuangan MIC untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, yang diaudit oleh Akuntan Publik Liauw Hendrik, CPA dari KAP Hendrik & Rekan dalam Laporan Nomor 00015/2.1103/AU.1/05/1307-2/1/III/2021 dengan opini wajar tanpa modifikasian.

3. Laporan keuangan MIC untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, yang diaudit oleh Akuntan Publik Liauw Hendrik, CPA dari KAP Hendrik & Rekan dalam Laporan Nomor 00022/2.1103/AU.1/05/1307-3/1 /111/2022 dengan opini wajar tanpa modifikasian.
4. Laporan keuangan MIC untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, yang diaudit oleh Akuntan Publik Liauw Hendrik, CPA dari KAP Hendrik & Rekan dalam Laporan Nomor 00028/2.1103/AU.1/05/0741-1/1/III/2023 dengan opini wajar tanpa modifikasian.
5. Laporan keuangan MIC untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, yang diaudit oleh Akuntan Publik Liauw Hendrik, CPA dari KAP Hendrik & Rekan dalam Laporan Nomor 00021/2.1103/AU.1/05/0741-2/1/III/2024 dengan opini wajar tanpa modifikasian.
6. Laporan keuangan MIC untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, yang diaudit oleh Akuntan Publik Liauw Hendrik, CPA dari KAP Hendrik & Rekan dalam Laporan Nomor 0001212.1103IAU.110511307-111/IIII2025 dengan opini wajar tanpa modifikasian.
7. Proyeksi Keuangan *(Business Plan)* MIC Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha dan dengan Penambahan Kegiatan Usaha untuk tahun 2025 sampai dengan 2029.
8. Profil MIC.
9. Tarif pajak yang diberlakukan atas MIC adalah berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku di Indonesia yaitu sebesar 22%.
10. Informasi lain dari pihak manajemen MIC serta pihak-pihak lain yang relevan untuk penugasan.
11. Data dan informasi industri, pasar dan ekonomi berdasarkan media cetak maupun elektronik antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, *website* Yahoo Finance, *website* Value Investing dan Bloomberg.
12. Surat Pernyataan/Representasi dari manajemen MIC terkait dengan Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha.
13. 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..

TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI

Dalam studi kelayakan ini, kami telah melakukan investigasi untuk mendapatkan keyakinan yang memadai diantaranya dengan melakukan Inspeksi ke Lokasi Proyek dan Wawancara terhadap perwakilan Manajemen MIC. Pihak-pihak yang diwawancarai antara lain sebagai berikut:

1. Bapak Budiman Gitaloka selaku Direktur MIC
2. Bapak Tony Sunaryo selaku Kepala Supply Chain
3. Bapak Ilham selaku Kepala HRGA

KEJADIAN-KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL EFEKTIF *(SUBSEQUENT EVENTS*)

Berdasarkan informasi yang kami terima terdapat kejadian-kejadian Penting setelah Tanggal Efektif dari tanggal penilaian hingga tanggal laporan penilaian ini diterbitkan, yaitu berupa:

1. Kepatuhan regulasi terhadap Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 29 Tahun 2021, dimana sebagai Perusahaan yang mempunyai pergudangan baik dipergunakan sendiri atau disewakan, harus mempunyai perizinan Tanda Daftar Gudang (TDG). TDG tersebut dapat diperoleh apabila Perusahaan menyesuaikan terlebih dahulu Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) yang berhubungan dengan aktivitas usaha terutama untuk penyewaan pergudangan. Proses tersebut yang saat ini dilakukan MIC dengan menyesuaikan KBLI untuk memperoleh perizinan TDG.

2. Ekonomi dan Industri, dengan adanya penambahan kegiatan usaha MIC terdapat penyesuaian kegiatan usaha, dimana kegiatan usaha utamanya perdagangan umum atas produk-produk perlengkapan bayi dan penambahan kegiatan usaha dalam industri penyewaan gudang.

3. Dengan adanya penambahan kegiatan usaha penyewaan gudang, maka pendapatan MIC selain dari perdagangan umum yang merupakan pendapatan utama, terdapat juga penambahan pendapatan lain-lain dari penyewaan gudang.

Kejadian-kejadian penting tersebut sekurang-kurangnya berpengaruh terhadap kelayakan penambahan kegiatan usaha yang akan dilakukan.

PERSYARATAN ATAS PERSETUJUAN UNTUK PUBLIKASI

Jika laporan studi kelayakan bisnis akan dipublikasikan oleh Pemberi Tugas baik secara keseluruhan atau Sebagian dari laporan, atau referensi yang dipublikasikan, termasuk referensi mengenai laporan keuangan perusahaan, dan / atau laporan direksi/pimpinan perusahaan, dan atau pernyataan atau kajian lainnya dari perusahaan tidak perlu dapat persetujuan Penilai karena Laporan Studi Kelayakan ini Bersifat Terbuka untuk Publik.

Asumsi dan Kondisi Pembatas

1. Laporan Studi Kelayakan penambahan kegiatan usaha bersifat non-disclaimer opinion.
2. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses studi kelayakan penambahan kegiatan usaha.
3. Dalam menyusun Laporan Studi Kelayakan ini, Penilai mengandalkan kelengkapan informasi yang disediakan oleh Perseroan dan atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang disampaikan oleh Perseroan dengan kemampuan pencapaiannya *(fiduciary duty)*.

5. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
6. Perseroan menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penugasan studi kelayakan penambahan kegiatan usaha telah diungkapkan seluruhnya kepada Penilai dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
7. Laporan Studi Kelayakan yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
8. Penilai bertanggung jawab atas Laporan Studi Kelayakan dan kesimpulan yang dihasilkan.
9. Laporan Studi Kelayakan ini ditujukan untuk memenuhi kepentingan pasar modal dan pemenuhan aturan OJK dan tidak untuk kepentingan lainnya.
10. Laporan Studi Kelayakan ini disusun berdasarkan kondisi perekonomian, industri dan keuangan, serta regulasi pemerintah terkait dengan penambahan kegiatan usaha yang akan dilakukan pada tanggal pendapat ini diterbitkan.
11. Penilai mengasumsikan bahwa penerbitan Laporan Studi Kelayakan tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Laporan Studi Kelayakan ini. Penilai tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan pendapat Penilai karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Laporan Studi Kelayakan ini.
12. Lingkup pekerjaan akan dilakukan sesuai dengan analisis dan interpretasi Penilai terhadap hukum dan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, salinan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, POJK No. 17/2020 serta standar penilaian yang berlaku di Republik Indonesia, sehingga tidak dimaksudkan untuk diaplikasikan, dianalisis atau diinterpretasikan menurut peraturan perundang-undangan di negara lain
13. Penugasan untuk melakukan studi kelayakan adalah bukan dan tidak dapat dianggap sebagai kajian atau audit atau pelaksanaan prosedur tertentu pada informasi keuangan. Penugasan ini dilakukan bukan dengan tujuan untuk menemukan kelemahan pengawasan internal, kesalahan atau kecurangan pada laporan keuangan, implikasi perpajakan ataupun pelanggaran hukum.
14. Penilai tidak memiliki tanggung jawab kepada pihak ketiga, selain Perseroan, selama tidak menyimpang dari peraturan dan hukum yang berlaku.

KESIMPULAN

Berikut ini adalah kesimpulan analisis-analisis kelayakan atas rencana penambahan kegiatan usaha Perseroan sebagai berikut:

- **Analisa Kelayakan Pasar**

  Supply Chain Indonesia (SCI) memproyeksikan sektor transportasi dan pergudangan pada tahun 2025 berkontribusi terhadap produk domestik bruto (PDB) Indonesia sebesar Rp1.623,65 triliun atau tumbuh 11,09% dan subsektor pergudangan akan

berkontribusi sebesar Rp 346,99 triliun atau tumbuh sebesar 18,26%.

Jumlah tersebut naik 12,53% dibandingkan dengan tahun 2024. Berdasarkan analisis terhadap data Badan Pusat Statistik (BPS), sektor transportasi dan pergudangan terus tumbuh di atas rata-rata tingkat pertumbuhan perekonomian Indonesia.
Pertumbuhan transportasi barang dan pergudangan pada tahun 2025 didorong terutama oleh industri pengolahan, perdagangan, serta pertanian, kehutanan, dan perikanan. Pada industri pengolahan nonmigas, potensi logistik tahun 2025 akan didominasi industri makanan dan minuman, diikuti industri kimia dan farmasi, industri barang logam dan elektronik, industri alat angkutan, industri logam dasar, serta industri tekstil dan pakaian jadi.

Perkembangan sektor logistik Indonesia juga dipengaruhi situasi dunia, terutama perang dagang Amerika Serikat (AS)-Cina, serta konflik geopolitik Rusia-Ukraina dan Timur Tengah, yang berdampak terhadap ketidakpastian dan dinamika rantai pasok global.

Dengan melihat peluang pengembangan usaha dari optimalisasi aset yang ada, sehingga menghasilkan pendapatan dan aset yang tidak optimal tersebut tidak menjadi beban usaha bagi kegiatan usaha utama MIC serta memberikan manfaat dan kontribusi yang postif bagi MIC, maka rencana penambahan kegiatan usaha secara aspek pasar layak.

- **Analisa Kelayakan Teknis**

  Dengan rencana MIC melakukan optimalisasi aset gudang yang ada untuk disewakan, serta kondisi pergudangan yang dimiliki MIC siap untuk disewakan dan didukung oleh SDM yang ada, maka rencana penambahan kegiatan usaha secara aspek teknis layak.

- **Analisa Kelayakan Pola Bisnis**

  Dengan memperhatikan pola bisnis yang akan diterapkan oleh manajemen Perseroan dilihat dari segmen usaha, kemampuan untuk mencipatan nilai serta keunggulan kompetitif dan melihat analisis industri, risiko dan analisis SWOT dalam rencana penambahan kegiatan usaha, maka rencana penambahan kegiatan usaha secara aspek pola bisnis layak.

- **Analisa Kelayakan Model Manajemen**

  Dengan pertimbangan aspek model majamen yang akan diterapkan baik dari penggunaan tenaga kerja yang ada dikombinasikan dengan recruitment tenaga kerja yang sesuai dengan bidangnya serta rencana manajemen meningkatkan produktivitas tenaga kerja sehingga dapat bersaing dengan perusahaan lain dengan jenis usaha yang sama, maka rencana penambahan kegiatan usaha secara aspek model manajemen layak.

- **Analisa Kelayakan Keuangan**

  Kelayakan dari Penambahan kegiatan usaha ini dihitung dari manfaat ekonomis yang diantisipasi dimasa mendatang dari Penambahan kegiatan usaha yang dihitung dari selisih antara *Free Cash Flow To Firm* apabila ada penambahan kegiatan usaha dengan *Free Cash Flow To Firm* apabila Perseroan tidak melakukan penambahan

kegiatan usaha. Yang selanjutnya dibandingkan dengan *pengorbanan ekonomisnya*. Sehingga diperoleh *Free Cash Flow to Inkremental*. Berdasarkan analisis kelayakan penambahan kegiatan usaha dengan mempertimbangkan asumsi-asumsi yang telah dilakukan diperoleh hasil perhitungan sebagai berikut :

- ☑ ***Net Present Value*** **(NPV)** : **67.951.689.747**
- ☑ ***Internal Rate of Return*** **(IRR)** : **190,20%**
- ☑ ***Profitability Index*** **(PI)** : **8,43**
- ☑ ***Payback Period*** : **2 Tahun, 8 Bulan**

Total NPV diperoleh dari hasil *present value* arus kas yang sudah mempertimbangkan tingkat risiko. Berdasarkan analisa kami, bahwa setelah adanya penambahan kegiatan usaha dibidang penyewaan gedung maka proyeksi arus kas inkremental bernilai positif.

IRR sebesar 190,20% menunjukkan bahwa aksi korporasi Perseroan dengan melakukan penambahan kegiatan usaha dianggap layak karena besaran IRR lebih tinggi dibandingkan tingkat diskonto. IRR yang dihasilkan sangat positif karena dalam penambahan kegiatan usaha ini, tidak memerlukan biaya investasi yang besar karena menggunakan dan mengoptimalkan aset yang ada.

Analisis Sensitivitas bertujuan untuk menguji kepekaan suatu proyek terhadap berbagai faktor yang dapat mempengaruhinya. Hasil analisis sensitivitas menunjukkan bahwa adanya perubahan pada harga sewa gudang dan *discount rate* dari penambahan kegiatan usaha Perseroan cukup sensitif terhadap parameter kelayakan.

Berdasarkan kajian evaluasi dan analisis keuangan serta proyeksi-proyeksi lainnya dengan syarat asumsi-asumsi yang telah ditetapkan dapat terpenuhi, maka rencana penambahan kegiatan usaha secara aspek keuangan layak.

Berdasarkan kesimpulan aspek-aspek diatas, maka rencana penambahan kegiatan usaha Perseroan **Layak**.

Akhirnya, sesuai dengan praktek standar yang biasa kami lakukan, maka kami menegaskan bahwa laporan ini bersifat rahasia kepada Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan sesuai dengan keperluan yang tertulis.

Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak ketiga, dan baik sebagian maupun keseluruhan laporan atau rujukan terhadap laporan ini tidak dibenarkan untuk diterbitkan dalam dokumen apapun, pernyataan, edaran, ataupun untuk dikomunikasikan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kami untuk format maupun konteks di mana akan dimunculkan.

Laporan kajian ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pihak yang berwenang dan stempel perusahaan (*corporate seal*) dari **KJPP TOTO SUHARTO & REKAN ("TnR").**

Hormat kami,
KJPP TOTO SUHARTO & REKAN

Ir. Toto Suharto, M.Sc., MAPPI (Cert.)
Pimpinan Rekan

No. MAPPI : 93-S-00361
No. Register Penilai : RMK-2017.00012
No. Ijin Penilai Publik : PB-1.08.00060
Klasifikasi Bidang Jasa : Penilaian Properti (P) dan Penilaian Bisnis (B)
No. STTD OJK : STTD.PPB-19/PJ-1/PM.02/2023
No. Lisensi Penilai BPN : 943/SK-T.01.01/VII/2022
No. STTD IKNB : 008/NB.122/STTD-P/2017