



Licensed Public Appraisers
Licensed Public Appraisers
Licensed Public Appraisers
Licensed Public Appraisers
Licensed Public Appraisers
Licensed Public Appraisers
Licensed Public Appraisers
Licensed Public Appraisers
Licensed Public Appraisers
Licensed Public Appraisers



**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



TOTO SUHARTO & REKAN

Business & Property Valuer

Nomor Izin Usaha : 2.09.0055 (1009/KM.1/2009)

Bidang Jasa : Penilaian Properti (P) dan Bisnis (B)

Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

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 dilakukan 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 penyesuaian informasi pada Surat Pengantar Laporan
2. Penambahan serta penyesuaian informasi pada Bab I Pendahuluan, terkait dengan informasi kejadian penting setelah Tanggal Penilaian.
3. Penambah serta penyesuaian 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.

Kantor Pusat:

Jalan Hayam Wuruk No. 1-RK Jakarta 10120 INDONESIA

Telp. : +62 21 - 3456783 (Hunting)

Fax. : +62 21 - 38113419

Website : <http://www.tnr.co.id>

Email : tnr@tnr.co.id

Kantor Cabang:

• Surabaya (P) • Semarang (P) • Makassar (P) • Pekanbaru (P)
• Palembang (P) • Batam (PS) • Medan (PS) • Denpasar (PS)
• Tangerang (P) • Jambi (PS) • Jakarta Timur (P)



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.	<i>Real Estate</i> 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.

IDENTITAS 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
Faksimili	: (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 penambahan 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 melaksanakan penugasan ini, analisis dilakukan terhadap kelayakan atas penambahan kegiatan usaha. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan indikator *Net Present Value (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.1/05/1307-2/1/111/2021 dengan opini wajar tanpa modifikasi.



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 modifikasi.
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 modifikasi.
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 modifikasi.
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/IIII/2025 dengan opini wajar tanpa modifikasi.
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 positif 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 menciptakan 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 manajemen 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

SURAT REPRESENTASI

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : **Budiman Gitaloka**

Dalam hal ini bertindak dalam jabatan selaku Direktur dari dan oleh karena itu sah bertindak mewakili Direksi untuk dan atas nama perseroan terbatas "**PT Multi Indocitra Tbk**", berkedudukan di Jakarta Barat;
(selanjutnya disebut "**Perseroan**" atau "**Pemberi Pernyataan**");

Pemberi Pernyataan dengan ini menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Perseroan memerlukan **Studi Kelayakan Usaha atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha Perseroan**, sesuai dengan POJK 17 tahun 2020 mengenai Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
2. Bahwa Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan ("**TnR**") untuk melakukan penilaian dan penyusunan Laporan Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha dengan tanggal penilaian **per 31 Desember 2024**.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, Perseroan dengan ini menyatakan bahwa:

1. Perseroan bertanggung jawab atas setiap data-data dan informasi-informasi serta dokumen-dokumen yang diberikan oleh Perseroan kepada TnR yang digunakan oleh TnR dalam penyajian dan/atau penyusunan Laporan Penambahan Kegiatan Usaha sesuai prinsip standar penilaian yang berlaku di Indonesia dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Perseroan dengan ini melepaskan TnR dari segala tuntutan yang timbul atas kesalahan dalam penyajian Laporan Studi Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha yang diterbitkan oleh TnR, yang diakibatkan karena adanya kesalahan dalam pemberian data-data dan dokumen-dokumen serta informasi-informasi kepada TnR, pada hal-hal yang sifatnya material, kecuali apabila tuntutan tersebut timbul sebagai akibat dari kesalahan, kelalaian dan/atau kesengajaan dari TnR sendiri.

Demikian Surat Pernyataan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 14 Mei 2025

PT Multi Indocitra Tbk



Budiman Gitaloka
Direktur

PERNYATAAN PENYUSUN



PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan sebagai penilai, kami menerangkan bahwa :

1. Kami bertanggung jawab atas laporan studi kelayakan dan opini atau kesimpulan akhir.
2. Penugasan studi kelayakan ini telah dilakukan terhadap objek kajian pada tanggal penilaian 31 Desember 2024.
3. Analisis telah dilakukan untuk tujuan sebagaimana diungkapkan dalam laporan studi kelayakan ini.
4. Penugasan studi kelayakan secara professional telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
5. Analisa kelayakan penambahan kegiatan usaha yang dihasilkan dalam penugasan kajian professional telah disajikan sebagai Kesimpulan.
6. Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisis telah diungkapkan.
7. Kesimpulan dalam laporan ini telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas.
8. Data ekonomi dan industri dalam laporan ini diperoleh dari berbagai sumber yang kami yakini dan dapat dipertanggungjawabkan.
9. Kami telah melakukan wawancara/pengumpulan data dan telah bekerja secara profesional, bertindak secara independen.
10. Keterangan-keterangan dan pernyataan dalam laporan ini, yang menjadi dasar analisa, pendapat dan kesimpulan yang diuraikan di dalamnya adalah benar
11. Analisa, pendapat dan kesimpulan dalam laporan ini bebas dari konflik kepentingan atas obyek yang dinilai maupun pihak lain yang terlibat.
12. Imbalan jasa penilaian sama sekali tidak tergantung pada kesimpulan yang tercantum dalam laporan ini.
13. Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional yang ditentukan dan/atau diselenggarakan oleh Asosiasi Penilai yang diakui Pemerintah.
14. Tidak seorang pun, kecuali yang disebutkan dalam laporan studi kelayakan ini, telah menyediakan bantuan profesional dalam menyiapkan laporan.



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

No. Nama

Tanda Tangan

1. Penanggung Jawab :

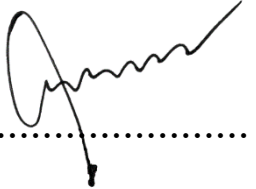
Ir. Toto Suharto, M.Sc., MAPPI (Cert.)

No. MAPPI : 93-S-00361

No. Ijin Penilai Publik : PB-1.08.00060

No. Register Penilai : RMK-2017.00012

Kualifikasi Penilai : Properti & Bisnis



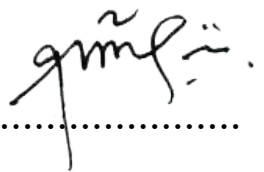
2. Quality Assurance :

Ahmad Olii, S.E

No. MAPPI : 11-T-03281

No. Register Penilai : RMK-2017.00839

Kualifikasi Penilai : Bisnis



3. Reviewer :

Ir. Henrianto, S.Pi., S.Ak., MM., M.Ec.Dev., Ak., CA., MAPPI (Cert.)

No. MAPPI : 19-S-09317

No. Ijin Penilai Publik Properti : P-1.24.00660

No. Ijin Penilai Publik Bisnis : B-1.25.00683

No. Register Penilai : RMK-2019.02918

Kualifikasi Penilai : Properti & Bisnis



4. Penilai :

Karina Gama Soleha, S.E., M.Ec.Dev

No. MAPPI : 21-P-10773

No. Register Penilai : RMK-2021.03732

Kualifikasi Penilai : Bisnis



KUALIFIKASI TIM PENYUSUN



KUALIFIKASI TIM PENILAI
Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Toto Suharto & Rekan

A. Penanggung Jawab

1	Nama Lengkap	Ir. Toto Suharto, M.Sc, MAPPI (Cert.)
2	Pendidikan	Strata 2 (S-2)
3	Lembaga Pendidikan	- S-1 Institut Pertanian Bogor (IPB University) - S-2 Penilaian Universiti Teknologi Malaysia
4	Pengalaman Kerja Penilai	- Memiliki pengalaman lebih dari 29 tahun di bidang penilaian properti dan bisnis serta konsultan - Mendapatkan akreditasi dari MAPPI sebagai penilai bersertifikat dan memperoleh ijin Penilai Publik Properti dan Bisnis (PB) dari Kementerian Keuangan

B. Quality Assurance

1	Nama Lengkap	Ahmad Olii, S.E
2	Pendidikan	Strata 1 (S-1)
3	Lembaga Pendidikan	- S-1 Universitas Budi Luhur
4	Pengalaman Kerja Penilai	- Memiliki pengalaman lebih dari 10 tahun di bidang penilaian bisnis serta konsultan - Mendapatkan akreditasi dari MAPPI sebagai penilai terakreditasi (T)

C. Reviewer

1	Nama Lengkap	Ir. Henrianto, S.Pi, S.Ak, MM, M.Ec.Dev, Ak, CA, MAPPI (Cert.)
2	Pendidikan	Strata 2 (S-2)
3	Lembaga Pendidikan	- S-1 Perikanan Universitas Hasanuddin (2016) - S-1 Akuntansi Universitas Terbuka (2020-2025) - Pendidikan Profesi Akuntansi (PPAk) Universitas Padjajaran (2024) - Pendidikan Profesi Insinyur (PPI) Universitas Hasanuddin (2025) - S-2 Ekonomi Pembangunan Universitas Gadjah Mada (2020) - S-2 Manajemen UPN Veteran Yogyakarta (2022) - S-3 Ilmu Ekonomi Institut Pertanian Bogor (2020-Sekarang)



4	Pengalaman Kerja Penilai	- Memiliki pengalaman lebih dari 4 tahun di bidang penilaian properti dan bisnis serta konsultan - Mendapatkan akreditasi dari MAPPI sebagai penilai Bersertifikat (S) dan memperoleh ijin Penilai Publik Properti (P) dan Penilai Publik Bisnis (B) dari Kementerian Keuangan RI. - Brevet Pajak A dan B dari Asosiasi Konsultan Pajak Publik Indonesia - Memperoleh lisensi sebagai akuntan profesional <i>Chartered Accountant</i> (CA) dari Ikatan Akuntan Indonesia - Memperoleh lisensi sebagai teknisi pajak (<i>Certified Tax Technician</i>) dari Asosiasi Teknisi Pajak Indonesia - Memperoleh lisensi sebagai Wakil Perantara Pedagang Efek dari Otoritas Jasa Keuangan - Memperoleh lisensi sebagai Analisis Efek dari BNSP LSP Pasar Modal
---	--------------------------	---

D. Penilai

1	Nama Lengkap	Karina Gama Soleha, S.E, M.Ec.Dev
2	Pendidikan	Strata 2 (S-2)
3	Lembaga Pendidikan	- S-1 Ekonomi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta - S-2 Ekonomika Pembangunan Universitas Gadjah Mada
4	Pengalaman Kerja Penilai	- Memiliki pengalaman lebih dari 2 tahun di bidang penilaian bisnis serta konsultan - Mendapatkan akreditasi dari MAPPI sebagai penilai Pratama (P)

DAFTAR ISI



DAFTAR ISI

SERTIFIKAT	i - xi
SURAT PERNYATAAN / REPRESENTASI	
PERNYATAAN PENILAI	xii - xiii
KUALIFIKASI PENILAI	xiv - xv
DAFTAR ISI	xvi - xviii
DAFTAR TABEL	xix - xx
DAFTAR LAMPIRAN	xxi
 BAB I PENDAHULUAN	 I – 1
1.1 Latar Belakang	I – 1
1.2 Identitas Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan	I – 2
1.3 Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan	I – 2
1.4 Objek Studi Kelayakan	I – 3
1.5 Tanggal Studi Kelayakan	I – 3
1.6 Metodologi Penyusunan Laporan	I – 3
1.6.1 Pengumpulan Data	I – 3
1.6.2 Proses Analisis	I – 4
1.7 Standar Penugasan	I – 4
1.8 Independensi Penilai	I – 4
1.9 Sifat Dan Sumber Informasi Yang Dapat Diandalkan	I – 5
1.10 Tingkat Kedalaman Investigasi	I – 6
1.11 Kejadian-Kejadian Penting Setelah Tanggal Efektif (<i>Subsequent Events</i>)	I – 6
1.12 Persyaratan Atas Persetujuan Untuk Publikasi	I – 7
1.13 Asumsi dan Kondisi Pembatas	I – 7
 BAB II GAMBARAN UMUM PERSEROAN	 II – 1
2.1 Gambaran Umum Perusahaan	II – 1
2.2 Domisili	II – 2
2.3 Struktur Permodalan	II – 2
2.4 Susunan Pengurus	II – 3
2.5 Susunan Organisasi MIC	II – 4
2.6 Perizinan dan Legalitas	II – 4
2.7 Kinerja Keuangan Historis	II – 5
2.7.1 Analisa Posisi Keuangan	II – 6
2.7.2 Analisa Laba Rugi	II – 7
2.7.3 Analisis Arus Kas	II – 8
2.7.4 Analisis Rasio Keuangan	II – 9
2.7.5 Prospek Kinerja MIC	II – 10
 BAB III TINJAUAN MAKRO EKONOMI DAN INDUSTRI	 III – 1
3.1 Makro Ekonomi	III – 1
3.1.1 Ringkasan Kondisi Perekonomian Makro	III – 1
3.1.2 Pertumbuhan Ekonomi Global	III – 2
3.1.3 Pertumbuhan Ekonomi Domestik	III – 3
3.1.3.1 Inflasi	III – 3
3.1.3.2 Nilai Tukar Rupiah	III – 4
3.1.3.3 Suku Bunga	III – 5



3.1.4	Prospek Perekonomian Indonesia 2025	III – 6
3.2	Gambaran Umum Pasar Produk Perawatan Bayi dan Kosmetik di Indonesia.....	III – 7
BAB IV ASPEK PASAR		IV – 1
4.1	Gambaran Umum Industri Pergudangan dan Logistik	IV – 1
4.1.1	Industri Pergudangan	IV – 3
4.1.2	Peran Pergudangan	IV – 5
4.1.3	Prospek Industri Pergudangan.....	IV – 7
4.2	Kondisi Pasar Sewa Menyewa Pergudangan	IV – 8
4.2.1	Pangsa Pasar	IV – 8
4.2.2	Pesaing Usaha	IV – 8
4.2.3	Strategi Pemasaran.....	IV – 9
4.2.4	Kesinambungan, Sasaran dan Potensi Nilai Pasar	IV – 9
4.3	Perbedaan Kegiatan Usaha	IV – 10
4.4	Kesimpulan	IV – 12
BAB V ASPEK TEKNIS.....		V – 1
5.1.	Rencana Perusahaan	V – 1
5.2.	Gambaran Umum Pergudangan PT Multi Indocitra Tbk.....	V – 1
5.2.1.	Lokasi Pergudangan.....	V – 1
5.2.2.	Kondisi Lingkungan.....	V – 1
5.2.3.	Deskripsi Tapak Tanah.....	V – 3
5.2.4.	Deskripsi Bangunan dan Sarana Pelengkap	V – 5
5.3.	Ketersediaan dan Kualitas Sumber Daya.....	V – 7
5.4.	Teknis Pelaksanaan Penyewaan Gudang	V – 8
5.5.	Kesimpulan	V – 8
BAB VI ASPEK POLA BISNIS.....		VI – 1
6.1	Kegiatan Usaha Utama	VI – 1
6.2	Penambahan Kegiatan Usaha	VI – 1
6.2.1.	Segmen Usaha Penyewaan Gudang	VI – 3
6.3	Kemampuan Untuk Menciptakan Nilai	VI – 3
6.4	Keunggulan Kompetitif.....	VI – 4
6.5	Analisis Industri.....	VI – 5
6.5.1.	Persaingan Usaha Sejenis.....	VI – 5
6.5.2.	Posisi Tawar Pemasok	VI – 5
6.5.3.	Ancaman Pendetang Baru.....	VI – 5
6.5.4.	Posisi Tawar Konsumen.....	VI – 6
6.6	Analisis Risiko	VI – 6
6.6.1.	Risiko Perekonomian	VI – 7
6.6.2.	Risiko Persaingan	VI – 7
6.6.3.	Risiko Perubahan Kebijakan Pemerintah	VI – 7
6.6.4.	Risiko Likuiditas	VI – 7
6.6.5.	Risiko Tingkat Suku Bunga	VI – 7
6.6.6.	Risiko Tidak Tercapainya Proyeksi	VI – 8
6.7	Analisis SWOT	VI – 8
6.8	Kesimpulan	VI – 10



BAB VII ASPEK MODEL MANAJEMEN	VII – 1
7.1 Model Manajemen	VII – 1
7.2 Kapasitas dan Kemampuan Manajemen	VII – 2
7.3 Manajemen Risiko	VII – 2
7.4 Manajemen Kekayaan Intelektual	VII – 3
7.5 Sumber Daya Manusia	VII – 3
7.6 Ketersediaan Tenaga Kerja	VII – 4
7.7 Komposisi Karyawan	VII – 5
7.8 Kesimpulan	VII – 6
 BAB VIII ASPEK KEUANGAN	 VIII – 1
8.1. Rencana Perseroan	VIII – 1
8.2. Rencana Biaya Investasi	VIII – 1
8.3. Asumsi - Asumsi Proyeksi Keuangan	VIII – 2
8.4. Proyeksi Keuangan Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha	VIII – 6
8.4.1. Proyeksi Posisi Keuangan Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha	VIII – 6
8.4.2. Proyeksi Laba Rugi Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha	VIII – 8
8.4.3. Proyeksi Arus Kas Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha	VIII – 9
8.5. Proyeksi Keuangan dengan Penambahan Kegiatan Usaha	VIII – 10
8.5.1. Proyeksi Posisi Keuangan dengan Penambahan Kegiatan Usaha	VIII – 10
8.5.2. Proyeksi Laba Rugi dengan Penambahan Kegiatan Usaha	VIII – 12
8.5.3. Proyeksi Arus Kas dengan Penambahan Kegiatan Usaha	VIII – 13
8.6. Analisis Rasio Keuangan	VIII – 14
8.6.1. Proyeksi Rasio Keuangan Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha	VIII – 14
8.6.2. Proyeksi Rasio Keuangan dengan Penambahan Kegiatan Usaha	VIII – 16
8.7. Analisis Modal Kerja	VIII – 17
8.8. Tingkat Diskonto (<i>Discount Rate</i>)	VIII – 18
8.8.1. Penentuan Biaya Modal untuk Ekuitas	VIII – 18
8.8.2. Penentuan Biaya Modal untuk Hutang	VIII – 21
8.8.3. Penentuan Tingkat Diskonto	VIII – 21
8.9. Analisis Inkremental	VIII – 22
8.10. Analisis Kelayakan Usaha	VIII – 24
8.11. Analisis Sensitivitas	VIII – 28
8.12. Kesimpulan Kelayakan Usaha Aspek Keuangan	VIII – 29

DAFTAR TABEL



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Rincian KBLI Penambahan Kegiatan Usaha MIC.....	I – 2
Tabel 2.1.Susunan Pemegang Saham MIC Berdasarkan Akta No. 43.....	II – 2
Tabel 2.2.Susunan Pemegang Saham MIC Berdasarkan Laporan Keuangan 31 Desember 2024.....	II – 3
Tabel 2.3.Susunan Pengurus MIC.....	II – 3
Tabel 2.4.Legalitas dan Perizinan MIC.....	II – 4
Tabel 2.5.Laporan Keuangan Historikal MIC (Dalam Jutaan Rupiah)	II – 5
Tabel 2.6.Arus Kas MIC (Dalam Jutaan Rupiah)	II – 8
Tabel 2.7.Rasio Keuangan MIC	II – 9
Tabel 3.1.Pertumbuhan Ekonomi Dunia dan Indonesia	III – 1
Tabel 3.2.Pertumbuhan PDB Dunia	III – 2
Tabel 3.3.Tingkat Inflasi Indonesia y-to-y (2019 - 2024).....	III – 4
Tabel 4.1 Tipe Jasa Pergudangan.....	IV – 4
Tabel 6.1 Rincian KBLI Penambahan Kegiatan Usaha	VI – 2
Tabel 7.1.Komposisi Jumlah Karyawan Perseroan Sebelum dan Sesudah Penambahan Kegiatan Usaha	VII – 4
Tabel 7.2.Komposisi Karyawan Berdasarkan Level Organisasi	VII – 5
Tabel 7.3.Jumlah Karyawan Berdasarkan Tingkatan Pendidikan.....	VII – 5
Tabel 7.4.Komposisi Karyawan Berdasarkan Status Kepegawaian.....	VII – 6
Tabel 7.5.Komposisi Karyawan Berdasarkan Usia.....	VII – 6
Tabel 8.1 Biaya Investasi.....	VIII – 1
Tabel 8.2 Sumber Pembiayaan.....	VIII – 1
Tabel 8.3 Proyeksi Beban Pajak Perseroan Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha (Dalam Jutaan Rupiah).....	VIII – 2
Tabel 8.4 Proyeksi Beban Pajak Perseroan Setelah Penambahan Kegiatan Usaha (Dalam Jutaan Rupiah).....	VIII – 3
Tabel 8.5 Proyeksi Piutang Usaha, Utang Usaha dan Persediaan Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha.....	VIII – 3
Tabel 8.6 Proyeksi Piutang Usaha, Utang Usaha dan Persediaan Setelah Penambahan Kegiatan Usaha.....	VIII – 4
Tabel 8.7 Proyeksi Posisi Keuangan Perseroan (Dalam Jutaan Rupiah).....	VIII – 6
Tabel 8.8 Proyeksi Laba Rugi Perseroan (Dalam Jutaan Rupiah)	VIII – 8
Tabel 8.9 Proyeksi Arus Kas Perseroan (Dalam Jutaan Rupiah).....	VIII – 9
Tabel 8.10 Proyeksi Posisi Keuangan Perseroan (Dalam Jutaan Rupiah).....	VIII – 10
Tabel 8.11 Proyeksi Laba Rugi Perseroan (Dalam Jutaan Rupiah).....	VIII – 12
Tabel 8.12 Proyeksi Arus Kas Perseroan (Dalam Jutaan Rupiah)	VIII – 14
Tabel 8.13 Rasio Keuangan Perseroan	VIII – 15
Tabel 8.14 Rasio Keuangan Perseroan	VIII – 16
Tabel 8.15 Proyeksi Kebutuhan Modal Kerja Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha (Dalam Jutaan Rupiah)	VIII – 17
Tabel 8.16 Proyeksi Kebutuhan Modal Kerja dengan Penambahan Kegiatan Usaha (Dalam Ribuan Rupiah).....	VIII – 18
Tabel 8.17 Beta Levered dan Un-Levered Perusahaan Pembanding	VIII – 20



Tabel 8.18 Perhitungan WACC.....	VIII – 22
Tabel 8.19 Proyeksi Arus Kas Bersih Perseroan Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha (Dalam Jutaan Rupiah)	VIII – 23
Tabel 8.20 Proyeksi Arus Kas Bersih Perseroan dengan Penambahan Kegiatan Usaha (Dalam Jutaan Rupiah)	VIII – 23
Tabel 8.21 Proyeksi Arus Kas Bersih Perseroan Inkremental (Dalam Ribuan Rupiah)	VIII – 24
Tabel 8.22 Net Present Value Free Cash Flow to Incremental (Dalam Ribuan Rupiah)	VIII – 25

DAFTAR LAMPIRAN



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran - 01 Working Capital Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha
- Lampiran - 02 Working Capital Dengan Penambahan Kegiatan Usaha
- Lampiran - 03 Historis Posisi Keuangan
- Lampiran - 04 Historis Laba Rugi
- Lampiran - 05 Historis Arus Kas
- Lampiran - 06 Rasio Keuangan
- Lampiran - 07 Proyeksi Posisi Keuangan Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha
- Lampiran - 08 Proyeksi Laba Rugi Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha
- Lampiran - 09 Proyeksi Arus Kas
- Lampiran - 10 Proyeksi Depresiasi Aset Tetap Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha
- Lampiran - 11 Net Working Capital Projection
- Lampiran - 12 Tax Projection
- Lampiran - 13 Rasio Keuangan Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha
- Lampiran - 14 Proyeksi Posisi Keuangan Setelah Penambahan Kegiatan Usaha
- Lampiran - 15 Proyeksi Laba Rugi Setelah Penambahan Kegiatan Usaha
- Lampiran - 16 Proyeksi Arus Kas Setelah Penambahan Kegiatan Usaha
- Lampiran - 17 Proyeksi Depresiasi Aset Tetap Setelah Penambahan Kegiatan Usaha
- Lampiran - 18 Net Working Capital Projection
- Lampiran - 19 Tax Projection
- Lampiran - 20 Proyeksi Rasio Keuangan Setelah Penambahan Kegiatan Usaha
- Lampiran - 21 Discounted Cash Flow / Free Cash Flow to Firm Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha
- Lampiran - 22 Discounted Cash Flow / Free Cash Flow to Firm Setelah Penambahan Kegiatan Usaha
- Lampiran - 23 Feasibility Study (Uji Aspek Keuangan) Penambahan Kegiatan Usaha
- Lampiran - 24 Weighted Average Cost of Capital
- Lampiran - 25 Sensitivitas Proyek

BAB I PENDAHULUAN



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

PT Multi Indocitra Tbk, untuk selanjutnya disebut (“**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 menjalankan kegiatan usahanya sejak tahun 1990, pada tahun 1995 Perseroan menjalin kerjasama dengan Pigeon Corporation Japan untuk memproduksi botol dan dot bayi di Indonesia, dengan mendirikan PT Pigeon Indonesia yang berfokus pada pembuatan dot silikon.

Produk lisensi MIC dengan merek dagang Pigeon telah meraih kepercayaan publik dan menjadi *top of mind* yang selalu diasosiasikan dengan kualitas tinggi dan pemberi kenyamanan bagi konsumennya. Botol susu dan dot Pigeon telah menguasai sekitar dua pertiga pangsa pasar di Indonesia dengan distribusi produk yang sudah menjangkau seluruh Indonesia, baik di pasar modern maupun pasar tradisional.

Sejalan dengan strategi pertumbuhan perusahaan, untuk memperkuat struktur modal pada tahun 2005, MIC melakukan Penawaran Saham Perdana kepada Publik (*Initial Public Offering/IPO*) dengan kode saham MICE. Pertumbuhan pendapatan MIC yang cukup signifikan diyakini investor akan menjadi saham yang memberikan return atau keuntungan yang besar dalam jangka panjang dan juga Pigeon sebagai market leader di bidangnya juga menambah kepercayaan investor untuk berinvestasi pada MIC.

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:



Tabel 1.1 Rincian KBLI Penambahan Kegiatan Usaha MIC

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

Sumber : Manajemen MIC

Berdasarkan penjelasan dari manajemen, MIC berencana menambah kegiatan usaha, 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, MIC membutuhkan pihak Independen untuk melakukan kajian dan analisis 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, sesuai dengan persetujuan atas Surat Penawaran No : M.FS.25.00.0004, tanggal 6 Maret 2025.

1.2 Identitas 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
 Faksimili : (021) 2936 6192
 Email : corp.sec@mic.co.id
 Website : www.mic.co.id

1.3 Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan

Laporan Studi Kelayakan bertujuan untuk memberikan pendapat mengenai kelayakan atas rencana penambahan kegiatan usaha yang akan dilakukan oleh MIC 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 MIC.



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.

1.4 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 KBLI 52101 dan 68111.

1.5 Tanggal Studi Kelayakan

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

1.6 Metodologi Penyusunan Laporan

1.6.1 Pengumpulan Data

- Melakukan kunjungan ke lokasi penambahan kegiatan usaha MIC pada tanggal 22 April 2025, untuk mendapatkan gambaran tentang rencana ekspansi dan penambahan kegiatan usaha MIC.
- Pengumpulan data-data primer dari MIC yang terkait dengan rencana ekspansi atas penambahan kegiatan usaha yang meliputi data-data identitas MIC, 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 MIC.



1.6.2 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 MIC dari rencana penambahan 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 MIC.
- Analisis keuangan yang mengkaji nilai-nilai parameter kelayakan ekonomi. Dalam melaksanakan penugasan ini, analisis dilakukan terhadap kelayakan atas penambahan kegiatan usaha. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan indikator *Net Present Value* (NPV), *Profitability Index* (PI), *Internal Rate of Return* (IRR), *Break Even Point* dan *Payback Period*.

1.7 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.

1.8 Independensi Penilai

1. Dalam melaksanakan penugasan ini, KJPP TnR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Pemberi Tugas ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Pemberi Tugas.
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: MFS.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 dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI & 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.



1.9 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.1/05/1307-2/1/111/2021 dengan opini wajar tanpa modifikasi.
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 modifikasi.
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 modifikasi.
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 modifikasi.
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 modifikasi.
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.

1.10 Tingkat Kedalaman Investigasi

Dalam studi kelayakan ini, kami telah melakukan investigasi untuk mendapatkan keyakinan yang memadai diantaranya dengan melakukan Inspeksi ke Lokasi Aset 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

1.11 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.



1.12 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.

1.13 Asumsi dan Kondisi Pembatas

1. Laporan studi kelayakan ini bersifat *non-disclaimer opinion*, kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses studi kelayakan, data dan informasi yang diperoleh berasal dari manajemen MIC maupun dari sumber yang dapat dipercaya.
2. Studi kelayakan ini disusun dengan menggunakan proyeksi keuangan yang disediakan oleh manajemen MIC yang telah kami sesuaikan asumsinya, sehingga lebih mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dengan kemampuan pencapaiannya.
3. Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan studi kelayakan dan menurut pendapat kami proyeksi keuangan yang telah disesuaikan tersebut adalah wajar, namun kami tidak bertanggung jawab terhadap pencapaiannya.
4. Laporan Studi Kelayakan ini terbuka untuk publik.
5. Kami bertanggung jawab atas opini yang dihasilkan dalam rangka penugasan Studi Kelayakan. Kami telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Studi Kelayakan dari Pemberi Tugas.
6. Studi Kelayakan ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun Studi Kelayakan ini, kami melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data sebagaimana diberikan manajemen MIC, yang mana berdasarkan hakekat kewajaran adalah benar, lengkap, dapat diandalkan, serta tidak menyesatkan.
7. Kami tidak melakukan audit ataupun uji tuntas secara mendetail atas penjelasan maupun data-data yang diberikan oleh manajemen MIC, baik lisan maupun tulisan, dan dengan demikian kami tidak dapat memberikan jaminan atau bertanggung jawab terhadap kebenaran dan kelengkapan dari informasi atau penjelasan tersebut.
8. Penugasan kami tidak dilakukan untuk tujuan mengungkapkan kelemahan pengendalian internal, kesalahan atau kecurangan dalam laporan keuangan, segala bentuk implikasi pajak atau pelanggaran hukum.
9. Denominasi Studi Kelayakan ini dinyatakan dalam bentuk satuan Rupiah yang didasari pemahaman bahwa Laporan Keuangan MIC disajikan dalam mata uang Rupiah. Penelaahan, perhitungan dan analisis didasarkan atas



data-data dan informasi yang diberikan manajemen MIC seperti tertera di Sumber Data dan Informasi.

10. Segala perubahan terhadap data-data tersebut di atas dapat mempengaruhi hasil Studi Kelayakan kami secara material. Oleh karena itu, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan perubahan data tersebut.
11. Studi Kelayakan disusun dengan mempertimbangkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah pada tanggal Studi Kelayakan ini dikeluarkan.
12. Studi Kelayakan ini hanya dilakukan terhadap Tujuan Penugasan seperti yang telah diuraikan diatas.
13. Kami menganggap bahwa sejak tanggal penerbitan Laporan Studi Kelayakan tidak terjadi perubahan yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam Laporan Studi Kelayakan.
14. Dengan ini kami menyatakan bahwa penugasan kami tidak termasuk menganalisis transaksi-transaksi di luar Tujuan Studi Kelayakan yang mungkin tersedia bagi MIC serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Tujuan Penugasan, dan juga bukan merupakan analisis penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari Tujuan Penugasan.
15. Penugasan untuk mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan ini bukan dan tidak dapat dianggap dalam segala hal sebagai review atau audit atau pelaksanaan prosedur tertentu pada informasi keuangan.
16. Penilai hanya mempertanggungjawabkan hasil studi kelayakan kepada Pemberi Tugas. Penilai tidak memiliki tanggung jawab kepada pihak ketiga, selama tidak bertentangan dengan peraturan dan hukum yang berlaku.
17. Apabila tidak ada persetujuan yang disepakati bersama sebelumnya, Penilai tidak diwajibkan untuk memberikan kesaksian kepada pengadilan ataupun badan pemerintah lainnya sehubungan dengan studi kelayakan penambahan kegiatan usaha.
18. Kami ingin menekankan bahwa hasil analisis dan penelaahan kami secara khusus hanya terbatas pada aspek komersial dan finansial, kami tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Penambahan KBLI dari segi hukum dan implikasi aspek perpajakan dari Rencana Penambahan KBLI tersebut, karena hal tersebut berada diluar lingkup penugasan kami.
19. Laporan studi kelayakan ini dianggap tidak sah dan tidak berlaku, apabila tidak tertera cap basah/timbul (seal) Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan serta tandatangan dari Pimpinan Rekanan dan/atau Rekan yang memiliki izin penilai publik.

BAB II

GAMBARAN UMUM



BAB II

GAMBARAN UMUM

2.1 Gambaran Umum Perusahaan

MIC didirikan berdasarkan akta notaris Esther Daniar Iskandar, SH No. 52 tanggal 11 Januari 1990. Akta Pendirian Perusahaan disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-7745.HT.01.01.Th.91 tanggal 16 Desember 1991.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan akta notaris Kumala Tjahjani Widodo, SH, MH, M.Kn No. 34 tanggal 24 Juli 2024 sehubungan dengan perubahan pasal 23 anggaran dasar Perusahaan tentang rencana kerja, tahun buku dan laporan tahunan agar disesuaikan dengan ketentuan POJK No. 14/POJK.04/2022 tanggal 18 Agustus 2022 mengenai penyampaian laporan keuangan berkala emiten atau perusahaan publik. Akta perubahan tersebut telah dilaporkan dan diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan No. AHU-AH.01.03 0177044 tanggal 29 Juli 2024.

Perusahaan bergerak dalam bidang perdagangan umum atas barang-barang konsumsi perlengkapan bayi dan produk perawatan kesehatan dan kosmetik. Perusahaan komersialnya pada tahun 1990.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, MIC dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

Kegiatan Usaha Utama:

- **KBLI 46443 - Perdagangan Besar Kosmetik untuk Manusia**
Kelompok ini mencakup usaha atau kegiatan yang secara langsung berhubungan dengan usaha kosmetik.
- **KBLI 46494 - Perdagangan Besar Kosmetik**
Kelompok ini mencakup usaha atau kegiatan yang secara langsung berhubungan dengan usaha kosmetik.
- **KBLI 46326 - Perdagangan Besar Susu dan Produk Susu**
Kelompok ini mencakup usaha atau kegiatan yang secara langsung berhubungan dengan usaha perlengkapan bayi.
- **KBLI 46693 - Perdagangan Besar Alat Laboratorium, Farmasi dan Kedokteran**
Kelompok ini mencakup usaha atau kegiatan yang secara langsung berhubungan dengan usaha kesehatan.
- **KBLI 46412 - Perdagangan Besar Pakaian**
Kelompok ini mencakup usaha perdagangan besar pakaian, termasuk pakaian olahraga dan perdagangan besar aksesoris pakaian seperti sarung tangan, dasi dan penjepit. Termasuk perdagangan besar kaos kaki.



- **KBLI 46499 - Perdagangan Besar Berbagai Barang Dan Perlengkapan Rumah Tangga Lainnya Ytd.**
Kelompok ini mencakup usaha perdagangan besar berbagai barang dan perlengkapan rumah tangga lainnya, seperti barang-barang dari kulit, koper, alat-alat pembersih dan sebagainya.
- **KBLI 46339 - Perdagangan Besar Makanan dan Minuman lainnya.**
Kelompok ini mencakup usaha perdagangan besar makanan dan minuman lainnya, seperti tepung beras, tepung tapioka, premiks bakeri, karamel, madu olahan, kerupuk udang dan lain-lain.
- **KBLI 46691 (Pendukung) - Perdagangan Besar Alat Laboratorium, Alat Farmasi dan Alat Kedokteran untuk Manusia.**
Kelompok ini mencakup usaha perdagangan besar alat laboratorium, alat farmasi dan alat kedokteran untuk manusia.

Pada tahun 2005, MIC melakukan Penawaran Saham Perdana kepada Publik (Initial Public Offering/IPO) dengan kode saham MICE. Pertumbuhan pendapatan MIC yang cukup signifikan diyakini investor akan menjadi saham yang memberikan return atau keuntungan yang besar dalam jangka panjang dan juga Pigeon sebagai market leader di bidangnya juga menambah kepercayaan investor untuk berinvestasi pada MIC.

2.2 Domisili

MIC berdomisili di Jakarta Barat, dengan kantor yang terletak di Green Central City, Commercial Area 6th Floor, Jalan Gajah Mada No. 188, Jakarta Barat 11120, Provinsi DKI Jakarta.

2.3 Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta Nomor : 43, tanggal 22 Mei 2015, modal dasar MIC berjumlah Rp200.000.000.000,00 terbagi atas 2.000.000.000 saham, masing-masing bernilai nominal sebesar Rp100,00. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan sejumlah 600.000.000 saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp60.000.000.000,00 dan telah disetor dalam bentuk uang tunai oleh para pemegang saham dengan komposisi sebagai berikut:

Tabel 2.1. Susunan Pemegang Saham MIC Berdasarkan Akta No. 43

Pemegang Saham	Modal Ditempatkan dan Disetor		
	Lembar	Total	Persentase
PT Buana Graha Utama	268.833.618	26.883.361.800	44,81%
Thomas Surjadi Linggodigdo	10	1.000	0,00%
Masyarakat	331.166.372	33.116.637.200	55,19%
Total	600.000.000	60.000.000.000	100%



Sedangkan berdasarkan Laporan Keuangan *Audited* 31 Desember 2024 susunan pemegang saham MIC adalah sebagai berikut:

Tabel 2.2. Susunan Pemegang Saham MIC Berdasarkan Laporan Keuangan 31 Desember 2024

Pemegang Saham	Modal Ditempatkan dan Disetor		
	Lembar	Total	Persentase
PT Buana Graha Utama	275.768.218	27.576.821.800	45,96%
Sukarto Bujung	67.621.600	6.762.160.000	11,27%
PT Hoki Investasi Sejati	39.425.900	3.942.590.000	6,57%
Anthony Honoris	2.397.000	239.700.000	0,40%
Budiman Gitaloka	806.600	80.660.000	0,13%
Hendro Wibowo	113.000	11.300.000	0,02%
Thomas Surjadi Linggodigdo	10	1.000	0,00%
Masyarakat	205.771.672	20.577.167.200	34,30%
Sub-jumlah	591.904.000	59.190.400.000	98,65%
Modal saham yang diperoleh kembali	8.096.000	809.600.000	1,35%
Total	600.000.000	60.000.000.000	100,00%

Terdapat perbedaan informasi terkait pemegang saham MIC antara Akta Nomor : 43, tanggal 22 Mei 2015 dan laporan keuangan audited 31 Desember 2024, hal ini dikarenakan pemegang saham dalam akta sesuai regulasi OJK untuk pemegang saham perorangan menjadi satu kesatuan dengan saham di masyarakat. Sedangkan untuk laporan keuangan audited merujuk ke Laporan Biro Administrasi Efek (BAE) - PT Adimitra Jasa Korpora posisi per 31 Desember 2024.

2.4 Susunan Pengurus

Berdasarkan Akta nomor 14, tanggal 13 Juli 2023 dan Laporan Keuangan *Audited* 31 Desember 2024 susunan pengurus MIC adalah sebagai berikut:

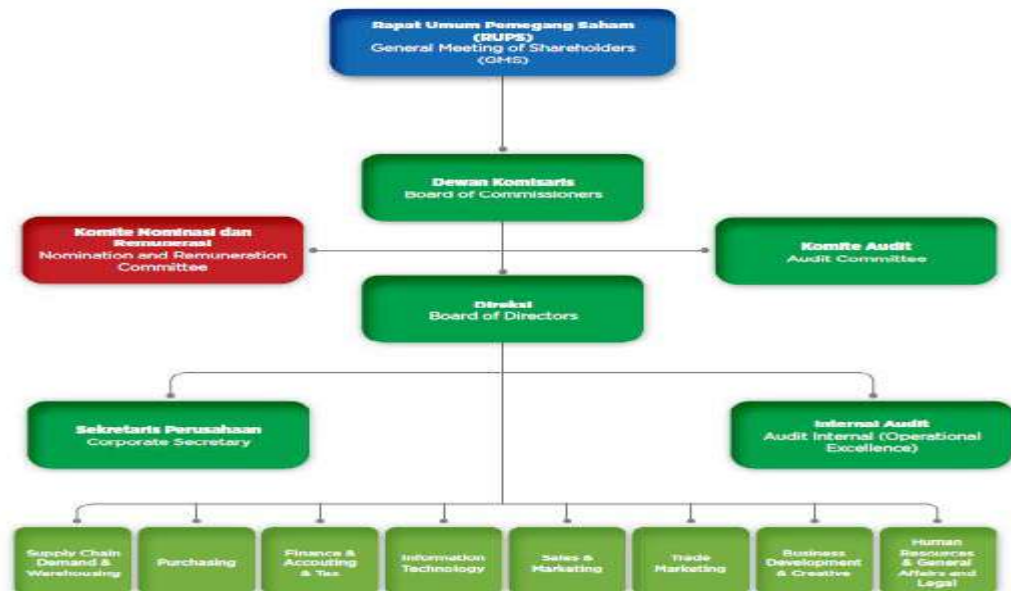
Tabel 2.3. Susunan Pengurus MIC

Jabatan	Nama
Dewan Komisaris	
Komisaris Utama	Alka Tranggana
Komisaris	Budi Setyawan
Komisaris Independen	Teddy Syarief Natawidjaja
Dewan Direksi	
Direktur Utama	Anthony Honoris
Direktur	Budiman Gitaloka
Direktur	Hendro Wibowo



2.5 Susunan Organisasi MIC

Berdasarkan informasi dari manajemen, susunan organisasi MIC per 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:



Sumber : Manajemen MIC

2.6 Legalitas dan Perizinan

Berikut adalah perizinan dan legalitas yang dimiliki oleh MIC yang digunakan dalam operasionalnya, yaitu:

Tabel 2.4. Legalitas dan Perizinan MIC

No.	Keterangan	Nomor & Tanggal	Yang Mengeluarkan
1.	Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Multi Indocitra Tbk	Nomor : AHU-AH.01.03 0177044 Tanggal 29 Juli 2024	a.n Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia, Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum
2.	Akta Penambahan Pasal 23 Anggaran Dasar Perusahaan Tentang Rencana Kerja, Tahun Buku Dan Laporan Tahunan PT Multi Indocitra Tbk	Nomor : 34 Tanggal 24 Juli 2024	Kumala Tjahjani Widodo, S.H, M.H, M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat
3.	Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Multi Indocitra Tbk	Nomor : AHU-0056088.AH.01.02.Tahun 2022 Tanggal 9 Agustus 2022	a.n Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia, Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum
4.	Akta Perubahan anggaran dasar Perusahaan PT Multi Indocitra Tbk	Nomor : 46 Tanggal 19 Juli 2022	Kumala Tjahjani Widodo, S.H, M.H, M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat



No.	Keterangan	Nomor & Tanggal	Yang Mengeluarkan
5.	Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Multi Indocitra Tbk	Nomor : AHU-AH.01.03-0942378 Tanggal 17 Juni 2015	a.n Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia, Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum
6.	Akta Perubahan anggaran dasar Perusahaan PT Multi Indocitra Tbk	Nomor : 43 Tanggal 22 Mei 2015	F.X. Budi Santoso Isbandi, S.H, Notaris di Jakarta
7.	Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Multi Indocitra Tbk	Nomor : AHU-77549.AH.01.02.Tahun 2008 Tanggal 23 Oktober 2008	a.n Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia, Direktur Perdata
8.	Akta Perubahan Anggaran Dasar PT Modern Indocitra	Nomor : 158 Tanggal 15 Agustus 2008	F.X. Budi Santoro Isbandi, S.H, Notaris di Jakarta
9.	Persetujuan Pendirian Perusahaan Terbatas PT Modern Indocitra	Nomor : 02-7745.HT.01.01.TH 19 Tanggal 16 Desember 1991	a.n Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia, Direktur Perdata
10.	Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Modern Indocitra	Nomor : 52 Tanggal 11 Januari 1990	Esther Daniar Iskandar, S.H, Notaris di Jakarta
11.	Surat Keterangan Terdaftar pada Kantor Wilayah DJP Jakarta Khusus	Nomor : S-596KT/WPJ.07/KP.0803/2018 Diterbitkan tanggal : 31 Oktober 2018	Ditjen Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia
12.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB)	Nomor : 8120313052441 Diterbitkan tanggal : 24 Oktober 2018	Menteri Investasi/ Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal
13.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) PT Multi Indocitra Tbk	Nomor : 01.353.286.6-054.000	Ditjen Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia

2.7 Kinerja Keuangan Historis

Untuk melihat perkembangan kinerja MIC, seperti posisi keuangan, laba rugi dan potensi atau kemajuan yang dialami selama beberapa tahun terakhir, maka hasil analisis keuangan historis yang bersumber dari laporan keuangan *audited* per 31 Desember 2020, per 31 Desember 2021, per 31 Desember 2022, per 31 Desember 2023 dan per 31 Desember 2024 disajikan sebagai berikut:

Tabel 2.5. Laporan Keuangan Historikal MIC (Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	2020	2021	2022	2023	2024
	<i>Audited</i>	<i>Audited</i>	<i>Audited</i>	<i>Audited</i>	<i>Audited</i>
Aset Lancar	451.411	509.962	634.097	639.935	740.888
Aset Tidak Lancar	548.873	553.175	562.005	689.049	677.748
Total Aset	1.000.284	1.063.137	1.196.102	1.328.983	1.418.635
Liabilitas Jangka Pendek	265.302	312.474	412.018	387.706	439.075



Keterangan	2020	2021	2022	2023	2024
	Audited	Audited	Audited	Audited	Audited
Liabilitas Jangka Panjang	54.270	40.091	35.069	50.603	51.935
Total Liabilitas	319.572	352.566	447.087	438.309	491.010
Total Ekuitas	680.712	710.572	749.015	890.675	927.625
Pendapatan	654.285	770.708	974.637	1.086.594	1.117.589
Beban Pokok Pendapatan	(282.420)	(364.581)	(491.238)	(565.847)	(572.166)
Laba Kotor	371.865	406.127	483.399	520.748	545.422
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	8.674	42.603	67.659	47.290	57.056
Laba (Rugi) Bersih	2.701	30.117	47.711	34.369	42.125

Sumber : Laporan Keuangan MIC

2.7.1 Analisa Posisi Keuangan

Perkembangan posisi keuangan MIC dapat dilihat pada grafik berikut:

Grafik 2.1. Perkembangan Posisi Keuangan Historis MIC



- Total aset MIC tahun 2024 tercatat sebesar Rp1,42 triliun lebih tinggi 6,75% dibandingkan dengan tahun 2023 yang tercatat sebesar Rp1,33 triliun. Kenaikan ini dikarenakan adanya penambahan pada pos kas dan bank, piutang usaha, piutang lain-lain, persediaan, pajak dibayar di muka, penyertaan saham, aset pajak tangguhan dan aset tidak lancar lainnya. Total aset MIC tahun 2020 sampai dengan tahun 2024 mengalami peningkatan setiap tahunnya, dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 9,13% per tahun.
- Total liabilitas MIC tahun 2024 tercatat sebesar Rp491,01 miliar, lebih tinggi 12,02% dibanding tahun 2023 yang tercatat sebesar Rp438,31 miliar.



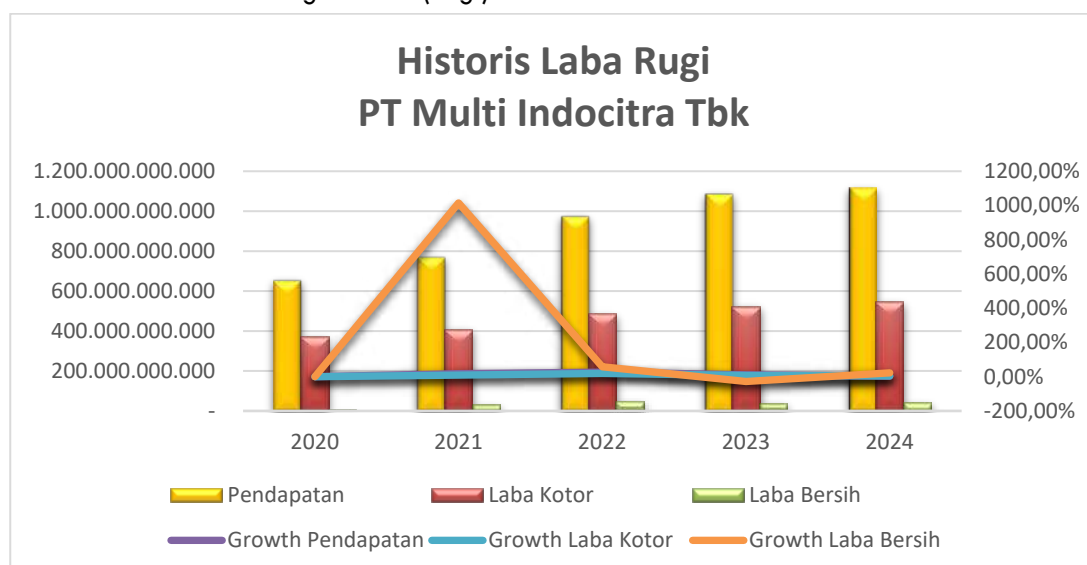
Kenaikan ini disebabkan oleh adanya kenaikan pada pos utang bank jangka pendek, utang usaha, beban akrual, pendapatan diterima di muka dan utang pembiayaan konsumen. Total liabilitas MIC tahun 2020 sampai dengan tahun 2024 mengalami peningkatan setiap tahunnya, dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 11,33% per tahun.

- Total ekuitas MIC tahun 2020 sampai dengan tahun 2024 mengalami peningkatan setiap tahunnya, dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 8,04% per tahun. Pada tahun 2024, total ekuitas MIC tercatat lebih tinggi 4,15% dibandingkan tahun 2023 yaitu sebesar Rp927,63 miliar pada tahun 2024 dan sebesar Rp890,67 miliar pada tahun 2023. Peningkatan tersebut berasal dari kenaikan saldo laba.

2.7.2 Analisa Laba Rugi

Perkembangan laba (rugi) MIC dapat dilihat pada grafik berikut:

Grafik 2.2. Perkembangan Laba (Rugi) Historis MIC



- Pendapatan MIC tahun 2020 sampai dengan tahun 2024 mengalami kenaikan setiap tahunnya, dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 14,32% per tahun. Pada tahun 2024 pendapatan MIC tercatat mengalami kenaikan sebesar 2,85% dibanding tahun 2023 yang tercatat sebesar Rp1,12 triliun pada tahun 2024 dan Rp1,09 miliar pada tahun 2023. Peningkatan pendapatan MIC disebabkan oleh kenaikan pendapatan.
- Laba kotor MIC tahun 2020 sampai dengan tahun 2024 mengalami peningkatan, dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 10,05% per tahun. Pada tahun 2024 laba kotor MIC tercatat sebesar Rp545,42 miliar mengalami peningkatan sebesar



4,74% dibandingkan tahun 2023 yang tercatat sebesar Rp520,75 miliar. Peningkatan laba kotor disebabkan oleh kenaikan pendapatan MIC.

- Laba bersih MIC tahun 2020 sampai dengan tahun 2024 mengalami kenaikan dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 98,72% per tahun. Pada tahun 2024 MIC mencatatkan profitabilitas yang ditunjukkan dari laba bersih sebesar Rp42,13 miliar. Pencapaian tersebut tercatat lebih tinggi 22,57% dari capaian tahun 2023 yang sebesar Rp34,37 miliar. Peningkatan ini disebabkan oleh peningkatan profitabilitas dari pendapatan usaha.

2.7.3 Analisis Arus Kas

Perkembangan arus kas MIC dapat dilihat pada grafik berikut:

Tabel 2.6. Arus Kas MIC (Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	2020	2021	2022	2023	2024
Arus Kas dari Aktivitas Operasi	45.961	29.553	(26.307)	29.820	17.882
Arus Kas dari Aktivitas Investasi	2.625	(19.014)	(11.180)	(23.425)	(3.685)
Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan	(26.488)	(6.517)	28.751	2.584	5.955
Kenaikan (Penurunan) Kas dan Setara Kas	22.098	4.023	(8.736)	8.979	20.152
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	33.625	55.753	59.791	51.286	60.185
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	55.753	59.791	51.286	60.185	80.625

Sumber : Laporan Keuangan MIC (diolah)

- Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi pada periode 31 Desember 2024 sebesar Rp17,88 miliar. Arus kas masuk diperoleh dari penerimaan kas dari pelanggan, penerimaan sewa, penerimaan bunga. Sementara dari arus kas keluar digunakan untuk pembayaran kas kepada pemasok, beban usaha dan lainnya, pembayaran bunga dan pembayaran pajak penghasilan badan.
- Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi pada periode 31 Desember 2024 sebesar negatif Rp3,69 miliar. Arus kas masuk diperoleh dari hasil penjualan aset tetap. Sedangkan arus kas keluar digunakan untuk penambahan aset tetap.
- Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan pada periode 31 Desember 2024 sebesar Rp5,96 miliar. Arus kas masuk diperoleh dari penerimaan kas dari utang bank jangka pendek. Sementara dari arus kas keluar digunakan untuk utang bank jangka panjang, pembayaran dividen, utang pembiayaan konsumen dan liabilitas sewa.
- Jumlah kas dan setara kas akhir tahun MIC pada periode 31 Desember 2024 sebesar Rp80,63 miliar. Lebih tinggi 33,96% dibandingkan posisi awal tahun yang tercatat sebesar Rp60,19 miliar.



2.7.4 Analisis Rasio Keuangan

Perkembangan rasio keuangan MIC tahun 2020 sampai dengan 2024 dapat dilihat pada grafik berikut :

Tabel 2.7. Rasio Keuangan MIC

Rasio Likuiditas	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Rasio Lancar	1,70	1,63	1,54	1,65	1,69
Rasio Cepat	0,86	0,84	0,70	0,74	0,80
Rasio Kas	0,21	0,19	0,12	0,16	0,18
Rasio Aktivitas					
Rasio Perputaran Piutang Usaha	82	83	75	68	78
Rasio Perputaran Persediaan	290	249	258	228	249
Rasio Perputaran Utang Usaha	50	68	90	61	78
Rasio Leverage					
Rasio Liabilitas terhadap Aset	31,95%	33,16%	37,38%	32,98%	34,61%
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	46,95%	49,62%	59,69%	49,21%	52,93%
Rasio Profitabilitas					
Margin Laba Bruto	56,84%	52,70%	49,60%	47,92%	48,80%
Margin Laba (Rugi) Usaha	4,74%	8,07%	9,22%	6,81%	7,52%
Margin Laba (Rugi) Bersih	0,41%	3,91%	4,90%	3,16%	3,77%
Rasio Pengembalian terhadap Jumlah Aset	0,27%	2,83%	3,99%	2,59%	2,97%
Rasio Pengembalian terhadap Jumlah Ekuitas	0,40%	4,24%	6,37%	3,86%	4,54%

Berdasarkan rasio keuangan diatas, kondisi MIC per 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

- **Rasio Likuiditas** menunjukkan kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi liabilitas keuangannya yang harus segera dipenuhi atau kemampuan perusahaan untuk memenuhi liabilitas keuangan dalam jangka pendek (pada saat ditagih). *Current Ratio* (rasio lancar) MIC tahun 2024 adalah 1,69 kali, hal ini menunjukkan MIC mampu memenuhi liabilitas keuangan dalam jangka pendek. *Quick Ratio* (rasio cepat) MIC adalah 0,80 kali tahun 2023, hal ini menunjukkan MIC mampu dalam menggunakan aset lancar tanpa persediaan untuk menutupi utang jangka pendeknya.
- **Rasio Aktivitas** digunakan untuk mengukur efisiensi penggunaan dana yang tertanam pada aset serta untuk melihat seberapa besar optimalisasi MIC dalam menggunakan asetnya untuk memperoleh pendapatan dan laba usaha. Rasio perputaran piutang usaha MIC pada 31 Desember 2024 sebesar 78 hari, rasio perputaran persediaan sebesar 249 hari dan rasio perputaran utang usaha 78 hari.
- **Rasio Solvabilitas** atau *leverage* menunjukkan kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi seluruh liabilitasnya baik jangka pendek maupun jangka panjang. Nilai solvabilitas MIC pada tahun 2024 cenderung stabil jika dibandingkan tahun sebelumnya, dilihat dari *Debt to Total Equity Ratio*, yang masih baik yaitu sebesar 52,93%. Sementara pada *Debt to Asset Ratio* MIC pada tahun 2024 yaitu sebesar 34,61% yang menunjukkan hutang/kewajiban perusahaan lebih kecil daripada seluruh aset yang dimilikinya, sehingga dalam kondisi yang tidak diinginkan (misalnya pailit), perusahaan dapat melunasi seluruh hutang/kewajibannya.
- **Rasio Profitabilitas** menunjukkan kemampuan MIC dalam menghasilkan laba selama periode tertentu. Profitabilitas suatu perusahaan diukur dengan keberhasilan menggunakan asetnya secara produktif, dengan demikian



profitabilitas suatu perusahaan juga dapat diketahui dengan memperbandingkan antara laba yang diperoleh setelah pajak dengan jumlah aset atau modal pada suatu periode tertentu, yaitu *Rate of Return on Equity* (ROE) tahun 2024 sebesar 4,54%. *Rate of Return on Asset* (ROA) yang membandingkan antara laba setelah pajak dengan total aset sebesar 2,97% pada tahun 2024. Sedangkan *Net Profit Margin* pada tahun 2024 sebesar 3,77% dan memberikan tingkat pengembalian yang cukup untuk investor atau pemegang saham.

2.7.5 Prospek Kinerja MIC

Prospek ekonomi Indonesia pada 2025 diperkirakan tetap positif, dengan pertumbuhan sekitar 4,7–5,5%, didukung oleh stabilitas perekonomian yang terus terjaga. IMF memprediksikan pertumbuhan perekonomian Indonesia di level 5,1 persen. Sementara Bank Dunia, melalui laporannya Indonesia Economic Prospects pada Desember 2024 memperkirakan pertumbuhan ekonomi Indonesia 2025 sebesar 5,1 persen. Sedangkan OECD pada laporannya November 2024, memperkirakan pertumbuhan ekonomi Indonesia 2025 sebesar 5,2 persen. Proyeksi ini sesungguhnya tidak terlalu berbeda jauh dengan target pertumbuhan ekonomi pada APBN 2025 sebesar 5,2 persen.

Inflasi rata rata, Bank Dunia memprediksikan akan berada di kisaran 2,4 persen, sementara Institute For Development of Economics and Finance (Indef) memperkirakan inflasi di level 2,8%. Sedangkan target inflasi pada APBN 2025 sebesar 2,5 persen. Perkiraan inflasi terkendali, dan berada di level rendah ini dikarenakan dua hal, yakni dari sisi eksternal dan internal. Dari sisi eksternal, merujuk Laporan IMF pada Oktober 2024 menggambarkan bahwa perjuangan global melawan Inflasi sebagian besar berhasil dimenangkan. Tingkat inflasi secara global diperkirakan mencapai 3,5% pada akhir 2025.

Pasar produk perawatan bayi di Indonesia diperkirakan bernilai sekitar USD 1.65 miliar dengan pertumbuhan yang didorong oleh peningkatan pendapatan masyarakat, urbanisasi yang pesat, serta kesadaran orang tua terhadap kesehatan anak. Khusus untuk segmen skincare bayi (baby skin care), pasar global diproyeksikan tumbuh dari USD 14.67 miliar pada tahun 2023 menjadi sekitar USD 23.92 miliar pada tahun 2031 dengan CAGR sebesar 6.3%, mencerminkan tren serupa yang juga terjadi di Indonesia terutama karena meningkatnya permintaan produk alami dan organik untuk bayi.

Pasar kecantikan dan perawatan pribadi di Indonesia menunjukkan pertumbuhan signifikan dengan inovasi produk baru serta pengaruh global yang kuat dalam tren kecantikan lokal.

Berkaca dari fenomena tersebut, MIC senantiasa melakukan mitigasi demi menjaga keberlanjutan usaha guna meraih hasil yang optimal. Dari sisi distribusi, Perusahaan akan terus melakukan ekspansi dan inovasi terutama menyingkapi



pergeseran dari offline ke online. Dari sisi produk, Perusahaan juga akan terus memperkuat fondasi usaha terutama di segmen baby product yang sejauh ini menjadi kontributor terbesar bagi pendapatan usaha. Sementara itu, untuk produk skincare Perusahaan akan terus memperluas market yang ada. Produk ini memiliki peluang masa depan yang baik karena market yang lebih luas dan pola konsumsi tinggi. MIC akan terus menjajaki produk-produk yang berpeluang tinggi di pasar dan selalu aktif membaca trend yang terjadi, khususnya saat ini trend berbau Korea di kalangan remaja. Di sisi lain, Perusahaan juga terus melakukan utilisasi dan memaksimalkan aset-aset idle menjadi aset produktif sehingga bisa mendatangkan laba bagi Perusahaan.

BAB III
TINJAUAN MAKRO
EKONOMI DAN INDUSTRI



BAB III

TINJAUAN MAKRO EKONOMI DAN INDUSTRI

3.1 Makro Ekonomi

3.1.1 Ringkasan Kondisi Perekonomian Makro

Tabel 3.1. Pertumbuhan Ekonomi Dunia dan Indonesia

Deskripsi	2021	2022	2023	2024
PDB Dunia (%)	6,00	3,50	3,10	3,20
PDB Indonesia (%)	3,70	5,31	5,05	5,03
Nilai Tukar Rupiah (Rp/US \$)	14.320	15.592	15.415	16.157
Cadangan Devisa Negara (Rp miliar/US \$)	144,900	137,200	146,400	155,719
Inflasi (%)	1,87	5,51	2,61	1,57
BI Rate (Reverse Repo Rate) (%)	3,50	5,75	6,00	6,00

Sumber : Laporan Kebijakan Moneter Bank Indonesia

- Di bidang ekonomi, prospek pertumbuhan ekonomi dunia 2025 diperkirakan lebih tinggi dari proyeksi sebelumnya menjadi 3,2%. Di sisi lain, arah kebijakan Pemerintah dan bank sentral AS berpengaruh pada ketidakpastian pasar keuangan global.
- Ekonomi Indonesia tahun 2024 tumbuh sebesar 5,03 persen, melambat dibanding capaian tahun 2023 yang mengalami pertumbuhan sebesar 5,05 persen (c-to-c).
- Nilai tukar Rupiah tetap terkendali di tengah ketidakpastian global yang tinggi, didukung oleh kebijakan stabilisasi Bank Indonesia. Nilai tukar Rupiah terhadap dolar AS pada Januari 2025 (hingga 14 Januari 2025) hanya melemah sebesar 1,00% (ptp) dari level nilai tukar akhir 2024.
- Posisi cadangan devisa Indonesia pada akhir Desember 2024 tercatat tinggi sebesar 155,7 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.
- Inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) 2024 terjaga dalam kisaran sarannya $2,5 \pm 1\%$, sejalan inflasi IHK Desember 2024 yang tercatat 1,57% (yoy). Perkembangan ini dipengaruhi oleh inflasi inti yang terkendali pada level 2,26% (yoy) sejalan dengan konsistensi suku bunga kebijakan Bank Indonesia (BI-Rate) untuk mengarahkan ekspektasi inflasi sesuai dengan sarannya. (Sumber : Laporan Kebijakan Moneter Bank Indonesia Triwulan IV 2024 dan diolah)



3.1.2 Pertumbuhan Ekonomi Global

Divergensi pertumbuhan ekonomi dunia melebar dan ketidakpastian pasar keuangan global berlanjut. Perekonomian Amerika Serikat (AS) tumbuh lebih kuat dari prakiraan didukung oleh stimulus fiskal yang meningkatkan permintaan domestik dan kenaikan investasi di bidang teknologi yang mendorong peningkatan produktivitas. Sebaliknya, ekonomi Eropa, Tiongkok, dan Jepang masih lemah dipengaruhi oleh menurunnya keyakinan konsumen dan tertahannya produktivitas, sementara ekonomi India masih tertahan akibat sektor manufaktur yang terbatas. Sejalan dengan itu, prospek pertumbuhan ekonomi dunia 2025 diperkirakan lebih tinggi dari proyeksi sebelumnya menjadi 3,2%. Di sisi lain, arah kebijakan Pemerintah dan bank sentral AS berpengaruh pada ketidakpastian pasar keuangan global. Kuatnya ekonomi AS serta dampak kebijakan tarif menahan proses disinflasi di AS dan berdampak pada menguatnya ekspektasi penurunan Fed Funds Rate (FFR) yang lebih terbatas. Kebijakan fiskal AS yang lebih ekspansif mendorong *yield* US Treasury tetap tinggi, baik pada tenor jangka pendek maupun jangka panjang. Bersamaan dengan ketegangan geopolitik yang meningkat, perkembangan tersebut menyebabkan makin besarnya preferensi investor global untuk memindahkan portofolionya ke AS. Indeks mata uang dolar AS naik tinggi makin menambah tekanan pelemahan berbagai mata uang dunia. Berbagai perkembangan global ini memerlukan penguatan respons kebijakan dalam memitigasi dampak rambatan global untuk tetap menjaga stabilitas dan mendorong pertumbuhan ekonomi di dalam negeri.

Tabel 3.2. Pertumbuhan PDB Dunia

Negara	2019	2020	2021	2022	2023	2024*	2025*
Dunia	2,8	-2,8	6,3	3,5	3,3	3,2	3,2
Negara Maju	1,7	-4,2	5,6	2,6	1,7	1,8	1,8
Amerika Serikat	2,3	-2,8	5,9	1,9	2,9	2,8	2,4
Kawasan Eropa	1,6	-6,1	5,6	3,4	0,4	0,8	1,1
Jepang	-0,4	-4,2	2,2	1,0	1,7	-0,1	1,2
Negara Berkembang	3,6	-1,8	6,9	4,1	4,4	4,1	4,0
Tiongkok	6,0	2,2	8,4	3,0	5,2	4,8	4,4
India	4,8	-6,6	8,3	6,8	7,7	6,6	6,6
ASEAN-5	4,3	-4,4	4,0	5,5	4,0	4,8	4,7
Amerika Latin	0,2	-7,0	7,4	4,2	2,2	2,1	2,4
Negara Berkembang Eropa	2,5	-1,6	7,3	1,2	3,3	2,8	2,2
Timur Tengah & Asia Tengah	1,6	-2,6	4,3	5,4	2,1	2,7	3,6

Sumber: IMF WEO. *Proveksi Bank Indonesia



3.1.3 Pertumbuhan Ekonomi Domestik

Pertumbuhan ekonomi Indonesia tumbuh baik dengan kecenderungan lebih rendah dari prakiraan sebelumnya. Pertumbuhan ekonomi triwulan IV 2024 sedikit di bawah prakiraan dipengaruhi oleh lebih rendahnya permintaan domestik, baik konsumsi maupun investasi. Secara keseluruhan, pertumbuhan ekonomi 2024 diperkirakan sedikit di bawah titik tengah kisaran 4,7–5,5%. Pada 2025, pertumbuhan ekonomi diperkirakan juga cenderung lebih rendah dari prakiraan sebelumnya. Ekspor diperkirakan lebih rendah sehubungan dengan melambatnya permintaan negara-negara mitra dagang utama, kecuali AS. Konsumsi rumah tangga juga masih lemah, khususnya golongan menengah ke bawah sehubungan dengan belum kuatnya ekspektasi penghasilan dan ketersediaan lapangan kerja. Pada saat yang sama, dorongan investasi swasta juga belum kuat karena masih lebih besarnya kapasitas produksi dalam memenuhi permintaan, baik domestik maupun ekspor. Bank Indonesia memprakirakan pertumbuhan ekonomi Indonesia 2025 mencapai kisaran 4,7–5,5%, sedikit lebih rendah dari kisaran prakiraan sebelumnya 4,8–5,6%. Dalam kaitan ini, Bank Indonesia terus mengoptimalkan bauran kebijakannya untuk tetap menjaga stabilitas dan turut mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Upaya tersebut dilakukan melalui optimalisasi stimulus kebijakan makroprudensial dan akselerasi digitalisasi transaksi pembayaran yang ditempuh Bank Indonesia dengan kebijakan stimulus fiskal Pemerintah. Lebih dari itu, Bank Indonesia mendukung penuh implementasi program-program Pemerintah dalam Asta Cita, termasuk untuk ketahanan pangan, pembiayaan ekonomi, serta akselerasi ekonomi dan keuangan digital.

3.1.3.1 Inflasi

Inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) 2024 terjaga dalam kisaran sasarannya $2,5 \pm 1\%$, sejalan inflasi IHK Desember 2024 yang tercatat 1,57% (yoy). Perkembangan ini dipengaruhi oleh inflasi inti yang terkendali pada level 2,26% (yoy) sejalan dengan konsistensi suku bunga kebijakan Bank Indonesia (BI-Rate) untuk mengarahkan ekspektasi inflasi sesuai dengan sasarannya. Sementara itu, kelompok *volatile food* (VF) mencatat inflasi 0,12% (yoy) didukung oleh peningkatan pasokan pangan seiring berlanjutnya musim panen, serta eratnya sinergi pengendalian inflasi TPIP/TPID melalui GNPIP. Secara spasial, inflasi IHK di berbagai daerah juga terkendali dalam kisaran sasaran inflasi nasional. Ke depan, Bank Indonesia meyakini inflasi IHK tetap terkendali dalam sasarannya. Inflasi inti diperkirakan terjaga seiring ekspektasi inflasi yang terjangkau dalam sasaran, kapasitas perekonomian yang masih besar dan dapat merespons permintaan domestik, *imported inflation* yang terkendali sejalan dengan kebijakan stabilisasi nilai tukar Rupiah Bank Indonesia, serta dampak positif berkembangnya digitalisasi. Inflasi VF diperkirakan terkendali didukung oleh sinergi pengendalian inflasi Bank Indonesia dan Pemerintah Pusat dan



Daerah. Bank Indonesia terus berkomitmen memperkuat efektivitas kebijakan moneter guna menjaga inflasi tahun 2025 dan 2026 terkendali dalam sasaran $2,5 \pm 1\%$, dengan tetap mendukung upaya turut mendorong pertumbuhan ekonomi.

Tabel 3.3. Tingkat Inflasi Indonesia y-to-y (2019 - 2024)

Bulan	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Januari	3,25	2,82	1,55	2,18	5,28	2,57
Februari	3,18	2,57	1,38	2,06	5,47	2,75
Maret	3,40	2,48	1,37	2,64	4,97	3,05
April	3,41	2,83	1,42	3,47	4,33	3,00
Mei	3,23	3,32	1,68	3,55	4,00	2,84
Juni	3,12	3,28	1,33	4,35	3,52	2,51
Juli	3,18	3,32	1,52	4,94	3,08	2,13
Agustus	3,20	3,49	1,59	4,69	3,27	2,12
September	2,88	3,39	1,60	5,95	2,28	1,84
Oktober	3,16	3,13	1,66	5,71	2,56	1,71
Nopember	3,23	3,00	1,75	5,42	2,86	1,55
Desember	3,13	2,72	1,87	5,51	2,61	1,57

Sumber : Data Inflai Bulanan Bank Indonesia (diolah)

3.1.3.2 Nilai Tukar Rupiah

Nilai tukar Rupiah tetap terkendali di tengah ketidakpastian global yang tinggi, didukung oleh kebijakan stabilisasi Bank Indonesia. Nilai tukar Rupiah terhadap dolar AS pada Januari 2025 (hingga 14 Januari 2025) hanya melemah sebesar 1,00% (ptp) dari level nilai tukar akhir 2024. Perkembangan nilai tukar Rupiah terhadap dolar AS juga relatif lebih baik dibandingkan dengan mata uang regional lainnya, seperti rupee India, peso Filipina, dan baht Thailand yang masing-masing melemah sebesar 1,20%; 1,33%; dan 1,92%. Sebaliknya, nilai tukar Rupiah tercatat menguat terhadap mata uang kelompok negara maju di luar dolar AS, dan stabil terhadap mata uang kelompok negara berkembang. Perkembangan tersebut sejalan dengan kebijakan stabilisasi Bank Indonesia serta didukung oleh aliran masuk modal asing yang masih berlanjut, imbal hasil instrumen keuangan domestik yang menarik, serta prospek ekonomi Indonesia yang tetap baik. Ke depan, nilai tukar Rupiah diperkirakan stabil didukung komitmen Bank Indonesia menjaga stabilitas nilai tukar Rupiah, imbal hasil yang menarik, inflasi yang rendah, dan prospek pertumbuhan ekonomi Indonesia yang tetap baik. Seluruh instrumen moneter akan terus dioptimalkan, termasuk penguatan strategi operasi moneter *pro-market* melalui optimalisasi instrumen SRBI, SVBI, dan SUVBI, untuk memperkuat efektivitas kebijakan dalam menarik aliran masuk investasi portofolio asing dan mendukung stabilitas nilai tukar Rupiah.



3.1.3.3 Suku Bunga

Transmisi kebijakan moneter melalui jalur suku bunga berjalan baik dalam upaya turut mendukung pertumbuhan ekonomi. Suku bunga pasar uang (IndONIA) bergerak di sekitar BI-Rate, yaitu 6,03% pada 14 Januari 2025. Suku bunga SRBI untuk tenor 6, 9, dan 12 bulan tanggal 10 Januari 2025 tercatat menarik untuk mendukung aliran masuk modal asing masing-masing pada level 7,06%; 7,10%; dan 7,23%. Imbal hasil SBN tenor 2 tahun dan 10 tahun per 14 Januari 2025, masing-masing meningkat menjadi 6,98% dan 7,25% sehingga juga tetap menjaga daya tarik imbal hasil instrumen keuangan domestik di tengah berlanjutnya ketidakpastian global. Sementara itu, suku bunga perbankan tetap terjaga ditopang likuiditas perbankan yang memadai serta efisiensi perbankan dalam pembentukan harga yang makin baik dengan transparansi SBDK. Suku bunga deposito 1 bulan dan suku bunga kredit pada Desember 2024 tercatat masing-masing sebesar 4,87% dan 9,20%, relatif stabil dibandingkan dengan level bulan sebelumnya.

Bank Indonesia terus memperkuat efektivitas implementasi KLM. Pada 2025, KLM diarahkan untuk mendorong kredit/pembiayaan perbankan guna mendukung pertumbuhan dan penciptaan lapangan kerja. Mulai 1 Januari 2025, insentif KLM telah disalurkan pada sektor-sektor yang mendukung pertumbuhan dan penciptaan lapangan kerja, yaitu antara lain sektor pertanian, perdagangan dan manufaktur, transportasi, pergudangan dan pariwisata dan ekonomi kreatif, konstruksi, *real estate*, dan perumahan rakyat, serta UMKM, Ultra Mikro, dan hijau. Hingga minggu kedua Januari 2025, Bank Indonesia telah menyalurkan insentif KLM sebesar Rp295 triliun, atau meningkat sebesar Rp36 triliun dari Rp259 triliun pada akhir Oktober 2024. Insentif dimaksud telah disalurkan kepada kelompok bank BUMN sebesar Rp129,1 triliun, bank BUSN sebesar Rp130,6 triliun, BPD sebesar Rp29,9 triliun, dan KCBA sebesar Rp5 triliun. Ke depan, Bank Indonesia akan terus mendorong penyaluran kredit/pembiayaan perbankan dan memperkuat sinergi dengan Pemerintah, otoritas keuangan, Kementerian/Lembaga, perbankan, dan pelaku usaha.

Ketahanan sistem keuangan terjaga baik. Likuiditas perbankan tetap memadai, tecermin dari rasio Alat Likuid terhadap Dana Pihak Ketiga (AL/DPK) pada Desember 2024 yang tinggi sebesar 25,59%. Rasio kecukupan modal (*Capital Adequacy Ratio*/CAR) perbankan pada November 2024 tercatat tinggi sebesar 26,89%, tergolong kuat dalam menyerap risiko dan mendukung pertumbuhan kredit. Risiko kredit tetap terkendali, tecermin dari rasio kredit bermasalah (*Non-Performing Loan*/NPL) perbankan pada November 2024 yang terjaga rendah, sebesar 2,19% (bruto) dan 0,75% (neto). Hasil *stress-test* Bank Indonesia menunjukkan ketahanan perbankan yang tetap kuat dalam menghadapi berbagai risiko, serta ditopang oleh kemampuan membayar dan profitabilitas korporasi yang terjaga. Bank Indonesia akan terus memperkuat sinergi kebijakan bersama KSSK dalam



memitigasi berbagai risiko yang berpotensi mengganggu stabilitas sistem keuangan.

Kinerja transaksi ekonomi dan keuangan digital pada tahun 2024 tetap tumbuh didukung oleh sistem pembayaran yang aman, lancar, dan andal. Pembayaran digital mencapai 34,5 miliar transaksi atau tumbuh 36,1% (yoy) yang didukung oleh seluruh komponennya. Volume transaksi pada aplikasi *mobile* tumbuh sebesar 39,1% (yoy), demikian pula volume transaksi pada *internet* yang tumbuh sebesar 4,4% (yoy) pada tahun 2024. Di samping itu, volume transaksi pembayaran digital melalui QRIS tetap tumbuh pesat sebesar 175,2% (yoy) didukung peningkatan jumlah pengguna dan *merchant*. Pembayaran digital diproyeksikan meningkat 52,3% (yoy) pada tahun 2025. Dari sisi infrastruktur, volume transaksi ritel yang diproses melalui BI-FAST mencapai 3,4 miliar transaksi atau tumbuh 62,4% (yoy) dengan nilai mencapai Rp8,9 triliun pada tahun 2024. Volume transaksi nilai besar yang diproses melalui BI-RTGS mencapai 10,3 juta transaksi atau tumbuh 3,1% (yoy) dengan nilai Rp126,3 ribu triliun, meningkat 17,6% (yoy) pada tahun 2024. Pada tahun 2025, volume transaksi BI-FAST diperkirakan tumbuh 34,1% (yoy) dan nilai transaksi BI-RTGS diperkirakan tumbuh 11,4% (yoy). Sementara itu, dari sisi pengelolaan uang Rupiah, Uang Kartal Yang Diedarkan (UYD) tumbuh 9,3% (yoy) menjadi Rp1.204,5 triliun pada akhir Desember 2024 dan diperkirakan tumbuh 5,7% (yoy) pada tahun 2025.

3.1.4 Prospek Perekonomian Indonesia 2025

Prospek ekonomi Indonesia pada 2025 diperkirakan tetap positif, dengan pertumbuhan sekitar 4,7–5,5%, didukung oleh stabilitas perekonomian yang terus terjaga.

IMF memprediksikan pertumbuhan perekonomian Indonesia di level 5,1 persen. Sementara Bank Dunia, melalui laporannya Indonesia Economic Prospects pada Desember 2024 memperkirakan pertumbuhan ekonomi Indonesia 2025 sebesar 5,1 persen. Sedangkan OECD pada laporannya November 2024, memperkirakan pertumbuhan ekonomi Indonesia 2025 sebesar 5,2 persen. Proyeksi ini sesungguhnya tidak terlalu berbeda jauh dengan target pertumbuhan ekonomi pada APBN 2025 sebesar 5,2 persen.

Inflasi rata rata, Bank Dunia memprediksikan akan berada di kisaran 2,4 persen, sementara Institute For Development of Economics and Finance (Indef) memperkirakan inflasi di level 2,8%. Sedangkan target inflasi pada APBN 2025 sebesar 2,5 persen. Perkiraan inflasi terkendali, dan berada di level rendah ini dikarenakan dua hal, yakni dari sisi eksternal dan internal. Dari sisi eksternal, merujuk Laporan IMF pada Oktober 2024 menggambarkan bahwa perjuangan global melawan Inflasi sebagian besar berhasil dimenangkan. Tingkat inflasi secara global diperkirakan mencapai 3,5% pada akhir 2025.



3.2 **Gambaran Umum Pasar Produk Perawatan Bayi dan Kosmetik di Indonesia**

Pasar Perawatan Kulit Bayi Global telah mengalami pertumbuhan yang signifikan, khususnya di wilayah Asia-Pasifik dan Amerika Utara. Permintaan produk perawatan kulit telah melonjak secara signifikan karena lebih banyak orang tua muda memprioritaskan kesehatan bayi mereka' kulit. Menurut 2024 Laporan Wawasan Pasar Produk Bayi Global, Pasar Perawatan Kulit Bayi Global diproyeksikan akan tumbuh dari \$185.9 miliar masuk 2023 ke \$308.4 miliar oleh 2030, dengan tingkat pertumbuhan tahunan gabungan (CAGR) kira -kira 7.5%.

Laporan menunjukkan itu dari 2023, Pasar Perawatan Kulit Bayi Global Berharga \$993 Juta dan diperkirakan akan tumbuh secara signifikan di tahun-tahun mendatang. Pertumbuhan di sektor ini didorong oleh kesadaran yang meningkat di antara orang tua tentang pentingnya memilih produk yang aman dan efektif untuk bayi mereka. Pasar diproyeksikan untuk menjangkau sekitar \$1.712 miliar oleh 2033, mencerminkan CAGR yang kuat saat preferensi konsumen bergeser ke arah formulasi berkualitas tinggi.

Pasar kosmetik nasional terus menunjukkan performa gemilang dengan proyeksi pasar yang diperkirakan mencapai USD 9,7 miliar pada tahun 2025. Pertumbuhan sektor ini diprediksi akan berlanjut dengan laju tahunan sebesar 4,33 persen hingga tahun 2030, mencerminkan potensi besar dan daya saing produk kosmetik lokal di kancah global. Tren positif ini didorong oleh inovasi berkelanjutan, penguatan kualitas produk, serta peningkatan daya saing jenama (brand) lokal. Peningkatan ini mencerminkan daya saing dan inovasi yang terus berkembang, menjadikan industri kosmetik sebagai salah satu sektor yang harus terus dikembangkan dan memiliki prospek yang positif.

Menurut data dari Statista, pertumbuhan industri kosmetik di Indonesia tidak hanya mencakup ekspansi jumlah pelaku usaha, tetapi juga penetrasi produk di pasar internasional. Sejak 2020, jumlah pelaku usaha di sektor kosmetik meningkat lebih dari 77 persen, dari 726 menjadi 1.292 pada tahun 2024. Mayoritas pelaku usaha terdiri dari 83 persen perusahaan mikro dan kecil, serta 17 persen merupakan industri menengah dan besar.

Secara global, nilai pasar industri kosmetik diproyeksikan mencapai USD 677,2 miliar pada tahun 2025, dengan pertumbuhan sekitar 3,37 persen per tahun. Indonesia memiliki peluang besar untuk menjadi pemain utama di industri ini, didukung oleh populasi wanita yang mencapai 141,8 juta jiwa dan tren peningkatan kesadaran masyarakat terhadap perawatan diri.



Selain itu, tren konsumsi kosmetik halal di Indonesia juga semakin menguat. Berdasarkan laporan State of Global Islamic Economy 2023/24, Indonesia menjadi konsumen produk kosmetik halal terbesar kedua di dunia, dengan nilai konsumsi mencapai USD 5,4 miliar pada tahun 2022.

Indeks Kepercayaan Industri (IKI) juga menunjukkan tren positif, naik menjadi 53,10 pada Januari 2025, yang mencerminkan optimisme pelaku industri terhadap prospek sektor manufaktur di masa mendatang, termasuk industri kosmetik.

Pemerintah juga memperkuat regulasi melalui kebijakan wajib sertifikasi halal pada 2026 sesuai UU No. 33/2014 dan PP No. 39/2021. Langkah ini diharapkan dapat meningkatkan ekspor kosmetik halal Indonesia ke negara-negara dengan permintaan tinggi, seperti Malaysia, Singapura, dan Uni Emirat Arab.

Melalui sinergi antara pemerintah, pelaku industri, dan pemangku kepentingan lainnya, diharapkan industri kosmetik nasional tidak hanya tumbuh secara ekonomi, tetapi juga mampu berkontribusi pada pencapaian Sustainable Development Goals (SDGs), terutama dalam penggunaan bahan-bahan alami yang ramah lingkungan.

BAB IV ASPEK PASAR



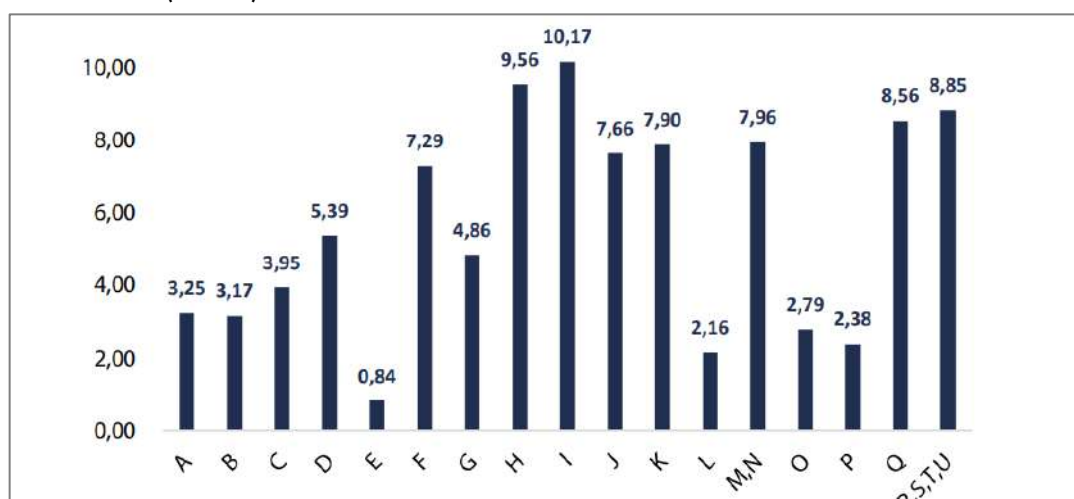
BAB IV ASPEK PASAR

4.1 Gambaran Umum Industri Pergudangan dan Logistik

Pasar pergudangan logistik modern di Jabodetabek masih menunjukkan permintaan dan tingkat hunian (okupansi) yang stabil. *Press release* dari Jones Lang LaSalle Incorporated yang disampaikan oleh *Country Head and Head of Logistics & Industrial Indonesia*, okupansi pergudangan modern mencapai 87 persen pada kuartal keempat 2024. Permintaan terhadap gudang modern tetap kuat, terutama di area timur Jakarta seperti Bekasi, Cikarang, dan Karawang. Pasokan baru sekitar 125.000 meter persegi telah ditambahkan melalui penyelesaian lima fasilitas di Bogor, Jakarta, dan Karawang. Dengan meningkatnya kehadiran perusahaan China, menunjukkan minat positif pada pergudangan, pabrik sewa, dan lahan industri. Meskipun tarif sewa umumnya stabil akibat persaingan yang meningkat, beberapa proyek dengan spesifikasi di atas standar dan berlokasi strategis mengalami pertumbuhan sewa yang terkendali. Komposisi penyewa semakin beragam, dengan manufaktur terkait kendaraan listrik diproyeksikan masih akan aktif pada tahun 2025. (sumber: <https://www.kompas.com/properti/read/2025/02/10/123000521/permintaan-gudang-modern-masih-kuat-terutama-di-area-timur-jakarta>)

Sektor pergudangan memiliki peranan penting dalam distribusi barang dan perdagangan di Indonesia. Ekonomi Indonesia triwulan II-2024 dibanding triwulan II-2023 (y-on-y) mengalami pertumbuhan sebesar 5,05 persen. Pertumbuhan terjadi pada semua lapangan usaha. Lapangan usaha yang mengalami pertumbuhan signifikan salahsatunya adalah Transportasi dan Pergudangan sebesar 9,56 persen serta berkontribusi sebesar 6,24 persen terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) Triwulan 2-2024.

Grafik 4.1 Laju pertumbuhan PDB triwulan II-2024 (y-on-y) Menurut Lapangan Usaha (Persen)



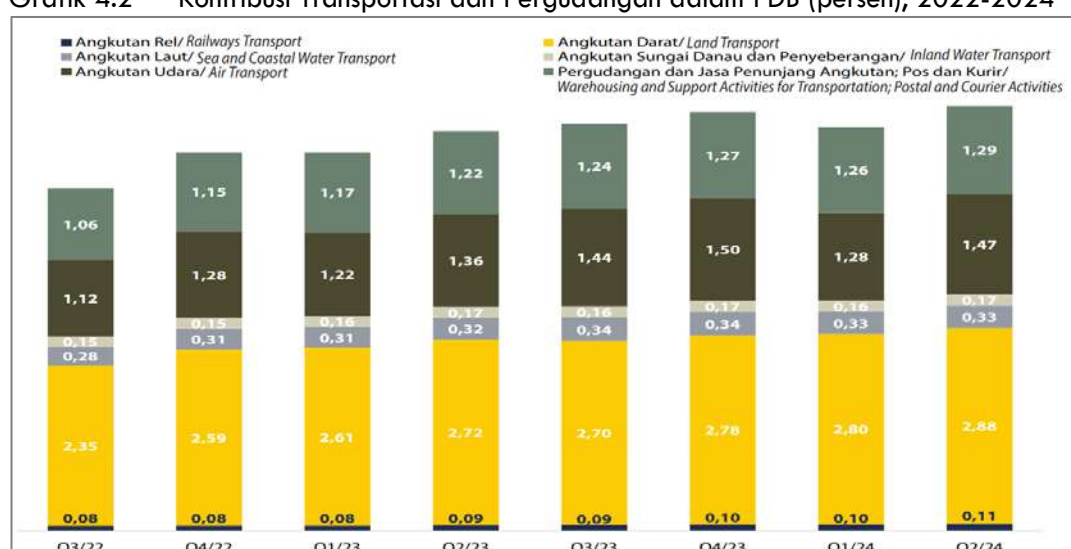
Sumber: Badan Pusat Statistik, 2024



Ekonomi Indonesia triwulan II-2024 dibanding triwulan I-2024 (q-to-q) mengalami pertumbuhan sebesar 3,79 persen. Lapangan usaha yang mengalami pertumbuhan signifikan salah satunya adalah Transportasi dan Pergudangan sebesar 7,05 persen.

Secara y-on-y, Lapangan Usaha Transportasi dan Pergudangan pada triwulan II-2024 mengalami pertumbuhan sebesar 9,56 persen yang didukung oleh peningkatan jumlah penumpang dan barang yang dimuat di seluruh moda transportasi. Peningkatan jumlah kunjungan wisatawan mancanegara dan penambahan kuota haji turut mendorong pertumbuhan positif dari lapangan usaha ini.

Grafik 4.2 Kontribusi Transportasi dan Pergudangan dalam PDB (persen), 2022-2024



Sumber: Badan Pusat Statistik, 2024

Secara umum, kontribusi masing-masing subkategori dari Lapangan Usaha Transportasi dan Pergudangan dari triwulan I-2022 hingga triwulan II-2024 menunjukkan tren yang stabil. Angkutan Darat memberikan kontribusi terbesar terhadap lapangan usaha ini dengan tren yang meningkat. Untuk subkategori lainnya, seperti Angkutan Rel, Angkutan Laut, Angkutan Sungai Danau, dan Angkutan Udara juga memberikan kontribusi yang stabil tetapi dengan fluktuasi kecil di setiap triwulannya. Peningkatan kontribusi yang signifikan dari masing-masing subkategori terlihat pada triwulan keempat setiap tahunnya.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2024 sektor Transportasi dan Pergudangan mampu tumbuh sebesar 8,64% (yoy) pada triwulan III 2024. Pada triwulan IV-2024 laju PDB sektor transportasi dan pergudangan mengalami pertumbuhan sebesar 7,92 persen. Laju pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) sektor transportasi dan pergudangan tahun 2024 tercatat sebesar 8,69 persen.



4.1.1 Industri Pergudangan

Logistik menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2012 tentang Cetak Biru Pengembangan Sistem Logistik Nasional adalah bagian dari rantai pasok (supply chain) yang menangani arus barang, arus informasi, dan arus uang melalui proses pengadaan (procurement), penyimpanan (warehousing), transportasi (transportation), distribusi (distribution), dan pelayanan pengantar (delivery services) dimana dalam cetak biru tersebut batasan ruang lingkup aktivitas logistik meliputi transportasi, pergudangan, dan distribusi.

Pergudangan merupakan salah satu infrastruktur dalam sistem logistik nasional memiliki peran penting dalam menunjang ketersediaan dan kelancaran barang yang diperdagangkan. Pada dasarnya, pergudangan dan persediaan merupakan sarana yang mahal (costly) dalam hal sumber daya manusia, fasilitas, dan peralatannya sehingga kinerja gudang akan langsung berdampak pada rantai pasok secara keseluruhan. Rancangan dan/atau manajemen pergudangan yang tidak memadai akan berakibat pada inefisiensi rantai pasok. Aktivitas pergudangan diperlukan untuk beberapa alasan seperti produksi musiman, permintaan musiman, produksi skala besar, quick supply, produksi yang berkesinambungan, dan stabilisasi harga.

Selain itu, fungsi gudang yang seharusnya juga dapat menjawab beberapa permasalahan seperti produksi dan permintaan musiman, produksi industri skala besar, hingga stabilisasi harga seperti juga belum optimal, seperti pada beberapa pusat distribusi. Tantangan sektor logistik, termasuk subsektor pergudangan di Indonesia semakin besar dimana beberapa kerjasama perdagangan internasional, baik yang bersifat regional, bilateral, maupun multilateral, sudah menunjukkan inisiatif dalam mencapai liberalisasi sektor jasa, termasuk logistik yang di dalamnya mencakup subsektor pergudangan, juga menganalisis tuntutan perbaikan kinerja pergudangan dalam menjawab permasalahan yang meliputi tantangan penurunan biaya logistik, pertumbuhan bisnis tanpa tambahan fasilitas, respon terhadap fluktuasi permintaan dan penawaran, selera konsumen atas pemenuhan yang tepat waktu, dan tuntutan konsumen atas penciptaan nilai tambah.

Berdasarkan gambaran di atas, kebijakan yang berorientasi pada pengembangan jasa pergudangan menjadi penting mengingat pengelolaan gudang perlu menjadi perhatian, juga menekankan perlunya kebijakan untuk mendukung pengembangan sektor logistik, termasuk pergudangan. Adanya korelasi antara kebijakan dan perbaikan kinerja logistik (terutama pergudangan) dalam penurunan biaya logistik di Amerika, China, dan India untuk dikategorikan dalam posisi mature, consolidation, dan growth. India memiliki kebijakan pengembangan pergudangan yang difokuskan pada komoditas pangan dan distribusi, Amerika menjalankan kebijakan pengembangan gudang untuk komoditas pangan dan pergudangan wilayah pelabuhan, dan China dengan kebijakan pergudangan yang berorientasi



ekspor. Pada kasus Indonesia, pemerintah belum memiliki strategi pengembangan jasa pergudangan yang secara proses bisnis berorientasi pada perbaikan manajemen gudang. Regulasi yang ada belum secara implementatif dan berdaya dalam membina dan mengembangkan pengelolaan gudang.

Tabel 4.1 Tipe Jasa Pergudangan

Tipe Gudang	Tujuan	Tipe Produk	Lokasi
<i>Inland Container Depot</i>	Menangani produk yang dikhususkan untuk ekspor/impor	Produk dengan kargo/container	Umumnya dekat dengan/di pelabuhan
<i>Rail side warehouse</i>	Menyediakan fasilitas pergudangan bagi perusahaan melalui infrastruktur rel. Biasanya memfasilitasi bongkar muat dari moda kereta.	Umumnya produk curah seperti semen, pupuk, grain, dan produk perkebunan	Daerah konsumen dan pelabuhan
<i>Bonded Warehouse</i>	Menyediakan penangguhan bea impor melalui penyediaan penyimpanan sementara produk impor (bahan baku) yang digunakan untuk produk ekspor	Barang impor (umumnya bahan baku)	Dekat dengan pelabuhan dan area industri
<i>Retail Distribution Center</i>	Menyediakan pelayanan bagi produk ritel sebelum didistribusikan ke toko eceran (termasuk pemberian nilai tambah)	Produk ritel dan barang konsumen	Area konsumen
<i>Service parts distribution center</i>	Menyediakan jasa penyimpanan suku cadang dan barang peralatan berat (mesin industri)	Suku cadang dan peralatan mesin	Area industri
Gudang industri	Menyediakan penyimpanan dan distribusi produk jadi yang digunakan oleh perusahaan lain sebagai bahan baku	Barang jadi yang digunakan oleh industri lain seperti kemudi untuk dipakai industri otomotif	Area industri
3PL warehouse	Menyediakan jasa pengelolaan gudang secara keseluruhan bagi industri (termasuk nilai tambah, distribusi, dan konsolidasi)	Beragam	Area industri dan konsumen
Gudang primer (godown)	Menyediakan penyimpanan berupa gudang primer yang umumnya masih sangat tradisional	Beragam	Area industri dan konsumen
<i>Cold storage warehouse</i>	Menyediakan jasa penyimpanan dan pengelolaan produk dengan teknologi pendingin	Produk pangan	Area konsumen dan pelabuhan
<i>Food grain warehouse</i>	Menyediakan jasa penyimpanan dan distribusi produk padi-padian	Produk padi-padian seperti beras, gandum, dan sebagainya	Area pertanian
<i>Air cargo warehouse</i>	Menyediakan fasilitas pergudangan untuk perusahaan yang menggunakan jaringan transportasi udara	Produk yang mudah rusak, bernilai tinggi	Bandar udara

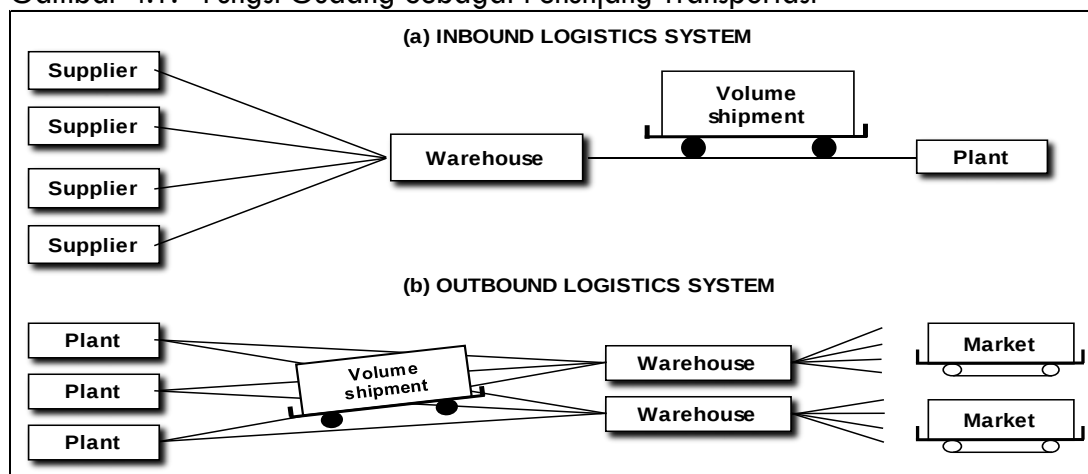
Sumber: Bajjal (2014) dalam Kemendag - Kajian Pengembangan Jasa Pergudangan Di Indonesia



4.1.2 Peran Pergudangan

Gudang merupakan salah satu unsur penunjang dalam aktivitas logistik. Secara umum, gudang merupakan sarana yang menyediakan waktu dan tempat untuk bahan baku, produk industri, produk jadi, sekaligus sebagai media pelayanan konsumen dalam menciptakan nilai tambah. Setidaknya terdapat 6 (enam) fungsi gudang yang bernilai tambah, yaitu konsolidasi transportasi, bauran produk, crossdocking, jasa pelayanan, perlindungan terhadap kepadatan, dan kelancaran (smoothing). Seperti dijelaskan sebelumnya, gudang dalam perannya sebagai konsolidasi transportasi adalah sebagai saran penghubung antara produsen (supplier) dengan pabrik (plant) (inbound logistics system) dan/atau antara pabrik (plant) dengan konsumen/pasar (outbound logistics system).

Gambar 4.1. Fungsi Gudang Sebagai Penunjang Transportasi

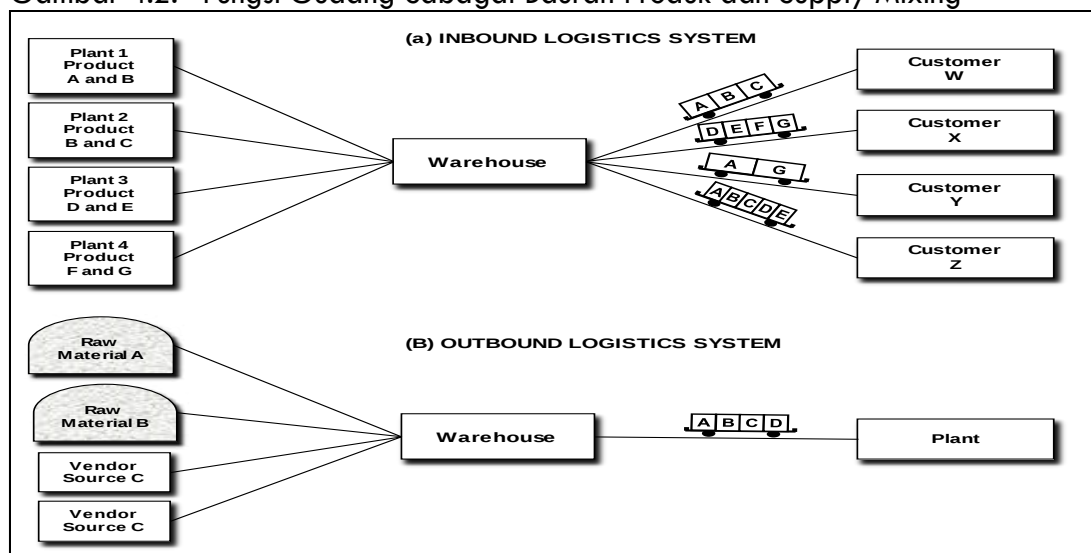


Sumber: Coyle, Joseph, Bardy, & Edward (2003) dalam Kemendag - Kajian Pengembangan Jasa Pergudangan Di Indonesia

Dalam kompleksitas kegiatan produksi dan pemasaran, peran gudang juga menjadi penting karena proses pengadaan (procurement) bahan baku yang beragam serta kebutuhan konsumen yang bervariasi. Sebagai penyedia jasa bauran produk, gudang dapat berfungsi sebagai pengatur variasi produk yang berbeda dari berbagai produsen/pabrik untuk kemudian didistribusikan kepada konsumen sesuai dengan kebutuhannya (product mixing). Dalam fungsinya sebagai bauran pasokan (supply mixing), gudang berperan sebagai pengatur variasi pemasok bahan baku untuk kemudian didistribusikan kepada produsen/pabrik.

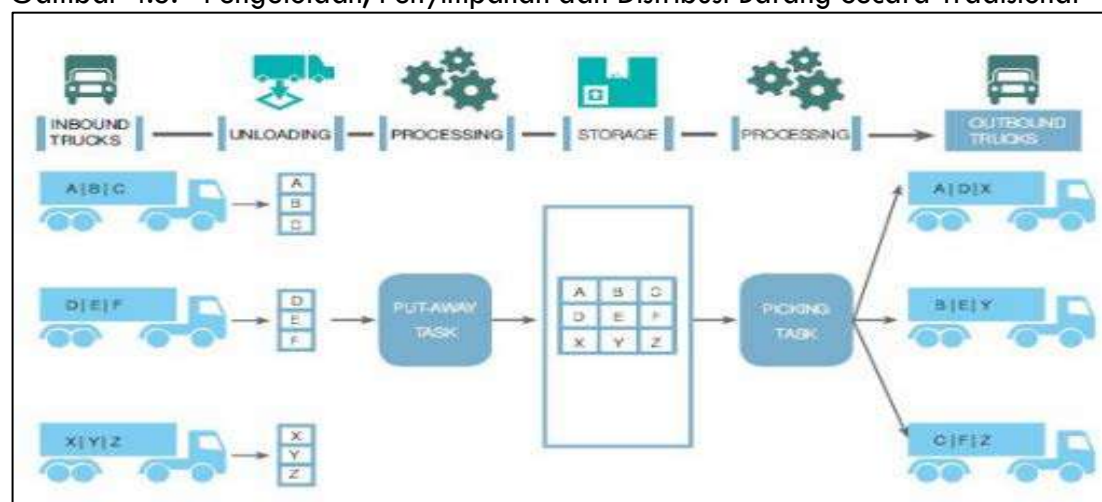


Gambar 4.2. Fungsi Gudang Sebagai Bauran Produk dan Supply Mixing



Sumber: Coyle, Joseph, Bardy, & Edward (2003) dalam Kemendag – dalam Kemendag - Kajian Pengembangan Jasa Pergudangan Di Indonesia

Gambar 4.3. Pengelolaan, Penyimpanan dan Distribusi Barang Secara Tradisional

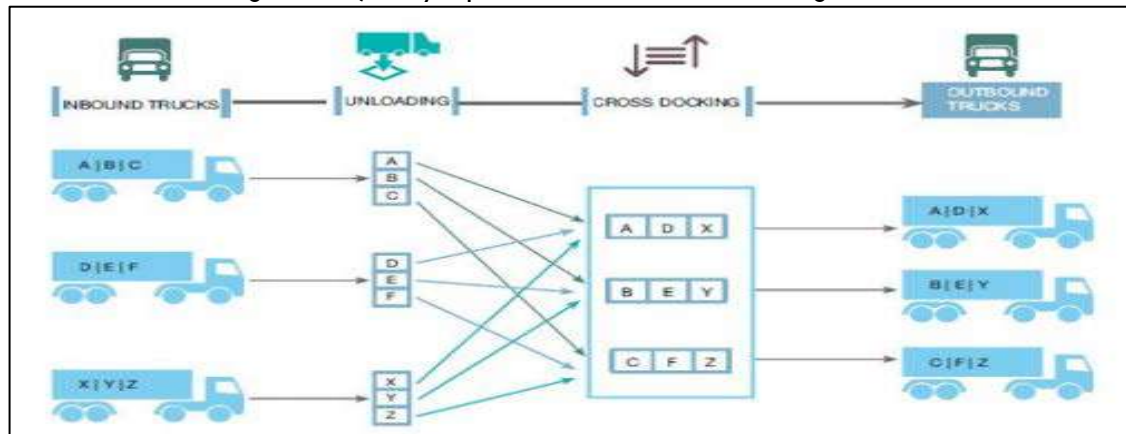


Sumber: Baijal (2014) dalam dalam Kemendag - Kajian Pengembangan Jasa Pergudangan Di Indonesia

Pengelolaan gudang saat ini erat kaitannya dengan penyimpanan dan distribusi. Hal ini dikarenakan efisiensi gudang tidak terlepas dari inovasi dalam Puska Dagri, BP2KP, Kementerian Perdagangan 10 penyimpanan dan distribusi barang. Dalam pengelolaan gudang secara tradisional, setiap barang yang diterima tidak dikelompokkan sesuai dengan karakteristiknya, melainkan berdasarkan kedatangannya. Dengan demikian, biaya penyimpanan bisa lebih mahal dan waktu yang diperlukan pada saat pengiriman menjadi lebih lama.



Gambar 4.4. Pengelolaan, Penyimpanan dan Distribusi Barang Secara Modern



Sumber: Baijal (2014) dalam Kemendag - Kajian Pengembangan Jasa Pergudangan Di Indonesia

Sementara pada pengelolaan gudang secara modern, barang dikelompokkan berdasarkan karakteristiknya sehingga pengiriman didasarkan pada kebutuhannya. Dengan demikian, biaya penyimpanan relatif lebih rendah dan waktu yang diperlukan pada saat pengiriman menjadi lebih cepat.

4.1.3 Prospek Industri Pergudangan

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.



4.2 Kondisi Pasar Sewa Menyewa Pergudangan

4.2.1 Pangsa Pasar

Meningkatnya tren perdagangan digital melalui e-commerce tak hanya menjadi katalis positif bagi bisnis logistik, tapi juga turut mengangkat bisnis pergudangan (warehouse). Pasar e-commerce yang diproyeksi terus tumbuh dapat menunjang MIC mengutilisasi aset yang ada untuk disewakan.

Hanya saja tujuan awal dari MIC untuk memanfaatkan aset yang ada, agar dapat dimaksimalkan serta menghasilkan pendapatan dan tidak menjadikan beban bagi MIC. Sehingga pangsa pasar yang ada, MIC tidak langsung bersaing dengan perusahaan-perusahaan yang memang bisnis utamanya mengelola dan menyewakan pergudangan terutama yang berada kawasan industri pergudangan.

4.2.2 Pesaing Usaha

Secara langsung pesaing usaha atau kompetitor MIC tidak dapat dibandingkan dengan perusahaan terbuka yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, antara lain:

- PT Mega Manunggal Property Tbk (MMLP)
- PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA)
- PT Bekasi Fajar Industrial Estate (BEST)
- PT Samudera Indonesia Tbk (SMDR)
- PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk (BBSS)
- PT Kiosan Komersial Indonesia Tbk (KIOS)

Karena perusahaan terbuka yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, memiliki skala luasan tanah dan bangunan yang luasannya diperuntukan untuk suatu kawasan industri yang dikelola secara profesional dan sesuai dengan luasan minimal apabila dibentuk menjadi suatu kawasan industri, dan disewakan serta di jual di kawasan yang dikelola. Terdapat perusahaan swasta yang berada di wilayah Jakarta Timur, yaitu Jakarta Industrial Estate Pulogadung (JIEP) yang dikelola oleh PT JIEP, dan tidak sebandingkan dengan aset yang dikelola dan disewakan oleh MIC. Selain yang dikelola oleh PT JIEP terdapat pergudangan lainnya yaitu Kawasan pergudangan Alun, pergudangan Bizpark, Kawasan pergudangan Logos yang secara luasan lebih besar dari pergudangan yang disewakan oleh MIC.

Maka melihat kondisi tersebut, MIC lebih menekankan kepada strategi pemasaran agar aset yang ada dapat optimal disewakan.



4.2.3 Strategi Pemasaran

Berdasarkan informasi yang dihimpun dari manajemen MIC, adapun strategi pemasaran terkait dengan rencana penambahan usaha dibidang sewa menyewa properti pergudangan meliputi:

- Strategi perusahaan adalah melakukan penyewaan gudang kepada *customer* secara tahunan dan minimal 2 (dua) tahun.
- Secara berkala mengadakan pertemuan dengan para *agency* (broker) untuk mensosialisasikan mengenai pergudangan dan spesifikasi dan keunggulan dari gudang yang akan disewa.
- Melakukan promosi iklan melalui *billboard* atau *banner*.
- Perusahaan tidak ikut campur dalam pengelolaan di dalam gudang tersebut, sepenuhnya menjadi hak dan tanggungjawab *customer* yang menyewa

Pada saat penyusunan laporan studi kelayakan penambahan kegiatan usaha ini dibuat, informasi dari MIC keseluruhan total luas gudang yang ada sebesar 9.258,36 meter persegi sudah tersewa. Adapun data penyewanya sebagai berikut:

No	Uraian	Penyewa	Luas (M ²)	Periode Sewa		Jangka Waktu
				Mulai	Berakhir	
1.	Gudang A-B	PT. Fresenius Medical Care Indonesia	4.518,00	15 Januari 2024	14 Maret 2029	5 Tahun dan 2 Bulan
2.	Gudang C	PT. Mulford Indonesia	1.817,40	29 Juli 2024	28 Juli 2027	3 Tahun
3.	Gudang D	PT Baja Tirta Sentosa	1.137,00	14 Februari 2025	7 Maret 2027	5 Tahun
4.	Gudang E	PT Flowserve	967,80	Dalam proses perjanjian sewa		
5.	Gudang F	PT Flowserve	818,16	1 Juni 2024	30 Juni 2029	5 tahun
Total Luas			9.258,36			

4.2.4 Kesenambungan, Sasaran dan Potensi Nilai Pasar

Pergudangan merupakan salah satu infrastruktur dalam sistem logistik nasional memiliki peran penting dalam menunjang ketersediaan dan kelancaran barang yang diperdagangkan. Pada dasarnya, pergudangan dan persediaan merupakan sarana yang mahal (*costly*) dalam hal sumber daya manusia, fasilitas, dan peralatannya sehingga kinerja gudang akan langsung berdampak pada rantai pasok secara keseluruhan.

Melesatnya transaksi *e-commerce* di Indonesia juga mendorong kebutuhan baru untuk layanan logistik yang terintegrasi dari hulu hingga ke hilir, termasuk jasa pergudangan. Bagi banyak perusahaan logistik, jasa pergudangan merupakan



peluang bisnis yang cukup menjanjikan saat ini. Dengan dilakukannya optimalisasi aset oleh MIC dengan menyewakan aset berupa gudang kepada pihak ketiga, selain mengurangi beban usaha atas aset yang kurang optimal dengan mendapatkan penerimaan atas sewa aset tersebut.

4.3 Perbedaan Kegiatan Usaha

Sesuai dengan kegiatan usaha saat ini MIC memproduksi dan mendistribusikan barang-barang konsumsi berupa perlengkapan bayi dan produk Perawatan kesehatan serta kosmetik. Kegiatan usaha dilakukan sejak tahun 1990, sehingga memiliki potensi untuk berkembang dan menambah lini Usahanya berupa produk-produk aksesoris perawatan dan kesehatan ibu dan bayi serta produk perawatan kulit lainnya. Pigeon merupakan salah satu merk dagang Perusahaan yang telah mendapatkan kepercayaan masyarakat karena telah menjadi “top of mind” atas kualitas dan kepuasan konsumennya. Jalur distribusi botol susu dan dot Pigeon menyebar di semua gerai baik tradisional maupun modern di seluruh wilayah di Indonesia. Oleh karena itu, produk Pigeon telah menjadi penguasa pasar di Indonesia.

Sebagai Perusahaan yang bergerak di bidang perdagangan umum atas barang-barang konsumsi perlengkapan bayi, produk perawatan kesehatan dan kosmetik serta barang-barang umum perlengkapan rumah tangga, MIC memiliki dan telah mendistribusikan berbagai macam merk dagang (*brand product*) dengan kategori sebagai berikut:

Kategori	Merek	Jenis Produk
1. Barang Konsumsi Perlengkapan Bayi dan Produk Perawatan Kesehatan	Pigeon Baby	Bottle Nipple Baby Accessories (Breast Feeding Accs, Feeding Accs, Nursing Accs, Healthcare Accs, Teether and Pacifier) Breast Pads and Breast Pump Baby Wipes Baby Toiletries and Kids Toiletries Baby Skin Care
2. Skincare dan Bodycare	Pigeon Teens	Facial Foam Sunscreen Moisturizer Sleeping Mask Toner Acne Gel Serum Compact Powder Two Way Cake Loose Powder Lightening Deo Serum Jelly Tint



Kategori	Merek	Jenis Produk
3. Kosmetik dan Personal Care	Kaila	Micellar Water Facial foam Essence toner Serum Moisturizer Eyelash serum Axillary Cream
	Kaila Beaute	2in1 Cushion Face Pallete
		Lip Cotton Lip Tint Loose Powder Eyebrow pencil Eyeliner
4. Barang konsumsi perlengkapan pribadi untuk mandi, sabun cuci tangan anti bakteri (<i>Personal Care</i>) serta perlengkapan untuk menjaga dan merawat kulit tubuh (<i>Skincare</i>)	Feira White	Shower Cream Bubble Foam Shower Antibacterial Handwash Hand and Body Lotion
5. Barang Mainan (<i>Toys</i>) untuk anak-anak usia 3-10 tahun	Mattel Indonesia	Hotwheels Barbie Thomas & Friends Fisher Price Mega Bloks
6. Barang Konsumsi Perlengkapan Kosmetik <i>Decorative</i>	Barry M Cosmetics	Face Nail Eye Lip Refill Cartridge
7. Barang Keperluan Rumah Tangga	SC Johnson (Glade & Bayfresh) Mr. Muscle Bebek Pledge KIT	Pengharum ruangan Pembersih kaca Pembersih toilet dan kamar mandi Perawatan furniture Perawatan kendaraan bermotor
8. Multivitamin	Youvit	Gummy Vitamin for Kids Gummy Vitamin for Adult Gummy Vitamin Beauty Gummy Vitamin Acne Fiber Drink
9. Barang Keperluan Rumah Tangga	HORI	Lampu LED (Downlight & T/Tubular Bulb) Daylight Bulb Warmwhite Bulb Flood Light
10. Barang Konsumsi Perlengkapan pribadi untuk mandi (<i>Personal Care</i>) dan perlengkapan untuk menjaga dan merawat kulit tubuh (<i>Skincare</i>)	Skinlabs	Skinlabs Gentle Vitamin E Face & Body Cleanser Skinlabs Aloe Vera Moisturing Gel Skinlabs Concentrated Vitamin E Cream Skinlabs Nature Oil



Kategori	Merek	Jenis Produk
11. Barang Konsumsi Perlengkapan Bayi dan Produk Perawatan Kesehatan	Lansinoh	Nipple Cream Breast Pads Breast Therapy Nipple Shields Breast Pump Breastmilk Storage Bags Breastfeeding Pillow Feeding Bottle Nipple
12. Perlengkapan Rumah Tangga	HOYA	Piring Mangkuk
13. <i>Cosmetics & Personal Care</i>	Purbasari Onyx Kanna Britney Origita Amara Haneul Clean Face	Personal care, Cosmetics, dan Cosmetics anak Perawatan rambut Disinfectant
14. Makanan Ringan	Poipoi	Snack Puff untuk Anak – Vegie Snack Puff untuk Anak – Milky Snack Puff untuk Anak – Mix Fruit
15. Makanan	Granova	Granola grain Snack bar

Sedangkan untuk rencana penambahan kegiatan usaha MIC, pasar yang akan dijangkau adalah mengutilisasi aset yang tidak optimal menjadi aset pergudangan yang disewakan untuk menghasilkan pendapatan. Tentang spesifikasi aset yang disewakan lebih detail penjelasannya pada aspek teknis.

Perbedaan mendasar antara kegiatan usaha MIC saat ini dengan rencana penambahan kegiatan usaha, rencana penambahan kegiatan tidak merupakan bagian yang mendukung kegiatan usaha utama MIC, tapi lebih kepada mengoptimalkan aset yang ada untuk menghasilkan pendapatan.

4.4 Kesimpulan

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 positif bagi MIC, maka rencana penambahan kegiatan usaha secara aspek pasar layak.

BAB V

ASPEK TEKNIS



BAB V

ASPEK TEKNIS

5.1. Rencana Perusahaan

MIC berencana untuk mengutilisasi dan mengoptimalkan aset perusahaan berupa gudang untuk disewakan kepada pihak luar. Gudang-gudang akan disewakan per pintu dengan harga yang didasarkan pada luasnya, untuk memenuhi kebutuhan dari perusahaan logistik besar, UKM, dan sektor e-commerce di sekitar Jakarta. Strategi harga yang kami terapkan adalah *fixed rate* per meter persegi untuk memastikan transparansi biaya yang optimal. Hal ini juga merupakan bagian dari utilisasi aset perusahaan agar menjadi lebih optimal.

5.2. Gambaran Umum Pergudangan PT Multi Indocitra Tbk

5.2.1. Lokasi Pergudangan

Gudang terletak di Jalan Sultan Hamengkubuwono IX KM. 26, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta. Objek dimaksud terdiri dari dua bidang tanah yang bersambungan seluas 17.840 meter persegi, dan bangunan gudang seluas kurang lebih 9.362,36 meter persegi, serta sarana pelengkap.

Gudang tersebut telah dilengkapi dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 17/C.37B/31.75.06.1006.33.KPI/2/-1.785.51/e/2022, tertanggal 30 Desember 2022, atas nama PT Multi Indocitra Tbk, dikeluarkan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Timur.

5.2.2. Kondisi Lingkungan

Gudang ini secara administratif terletak di Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta. Gudang yang dimaksud terletak di tepi sebelah selatan Jalan Raya Bekasi KM. 26, berada dalam radius:

- Kurang lebih 750 meter di sebelah barat laut dari Patung Garuda Perbatasan Antara Kota DKI Jakarta dengan Kota Bekasi.
- Kurang lebih 3 kilometer di sebelah timur dari Gerbang Tol Cakung Barat.
- Dalam radius kurang lebih 5 kilometer di sebelah utara dari Kantor Walikota Jakarta Timur.



Berikut ini gambar visual dari lokasi gudang MIC:



Sumber : Google Map dan diolah

Jalan Sultan Hamengkubuwono IX KM. 26 yang merupakan jalan di depan aset tersebut, merupakan jalan dua arah yang memiliki lebar kurang lebih 20 meter dilengkapi drainase terbuka dan tertutup, lapisan perkerasan jalan terbuat dari aspal, dengan kapasitas lalu lintas 4 kendaraan bermotor roda empat.

Bangunan-bangunan yang berdiri di daerah ini secara umum terdiri dari bangunan-bangunan industri, perumahan, perkantoran dan perdagangan, sedangkan penduduk sekitarnya terdiri dari golongan masyarakat berpendapatan menengah.

Pada umumnya pemeliharaan jalan-jalan di daerah sekitar ini adalah cukup terpelihara dengan baik, dengan lebar jalan antara 12 meter sampai 20 meter, diaspal, diterangi oleh lampu-lampu mercuri dan dilengkapi dengan drainasi terbuka dan tertutup.

Bangunan-bangunan penting yang terletak dekat objek ini dan dapat digunakan sebagai petunjuk antara lain:

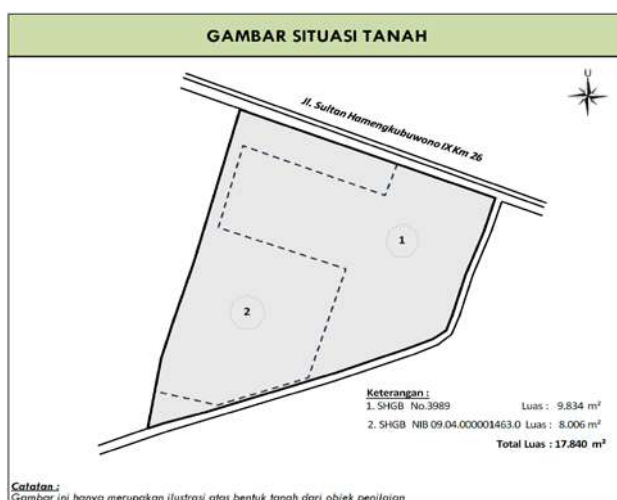
- Pegujian Kendaraan Bermotor (Kir) Ujung Menteng
- Showroom Mitsubishi Cakung & Bekasi
- Mal Grand Cakung



Fasilitas umum seperti aliran listrik, air dan telepon sudah tersedia di daerah ini, sedang pengangkutan umum melewati Jalan Raya Bekasi KM. 26 yang terletak di depan lokasi gudang.

Sisi positif dari lokasi gudang aksesibilitas dari dan ke lokasi properti tergolong mudah yaitu dengan menggunakan kendaraan pribadi dan angkutan umum, dan sisi negatif dari lokasi gudang rawan kemacetan pada jam sibuk.

5.2.3. Deskripsi Tapak Tanah



Tapak tanah dimaksud berbentuk persegi tidak beraturan terdiri dari dua bidang tanah dengan luas tanah 17.840 meter persegi, sesuai dengan informasi yang disediakan oleh MIC. Lebar tapak yang berhadapan dengan Jalan Raya Bekasi KM. 26 adalah kurang lebih 120 meter dan panjang rata-rata ke belakang kurang lebih 174 meter.

Tanah ini berbatasan dengan:

- Sisi sebelah utara : Jalan Sultan Hamengkubuwono IX KM. 26
- Sisi sebelah timur : Dealer Mitsubishi Cakung & Bekasi
- Sisi sebelah selatan : Tanah Kosong
- Sisi sebelah barat : Tanah Kosong

Topografi tanah ini pada umumnya rata, bagian depan tanah lebih tinggi kurang lebih 0,2 meter dari permukaan jalan didepannya.

Tapak tanah ini mempunyai bentuk tidak beraturan, terdiri dari dua bidang tanah yang terletak di Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta.

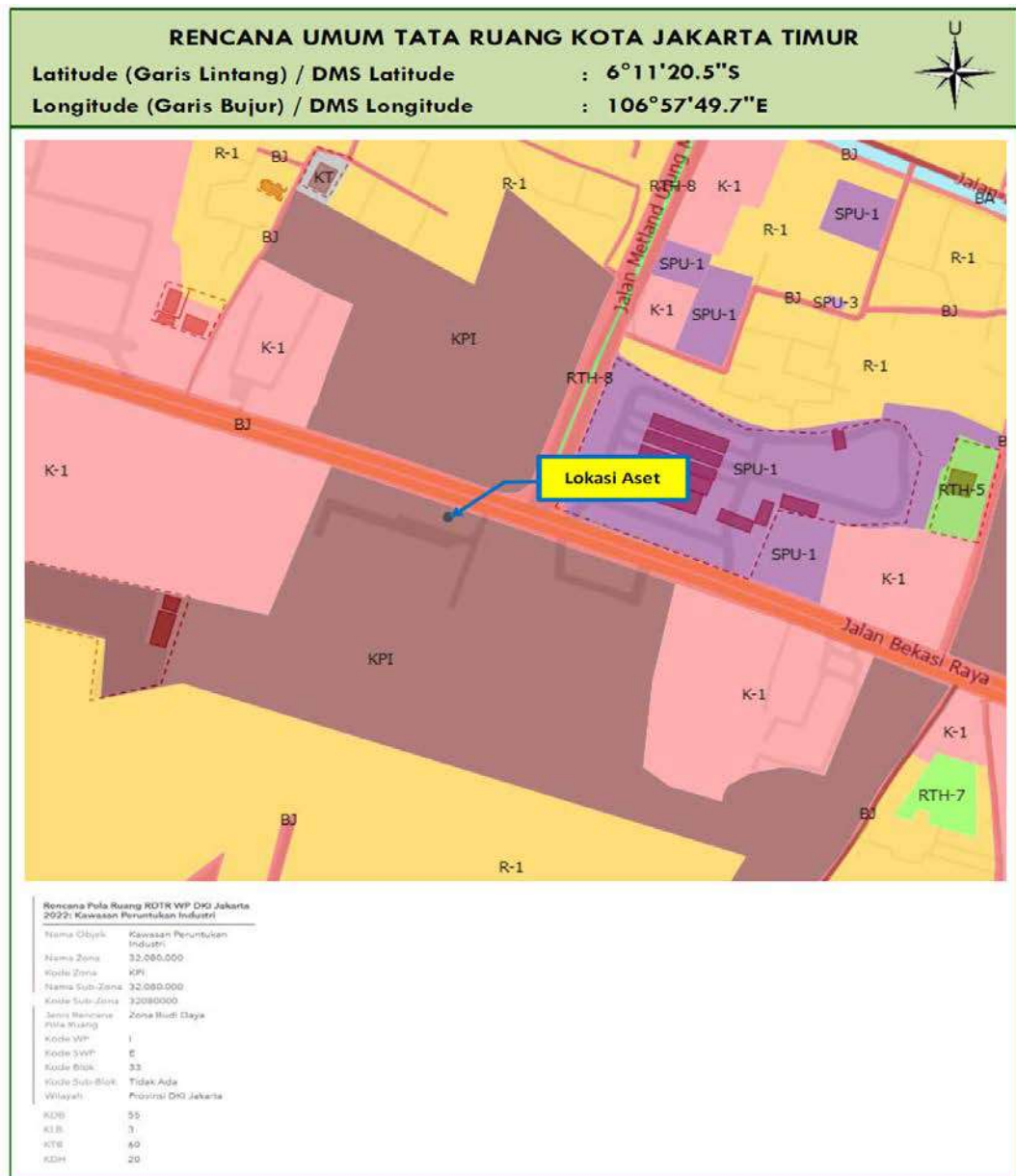
Adapun tanah-tanah tersebut terdaftar sebagai berikut:

Sertifikat/Legalitas	No	Pemegang Hak	Luas (M ²)
Sertifikat Hak Guna Bangunan	2231	PT Multi Indocitra	9.834
Sertifikat Hak Guna Bangunan	NIB 09.04.000001463.0	PT Multi Indocitra	8.006
Jumlah Keseluruhan			17.840

Kepemilikan atas objek berupa tanah tersebut dimiliki secara tunggal oleh MIC.



Menurut keterangan yang kami dapat berdasarkan Rencana Pola Ruang RDTR WP DKI Jakarta 2022 yang diakses melalui website; <https://jakartasatu.jakarta.go.id/>, bahwa tanah ini terletak di daerah yang diperuntukkan sebagai Kawasan Peruntukan Industri.



Sumber : jakartasatu.jakarta.go.id dan diolah



5.2.4. Deskripsi Bangunan dan Sarana Pelengkap

Bangunan gudang yang ada, terdiri dari 6 (enam) unit gudang dengan spesifikasi uraian teknis sebagai berikut:

- ♦ *Pondasi* : Minipile
- ♦ *Struktur* : Beton bertulang
- ♦ *Rangka Atap* : Baja IWF 250, Gording CNP 125
- ♦ *Penutup Atap* : Galvalum X Bluescope
- ♦ *Plafon* : Insulasi Alumunium Foil
- ♦ *Dinding* : Bata ringan diiplester dan dilapis cat
- ♦ *Pintu* : Pintu geser plat bordes
- ♦ *Lantai* : Beton bertulang
- ♦ *Plafon Kantor* : Gypsum
- ♦ *Jendela Kantor* : Alumunium kaca
- ♦ *Pintu Kantor* : Alumunium Kaca
- ♦ *Lantai Kantor* : Keramik

Adapun dalam penyebutan gudang-gudang yang ada, MIC menggunakan abjad A,B,C,D,E, dan F. Secara keseluruhan total luas gudang 9.258,36 meter persegi, dengan rincian luasan dari masing-masing gudang sebagai berikut:

- ♦ Gudang A : 2.619,00 M²
- ♦ Gudang B : 1.899,00 M²
- ♦ Gudang C : 1.817,40 M²
- ♦ Gudang D : 1.137,00 M²
- ♦ Gudang E : 967,80 M²
- ♦ Gudang F : 818,16 M²
- Total Luas : 9.258,36 M²

Sarana pelengkap terdiri dari:

- ♦ 2 (dua) Unit Bangunan Pos Jaga, dengan masing-masing luasnya 15 meter persegi, adapun spesifikasi bangunan Pos jaga dengan uraian teknis sebagai berikut:
 - *Pondasi* : Batu kali
 - *Struktur* : Beton bertulang
 - *Rangka Atap* : CNP
 - *Penutup Atap* : Galvalum
 - *Plafon* : Gypsum
 - *Dinding* : Bata ringan diiplester, dicat
 - *Pintu* : Jendela kaca rangka aluminium
 - *Lantai* : Keramik
 - *Keterangan* : Bangunan ini sudah dilengkapi dengan instalasi penerangan listrik



- ♦ Pagar Depan
Terbuat dari pondasi batu kali diperkuat sloof, struktur beton bertulang pasangan bata merah dan besi dengan tinggi kurang lebih 2 meter dan panjang kurang lebih 120 meter.
- ♦ Pagar Keliling
Terbuat dari pondasi batu kali diperkuat sloof, struktur beton bertulang pasangan dinding batako dengan tinggi kurang lebih 2,5 meter dan panjang kurang lebih 430 meter dilengkapi pasangan kawat duri.
- ♦ Perkerasan Jalan
Terbuat dari cor beton bertulang dengan luas kurang lebih 1.100 meter Persegi.
- ♦ Sumber Listrik
PLN dengan daya 110.000 VA Aset Berada Di Sebelah Kiri
- ♦ Sistem CCTV dan Hydrant
Sistem CCTV untuk pengawasan keamanan dan hydrant untuk pencegahan kebakaran, adalah bagian sarana penunjang yang berada di area pergudangan.

FOTO KONDISI LINGKUNGAN DAN ASET PERGUDANGAN



Tampak Timur Jl. Sultan Hamengkubuwono IX
(Aset Berada Di Sebelah Kanan)

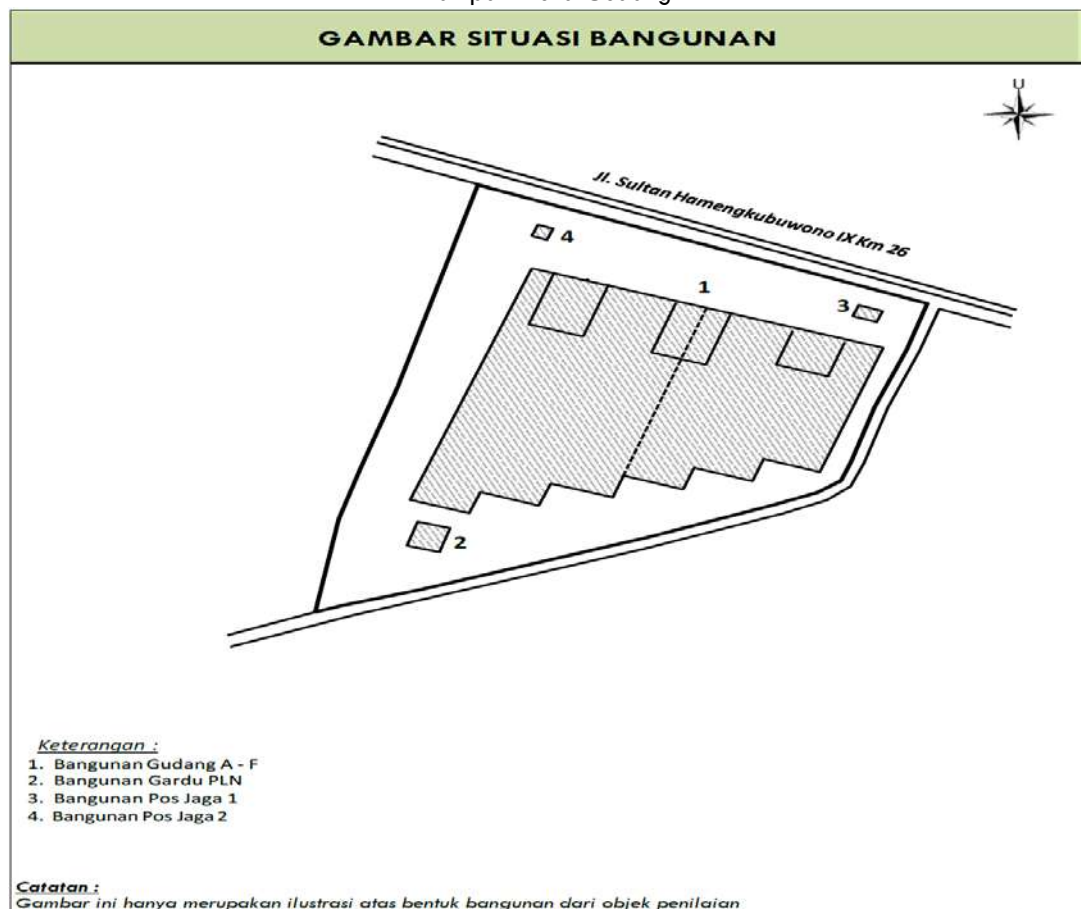


Tampak Barat Jl. Sultan Hamengkubuwono IX
(Aset Berada Di Sebelah Kiri)





Tampak Muka Gudang



5.3. Ketersediaan dan Kualitas Sumber Daya

Dalam hal kegiatan penyewaan gudang, Sumber Daya Manusia (“**SDM**”) yang ada akan dioptimalkan dari karyawan yang ada saat ini, karena tidak memerlukan keahlian khusus dalam menjalankan kegiatan penyewaan gudang. Kegiatan penyewaan gudang berada di bawah Bagian/Unit/Divisi HR GA, dimana penambahan kegiatan usaha ini dipastikan tidak akan mengganggu kinerja dari pekerjaan utama mereka. Penambahan SDM atas kegiatan penyewaan gudang ini diperlukan dari sisi tenaga keamanan, dimana saat ini tenaga keamanan yang ada sebanyak 11 orang, dan masih diperlukan



penambahan tenaga keamanan sebanyak 6 orang. Tenaga keamanan akan beroperasi dalam 3 (tiga) *shift* untuk memastikan pengawasan 24 jam terhadap gudang yang tersewa. Sedangkan bagian dalam gudang pengamanannya menjadi tanggungjawab dari penyewa.

Dalam pelaksanaan penambahan kegiatan usaha, MIC membutuhkan SDM 17 orang dimana 11 orang menggunakan SDM yang sudah ada, dan selanjutnya melakukan *recruitment* tenaga kerja sebanyak 6 orang dengan kualifikasi sebagai tenaga keamanan.

5.4. Teknis Pelaksanaan Penyewaan Gudang

MIC menerapkan model penyewaan per pintu dengan harga sewa yang ditentukan berdasarkan meter persegi, sesuai dengan kebutuhan dan preferensi dari penyewa.

5.5. Kesimpulan

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 teknis layak.

BAB VI

ASPEK POLA BISNIS

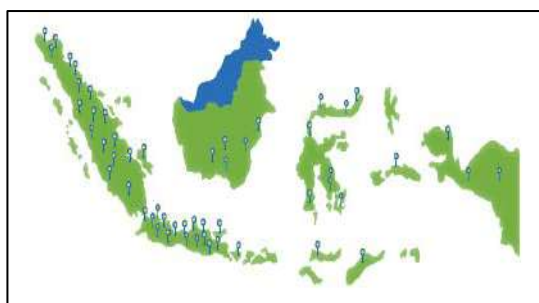


BAB VI

ASPEK POLA BISNIS

6.1 Kegiatan Usaha Utama

Berdasarkan Perubahan Anggaran Dasar MIC, sesuai Akta No. 43 tertanggal 22 Mei 2015, maksud dan tujuan Perseroan ialah Berusaha dalam bidang Perdagangan Umum. Dalam menjalankan kegiatan usahanya MIC didukung oleh tim manajemen yang telah berpengalaman di bidangnya. Pada saat ini Perseroan melakukan kegiatan usaha bergerak dalam bidang perdagangan umum, termasuk ekspor impor dan distribusi produk kecantikan dan kesehatan serta produk perlengkapan bayi, anak dan ibu. Dalam menghasilkan produk-produk yang berkualitas, ketersediaannya didukung dengan pabrik-pabrik berteknologi tinggi dan higienis, dimana pabrik tersebut berada di Cikande, Provinsi Banten, dan dioperasikan oleh entitas anak MIC, yaitu PT Multielok Cosmetic dan PT Pigeon Indonesia.



MIC, memiliki 2 (dua) pusat distribusi utama yaitu di Jakarta dan Surabaya, sehingga kegiatan distribusi dapat berjalan cepat dan efisien mencapai jangkauan sasaran pasar yang dituju. Disamping itu untuk memperluas cakupan wilayah pemasaran, MIC juga menggunakan jasa pihak ketiga

sebagai penyalur (agen) dengan jumlah saat ini mencapai 103 agen dan 63 sub distributor sesuai data per 31 Desember 2024.

Sebagai komitmen Perusahaan untuk terus dapat memberikan produk-produk terbaik bagi para konsumen, MIC mendukung kualitasnya dengan fasilitas produksi berteknologi modern nan higienis di lokasi pabrik, yaitu Cikande, Provinsi Banten. Dengan dukungan 8 (delapan) showroom Pigeon yang sudah tersebar di mall-mall terkemuka di Jakarta dan sekitarnya serta Surabaya, dimana MIC berharap dapat memenuhi kebutuhan para konsumen saat ini dan dapat memperluas pelayanan lebih besar lagi ke depannya.

6.2 Penambahan Kegiatan Usaha

Sesuai dengan Visi **Misi** Perusahaan, meningkatkan kinerja secara berkelanjutan melalui pemanfaatan **sumber daya** dan teknologi guna memenuhi kepuasan pelanggan serta meningkatkan nilai bagi masyarakat dan pemegang saham. Terkait dengan pemanfaat sumber daya, Majamenen MIC perlu melakukan utilisasi dan optimalisasi aset yang ada agar dapat dimanfaatkan secara maksimal.



Maka sejalan dengan hal tersebut, MIC mengutilisasi aset pergudangan mereka yang berada di Jalan Sultan Hamengkubuwono IX KM. 26, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur untuk disewakan kepada pihak memerlukan sesuai dengan kebutuhan dan preferensi penyewa.

Berdasarkan informasi dari manajemen MIC, penambahan sektor usaha penyewaan gudang, perlu dilakukan penyesuaian Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI), adapun KBLI atas penambahan kegiatan usaha tersebut sebagai berikut:

Tabel 6.1 Rincian KBLI Penambahan Kegiatan Usaha

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

Sumber: Manajemen MIC

Adapun penjelasan secara rinci terkait KBLI penambahan usaha sebagai berikut:

➤ **KBLI 52101 - Aktivitas Pergudangan dan Penyimpanan**

Kelompok ini mencakup usaha yang melakukan kegiatan penyimpanan barang sementara sebelum barang tersebut di kirim ke tujuan akhir, dengan tujuan komersil.

➤ **KBLI 68111 - *Real Estate* yang dimiliki sendiri atau disewa**

Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

Tujuan jangka pendek MIC, dengan mengutilisasi aset yang ada menjadi optimal dengan disewakan dapat mengurangi beban-beban biaya atas aset tersebut, karena dipenuhi dengan pendapat penghasilan dari penyewaan aset, tanpa membebani kegiatan usaha utama.



6.2.1. Segmen Usaha Penyewaan Gudang

Segmen usaha penyewaan Gudang termasuk dalam kelompok KBLI 68111- Mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, antara lain bangunan non hunian seperti fasilitas penyimpanan/gudang. Dengan menyewakan gudang yang ada MIC dapat mengoptimalkan asetnya sehingga menghasilkan pendapatan dan tidak menjadi beban usaha untuk kegiatan usaha utama.

KBLI 52101- Kegiatan penyimpanan barang sebelum di kirim ke tujuan akhir, diperlukan karena penyewa aset gudang MIC terlebih dahulu melakukan proses penyimpanan sebelum dilakukan pengiriman ke tujuan akhir. KBLI 52101 untuk melengkapi akan kebutuhan KBLI 68111.

6.3 Kemampuan Untuk Menciptakan Nilai

Penambahan kegiatan usaha Perseroan merupakan kemampuan manajemen untuk menciptakan nilai tambah dari keterbatasan yang dimiliki melalui peluang usaha yang kreatif dengan memanfaatkan potensi yang ada sehingga menghasilkan nilai tambah bagi perusahaan serta mengelola sumber daya dan berani menanggung risiko.

Agar penambahan kegiatan usaha dapat berjalan maksimal, manajemen MIC perlu melakukan langkah-langkah strategis antara lain:

1. Menyediakan layanan yang baik kepada calon pelanggan, tidak hanya berupa layanan penyewaan gudang tetapi juga menyediakan produk-produk untuk kepentingan berkelanjutan dalam sebuah konstruksi bangunan seperti misalnya instalasi listrik beserta produk/hal lain untuk mempercantik atau menambah nilai guna suatu bangunan;
2. Merancang sistem sederhana terhadap manajemen pengelolaan gudang, yang dapat menyediakan informasi secara transparan dalam hal kualitas dari obyek sewa tersebut;
3. Menyediakan tenaga kerja yang berpengalaman yang dapat mengelola aset gudang yang ada, sehingga tercipta kesinambungan penyewaan dari aset yang disewakan.

Dengan melakukan penambahan kegiatan usaha dibidang penyewaan gudang, nilai tambah yang diperoleh adalah tambahan penghasilan dan dapat mengurangi beban usaha yang timbul karena aset tidak optimal digunakan. Adapun resiko yang mungkin timbul adalah kemungkinan tambahan *working capital* dan *Capex (Capital Expenditure)* yang dibutuhkan untuk pemeliharaan gudang-gudang yang ada.



6.4 Keunggulan Kompetitif

MIC menyakini bahwa kekuatan kompetitif sebagaimana berikut ini akan mendukung dalam melaksanakan strateginya dan memberikan keunggulan kompetitif dibandingkan para pesaingnya secara tidak langsung. Berhubung kalau pesaing yang dimaksud dari sesama perusahaan terbuka yang memang orientasi kegiatan usaha utamanya dalam hal penjualan dan penyewaan ruang kantor, gudang dan aset sejenis apalagi berada dalam kawasan industri modern, maka tidak sebanding dengan penambahan kegiatan usaha MIC yang dijalankan.

MIC meyakini bahwa keunggulan kompetitif akan mendukung Perseroan dalam melaksanakan strateginya dan memberikan keunggulan kompetitif dibandingkan para pesaingnya. Berikut ini adalah beberapa keunggulan kompetitif yang dimiliki oleh Perseroan saat ini, yakni sebagai berikut:

- 1) Relasi Bisnis yang berhubungan baik dengan MIC, dengan memiliki relasi yang baik kepada seluruh pihak yang bekerjasama dengan MIC baik itu masyarakat sekitar maupun pelanggan MIC. Relasi yang baik ini tentu menguntungkan satu sama lain terutama pada kinerja MIC dalam menyewakan gudang yang ada. MIC akan terus menjaga dan meningkatkan relasi yang baik dengan seluruh pihak untuk meningkatkan mutu dan layanan Perseroan sehingga meningkatkan nilai kompetitif dari MIC.
- 2) Manajemen yang memiliki kapabilitas tinggi dan berpengalaman dalam industri yang sudah dijalani selama ini, setiap anggota Direksi MIC memiliki rekam jejak baik dan kapabilitas yang sudah terbukti untuk menjadi dewan pengurus MIC dalam seluruh aspek usaha MIC. Anggota Direksi dibantu oleh kepala divisi dan manajer profesional yang memiliki kapabilitas dalam bidang masing-masing. Struktur organisasi yang dibentuk merupakan organisasi dengan efisiensi yang tinggi, berkesinambungan dan berperan aktif untuk mewujudkan visi dan misi Perseroan.
- 3) Memiliki kredibilitas yang tinggi dan record pelanggan yang baik, dimana MIC telah menyediakan dan mendistribusikan produk-produk yang berkualitas tinggi kepada pelanggan, sehingga membuat MIC, manajemen serta karyawan memiliki pengalaman untuk mengelola penambahan kegiatan usaha yang akan dijalani.
- 4) Mempunyai aset pergudangan yang berada dilokasi strategis untuk kegiatan bisnis, dengan lokasi di jalan utama dan berdekatan dengan Akses Jalan Bebas Hambatan (Jalan Tol - Tax on Location) ke banyak tujuan dengan mudah.



6.5 Analisis Industri

Analisis industri usaha penyewaan pergudangan mencakup berbagai aspek yang mempengaruhi kinerja dan prospek industri ini, mulai dari kondisi ekonomi, permintaan pasar, kebijakan pemerintah, hingga dinamika internal perusahaan itu sendiri. Berikut adalah beberapa poin penting yang dapat digunakan untuk menganalisis industri usaha penyewaan pergudangan.

6.5.1. Persaingan Usaha Sejenis

Banyaknya industri pengembang dan developer yang membangun pergudangan di Jakarta Timur, dengan menyediakan fasilitas dan kualitas pelayanan yang sama akan membawa pada tingkat persaingan dalam industri yang semakin kompetitif. Hal ini akan mempengaruhi pendapatan dan tingkat margin yang diperoleh usaha yang akan dijalankan oleh MIC. Beberapa Kawasan pergudangan yang berada di Jakarta Timur diantaranya seperti Kawasan pergudangan Alun, pergudangan Bizpark, Kawasan pergudangan Logos dan lainnya.

6.5.2. Posisi Tawar Pemasok

Posisi tawar (bargaining power) pemasok dalam industri pergudangan sangat penting karena dapat mempengaruhi biaya pembangunan, kualitas produk, serta waktu penyelesaian proyek. Dalam konteks usaha pergudangan, pemasok dapat mencakup penyedia bahan bangunan, kontraktor sub, pemasok peralatan, hingga penyedia jasa desain dan arsitektur. Posisi tawar pemasok ini akan mempengaruhi sejauh mana perusahaan yang berusaha dalam penjualan gudang jadi atau disewakan dapat mengendalikan biaya dan efisiensi operasional mereka. Jika jumlah pemasok bahan bangunan atau layanan konstruksi terbatas, maka kekuatan tawar pemasok akan lebih tinggi. Pemasok yang memiliki dominasi pasar atau eksklusivitas dalam produk tertentu (misalnya pemasok bahan baku langka atau spesifik) dapat menekan pengembang untuk menerima harga yang lebih tinggi atau syarat-syarat kontrak yang lebih ketat.

6.5.3. Ancaman Pendatang Baru

Ancaman dari pendatang baru (*new entrants*) dalam industri pergudangan dapat menjadi faktor yang signifikan dalam mempengaruhi persaingan di pasar. Pendatang baru yang memasuki pasar perumahan harus menghadapi berbagai tantangan, namun mereka juga bisa membawa inovasi yang dapat mengubah dinamika pasar. Untuk itu, penting untuk menganalisis beberapa faktor yang menentukan ancaman pendatang baru ini, menggunakan kerangka analisis Porter's Five Forces, khususnya dalam konteks industri pergudangan.



Ancaman pendatang baru dapat dikendalikan oleh seberapa besar hambatan yang ada dalam memasuki industri pergudangan. Beberapa hambatan yang mungkin terjadi adalah:

- **Kebutuhan Modal yang Besar:** Industri pergudangan membutuhkan investasi awal yang sangat besar, baik untuk akuisisi lahan, pembangunan, maupun pemasaran properti. Pendatang baru sering kali kesulitan mengakses sumber daya finansial atau pinjaman untuk memulai proyek.
- **Akses ke Tanah dan Lokasi Strategis:** Perusahaan pergudangan yang sudah ada umumnya sudah memiliki portofolio tanah yang luas dan akses ke lokasi-lokasi strategis. Pendatang baru mungkin kesulitan mendapatkan tanah di lokasi yang diinginkan, terutama di area dengan permintaan tinggi, karena harga tanah yang sangat mahal dan terbatasnya pasokan lahan.
- **Regulasi dan Perizinan:** Setiap daerah atau negara memiliki regulasi yang ketat terkait pembangunan perumahan, mulai dari zonasi, izin lingkungan, hingga standar bangunan. Proses perizinan yang panjang dan kompleks bisa menjadi hambatan besar bagi pendatang baru.
- **Skala Ekonomi:** Pengembang besar biasanya memiliki skala ekonomi yang memungkinkan mereka untuk menekan biaya produksi, misalnya dengan mendapatkan bahan bangunan dengan harga grosir atau mengelola banyak proyek sekaligus. Pendatang baru tanpa sumber daya besar mungkin kesulitan bersaing dalam hal harga.

6.5.4. Posisi Tawar Konsumen

Posisi tawar konsumen (*buyer power*) dalam industri pergudangan sangat penting karena dapat memengaruhi harga jual, kualitas produk, dan bahkan desain akan kebutuhan gudang oleh konsumen. Semakin kuat posisi tawar konsumen, semakin besar pengaruh yang dapat mereka miliki terhadap keputusan dan strategi pengembang. Dalam konteks industri pergudangan, konsumen bisa berupa pembeli, penyewa, investor, atau bahkan pemerintah yang memerlukan kapasitas pergudangan cukup besar. Kekuatan tawar konsumen ini dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berinteraksi. Jika pasar pergudangan terbagi menjadi banyak segmen dan ada banyak pembeli atau penyewa dengan kebutuhan yang berbeda (misalnya, dari luasan, akses serta kemudahan bongkar muat dan pengiriman.), maka posisi tawar konsumen cenderung lebih tinggi. Hal ini terjadi karena pembeli atau penyewa memiliki banyak pilihan dari berbagai pengembang, dan mereka dapat dengan mudah beralih ke penawaran lain jika harga atau kualitas tidak memadai.

6.6 Analisis Risiko

Dalam menjalankan kegiatan usaha rumah sakit menghadapi risiko yang dapat mempengaruhi hasil usahanya yang apabila tidak diantisipasi dan dipersiapkan penanganannya dengan baik. Adapaun risiko yang dihadapi oleh Industri pergudangan pada umumnya antara lain:



6.6.1. Risiko Perekonomian

Faktor risiko yang berasal dari luar industri perumahan antara lain disebabkan oleh kondisi ekonomi, sosial dan politik baik nasional maupun internasional dapat berakibat kurang baik terhadap dunia usaha pada umumnya. Memburuknya kondisi perekonomian akan mengakibatkan daya beli masyarakat menurun.

6.6.2. Risiko Persaingan

Dengan semakin meningkatnya pembangunan pergudangan di daerah Jakarta Timur, maka akan mempengaruhi harga jual atau sewa unit gudang dan daya beli masyarakat untuk properti sejenis.

6.6.3. Risiko Perubahan Kebijakan Pemerintah

Perubahan peraturan dan kebijakan Pemerintah yang secara langsung maupun tidak langsung berkaitan dengan masalah perumahan dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perusahaan yang akhirnya akan mempengaruhi pendapatan Perusahaan.

6.6.4. Risiko Likuiditas

Risiko dimana Perseroan akan mengalami kesulitan dalam memperoleh dana guna memenuhi komitmennya atas instrumen keuangan. Pengelolaan terhadap risiko likuiditas dilakukan dengan cara menjaga profil jatuh tempo antara aset dan liabilitas keuangan, penerimaan tagihan tepat waktu, manajemen kas yang mencakup proyeksi dan realisasi arus kas hingga beberapa tahun kedepan serta memastikan ketersediaan pendanaan melalui komitmen fasilitas kredit.

6.6.5. Risiko Tingkat Suku Bunga

Risiko ini berasal dari kebutuhan Perseroan kepada pembiayaan, baik pembiayaan investasi maupun pembiayaan modal kerja dalam perjalanan usahanya. Salah satu sumber dana untuk memenuhi kebutuhan investasi dan modal kerja adalah pinjaman pihak ketiga maupun perbankan. Baik pinjaman dari pihak ketiga maupun perbankan mengandung unsur bunga yang akan menjadi salah satu biaya yang harus dibayar. Untuk itu, semakin tinggi tingkat suku bunga, maka semakin tinggi biaya yang harus dibayar Perseroan serta akan menurunkan tingkat *margin* yang akan diperoleh Perseroan.



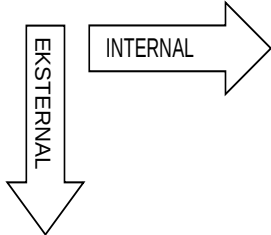
6.6.6. Risiko Tidak Tercapainya Proyeksi

Jika proyeksi yang dibuat tidak tercapai yang diakibatkan oleh manajemen, baik dalam pengelolaan termasuk pengelolaan risiko usaha, risiko iklim serta memburuknya perekonomian yang menurunkan aktivitas industri maka akan berdampak terhadap kelayakan atas penentuan harga jual unit rumah. Penilai telah melakukan penyesuaian terhadap proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen sehingga menunjukkan proyeksi yang moderat yang mampu menggambarkan kemampuan manajemen untuk mencapai proyeksi tersebut.

6.7 Analisis SWOT

Analisis SWOT (*Strength, Weakness, Opportunity and Threat*) terdiri atas faktor internal yang bisa dikontrol dan faktor eksternal atau lingkungan yang mungkin sulit dikontrol. Kedua sisi dianalisis supaya dapat disusun suatu strategi sehingga tercapai keberhasilan dan mempunyai daya saing. Dari faktor internal bisa diidentifikasi kekuatan dan kelemahan (*strength and weakness*) sedangkan dari faktor eksternal berupa peluang dan ancaman (*opportunity and threat*).

Strategi penambahan kegiatan usaha penyewaan gudang dilakukan dengan cara membuat SWOT matriks. SWOT matriks ini dibangun berdasarkan faktor-faktor strategi, baik internal (kekuatan dan kelemahan) maupun eksternal (peluang dan ancaman). Berdasarkan matriks posisi analisis SWOT yang ada maka dapat disusun 4 (empat) strategi utama, yaitu *Strenghts-Opportunities* (S-O), *Weaknesses-Opportunities* (W-O), *Strenghts-Threats* (S-T), dan *Weaknesses-Threats* (W-T).

		<u>Kekuatan / Strengths (S)</u>	<u>Kelemahan / Weaknesses (W)</u>
		1. MIC merupakan Perusahaan Distribusi yang sudah mempunyai pelanggan yang loyal. 2. Asset yang disewa berada di lokasi strategic dng akses told an di jalan utama 3. Kondisi bangunan baru, modern, minim perlu perbaikan, citra profesional bagi penyewa.	1. Kapasitas terbatas (hanya 6 pintu) dapat menjadi batasan dalam menarik penyewa potensial dibandingkan dengan kompetitor di area sekitar. 2. Belum punya <i>track record</i> sebagai gudang baru, belum ada penyewa/testimoni, perlu membangun kepercayaan pasar dari nol.



<u>Peluang / Opportunities (O)</u>	Strategi “SO”	Strategi “WO”
1. Potensi besar untuk menarik penyewa dari perusahaan-perusahaan yang mencari gudang modern dan terpercaya di wilayah Jakarta Timur dengan harga yang affordable. 2. Gap pasar di Jakarta Timur – Belum banyak gudang baru modern dengan harga terjangkau di area ini; banyak perusahaan distribusi mencari alternatif gudang modern, aman, namun biaya relatif rendah	1. Untuk memaksimalkan potensi besar menarik penyewa perusahaan yang mencari gudang modern dan terpercaya dengan harga terjangkau di Jakarta Timur, perusahaan akan mengoptimalkan keunggulan fasilitas yang dimiliki. Contohnya, tonjolkan kondisi bangunan baru dan sistem keamanan 24/7 (kekuatan utama) dalam materi pemasaran sebagai jaminan gudang yang modern, aman, dan andal. 2. Kombinasikan dengan penawaran harga sewa kompetitif (misalnya lebih terjangkau daripada gudang premium seperti LOGOS) sehingga calon penyewa merasakan value for money yang tinggi.	1. Meski memiliki kelemahan jumlah Gudang yang terbatas dan belum memiliki track record di pergudangan kami mengambil Langkah strategis dengan bekerja sama dengan agen property ternama yang biasa mendapatkan penyewa Gudang
<u>Ancaman / Threats (T)</u>	Strategi “ST”	Strategi “WT”
1. Persaingan dari gudang-gudang bangunan lama dengan harga lebih rendah di sekitar Pulo Gadung dan Bizpark. Dan Gudang dengan bangunan baru di pergudangan Logos namun harganya relative lebih tinggi.	1. Gunakan kombinasi kekuatan internal sebagai pembeda: misalnya, tekankan bahwa gudang ini adalah bangunan baru dengan keamanan canggih, keunggulan yang tidak dimiliki gudang lama di Pulo Gadung/BizPark. Sehingga penyewa mendapatkan kualitas lebih tinggi dengan selisih harga sewa yang wajar. Pada saat yang sama, tonjolkan fleksibilitas dan efisiensi biaya: penyewa di gudang Ujung Menteng bisa menikmati fasilitas modern serupa standar LOGOS namun dengan biaya lebih rendah. Dalam strategi pemasaran, perusahaan dapat mengklaim posisi sebagai “alternatif terbaik”: lebih unggul dari gudang lama (dari segi kualitas & keamanan) namun lebih efisien secara biaya dibanding gudang premium. Pendekatan ini memanfaatkan kekuatan unik perusahaan untuk menetralkan ancaman di kedua sisi (harga maupun kualitas)	1. Melakukan Langkah strategis dengan bekerja sama dengan agen property ternama, selain itu perusahaan juga akan memberikan pelayanan pelanggan secara lebih menyeluruh, misalnya membantu penyewa menghubungkan ke vendor yang dibutuhkan seperti kontraktor, rack Gudang 2. Lakukan penyesuaian harga yang bijak agar gap harga dengan Gudang lama tidak terlalu lebar.



6.8 Kesimpulan

Dengan memperhatikan pola bisnis yang akan diterapkan oleh manajemen MIC dilihat dari segmen usaha, kemampuan untuk menciptakan 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.

BAB VII

ASPEK MODEL MANAJEMEN

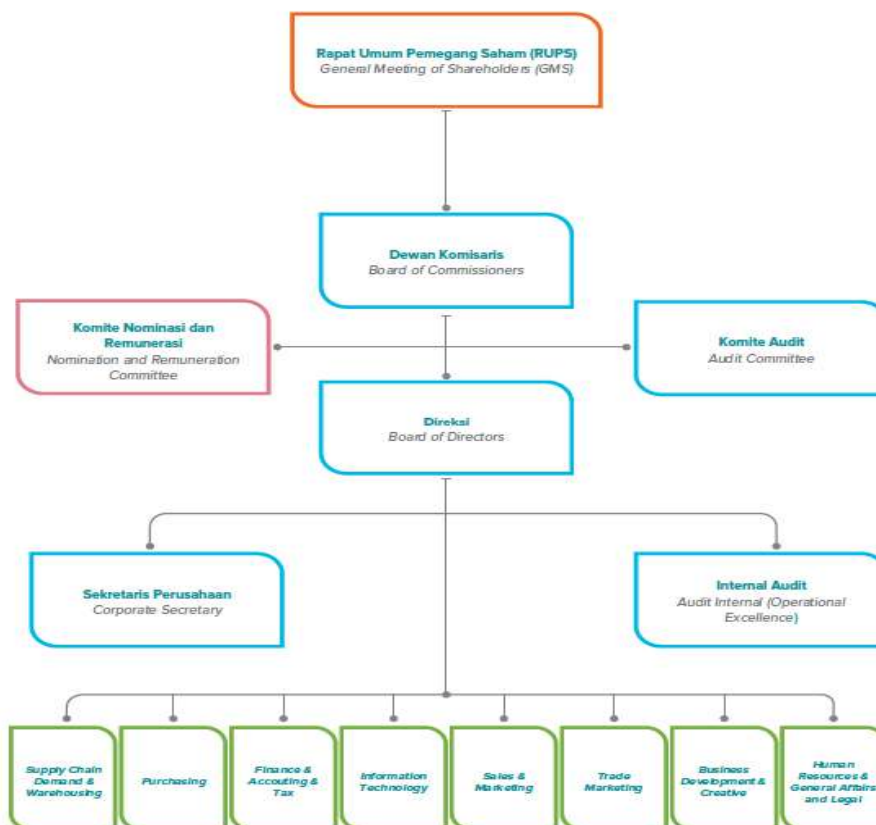


BAB VII ASPEK MODEL MANAJEMEN

7.1 Model Manajemen

Sistem organisasi dan manajemen yang baik sangat diperlukan untuk mendukung terciptanya suatu perusahaan yang sistematis dalam pengendalian internal sehingga dapat membentuk perusahaan yang mapan dan untuk mencapai tujuannya. Struktur organisasi dan manajemen yang baik sangat erat hubungannya dengan koordinasi kerja yang terpadu dan terarah.

Dalam setiap organisasi diperlukan ketegasan dalam pembagian tugas yang disesuaikan dengan bagan organisasi, pendelegasian wewenang yang jelas dan koordinasi kerja yang terpadu. Penempatan tenaga kerja yang sesuai dengan pengalaman, keahlian dan keterampilannya merupakan faktor yang penting dalam menerapkan kebijaksanaan perusahaan. Hal ini juga akan memperlancar pendelegasian tugas kepada unit di bawahnya atau sebaliknya, yang pada akhirnya akan memperlancar kerja perusahaan. Oleh sebab itu, struktur organisasi perusahaan harus dijadikan pegangan dalam menjalankan kegiatan usahanya. Berikut ini adalah struktur organisasi MIC:





7.2 Kapasitas dan Kemampuan Manajemen

Sesuai dengan informasi dari manajemen MIC, bahwa untuk penambahan kegiatan usaha penyewaan gudang dikelola oleh Divisi/Bagian/Unit HR GA. Penambahan kegiatan usaha tersebut tidak perlu dilakukan penyesuaian terhadap SDM karena tidak memerlukan skill yang kompleks untuk menjalankan kegiatan usaha tersebut. Karena dapat dioptimalkan dari SDM yang sudah ada, kecuali dari sisi tenaga keamanan perlu dilakukan penyesuaian dengan menambah personil keamanan dan juga teknisi untuk pemeliharaan pergudangan.

Saat ini MIC memiliki SDM yang berpengalaman sesuai dengan kegiatan usaha utamanya, kemampuan Perseroan dalam menyediakan SDM yang mumpuni sudah tersedia dan masih selaras dengan penambahan kegiatan usaha.

Kaitannya dengan manajemen keuangan, pengelolaan biaya, perencanaan anggaran, dan analisis keuangan untuk memastikan keberlanjutan usaha telah dilakukan dengan baik. Selain itu, kemampuan dalam menjalankan strategi pemasaran penyewaan pergudangan dalam meningkatkan profitabilitas usaha telah dilakukan saat ini melalui kerjasama dengan agen properti untuk memasarkan pergudangan yang ada.

7.3 Manajemen Risiko

Seperti halnya kegiatan usaha yang dijalankan oleh berbagai perusahaan, penambahan kegiatan usaha Perseroan juga tidak terlepas dari berbagai risiko. Risiko yang muncul bisa dipengaruhi oleh faktor-faktor eksternal maupun internal. Oleh karena itu, perlu adanya upaya dalam mitigasi risiko tersebut.

MIC telah melakukan identifikasi serta perkiraan kemungkinan munculnya potensi risiko beserta dampaknya. Risiko-risiko yang telah diidentifikasi serta mitigasi risikonya sebagai berikut:

1. Gangguan Infrastruktur;
Kerusakan bangunan, kebocoran atap, atau kerusakan lantai akibat beban berat.
2. Keterlambatan Pembayaran Sewa;
Cash flow tertekan bila penyewa menunggak.
3. Bencana Alam;
Banjir, gempa, atau kebakaran dapat merusak gudang.
4. Masuknya Pesaing Baru;
Gudang modern baru atau 3PL menambah pasokan, menurunkan okupansi.



Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, mitigasi risiko yang dilakukan MIC:

1. Jadwalkan inspeksi rutin (struktur, atap, lantai) dan pemeliharaan preventif.
2. Persyaratan deposit dan skema penalti keterlambatan yang tercatat pada perjanjian sewa.
3. Asuransi *property All Risk* (kebakaran, banjir, bencana alam dan lain-lain)
4. *Unique Selling Proposition* (fasilitas modern serta harga kompetitif).

7.4 Manajemen Kekayaan Intelektual

Menurut UU yang telah disahkan oleh DPR-RI pada tanggal 21 Maret 1997, Hak Atas Kekayaan Intelektual adalah hak-hak secara hukum yang berhubungan dengan permasalahan hasil penemuan dan kreativitas seseorang atau beberapa orang yang berhubungan dengan perlindungan permasalahan reputasi dalam bidang komersial (*commercial reputation*) dan tindakan/jasa dalam bidang komersial (*goodwill*). Sampai dengan laporan ini diterbitkan tidak terdapat informasi terkait Hak Atas Kekayaan Intelektual yang akan didaftarkan oleh Perseroan atas penambahan kegiatan usaha ini.

7.5 Sumber Daya Manusia

Kapasitas manajemen mencakup kemampuan dalam perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, dan pengendalian operasional pengelolaan penyewaan gudang. Dalam hal ini, manajemen MIC memberikan penugasan kepada personal berikut ini:

- Nama : Muh. Ilham
- Jabatan : Kepala HR GA
- Bagian/Unit/Divisi : HR GA
- Tugas Pokok dan Fungsi : Pengawasan, Pengelolaan Gudang.

Pengelolaan penyewaan gudang berada di bawah bagian HR GA, bagian tersebut yang bertanggungjawab terhadap penambahan kegiatan usaha penyewaan gudang.

Pengelolaan Gudang tersebut dilakukan secara 24 jam oleh tim keamanan yg telah direkrut secara profesional dan berpengalaman di bidang keamanan sebanyak 11 orang.

Untuk memastikan profesionalitas tim keamanan tersebut, dilakukan secara berkala prosedur simulasi pemadaman kebakaran dan juga pengetahuan apabila terjadi bencana alam dan juga kondisi yang tidak diinginkan seperti gempa dan lainnya.



7.6 Ketersediaan Tenaga Kerja

Recruitment akan dilakukan oleh Perseroan sebagai langkah awal untuk penyesuaian kegiatan usaha tambahan. Di dalam segmen usaha penyewaan gudang, kombinasi antara karyawan MIC yang telah ada dengan tambahan tenaga yang disesuaikan dengan kebutuhan akan penambahan kegiatan usaha.

Komposisi jumlah karyawan pada tabel di bawah, hanya dilihat dari bagian yang melakukan pengelolaan penyewaan gudang. Bagian yang bertanggungjawab atas aktivitas tersebut adalah bagian HR GA.

Tabel 7.1. Komposisi Jumlah Karyawan Perseroan Sebelum dan Sesudah Penambahan Kegiatan Usaha

Tenaga kerja sebelum penambahan kegiatan usaha (orang)	Rencana tambahan tenaga kerja (orang)	Tenaga kerja setelah penambahan kegiatan usaha (orang)
21	6	27

Sumber: Manajemen MIC

Tenaga kerja di MIC bagian HR GA dipimpin oleh Kepala HR GA yang berpengalaman, dan tim HR GA yang ada merupakan karyawan yang terdiri dari disiplin ilmu dan dapat bekerjasama dengan baik. Adapun rencana penambahan tenaga kerja bagian HR GA sebanyak 6 orang dari sisi tenaga keamanan.

Ketersediaan tenaga kerja akan menentukan tim pelaksana yang terbaik dengan kebijaksanaan dalam pengangkatan tenaga kerja dan diutamakan yang sudah berpengalaman dalam bidangnya.

Untuk meningkatkan produktivitas dari karyawan yang akan dilakukan antara lain:

1. Peningkatan keahlian karyawan (*man power training*);
2. Sistem manajemen yang baik untuk dapat melaksanakan tugas semaksimal mungkin;
3. Job description yang jelas dari setiap karyawan secara terarah;
4. Rasa tanggung jawab kepada perusahaan dalam usaha penyempurnaan dan penghematan;
5. Menciptakan suasana kerja yang menyenangkan dengan cara memperhatikan kesejahteraan karyawan, menjamin ketenangan dan kepastian serta ketentraman kerja



7.7 Komposisi Karyawan

Dalam pemenuhan SDM, Perusahaan tetap berlandaskan pada asas keragaman tanpa membedakan gender, suku, ras dan agama. Seluruh karyawan MIC merupakan tenaga profesional dan ahli di bidangnya. Jumlah SDM Perusahaan senantiasa disesuaikan dengan kebutuhan operasional dan rencana pengembangan usaha Perusahaan.

Di akhir tahun 2024 komposisi dan jumlah karyawan Perusahaan telah sesuai dengan strategi dan kebutuhan bisnis Perusahaan berdasarkan arahan Pemegang Saham. Per 31 Desember 2024, jumlah karyawan Perusahaan tercatat mencapai 909 orang, penurunan sebanyak 73 orang (7,43%) dibandingkan jumlah karyawan 31 Desember 2023 yang sebanyak 982 orang.

Profil demografi karyawan MIC dapat dilihat pada tabel-tabel berikut ini:

Tabel 7.2. Komposisi Karyawan Berdasarkan Level Organisasi

No.	Jabatan	Per 31 Desember 2024
1.	Komisaris	4
2.	Direksi	5
3.	General Manager	3
4.	Manager	35
5.	Asisten Manager	46
6.	Supervisor	135
7.	Staff	681
	Jumlah	909

Tabel 7.3. Jumlah Karyawan Berdasarkan Tingkatan Pendidikan

No.	Tingkat Pendidikan	Per 31 Desember 2024
1.	Strata 2/Strata 3	17
2.	Strata 1	282
3.	Diploma	45
4.	SLTA	547
5.	SD/SLTP	18
	Jumlah	909



Tabel 7.4. Komposisi Karyawan Berdasarkan Status Kepegawaian

No.	Status Karyawan	Per 31 Desember 2024
1.	Karyawan Tetap	396
2.	Pekerja Kontrak	513
3.	Management Trainee (MT)	-
	Jumlah	909

Tabel 7.5. Komposisi Karyawan Berdasarkan Usia

No.	Umur	Per 31 Desember 2024
1.	>55	25
2.	46-55	107
3.	35-45	295
4.	26-35	360
5.	18-25	122
	Jumlah	909

7.8 Kesimpulan

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 optimal dalam menjalankan penambahan kegiatan usaha, maka rencana penambahan kegiatan usaha secara aspek model manajemen layak.

BAB VIII

ASPEK KEUANGAN



BAB VIII ASPEK KEUANGAN

8.1. Rencana Perseroan

Perseroan adalah perusahaan yang bergerak dibidang usaha perdagangan umum atas barang-barang konsumsi perlengkapan bayi dan produk perawatan kesehatan serta kosmetik. Saat ini Perseroan berencana untuk melakukan penambahan kegiatan usahanya di bidang penyewaan gudang dengan memanfaatkan aset gudang yang selama ini kurang optimal atas penggunaannya.

Mengenai penambahan kegiatan usaha yang akan dilakukan Perseroan dengan melakukan penambahan di bidang penyewaan gedung, maka diharapkan produktifitas dan profitabilitas dapat meningkat. Untuk menjalankan rencana usahanya Perseroan memerlukan kajian kelayakan atas penambahan kegiatan usaha tersebut.

8.2. Rencana Biaya Investasi

Berkaitan dengan penambahan kegiatan usaha Perseroan secara garis besar rencana Anggaran Biaya Penambahan Kegiatan Usaha yang dibutuhkan oleh Perseroan dapat disajikan sebagai berikut:

Tabel 8.1 Biaya Investasi

No.	Uraian	Harga Satuan (Rp)	Total (Rp)
1	Bangunan	2.000.000.000	2.000.000.000
2	Mesin	8.000.000.000	8.000.000.000
Total Biaya Investasi			10.000.000.000

Kebutuhan modal investasi tersebut akan menggunakan dana sendiri yang diambil dari kas Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 8.2 Sumber Pembiayaan

No.	Pembiayaan	Modal Sendiri	Pinjaman Perbankan	Total
1	Investasi			
2	Komposisi	100%	0%	10.000.000.000
Total Pembiayaan				10.000.000.000

Rencana biaya penambahan kegiatan usaha meliputi biaya pemeliharaan dan pembelian mesin dan peralatan.



8.3. Asumsi - Asumsi Proyeksi Keuangan

Asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan proyeksi keuangan sebelum dan setelah penambahan kegiatan usaha adalah upaya pengembangan bisnis Perseroan. Dengan adanya penambahan kegiatan usaha ini akan mengakibatkan perubahan terhadap keuangan Perseroan. Jangka waktu proyeksi keuangan sampai dengan tahun 2029 atau masa waktu proyeksi eksplisit selama 5 tahun dengan pertimbangan bahwa manajemen Perseroan telah menyusun rencana bisnis selama 5 tahun kedepan dengan asumsi bahwa tahun tersebut Perseroan dalam kondisi *stable growth* sehingga untuk mencerminkan *going concern* bisnis Perseroan diterapkan terminal value dengan menggunakan metode kapitalisasi pendapatan/*gordon model*. Kami melakukan koreksi ataupun penyesuaian terhadap proyeksi keuangan yang diberikan oleh pemberi tugas yaitu pada proyeksi beban pajak yang menyesuaikan besaran PPh Badan yang diatur dalam Peraturan DJP, selain itu Penilai melakukan penyesuaian terhadap posisi keuangan seperti piutang usaha, aset tetap dan utang usaha. Penilai meyakini bahwa proyeksi keuangan tersebut sudah sesuai dengan rencana bisnis Perseroan.

Berikut adalah rincian proyeksi beban pajak tanpa penambahan kegiatan usaha dan dengan penambahan kegiatan usaha yang sudah dilakukan penyesuaian mengacu kepada PPh Badan sesuai Peraturan DJP yaitu sebesar 22%.

Tabel 8.3 Proyeksi Beban Pajak Perseroan Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha (Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	2025	2026	2027	2028	2029
	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi
Tarif Pajak PPh Badan	22%	22%	22%	22%	22%
Tarif	11%	11%	11%	11%	11%
Penjualan	1.173.468	1.232.142	1.293.749	1.358.436	1.426.358
PTKP	-	-	-	-	-
PKP	1.173.468	1.232.142	1.293.749	1.358.436	1.426.358
Laba sebelum pajak	57.142	65.500	71.515	76.688	82.644
Perhitungan Pajak	-	-	-	-	-
Beban Pajak	12.571	14.410	15.733	16.871	18.182
Beban Pajak Penghasilan	12.571	14.410	15.733	16.871	18.182



Tabel 8.4 Proyeksi Beban Pajak Perseroan Setelah Penambahan Kegiatan Usaha (Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	2025	2026	2027	2028	2029
	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi
Tarif Pajak PPh Badan	22%	22%	22%	22%	22%
Tarif	11%	11%	11%	11%	11%
Penjualan	1.173.468	1.232.142	1.293.749	1.358.436	1.426.358
PTKP	-	-	-	-	-
PKP	1.173.468	1.232.142	1.293.749	1.358.436	1.426.358
Laba sebelum pajak	64.791	72.905	79.452	84.762	91.854
Perhitungan Pajak	-	-	-	-	-
Beban Pajak	14.254	16.039	17.479	18.648	20.208
Beban Pajak Penghasilan	14.254	16.039	17.479	18.648	20.208

Selanjutnya penilai melakukan penyesuaian terhadap proyeksi piutang usaha dan utang usaha tanpa penambahan kegiatan usaha dan dengan penambahan kegiatan usaha mengacu kepada rata-rata hari perputaran piutang historis, *inventory* dan rata-rata hari utang usaha historis dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 8.5 Proyeksi Piutang Usaha, Utang Usaha dan Persediaan Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha

Keterangan		2025	2026	2027	2028	2029
		Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi
1. AR Turnover						
Trade receivables	Rp(Juta)	248.573	257.518	265.904	278.846	298.345
Average AR	Rp(Juta)	243.981	253.045	261.711	272.375	288.595
Sales	Rp(Juta)	1.173.468	1.232.142	1.293.749	1.358.436	1.426.358
No of days in a year	days	365	365	365	365	365
AR turnover	x	4,8	4,9	4,9	5,0	4,9
AR days	days	77	76	75	75	76
% to Sales	%	21,18%	20,90%	20,55%	20,53%	20,92%
2. Other AR Turnover						
Other trade receivables	Rp(Juta)	26.072	26.690	26.963	27.679	30.065
Average other AR	Rp(Juta)	24.377	26.381	26.826	27.321	28.872
Sales	Rp(Juta)	1.173.468	1.232.142	1.293.749	1.358.436	1.426.358
No of days in a year	days	365	365	365	365	365
Other AR turnover	x	48,1	46,7	48,2	49,7	49,4
Other AR days	days	8	8	8	7	8
% to Sales	%	2,22%	2,17%	2,08%	2,04%	2,11%
3. Inventory						
Inventory	Rp(Juta)	418.956	427.802	448.762	467.143	497.431



Keterangan		2025	2026	2027	2028	2029
		Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi
Average Inventory	Rp(Juta)	404.335	423.379	438.282	457.952	482.287
COGS	Rp(Juta)	600.816	630.856	662.399	695.519	730.295
No of days in a year	days	365	365	365	365	365
Inventory turnover	x	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Inventory days	days	255	248	247	245	249
% to COGS	%	69,73%	67,81%	67,75%	67,16%	68,11%
4. AP Turnover						
Trade payables	Rp(Juta)	113.977	126.167	134.334	135.149	146.067
Average AP	Rp(Juta)	117.993	120.072	130.250	134.742	140.608
COGS	Rp(Juta)	600.816	630.856	662.399	695.519	730.295
No of days in a year	days	365	365	365	365	365
AP turnover	x	5,1	5,3	5,1	5,2	5,2
AP days	days	69,24	73,00	74,02	70,92	73,00
% to COGS	%	18,97%	20,00%	20,28%	19,43%	20,00%
5. Other AP Turnover						
Other trade payables	Rp(Juta)	12.729	12.575	11.555	10.821	11.843
Average other AP	Rp(Juta)	8.356	12.652	12.065	11.188	11.332
COGS	Rp(Juta)	600.816	630.856	662.399	695.519	730.295
No of days in a year	days	365	365	365	365	365
Other AP turnover	x	71,9	49,9	54,9	62,2	64,4
Other AP days	days	7,73	7,28	6,37	5,68	5,92
% to COGS	%	2,12%	1,99%	1,74%	1,56%	1,62%

Tabel 8.6 Proyeksi Piutang Usaha, Utang Usaha dan Persediaan Setelah Penambahan Kegiatan Usaha

Keterangan		2025	2026	2027	2028	2029
		Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi
1. AR Turnover						
Trade receivables	Rp(Juta)	248.573	257.518	265.904	278.846	298.345
Average AR	Rp(Juta)	243.981	253.045	261.711	272.375	288.595
Sales	Rp(Juta)	1.173.468	1.232.142	1.293.749	1.358.436	1.426.358
No of days in a year	days	365	365	365	365	365
AR turnover	x	4,8	4,9	4,9	5,0	4,9
AR days	days	77	76	75	75	76
% to Sales	%	21,18%	20,90%	20,55%	20,53%	20,92%



Keterangan		2025	2026	2027	2028	2029
		Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi
2. Other AR Turnover						
Other trade receivables	Rp(Juta)	(10.685)	(10.862)	(10.940)	(11.231)	(12.167)
Average other AR	Rp(Juta)	5.999	(10.773)	(10.901)	(11.086)	(11.699)
Sales	Rp(Juta)	(480.904)	(501.423)	(524.940)	(551.198)	(577.251)
No of days in a year	days	365	365	365	365	365
Other AR turnover	x	80,2	46,5	48,2	49,7	49,3
Other AR days	days	8	8	8	7	8
% to Sales	%	2,22%	2,17%	2,08%	2,04%	2,11%
3. Inventory						
Inventory	Rp(Juta)	418.956	427.802	448.762	467.143	497.431
Average Inventory	Rp(Juta)	404.335	423.379	438.282	457.952	482.287
COGS	Rp(Juta)	600.816	630.856	662.399	695.519	730.295
No of days in a year	days	365	365	365	365	365
Inventory turnover	x	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Inventory days	days	255	248	247	245	249
% to COGS	%	69,73%	67,81%	67,75%	67,16%	68,11%
4. AP Turnover						
Trade payables	Rp(Juta)	113.977	126.167	134.334	135.149	146.067
Average AP	Rp(Juta)	117.993	120.072	130.250	134.742	140.608
COGS	Rp(Juta)	600.816	630.856	662.399	695.519	730.295
No of days in a year	days	365	365	365	365	365
AP turnover	x	5,1	5,3	5,1	5,2	5,2
AP days	days	69,24	73,00	74,02	70,92	73,00
% to COGS	%	18,97%	20,00%	20,28%	19,43%	20,00%
5. Other AP Turnover						
Other trade payables	Rp(Juta)	12.729	12.575	11.555	10.821	11.843
Average other AP	Rp(Juta)	8.356	12.652	12.065	11.188	11.332
COGS	Rp(Juta)	600.816	630.856	662.399	695.519	730.295
No of days in a year	days	365	365	365	365	365
Other AP turnover	x	71,9	49,9	54,9	62,2	64,4
Other AP days	days	7,73	7,28	6,37	5,68	5,92
% to COGS	%	2,12%	1,99%	1,74%	1,56%	1,62%



8.4. Proyeksi Keuangan Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha

Proyeksi keuangan tanpa penambahan kegiatan usaha merupakan proyeksi dari rencana bisnis eksisting Perseroan yang bersumber dari pendapatan dari perdagangan umum atas barang-barang konsumsi perlengkapan bayi dan produk perawatan kesehatan serta kosmetik.

8.4.1. Proyeksi Posisi Keuangan Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha

Berikut ini disajikan proyeksi posisi keuangan Perseroan adalah sebagai berikut:

- Proyeksi posisi keuangan disusun oleh Perseroan yang berakhir pada tahun 2029.
- Proyeksi posisi keuangan tersebut telah dilakukan penyesuaian dan normalisasi.
- Proyeksi posisi keuangan Perseroan tanpa penambahan kegiatan usaha hanya mencakup bidang perdagangan umum atas barang-barang konsumsi perlengkapan bayi dan produk perawatan kesehatan serta kosmetik.

Tabel 8.7 Proyeksi Posisi Keuangan Perseroan (Dalam Jutaan Rupiah)

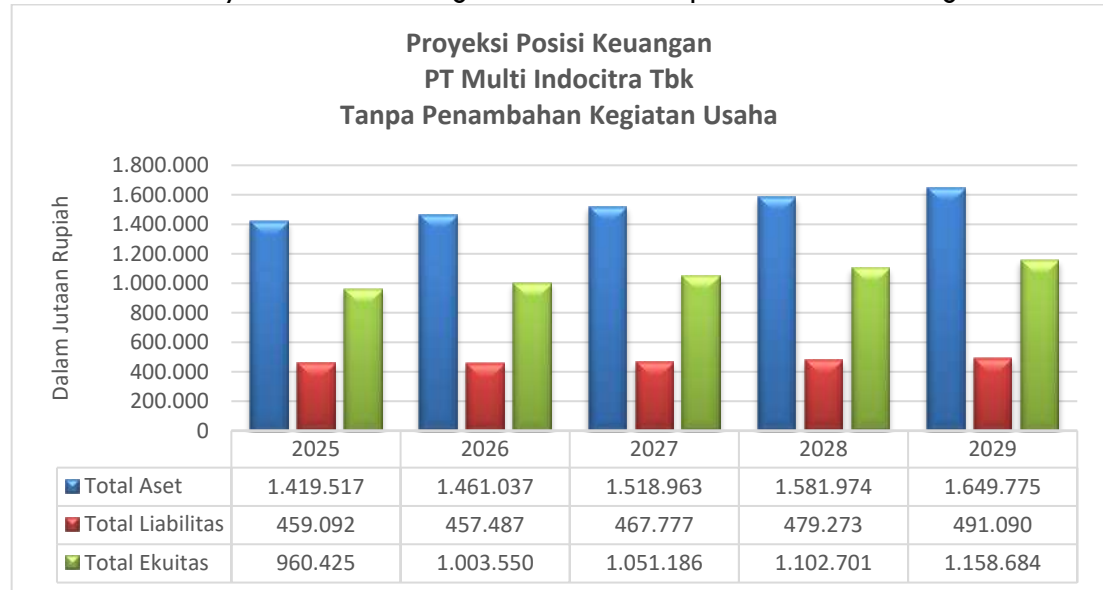
Keterangan	2025	2026	2027	2028	2029
	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi
Aset Lancar	747.259	791.344	851.522	917.602	988.801
Aset Tidak Lancar	672.257	669.693	667.440	664.372	660.973
Total Aset	1.419.517	1.461.037	1.518.963	1.581.974	1.649.775
Liabilitas Jangka Pendek	428.723	422.962	428.196	434.636	441.398
Liabilitas Jangka Panjang	30.369	34.525	39.581	44.636	49.692
Total Liabilitas	459.092	457.487	467.777	479.273	491.090
Total Ekuitas	960.425	1.003.550	1.051.186	1.102.701	1.158.684

Sumber: Laporan Manajemen Perseroan (diolah)



Perkembangan Posisi Keuangan Perseroan dapat dilihat pada grafik berikut :

Grafik 8.1. Proyeksi Posisi Keuangan Perseroan Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha



- Berdasarkan proyeksi keuangan Perseroan di atas, diperkirakan total aset Perseroan tahun 2025 sampai dengan tahun 2029 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 3,83% per tahun. Kenaikan tersebut sebagian besar berasal dari kas dan setara kas, piutang usaha serta persediaan.
- Total liabilitas Perseroan selama masa proyeksi yaitu tahun 2025 sampai dengan tahun 2029 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 1,70% per tahun. Penurunan tersebut sebagian besar berasal dari utang bank, utang usaha, Bagian utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan lain-lain.
- Total ekuitas Perseroan selama masa proyeksi yaitu tahun 2025 sampai dengan tahun 2029 juga mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 4,80% per tahun. Kenaikan tersebut berasal dari peningkatan saldo laba.



8.4.2. Proyeksi Laba Rugi Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha

Asumsi-asumsi yang digunakan antara lain:

1. Proyeksi yang digunakan berdasarkan *business plan* yang disusun oleh Perseroan untuk periode 2025-2029.
2. Pendapatan Perseroan berasal dari perdagangan umum atas barang-barang konsumsi perlengkapan bayi dan produk perawatan kesehatan serta kosmetik.
3. Biaya operasional terdiri dari beban umum administrasi.
4. Tingkat pertumbuhan penjualan rata-rata CAGR menurun sebesar 5,00% per tahun.
5. Beban pokok penjualan (COGS) terhadap pendapatan rata-rata sebesar 51,20% selama masa proyeksi.
6. *Gross margin* rata-rata sebesar 48,80% per tahun selama masa proyeksi.
7. *Net profit margin* rata-rata sebesar 4,24% per tahun selama masa proyeksi 2025-2029.
8. Pertumbuhan laba bersih meningkat rata-rata sebesar 9,70% per tahun selama masa proyeksi.

Berikut ini disajikan proyeksi laba rugi Perseroan tanpa penambahan kegiatan usaha:

Tabel 8.8 Proyeksi Laba Rugi Perseroan (Dalam Jutaan Rupiah)

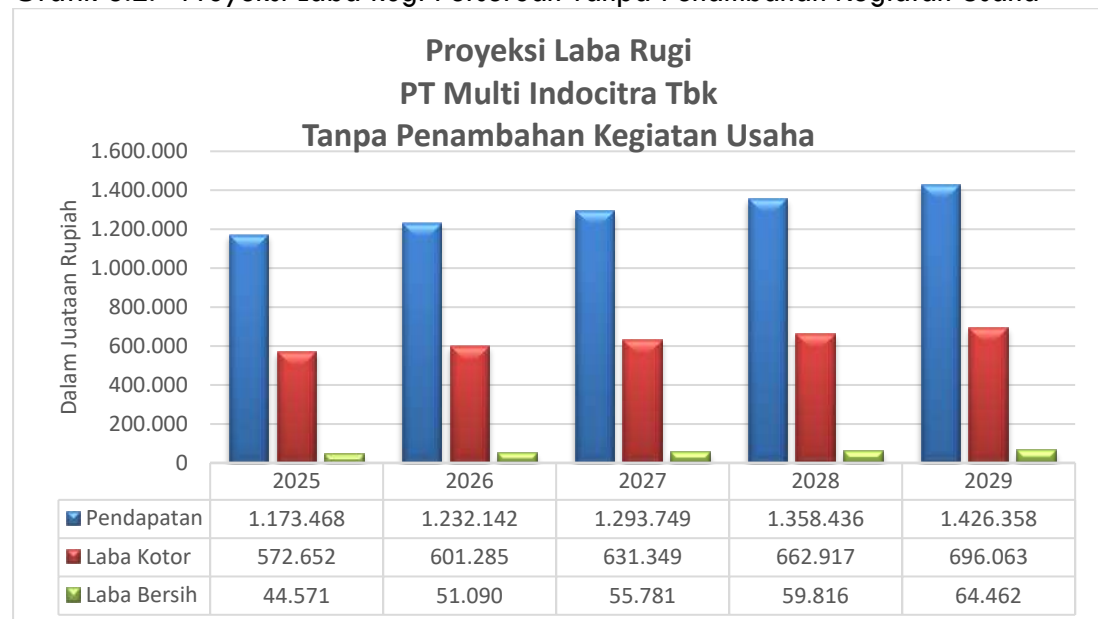
Keterangan	2025	2026	2027	2028	2029
	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi
Penjualan	1.173.468	1.232.142	1.293.749	1.358.436	1.426.358
Beban Pokok Penjualan	(600.816)	(630.856)	(662.399)	(695.519)	(730.295)
Laba Kotor	572.652	601.285	631.349	662.917	696.063
Beban Umum dan Administrasi	(488.553)	(508.828)	(532.878)	(559.272)	(586.461)
Laba Sebelum Pajak	57.142	65.500	71.515	76.688	82.644
Beban Pajak	(12.571)	(14.410)	(15.733)	(16.871)	(18.182)
Laba Bersih	44.571	51.090	55.781	59.816	64.462

Sumber: Laporan Manajemen Perseroan (diolah)



Perkembangan laba rugi Perseroan dapat dilihat pada grafik berikut :

Grafik 8.2. Proyeksi Laba Rugi Perseroan Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha



8.4.3. Proyeksi Arus Kas Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha

Perkembangan arus kas Perseroan tanpa penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 8.9 Proyeksi Arus Kas Perseroan (Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	2025	2026	2027	2028	2029
	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi
Arus Kas Dari Aktivitas Operasi	49.891	62.457	70.616	47.795	51.301
Arus Kas Dari Aktivitas Investasi	-	-	-	-	-
Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan	(18.501)	(15.873)	(6.899)	(6.000)	(6.000)
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	80.625	112.015	158.599	222.316	264.111
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	112.015	158.599	222.316	264.111	309.412

Sumber: Laporan Manajemen Perseroan (diolah)

- Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi diproyeksikan pada tahun 2029 sebesar Rp51,30 miliar. Arus kas masuk diperoleh dari penerimaan kas dari pelanggan dan penerimaan bunga. Sementara dari arus kas keluar digunakan untuk pembayaran kas kepada pemasok, pembayaran gaji dan upah, pembayaran beban usaha dan pembayaran pajak penghasilan.
- Tidak terdapat kas bersih yang diperoleh dari selama masa proyeksi.



- Jumlah kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan pada tahun 2029 sebesar Rp6,00 miliar untuk pembayaran dividen.
- Jumlah kas dan setara kas Perseroan pada akhir 2029 tercatat sebesar Rp309,41 miliar, lebih tinggi 17,15% dibandingkan posisi tahun 2028 yang tercatat sebesar Rp264,11 miliar.

8.5. Proyeksi Keuangan dengan Penambahan Kegiatan Usaha

Proyeksi keuangan setelah penambahan kegiatan usaha merupakan proyeksi dari rencana bisnis eksisting Perseroan ditambah dengan rencana bisnis baru yaitu Penyewaan Gudang. Pendapatan Perseroan bersumber dari pendapatan jasa seperti perdagangan umum atas barang-barang konsumsi perlengkapan bayi dan produk perawatan kesehatan serta kosmetik dan penyewaan gudang.

8.5.1. Proyeksi Posisi Keuangan dengan Penambahan Kegiatan Usaha

Berikut ini disajikan proyeksi posisi keuangan Perseroan setelah penambahan kegiatan usaha adalah sebagai berikut:

- Proyeksi posisi keuangan disusun oleh Perseroan yang berakhir pada tahun 2029.
- Proyeksi posisi keuangan tersebut telah dilakukan penyesuaian dan normalisasi.
- Proyeksi posisi keuangan Perseroan dengan penambahan kegiatan usaha sudah mencakup bidang usaha penyewaan gudang.

Tabel 8.10 Proyeksi Posisi Keuangan Perseroan (Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	2025	2026	2027	2028	2029
	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi
Aset Lancar	763.039	807.051	877.091	936.893	1.032.942
Aset Tidak Lancar	677.257	679.693	677.440	674.372	670.973
Total Aset	1.440.296	1.486.744	1.554.531	1.611.265	1.703.915
Liabilitas Jangka Pendek	433.818	428.219	436.324	438.000	448.798
Liabilitas Jangka Panjang	40.316	43.684	49.777	47.265	66.227
Total Liabilitas	474.134	471.903	486.101	485.264	515.024
Total Ekuitas	966.162	1.014.840	1.068.429	1.126.001	1.188.891

Sumber: Laporan Manajemen Perseroan (diolah)



Perkembangan posisi keuangan Perseroan setelah penambahan kegiatan usaha dapat dilihat pada grafik berikut:

Grafik 8.3. Proyeksi Posisi Keuangan Perseroan dengan Penambahan Kegiatan Usaha



- Berdasarkan proyeksi keuangan Perseroan di atas, diperkirakan total aset Perseroan tahun 2025 sampai dengan tahun 2029 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 4,29% per tahun. Kenaikan tersebut sebagian besar berasal dari kas dan setara kas, piutang usaha dan persediaan. Dengan adanya penambahan kegiatan usaha total aset Perseroan lebih tinggi sebesar 3,28% dari proyeksi total aset tanpa penambahan kegiatan usaha.
- Total liabilitas Perseroan selama masa proyeksi yaitu tahun 2025 sampai dengan tahun 2029 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 2,09% per tahun. Kenaikan tersebut sebagian besar berasal dari utang usaha, pendapatan diterima dimuka dan liabilitas imbalan pasca kerja. Dengan adanya penambahan kegiatan usaha total liabilitas Perseroan lebih tinggi sebesar 4,87% dari proyeksi total liabilitas tanpa penambahan kegiatan usaha.
- Total ekuitas Perseroan selama masa proyeksi yaitu tahun 2025 sampai dengan tahun 2029 juga mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 5,32% per tahun. Kenaikan tersebut berasal dari peningkatan saldo laba. Dengan adanya penambahan kegiatan usaha total ekuitas lebih tinggi sebesar 2,61% dari proyeksi total ekuitas tanpa penambahan kegiatan usaha.



8.5.2. Proyeksi Laba Rugi dengan Penambahan Kegiatan Usaha

Asumsi-asumsi yang digunakan antara lain:

1. Proyeksi yang digunakan berdasarkan *business plan* yang disusun oleh Perseroan untuk periode 2025-2029.
2. Pendapatan Perseroan berasal dari perdagangan umum atas barang-barang konsumsi perlengkapan bayi dan produk perawatan kesehatan serta kosmetik dan penyewaan gedung.
3. Biaya operasional terdiri dari beban umum administrasi.
4. Tingkat pertumbuhan penjualan rata-rata CAGR menurun sebesar 5,00% per tahun.
5. Beban pokok penjualan (COGS) terhadap pendapatan rata-rata sebesar 51,20% selama masa proyeksi.
6. *Gross margin* rata-rata sebesar 48,80% per tahun selama masa proyeksi.
7. *Net profit margin* rata-rata sebesar 4,72% per tahun selama masa proyeksi 2025-2029.
8. Pertumbuhan laba bersih meningkat rata-rata sebesar 9,14% per tahun selama masa proyeksi.

Berikut ini disajikan proyeksi laba rugi Perseroan dengan penambahan kegiatan usaha:

Tabel 8.11 Proyeksi Laba Rugi Perseroan (Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	2025	2026	2027	2028	2029
	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi
Penjualan	1.173.468	1.232.142	1.293.749	1.358.436	1.426.358
Beban Pokok Penjualan	(600.816)	(630.856)	(662.399)	(695.519)	(730.295)
Laba Kotor	572.652	601.285	631.349	662.917	696.063
Beban Umum dan Administrasi	(488.878)	(509.478)	(533.528)	(559.922)	(587.111)
Pendapatan Sewa	7.974	8.055	8.587	8.724	9.860
Laba Sebelum Pajak	64.791	72.905	79.452	84.762	91.854
Beban Pajak	(14.254)	(16.039)	(17.479)	(18.648)	(20.208)
Laba Bersih	50.537	56.866	61.972	66.114	71.646

Sumber: Laporan Manajemen Perseroan (diolah)



Perkembangan laba rugi Perseroan dapat dilihat pada grafik berikut:

Grafik 8.4. Proyeksi Laba Rugi Perseroan dengan Penambahan Kegiatan Usaha



- Proyeksi dilakukan selama 5 tahun yaitu sejak 2025 sampai dengan tahun 2029 nilainya sama dengan pendapatan pada proyeksi tanpa penambahan usaha.
- Laba kotor juga sama dengan laba kotor tanpa penambahan kegiatan usaha.
- Proyeksi jumlah laba bersih Perseroan setelah Rencana Penambahan Kegiatan Usaha masing-masing adalah sebesar Rp64,46 miliar pada tahun 2025 menjadi Rp71,65 miliar pada tahun 2029 atau naik sebesar 11,14%. Terdapat perubahan pada laba bersih Perseroan yang mengalami kenaikan setelah Penambahan Kegiatan Usaha karena terdapat pendapatan sewa.

8.5.3. Proyeksi Arus Kas dengan Penambahan Kegiatan Usaha

Perkembangan arus kas Perseroan dengan penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi dapat dilihat pada tabel berikut:



Tabel 8.12 Proyeksi Arus Kas Perseroan (Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	2025	2026	2027	2028	2029
	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi
Arus Kas Dari Aktivitas Operasi	68.042	67.384	80.478	41.518	76.151
Arus Kas Dari Aktivitas Investasi	-	-	-	-	-
Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan	(15.873)	(15.873)	(6.899)	(6.000)	(6.000)
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	80.625	132.794	184.306	257.884	293.402
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	132.794	184.306	257.884	293.402	363.553

Sumber: Laporan Manajemen Perseroan (diolah)

- Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi diproyeksikan pada tahun 2029 sebesar Rp76,15 miliar. Arus kas masuk diperoleh dari penerimaan kas dari pelanggan, penerimaan sewa gudang dan penerimaan bunga. Sementara dari arus kas keluar digunakan untuk pembayaran kas kepada pemasok, pembayaran gaji dan upah, pembayaran beban usaha dan pembayaran pajak penghasilan.
- Tidak terdapat kas bersih yang diperoleh dari selama masa proyeksi.
- Jumlah kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan pada tahun 2029 sebesar Rp6,00 miliar untuk pembayaran dividen.
- Jumlah kas dan setara kas Perseroan pada akhir 2029 tercatat sebesar Rp363,55 miliar, lebih tinggi 23,9% dibandingkan posisi tahun 2028 yang tercatat sebesar Rp293,40 miliar.

8.6. Analisis Rasio Keuangan

Analisis rasio keuangan atau *financial ratio* merupakan suatu alat analisis yang digunakan oleh perusahaan untuk menilai kinerja keuangan berdasarkan data perbandingan masing-masing pos yang terdapat di laporan keuangan seperti laporan posisi keuangan, laba rugi, dan arus kas dalam periode tertentu.

8.6.1. Proyeksi Rasio Keuangan Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha

Rasio keuangan Perseroan tanpa penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi dapat dilihat pada tabel berikut:



Tabel 8.13 Rasio Keuangan Perseroan

RASIO KEUANGAN TANPA PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA					
Rasio Likuiditas	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
Rasio Lancar	1,74	1,87	1,99	2,11	2,24
Rasio Cepat	0,81	0,94	1,09	1,18	1,28
Rasio Kas	0,19	0,28	0,41	0,48	0,56
Rasio Aktivitas					
Rasio Perputaran Piutang Usaha	73	73	73	73	73
Rasio Perputaran Persediaan	243	228	213	213	213
Rasio Perputaran Utang Usaha	71	71	71	71	71
Rasio Leverage					
Rasio Liabilitas terhadap Aset	32,34%	31,31%	30,80%	30,30%	29,77%
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	47,80%	45,59%	44,50%	43,46%	42,38%
Rasio Profitabilitas					
Margin Laba Bruto	48,80%	48,80%	48,80%	48,80%	48,80%
Margin Laba (Rugi) Usaha	7,17%	7,50%	7,61%	7,63%	7,68%
Margin Laba (Rugi) Bersih	3,80%	4,15%	4,31%	4,40%	4,52%
Rasio Pengembalian terhadap Jumlah Aset	3,14%	3,50%	3,67%	3,78%	3,91%
Rasio Pengembalian terhadap Jumlah Ekuitas	4,64%	5,09%	5,31%	5,42%	5,56%

Berdasarkan rasio keuangan diatas, kondisi Perseroan tanpa adanya penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi adalah sebagai berikut:

Rasio Likuiditas

Tingkat likuiditas perusahaan dihitung berdasarkan perbandingan antara aset lancar dibandingkan dengan liabilitas lancar yang mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi liabilitas jangka pendeknya. Terdapat dua indikator utama dalam mengukur tingkat likuiditas, yaitu rasio lancar (*current ratio*) dan rasio cepat (*quick ratio*). Rata-rata rasio lancar Perseroan selama masa proyeksi adalah 2,24 x. Sedangkan, rata-rata rasio cepat Perseroan adalah 1,28 x. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan mampu untuk menutupi kewajiban jangka pendeknya selama masa proyeksi.

Rasio Aktivitas

Rasio aktivitas adalah rasio yang mengukur seberapa efektif perusahaan dalam memanfaatkan semua sumber daya yang ada padanya. Semua rasio aktivitas ini melibatkan perbandingan antara tingkat penjualan dan investasi pada berbagai jenis aktiva. Terdapat indikator dalam mengukur rasio aktivitas. Rata-rata jumlah hari perputaran piutang selama masa proyeksi adalah 73 hari dan jumlah hari perputaran utang usaha selama masa proyeksi adalah 71 hari.

Rasio Solvabilitas

Tingkat solvabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi seluruh liabilitasnya, yang diukur dengan menggunakan dua indikator, yaitu melalui perbandingan antara jumlah liabilitas terhadap jumlah aset dan melalui perbandingan antara jumlah liabilitas terhadap jumlah ekuitas. Rata-rata *Debt to Equity Ratio* (DER) tanpa penambahan kegiatan usaha Perseroan selama masa proyeksi adalah 42,38%. Sedangkan rata-rata *Debt to Asset Ratio* selama masa proyeksi adalah 29,77%. Liabilitas Perseroan cukup kecil jika dibandingkan dengan total ekuitas sehingga hal menunjukkan secara proporsional masih seimbang.



Rasio Profitabilitas

Return on Asset (ROA) menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba bersih dari aset yang dimilikinya. Rata-rata ROA selama masa proyeksi adalah 3,91%. Sementara *Return on Equity* (ROE) menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari ekuitas yang ditanamkan. Rata-rata ROE selama masa proyeksi 5,56%. Selanjutnya adalah NPM (*Net Profit Margin*) adalah kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih terhadap penjualan. Adapun rata-rata NPM Perseroan selama masa proyeksi adalah 4,52%.

8.6.2. Proyeksi Rasio Keuangan dengan Penambahan Kegiatan Usaha

Rasio keuangan Perseroan dengan adanya penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 8.14 Rasio Keuangan Perseroan

PROYEKSI RASIO KEUANGAN SETELAH PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA					
Rasio Likuiditas	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
Rasio Lancar	1,76	1,88	2,01	2,14	2,30
Rasio Cepat	0,84	0,96	1,12	1,21	1,35
Rasio Kas	0,22	0,31	0,46	0,52	0,65
Rasio Aktivitas					
Rasio Perputaran Piutang Usaha	73	73	73	73	73
Rasio Perputaran Persediaan	243	228	213	213	213
Rasio Perputaran Utang Usaha	71	71	71	71	71
Rasio Leverage					
Rasio Liabilitas terhadap Aset	32,92%	31,74%	31,27%	30,12%	30,23%
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	49,07%	46,50%	45,50%	43,10%	43,32%
Rasio Profitabilitas					
Margin Laba Bruto	48,80%	48,80%	48,80%	48,80%	48,80%
Margin Laba (Rugi) Usaha	7,82%	8,10%	8,22%	8,22%	8,33%
Margin Laba (Rugi) Bersih	4,31%	4,62%	4,79%	4,87%	5,02%
Rasio Pengembalian terhadap Jumlah Aset	3,51%	3,82%	3,99%	4,10%	4,20%
Rasio Pengembalian terhadap Jumlah Ekuitas	5,23%	5,60%	5,80%	5,87%	6,03%

Berdasarkan rasio keuangan diatas, kondisi Perseroan dengan adanya penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi adalah sebagai berikut:

Rasio Likuiditas

Tingkat likuiditas perusahaan dihitung berdasarkan perbandingan antara aset lancar dibandingkan dengan liabilitas lancar yang mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi liabilitas jangka pendeknya. Terdapat dua indikator utama dalam mengukur tingkat likuiditas, yaitu rasio lancar (*current ratio*) dan rasio cepat (*quick ratio*). Rata-rata rasio lancar Perseroan selama masa proyeksi adalah 2,30 x. Sedangkan rata-rata rasio cepat Perseroan adalah 1,35 x. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan mampu untuk menutupi kewajiban jangka pendeknya selama masa proyeksi.



Rasio Aktivitas

Rasio aktivitas adalah rasio yang mengukur seberapa efektif perusahaan dalam memanfaatkan semua sumber daya yang ada padanya. Semua rasio aktivitas ini melibatkan perbandingan antara tingkat penjualan dan investasi pada berbagai jenis aktiva. Terdapat indikator dalam mengukur rasio aktivitas. Rata-rata jumlah hari perputaran piutang selama masa proyeksi adalah 73 hari dan jumlah hari perputaran utang usaha selama masa proyeksi adalah 71 hari.

Rasio Solvabilitas

Tingkat solvabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi seluruh liabilitasnya, yang diukur dengan menggunakan dua indikator yaitu melalui perbandingan antara jumlah liabilitas terhadap jumlah aset dan melalui perbandingan antara jumlah liabilitas terhadap jumlah ekuitas. Rata-rata *Debt to Equity Ratio* (DER) dengan penambahan kegiatan usaha Perseroan selama masa proyeksi adalah 43,32%. Sedangkan rata-rata *Debt to Asset Ratio* (DAR) selama masa proyeksi adalah 20,23%. Liabilitas Perseroan kecil jika dibandingkan dengan total ekuitas sehingga hal menunjukkan secara proporsional seimbang.

Rasio Profitabilitas

Return on Asset (ROA) menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba bersih dari aset yang dimilikinya. Rata-rata ROA selama masa proyeksi adalah 4,20%. Sementara *Return on Equity* (ROE) menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari ekuitas yang ditanamkan. Rata-rata ROE selama masa proyeksi yaitu 6,03%. Selanjutnya adalah NPM (*Net Profit Margin*) adalah kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih terhadap penjualan. Adapun rata-rata NPM Perseroan selama masa proyeksi adalah 5,02%.

8.7. Analisis Modal Kerja

Kebutuhan modal kerja tanpa penambahan kegiatan usaha Perseroan untuk tahun 2025 sampai dengan 2029 yang dihitung dari piutang usaha, persediaan dan utang usaha, selanjutnya proyeksi kebutuhan modal kerja adalah sebagai berikut:

Tabel 8.15 Proyeksi Kebutuhan Modal Kerja Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha (Dalam Jutaan Rupiah)

Net Working Capital Projection	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
Current Assets					
Piutang Usaha	235.183	246.942	259.289	272.253	285.866
Piutang Lain – Lain	22.682	22.682	22.682	22.682	22.682
Persediaan	400.544	394.285	386.400	405.720	426.006
Total Current Assets	658.409	663.909	668.371	700.655	734.554
Current Liabilities					



Net Working Capital Projection	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
Utang Usaha	116.825	122.667	128.800	135.240	142.002
Utang Lain-lain	3.983	3.983	3.983	3.983	3.983
Total Current Liabilities	120.808	126.649	132.782	139.222	145.984
Net Working Capital	537.601	537.260	535.588	561.433	588.569
Net Change Working Capital	(11.809)	341	1.672	(25.844)	(27.137)

Kebutuhan modal kerja dengan penambahan kegiatan usaha Perseroan untuk tahun 2025 sampai dengan 2029 yang dihitung dari piutang usaha, utang usaha dan persediaan selanjutnya proyeksi kebutuhan modal kerja adalah sebagai berikut:

Tabel 8.16 Proyeksi Kebutuhan Modal Kerja dengan Penambahan Kegiatan Usaha (Dalam Ribuan Rupiah)

Net Working Capital Projection	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
Current Assets					
Piutang Usaha	235.183	246.942	259.289	272.253	285.866
Piutang Lain – Lain	22.682	22.682	22.682	22.682	22.682
Persediaan	400.544	394.285	386.400	405.720	426.006
Total Current Assets	658.409	663.909	668.371	700.655	734.554
Current Liabilities					
Utang Usaha	116.825	122.667	128.800	135.240	142.002
Utang Lain-lain	3.983	3.983	3.983	3.983	3.983
Total Current Liabilities	120.808	126.649	132.782	139.222	145.984
Net Working Capital	537.601	537.260	535.588	561.433	588.569
Net Change Working Capital	(11.809)	341	1.672	(25.844)	(27.137)

8.8. Tingkat Diskonto (*Discount Rate*)

Untuk mendiskonto arus kas bersih tiap-tiap tahun, tingkat diskonto yang digunakan adalah biaya modal rata-rata tertimbang (*Weight of Average Cost of Capital*) yang ditentukan dengan model *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) dari Biaya Ekuitas (*Cost of Equity*) dan Biaya Utang (*Cost of Debt*).

8.8.1. Penentuan Biaya Modal untuk Ekuitas

Biaya ekuitas ditentukan dengan menggunakan persamaan sebagai berikut:

$$K_e = R_f + (\beta \times R_{pm})$$

Dimana:

K_e = Balikan yang diharapkan dari suatu sekuritas tertentu, atau biaya modal ekuitas/ saham biasa.



- R_f = Tingkat balikan yang tersedia untuk suatu sekuritas bebas risiko (*risk free rate*)
 β = *Beta levered* perusahaan
 R_{pm} = Premi risiko ekuitas untuk pasar secara keseluruhan (*equity risk premium*)
 R_{bDS} = *Rating-based default spread*

Penjelasan

R_f (Risk Free Rate), adalah tingkat suku bunga untuk instrumen - instrumen yang dianggap tidak memiliki kemungkinan gagal bayar. Di Indonesia, instrumen bebas risiko yang dapat dipilih adalah tingkat bunga Obligasi Pemerintah untuk jangka panjang. Terkait dengan tanggal studi kelayakan yang digunakan pada tanggal 31 Desember 2024, maka instrumen bebas risiko yang dipilih didasarkan pada obligasi Pemerintah RI dalam mata uang rupiah dengan tenor 30 tahun yaitu sebesar 7,12%. Risk free diperoleh dari *World Government Bond* dan angka tersebut akan digunakan sebagai tingkat balikan bebas risiko (R_f).

R_{pm} (Market Risk Premium), adalah selisih antara tingkat bunga investasi bebas risiko dengan tingkat balikan investasi dalam bentuk penyertaan. Penentuan *Equity Market Risk Premium* memasukkan premi untuk risiko spesifik negara (*Country-Spesifik Risk Premium*) seperti volatilitas harga saham untuk menghasilkan *Base Equity Market Risk Premium*. Dengan mengikutsertakan risiko-risiko ini, dihasilkan tingkat diskonto yang mengakomodasi perubahan-perubahan sentimen jangka pendek di sekuritas pada pasar negara yang bersangkutan. Untuk studi kelayakan ini, kami menggunakan tingkat premi risiko sebesar 6,87% yang diolah dari hasil riset Aswath Damodaran sampai per Januari 2025.

Beta (β) adalah faktor untuk meliputi risiko sistematis dari suatu ekuitas. Beta akan dikalikan dengan *market risk premium* untuk mendapatkan *equity risk premium*. Untuk memperoleh faktor beta yang sesuai kami menggunakan beta perusahaan pembanding dari perusahaan terbuka dibidang industri *Real Estate Operating and Management* yang diperoleh dari hasil riset S&P.

Dalam perhitungan digunakan beta dari perusahaan-perusahaan tersebut sebagai beta untuk menghitung *cost of equity* Perseroan. Dimana beta tersebut dihitung dari rata-rata *unlevered beta*. Cara ini dilakukan untuk menetralkan pengaruh *levered* yang ada di masing-masing perusahaan terhadap beta Perusahaan yang sama dengan *levered* yang berbeda, akan memiliki *cost of equity* yang berbeda pula. Oleh karena itu pengaruh *levered* yang ada di tiap perusahaan perlu dinetralkan dengan cara menghitung *unlevered beta*.

Unlevered beta dihitung dengan formula sebagai berikut :

$$\beta_u = \frac{\beta_L}{1 + (1 - T) \times \text{DER}}$$



dimana:

T = Tingkat pajak

DER = Debt to Equity Ratio

β_L = Beta levered, yaitu ukuran risiko sistematis dari suatu saham yang diukur secara obyektif dari responsivitas pengembalian perusahaan terhadap pergerakan pengembalian portofolio pasar apabila dibandingkan dengan portofolio pasar dengan pengaruh hutang.

β_U = Beta unlevered, yaitu ukuran risiko sistematis dari suatu saham yang diukur secara obyektif dari responsivitas pengembalian perusahaan terhadap pergerakan pengembalian portofolio pasar apabila dibandingkan dengan portofolio pasar tanpa pengaruh hutang.

Unlevered beta rata-rata perusahaan pembanding yang diperoleh dari perhitungan ini kemudian di-levered dengan tingkat levered yang berlaku pasar untuk memperoleh beta yang sesuai untuk mendiskonto AKB Perseroan tersebut dengan formula sebagai berikut :

$$\beta_L = \beta_U \times (1 + (1 - T) \times DER)$$

Unlevered beta perusahaan terbuka yang akan digunakan sebagai dasar perhitungan beta untuk Perseroan adalah sebagai berikut:

Tabel 8.17 Beta Levered dan Un-Levered Perusahaan Pembanding

No.	Kode Ticker	Country	Company	Adjusted Beta	Total Aset	Market Value of Debt	Market Value of Equity	DER	Tax	Beta Unlevered
	MICE	Indonesia	PT MULTI INDOCITRA TBK		1.418.635	302.399	927.625	32,60%	22%	
1	1009	Hong Kong	International Entertainment Corporation (SEHK:1009)	0,446	4.952.108	2.357.623	2.166.352	108,83%	17%	0,23
2	158	Hong Kong	Melbourne Enterprises Limited (SEHK:158)	0,175	#####	-	15.125.209	0,00%	17%	0,17
3	KBT	Kuwait	Kuwait Business Town Real Estate Company - KPSC (K)	1,885	6.358.457	3.046.107	3.168.642	96,13%	15%	1,04
4	PSDL	United Kingdom	Phoenix Spree Deutschland Limited (LSE:PSDL)	0,162	#####	5.026.745	5.208.328	96,51%	25%	0,09
5	NAP.EQU	Botswana	New African Properties Limited (BSM:NAP.EQU)	0,287	2.162.372	4.339	1.870.292	0,23%	22%	0,29
6	4324	Saudi Arabia	Banan Real Estate Company (SASE:4324)	0,453	2.815.399	145.349	2.501.609	5,81%	20%	0,43
7	STG	Germany	STINAG Stuttgart Invest AG (DB:STG)	0,050	5.940.426	-	2.803.796	0,00%	30%	0,05
8	MMLP	Indonesia	PT Mega Manunggal Property Tbk (IDX:MMLP)	0,523	6.496.087	1.556.577	4.793.549	32,47%	22%	0,42
					6.937.208	1.517.093	4.704.722	32,25%		0,34

Sumber: S&P, 31 Desember 2024

Dari tabel di atas, tampak bahwa beta dari perusahaan-perusahaan yang digunakan sebagai dasar perhitungan adalah 0,34.

Untuk kepentingan studi kelayakan, komposisi pendanaan dihitung berdasarkan komposisi struktur permodalan data pasar perusahaan pembanding pertanggal studi kelayakan. Dimana struktur hutang sebesar 24,38%, sedangkan sisanya yaitu sebesar 75,62% akan dipenuhi dengan modal sendiri yang akan digunakan sebagai DER yang mewakili Perseroan. Dengan demikian, beta unlevered perusahaan pembanding harus di-unlevered dengan DER tersebut, kemudian di-relevered lagi dengan DER yang sama dan tarif pajak yang berlaku di Indonesia. Sehingga diperoleh beta sebesar 0,43 (dengan tarif pajak 22%).

$$\beta_L = \beta_U \times (1 + (1 - T) \times DER)$$

$$\beta_L = 0,34 \times (1 + (1 - 22\%) \times (24,38\% / 75,62\%))$$



Dengan perhitungan maka diperoleh biaya modal ekuitas atau *cost of equity* Perseroan sebesar 10,05%.

CAPM Variable			
Risk Free Rate	7,12%	Beta	0,43
Market Equity Risk Premium	6,87%	RBDs	1,89%
Cost of Equity	10,05%		

8.8.2. Penentuan Biaya Modal untuk Hutang

Biaya hutang atau sering disebut sebagai *cost of debt* adalah tingkat bunga yang harus dibayar oleh perusahaan ketika melakukan pinjaman. Formulasi perhitungan biaya utang perusahaan adalah sebagai berikut:

$$K_d = i \times (1-T)$$

Dimana :

K_d	=	Tingkat Biaya Utang
i	=	Tingkat Suku Bunga Pinjaman Bank Persero.
T	=	Tax/Tingkat Pajak

Penentuan posisi tingkat *levered* yang optimal adalah mencari titik dimana tambahan penghematan pajak yang berasal dari tambahan hutang akan sama dengan tambahan biaya bunga sebagai akibat dari risiko gagal bayar yang diantisipasi dari keberadaan keseluruhan hutang.

Dalam studi kelayakan ini, untuk biaya bunga hutang digunakan tingkat bunga pinjaman Kredit Investasi (KI) dalam mata uang Rupiah pada tanggal studi kelayakan yang berlaku untuk Perseroan yaitu 9,21%. Berdasarkan biaya bunga tersebut maka diperoleh biaya utang Perseroan per 31 Desember 2024 sampai akhir proyeksi adalah sebesar 7,18% (dengan tarif pajak 22%) dengan perhitungan sebagai berikut :

Cost of Debt	Source
Cost of Debt	9,21% Bunga KI Bank Persero, (31 Desember 2024)
Tax Rate	22% Corporate Marginal Tax Rates 2024
Cost of Debt Shield (Kd)	7,18% $K_d \times (1-t)$

8.8.3. Penentuan Tingkat Diskonto

Menghitung analisa studi kelayakan penambahan kegiatan usaha Perseroan dilakukan dengan mendiskonto tingkat kembalian terhadap keseluruhan modal, maka tingkat diskonto yang digunakan adalah tingkat diskonto yang merupakan rata-rata tertimbang biaya modal, baik yang berasal dari pinjaman jangka panjang maupun yang berasal dari penyertaan.



$$WACC = (K_e \times W_e) + (K_d \times W_d) \times 1-T$$

Dimana:

WACC	=	Biaya modal rata-rata tetimbang
K_e	=	Biaya ekuitas
W_e	=	Komposisi/porsi ekuitas
K_d	=	Biaya utang
W_d	=	Komposisi/porsi utang
T	=	Tax/tingkat pajak

Untuk kepentingan analisa studi kelayakan, komposisi pendanaan dihitung berdasarkan kinerja perbandingan liabilitas dengan ekuitasnya, dimana komposisi struktur permodalan Perseroan diasumsikan mengikuti data pasar yang diperoleh dari laporan keuangan masing-masing perusahaan pembanding. Dengan demikian struktur hutang sebesar 24,38%, sedangkan sisanya yaitu sebesar 75,62% akan dipenuhi dengan modal sendiri.

Penentuan posisi tingkat *levered* yang optimal adalah mencari titik dimana tambahan penghematan pajak yang berasal dari tambahan hutang akan sama dengan tambahan biaya bunga sebagai akibat dari risiko gagal bayar yang diantisipasi dari keberadaan keseluruhan hutang.

Dengan mempertimbangkan faktor-faktor di atas dan kekuatan / kelebihan serta risiko yang dihadapi, kami berpendapat bahwa tingkat diskonto sebesar 9,35% untuk Perseroan adalah wajar untuk mendiskonto arus kas bersih dengan perhitungan sebagai berikut:

Tabel 8.18 Perhitungan WACC

Variable		Capital Structure	Result
Cost of Equity	10,05%	75,62%	7,60%
Cost of Debt	7,18%	24,38%	1,75%
WACC	9,35%	$(K_e \times e\%) + (K_d \times d\%)$	

8.9. Analisis Inkremental

Proses kajian kelayakan usaha dilakukan dengan menggunakan model arus kas bersih untuk perusahaan (*Free Cash Flow to Firm/FCFF*), yang mencerminkan arus kas bersih masa datang yang tersedia didalam perusahaan yang dapat dibayarkan kepada semua penyedia kapital (*claim holder*), baik pemegang ekuitas (*common stock*), pemegang saham preferen (*preferred stock*) maupun para kreditor baik pokok maupun bunga atas pinjaman yang diterima oleh perusahaan, setelah terpenuhinya semua kebutuhan operasional dan investasi yang diperlukan dalam mempertahankan pertumbuhan perusahaan baik selama proyeksi periode eksplisit maupun masa kekal (periode implisit). Arus kas bersih untuk perusahaan (FCFF) tersebut didapat dari:

$$FCFF = EAT + I \cdot (1 - T) + DA (+/-) \Delta WC - \Delta CAPEX$$



dimana:

- FCFF : Arus kas bersih untuk perusahaan,
- EAT : Laba setelah pajak.
- I : Beban utang berbunga (*interest bearing debt*),
- T : Tingkat pajak,
- DA : Depresiasi dan amortisasi,
- ΔWC : Perubahan modal kerja bersih, dan
- $\Delta CAPEX$: Perubahan arus kas investasi.

Arus kas inkremental merupakan selisih antara arus kas bersih eksisting tanpa penambahan kegiatan usaha dengan arus kas bersih adanya penambahan kegiatan usaha. Hasil dari perhitungan arus kas inkremental ini dijadikan sebagai dasar dalam menentukan kelayakan usaha.

Berikut ini disajikan proyeksi arus kas bersih Perseroan tanpa penambahan kegiatan usaha selama periode 2025 sampai dengan 2029:

Tabel 8.19 Proyeksi Arus Kas Bersih Perseroan Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha (Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi	2028 Proyeksi	2029 Proyeksi
- Laba Bersih	44.571	51.090	55.781	59.816	64.462
- Interest	21.346	21.346	21.346	21.346	21.346
- Depresiasi & Amortisasi	21.345	22.120	20.625	16.811	16.777
Jumlah Penerimaan	87.262	94.556	97.752	97.973	102.586
- Biaya Investasi	(8.000)	(8.000)	(8.000)	(8.000)	(8.000)
- Perubahan Modal Kerja Bersih	(11.809)	341	1.672	(25.844)	(27.137)
Jumlah Pengeluaran	(19.809)	(7.659)	(6.328)	(33.844)	(35.137)
Free Cash Flow to Firm	67.453	86.896	91.424	64.128	67.449

Berikut ini disajikan proyeksi arus kas bersih Perseroan dengan adanya penambahan kegiatan usaha selama periode 2025 sampai 2029:

Tabel 8.20 Proyeksi Arus Kas Bersih Perseroan dengan Penambahan Kegiatan Usaha (Dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi	2028 Proyeksi	2029 Proyeksi
- Laba Bersih	50.537	56.866	61.972	66.114	71.646
- Interest	21.346	21.346	21.346	21.346	21.346
- Depresiasi & Amortisasi	21.712	22.487	20.992	17.177	17.144
Jumlah Penerimaan	93.595	100.698	104.310	104.638	110.136
- Biaya Investasi	(18.000)	(8.000)	(8.000)	(8.000)	(8.000)
- Perubahan Modal Kerja Bersih	(11.809)	341	1.672	(25.844)	(27.137)
Jumlah Pengeluaran	(29.809)	(7.659)	(6.328)	(33.844)	(35.137)
Free Cash Flow to Firm	63.786	93.039	97.982	70.793	74.999



Analisis kelayakan atas penambahan kegiatan usaha Perseroan didasarkan pada analisis inkremental dari dua skenario proyeksi keuangan yaitu proyeksi keuangan tanpa penambahan kegiatan usaha dan proyeksi keuangan dengan penambahan kegiatan usaha. Pada awal proyeksi penambahan kegiatan usaha terdapat pengeluaran dana sebagai biaya investasi (initial outlay) yang dilakukan oleh Perseroan berupa biaya sarana pelengkap.

Berikut ini disajikan proyeksi arus kas bersih inkremental Perseroan selama periode 2025 sampai dengan 2029:

Tabel 8.21 Proyeksi Arus Kas Bersih Perseroan Inkremental (Dalam Ribuan Rupiah)

Keterangan	2025	2026	2027	2028	2029
	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi
- Laba Bersih	5.966.285	5.775.973	6.191.042	6.298.029	7.183.785
- Depresiasi & Amortisasi	366.667	366.667	366.667	366.667	366.667
Jumlah Penerimaan	6.332.951	6.142.640	6.557.709	6.664.695	7.550.452
- Investment Outlays	(10.000.000)	-	-	-	-
- Perubahan Modal Kerja Bersih	-	-	-	-	-
Jumlah Pengeluaran	(10.000.000)	-	-	-	-
Free Cash Flow to Firm Inkremental	(3.667.049)	6.142.640	6.557.709	6.664.695	7.550.452

Arus kas inkremental Perseroan tanpa penambahan kegiatan usaha dan dengan adanya penambahan kegiatan usaha terdapat selisih dari laba bersih, depresiasi, biaya investasi (Capex) dan perubahan modal kerja bersih.

Untuk mendapatkan nilai kekal, kami mengkapitalisasikan nilai arus kas bersih akhir tahun proyeksi eksplisit dengan tingkat diskonto yang digunakan. Perhitungan terminal value dalam laporan studi kelayakan ini adalah menggunakan basis nilai tahun 2029. Nilai terminal atau *perpetuity* adalah sebesar Rp51.661.401.907,00.

8.10. Analisis Kelayakan Usaha

Parameter kelayakan finansial yang digunakan meliputi NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), PI (*Profitability Index*), dan *Payback Period*. Suatu proyek dikatakan layak apabila NPV lebih dari 0 (nol), IRR lebih dari tingkat diskontonya, dan PI lebih dari 1x. Sementara parameter payback period bergantung kepada preferensi masing-masing investor, dimana untuk penambahan kegiatan usaha penyewaan gudang, dengan memanfaatkan aset gudang yang sudah ada payback period selama 2-3 tahun masih dianggap wajar.



• **Net Present Value (NPV)**

NPV adalah selisih antara nilai sekarang dari arus kas yang masuk dengan nilai sekarang dari arus kas yang keluar pada periode waktu tertentu. NPV mengestimasi nilai sekarang pada suatu proyek, aset ataupun investasi berdasarkan arus kas masuk maupun arus kas keluar yang diharapkan pada masa depan yang disesuaikan dengan tingkat diskonto yang relevan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa NPV adalah nilai sekarang dari suatu aset maupun proyek. Persamaan dari NPV adalah sebagai berikut :

$$NPV = \sum_{t=1}^T \frac{CF_t}{(1+r)^t} - CF_0$$

Dimana:

NPV : Net Present Value

CF_t : arus kas pada periode t,

CF₀ : arus kas investasi awal pada periode 0,

r : tingkat diskonto.

Berikut ini disajikan perhitungan *Net Present Value* dari arus kas bersih inkremental Perseroan dengan adanya penambahan kegiatan usaha :

Tabel 8.22 *Net Present Value Free Cash Flow to Incremental (Dalam Ribuan Rupiah)*

Keterangan	2025	2026	2027	2028	2029
	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi
Cash In	6.332.951	6.142.640	6.557.709	6.664.695	7.550.452
Cash Out	(10.000.000)	-	-	-	-
Free Cash Flow to Firm	(3.667.049)	6.142.640	6.557.709	6.664.695	7.550.452
Periode Diskonto	1	2	3	4	5
Discount Rate	9,35%	9,35%	9,35%	9,35%	9,35%
Discount Factor	0,9145	0,8363	0,7648	0,6994	0,6396
Present Value of FCF Incremental	(3.353.542)	5.137.234	5.015.491	4.661.534	4.829.572
Net Present Value of FCF Incremental	Rp (Ribu)				16.290.288
Terminal Value	Rp (Ribu)				80.766.366
Present Value of Terminal Value	Rp (Ribu)				51.661.402
Net Present Value	Rp (Ribu)				67.951.690

Berdasarkan tabel tersebut diatas dapat dilihat bahwa NPV Perseroan dengan adanya penambahan kegiatan usaha diperoleh sebesar Rp67.951.689.747,00. Hasil tersebut menyimpulkan bahwa investasi penambahan usaha dengan parameter NPV layak untuk dilakukan karena NPV yang dihasilkan adalah positif. NPV yang positif (NPV > 0) menunjukkan bahwa penerimaan lebih besar dibandingkan dengan nilai yang diinvestasikan, sedangkan NPV yang negatif (NPV < 0) menandakan



penerimaan lebih kecil dibandingkan dengan pengeluaran atau akan mengalami kerugian pada investasinya setelah mempertimbangkan nilai waktu uang (*time value of money*). Namun apabila hasil perhitungan NPV adalah nol ($NPV = 0$), maka artinya investasi atau pembelian tersebut hanya balik modal (tidak untung dan tidak rugi). Semakin besar angka positifnya, semakin besar pula penerimaan yang bisa didapatkannya. Oleh karena itu, perhitungan NPV ini tidak saja digunakan untuk mengevaluasi layak atau tidaknya untuk berinvestasi, namun juga digunakan untuk membandingkan investasi mana yang lebih baik jika terdapat dua pilihan investasi atau lebih.

- **Internal Rate of Return (IRR)**

IRR menjadi salah satu acuan penghitungan efisiensi dari sebuah investasi. Secara sederhana, penghitungan IRR dapat menjadi dasar apakah sebuah investasi layak dilakukan atau tidak. IRR yang lebih besar dari *cost of capital* maka menggambarkan bahwa investasi yang dilakukan akan menghasilkan *return* lebih besar dari yang dirancang sebelumnya. Artinya, perusahaan disarankan menerima atau menjalankan proyek investasi tersebut. Sebaliknya jika IRR lebih kecil dari *cost of capital* maka akan memberi gambaran bahwa investasi yang dilakukan akan menghasilkan *return* lebih kecil dari yang ditargetkan sehingga perusahaan lebih baik menolak proyek tersebut. Sedangkan untuk IRR yang nilainya sama dengan *cost of capital* menjadi pertimbangan bahwa investasi yang dilakukan diperkirakan menghasilkan *return* sebesar yang ditargetkan. Persamaan dari IRR adalah sebagai berikut:

$$0 = \sum_{t=1}^T \frac{CF_t}{(1 + IRR)^t} - CF_0$$

dimana:

IRR : *Internal Rate of Return*
 CF_t : Arus kas pada periode t ,
 CF_0 : Arus kas investasi awal pada periode 0,
 r : Tingkat diskonto.

IRR adalah tingkat diskonto yang menghasilkan NPV sama dengan nol. Kesimpulannya bila penghitungan IRR lebih besar daripada *cost of capital*, maka dapat dibilang bahwa investasi yang akan dilakukan dinilai layak. Namun jika nilai IRR sama dengan *cost of capital*, maka investasi yang akan dilakukan dinilai balik modal. Sementara bila IRR lebih kecil dari *cost of capital*, maka investasi yang ditanamkan dinilai tidak layak.

Berdasarkan perhitungan atas kajian kelayakan penambahan kegiatan usaha Perseroan diperoleh besaran IRR sebesar 190,20%. Hal ini menunjukkan bahwa investasi yang dilakukan oleh Perseroan dengan parameter IRR layak untuk dilakukan karena IRR yang dihasilkan lebih besar jika dibandingkan dengan *cost of capital* pasar untuk industri sejenis yaitu sebesar 9,35%.



- **Profitability Index (PI)**

PI adalah teknik penganggaran modal untuk mengevaluasi proyek-proyek investasi untuk kelangsungan hidup atau profitabilitas mereka. Teknik arus kas diskonto yang digunakan dalam mencapai indeks profitabilitas. PI juga dikenal sebagai rasio manfaat-biaya. PI lebih besar dari atau sama dengan 1 ditafsirkan sebagai kriteria baik dan dapat diterima. PI dihitung dengan mencari nilai *present value* perkiraan arus kas yang akan diterima dari investasi, setelah itu baru dibandingkan dengan jumlah nilai investasi proyek tersebut. Persamaan untuk menghitung PI adalah sebagai berikut :

$$PI = \frac{\sum PV(CF_t)}{\sum PV(CF_0)}$$

dimana:

PI : Profitability Index
 CF_t : Present value in casflow
 CF₀ : Present value in casflow
 r : Tingkat diskonto.

Profitability Indeks menunjukkan angka 8,43 artinya bahwa Perseroan ketika menambah kegiatan usaha dianggap sangat wajar dikarenakan Profitability Indeks diatas 1.

- **Payback Period (PP)**

Payback period adalah periode yang dibutuhkan untuk menutup kembali pengeluaran investasi atau *initial cash investment*. Artinya, kurun waktu yang dibutuhkan agar bisa menutup kembali pengeluaran saat investasi dengan menggunakan proceeds atau aliran kas netto (*net cash flows*). Penambahan kegiatan usaha Perseroan diperoleh *payback period* selama 2 tahun, 8 bulan.

- **Return on Equity (ROE)**

Return on Equity (ROE) atau Profitabilitas memiliki arti penting dalam suatu perusahaan, karena ROE bisa dipakai untuk mengukur suatu perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Modal yang digunakan bernama ekuitas yang sudah dimanfaatkan oleh pemilik saham.

Ekuitas adalah hak pemilik atas aset perusahaan sesudah ada pengurangan jumlah kewajiban. Ekuitas bisa disamakan dengan modal. Untuk menghitung semua itu bisa menggunakan rumus ROE. ROE akan dihitung dalam bentuk persen, sedangkan rumusnya menggunakan perbandingan laba bersih.

Persamaan untuk menghitung ROE adalah sebagai berikut:

$$ROE = \frac{Net\ Income}{Total\ Equity}$$

Berdasarkan analisis yang dilakukan maka diperoleh besaran inkremental *Return on Equity* antara tanpa penambahan kegiatan usaha dengan adanya penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi 2025 – 2029 adalah sebesar 48,37%.



- **Return on Investment (ROI)**

Return On Investment (ROI) yang merupakan rasio untuk melakukan perhitungan efektivitas sebuah investasi yang diberikan. Secara teknis, ROI adalah perhitungan laba bersih yang didapatkan dari nominal uang investasi yang sudah dikeluarkan. Persamaan untuk menghitung ROE adalah sebagai berikut:

$$ROI = \frac{\text{Net Income}}{\text{Cost of Investment}} \times 100\%$$

Rata-rata Return on Investment (ROI) atas penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi 2025 – 2029 adalah sebesar 59,66%.

8.11. Analisis Sensitivitas

Penyusunan pendapat studi kelayakan ini telah dilakukan analisis sensitivitas yang bertujuan untuk melihat faktor-faktor mana yang paling berpengaruh terhadap parameter kelayakan penambahan kegiatan usaha Perseroan. Hal tersebut dilakukan simulasi terhadap harga sewa naik, harga sewa turun, discount rate naik dan discount rate turun. Setelah itu, dilakukan simulasi untuk melihat pengaruh parameter kelayakan terhadap faktor utama yang digunakan dalam analisis sensitivitas.

Sensitivitas Proyek		Satuan	Nilai				
1. Harga Sewa Naik		%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
NPV		Rp	67.951.689.747	68.236.091.642	68.520.493.537	68.804.895.433	69.089.297.328
IRR		%	190,20%	204,55%	221,89%	243,31%	270,44%
Profitability Indeks		Tahun	843,04%	8,5	8,5	8,5	8,6
Payback Period		Tahun	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 4 Bulan	2 Tahun dan 1 Bulan	1 Tahun dan 11 Bulan	1 Tahun dan 9 Bulan
2. Harga Sewa Turun		%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
NPV		Rp	67.951.689.747	67.667.287.851	67.382.885.956	67.098.484.060	66.814.082.165
IRR		%	190,20%	178,11%	167,78%	158,83%	150,99%
Profitability Indeks		Tahun	8,4	8,4	8,4	8,3	8,3
Payback Period		Tahun	2 Tahun dan 8 Bulan	3 Tahun dan 1 Bulan	3 Tahun dan 7 Bulan	4 Tahun dan 4 Bulan	5 Tahun dan 5 Bulan
3. Discount Rate Naik		%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
NPV		Rp	67.951.689.747	64.179.473.676	60.756.014.832	57.635.724.068	54.780.612.690
IRR		%	190,20%	189,40%	188,67%	187,98%	187,35%
Profitability Indeks		Tahun	8,4	8,0	7,7	7,4	7,1
Payback Period		Tahun	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan
4. Discount Rate Turun		%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
NPV		Rp	67.951.689.747	72.127.852.850	76.775.420.397	81.977.725.623	87.838.938.904
IRR		%	190,20%	191,06%	192,00%	193,03%	194,16%
Profitability Indeks		Tahun	8,4	8,9	9,3	9,8	10,4
Payback Period		Tahun	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan

Dari tabel hasil Analisis Sensitivitas diatas, dapat disimpulkan sebagai berikut:

- ☒ Apabila harga sewa gudang naik maka parameter kelayakan seperti NPV, IRR dan Profitability Indeks juga mengalami kenaikan. Kecuali payback period yang semakin singkat.
- ☒ Apabila harga sewa gudang turun maka parameter kelayakan seperti NPV, IRR dan Profitability Indeks mengalami penurunan. Payback period semakin lama.
- ☒ Apabila discount rate naik maka parameter kelayakan seperti NPV, IRR dan Profitability Indeks mengalami penurunan. Kecuali payback period yang semakin lama.



- ☒ Apabila discount rate turun maka parameter kelayakan seperti NPV, IRR dan Profitability Indeks meningkat atau lebih tinggi. Kecuali payback period yang semakin singkat.

8.12. Kesimpulan Kelayakan Usaha Aspek Keuangan

Berikut ini adalah ringkasan parameter kelayakan finansial atas rencana penambahan kegiatan usaha Perseroan (detail perhitungan parameter kelayakan finansial atas rencana penambahan kegiatan usaha dapat dilihat pada bagian lampiran).

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 analisa keuangan serta proyeksi-proyeksi lainnya dengan syarat asumsi-asumsi yang telah ditetapkan dapat terpenuhi, maka rencana penambahan kegiatan usaha secara aspek keuangan layak.

LAMPIRAN

**STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA
PT MULTI INDOCITRA TBK**

Lampiran - 01

Working Capital Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha

		2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
AR Turnover						
Trade receivables	IDR	248.572.909.833	257.518.054.879	265.903.925.633	278.845.611.863	298.345.329.411
Average AR	IDR	243.981.207.942	253.045.482.356	261.710.990.256	272.374.768.748	288.595.470.637
Sales	IDR	1.173.468.175.303	1.232.141.584.068	1.293.748.663.272	1.358.436.096.435	1.426.357.901.257
No of days in a year	days	365	365	365	365	365
AR turnover	x	4,8	4,9	4,9	5,0	4,9
AR days	days	77	76	75	75	76
% to Sales		21,18%	20,90%	20,55%	20,53%	20,92%
Other AR Turnover						
Other trade receivables	IDR	26.071.746.302	26.690.323.678	26.962.604.618	27.678.983.677	30.065.179.180
Average other AR	IDR	24.376.997.153	26.381.034.990	26.826.464.148	27.320.794.147	28.872.081.428
Sales	IDR	1.173.468.175.303	1.232.141.584.068	1.293.748.663.272	1.358.436.096.435	1.426.357.901.257
No of days in a year	days	365	365	365	365	365
Other AR turnover	x	48,1	46,7	48,2	49,7	49,4
Other AR days	days	8	8	8	7	8
% to Sales		2,22%	2,17%	2,08%	2,04%	2,11%
Inventory						
Inventory	IDR	418.956.395.565	427.802.464.907	448.762.099.195	467.142.623.527	497.431.192.589
Average Inventory	IDR	404.334.514.643	423.379.430.236	438.282.282.051	457.952.361.361	482.286.908.058
COGS	IDR	600.815.705.755	630.856.491.043	662.399.315.595	695.519.281.375	730.295.245.444
No of days in a year	days	365	365	365	365	365
Inventory turnover	x	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Inventory days	days	255	248	247	245	249
% to COGS		69,73%	67,81%	67,75%	67,16%	68,11%
AP Turnover						
Trade payables	IDR	113.976.531.321	126.166.867.517	134.334.000.955	135.149.464.109	146.066.519.267
Average AP	IDR	117.993.092.915	120.071.699.419	130.250.434.236	134.741.732.532	140.607.991.688
COGS	IDR/year	600.815.705.755	630.856.491.043	662.399.315.595	695.519.281.375	730.295.245.444
No of days in a year	days	365	365	365	365	365
AP turnover	x	5,1	5,3	5,1	5,2	5,2
AP days	days	69,24	73,00	74,02	70,92	73,00
% to COGS		18,97%	20,00%	20,28%	19,43%	20,00%
Other AP Turnover						
Other trade payables	IDR	12.728.563.719	12.574.640.453	11.555.137.229	10.820.727.127	11.842.566.326
Average other AP	IDR	8.355.541.138	12.651.602.086	12.064.888.841	11.187.932.178	11.331.646.727
COGS	IDR/year	600.815.705.755	630.856.491.043	662.399.315.595	695.519.281.375	730.295.245.444
No of days in a year	days	365	365	365	365	365
Other AP turnover	x	71,9	49,9	54,9	62,2	64,4
Other AP days	days	7,73	7,28	6,37	5,68	5,92
% to COGS		2,12%	1,99%	1,74%	1,56%	1,62%

PRI Notes:

* Forecast-2022 Forecast using the moving average from historical data (2017-2021).

** Subsequent 2021, based on TB as of Desember 2021



**STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA
PT MULTI INDOCITRA TBK**

Lampiran - 02

Working Capital Dengan Penambahan Kegiatan Usaha

			2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
AR Turnover							
Trade receivables	IDR		248.572.909.833	257.518.054.879	265.903.925.633	278.845.611.863	298.345.329.411
Average AR	IDR		243.981.207.942	253.045.482.356	261.710.990.256	272.374.768.748	288.595.470.637
Sales	IDR		1.173.468.175.303	1.232.141.584.068	1.293.748.663.272	1.358.436.096.435	1.426.357.901.257
No of days in a year	days		365	365	365	365	365
AR turnover	x		4,8	4,9	4,9	5,0	4,9
AR days	days		77	76	75	75	76
% to Sales			21,18%	20,90%	20,55%	20,53%	20,92%
Other AR Turnover							
Other trade receivables	IDR		26.071.746.302	26.690.323.678	26.962.604.618	27.678.983.677	30.065.179.180
Average other AR	IDR		24.376.997.153	26.381.034.990	26.826.464.148	27.320.794.147	28.872.081.428
Sales	IDR		1.173.468.175.303	1.232.141.584.068	1.293.748.663.272	1.358.436.096.435	1.426.357.901.257
No of days in a year	days		365	365	365	365	365
Other AR turnover	x		48,1	46,7	48,2	49,7	49,4
Other AR days	days		8	8	8	7	8
% to Sales			2,22%	2,17%	2,08%	2,04%	2,11%
Inventory							
Inventory	IDR		418.956.395.565	427.802.464.907	448.762.099.195	467.142.623.527	497.431.192.589
Average Inventory	IDR		404.334.514.643	423.379.430.236	438.282.282.051	457.952.361.361	482.286.908.058
COGS	IDR		600.815.705.755	630.856.491.043	662.399.315.595	695.519.281.375	730.295.245.444
No of days in a year	days		365	365	365	365	365
Inventory turnover	x		1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Inventory days	days		255	248	247	245	249
% to COGS			69,73%	67,81%	67,75%	67,16%	68,11%
AP Turnover							
Trade payables	IDR		113.976.531.321	126.166.867.517	134.334.000.955	135.149.464.109	146.066.519.267
Average AP	IDR		117.993.092.915	120.071.699.419	130.250.434.236	134.741.732.532	140.607.991.688
COGS	IDR/year		600.815.705.755	630.856.491.043	662.399.315.595	695.519.281.375	730.295.245.444
No of days in a year	days		365	365	365	365	365
AP turnover	x		5,1	5,3	5,1	5,2	5,2
AP days	days		69,24	73,00	74,02	70,92	73,00
% to COGS			18,97%	20,00%	20,28%	19,43%	20,00%
Other AP Turnover							
Other trade payables	IDR		12.728.563.719	12.574.640.453	11.555.137.229	10.820.727.127	11.842.566.326
Average other AP	IDR		8.355.541.138	12.651.602.086	12.064.888.841	11.187.932.178	11.331.646.727
COGS	IDR/year		600.815.705.755	630.856.491.043	662.399.315.595	695.519.281.375	730.295.245.444
No of days in a year	days		365	365	365	365	365
Other AP turnover	x		71,9	49,9	54,9	62,2	64,4
Other AP days	days		7,73	7,28	6,37	5,68	5,92
% to COGS			2,12%	1,99%	1,74%	1,56%	1,62%

PRI Notes:

* Forecast-2022 Forecast using the moving average from historical data (2017-2021).

** Subsequent 2021, based on TB as of Desember 2021





STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA PT MULTI INDOCITRA TBK

Lampiran - 03

Historis Posisi Keuangan

Dalam Rupiah

		2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
ASSET						
Aset Lancar						
Kas dan bank	IDR	55.753.044.216	59.790.631.091	51.285.755.343	60.185.381.405	80.624.987.670
Investasi saham	IDR	1.224.000.000	1.776.000.000	1.968.000.000	1.488.000.000	1.248.000.000
Piutang usaha	IDR	147.844.616.828	174.452.223.841	201.585.029.519	201.876.558.668	239.389.506.050
Piutang lain-lain	IDR	16.355.456.803	19.858.832.021	22.578.401.078	18.322.497.035	22.682.248.004
Persediaan	IDR	224.023.275.915	248.417.999.986	347.132.778.444	353.195.429.623	389.712.633.721
Pajak dibayar di muka	IDR	3.825.292.023	2.239.540.796	5.805.502.550	1.220.516.178	1.409.426.366
Uang muka	IDR	1.831.988.794	2.648.177.847	2.606.377.567	2.420.396.573	4.408.087.067
Biaya dibayar di muka	IDR	553.192.651	778.582.448	1.135.477.946	1.225.947.462	1.412.695.847
Jumlah Aset Lancar	IDR	451.410.867.230	509.961.988.030	634.097.322.447	639.934.726.944	740.887.584.725
Aset Tidak Lancar						
Penyertaan saham	IDR	89.316.327.839	89.669.864.951	99.032.867.513	95.530.665.653	100.236.980.435
Taksiran tagihan pajak	IDR	-	-	-	3.866.186.457	3.866.186.457
Aset pajak tangguhan	IDR	9.118.263.639	9.266.251.548	9.184.208.764	11.304.551.327	12.777.909.207
Aset tetap	IDR	425.497.809.009	428.813.555.314	425.432.330.655	547.454.834.694	538.739.760.348
Aset hak guna	IDR	4.863.649.691	5.469.837.447	7.955.773.974	5.321.193.458	2.057.904.290
Aset tidak lancar lainnya	IDR	20.076.977.249	19.955.893.673	20.399.325.436	25.571.208.144	20.069.025.031
Jumlah Aset Tidak Lancar	IDR	548.873.027.427	553.175.402.933	562.004.506.342	689.048.639.733	677.747.765.768
JUMLAH ASET	IDR	1.000.283.894.657	1.063.137.390.963	1.196.101.828.789	1.328.983.366.677	1.418.635.350.493
LIABILITAS DAN EKUITAS						
Liabilitas						
Liabilitas Jangka Pendek						
Utang bank jangka pendek	IDR	195.529.248.968	208.312.044.716	251.983.235.801	252.494.585.618	277.528.475.870
Utang usaha	IDR					
- Pihak berelasi	IDR	20.104.643.796	27.813.835.813	37.014.267.510	27.585.970.556	38.366.225.787
- Pihak ketiga	IDR	18.940.746.160	39.984.500.616	83.448.231.294	66.251.591.523	83.643.428.721
Utang pajak	IDR	8.558.503.002	11.476.194.692	8.684.858.579	11.254.881.229	9.025.420.981
Beban masih harus dibayar	IDR	3.022.368.444	3.732.765.865	5.930.448.205	7.103.208.654	8.860.048.026
Utang lain-lain	IDR					
- Pihak berelasi	IDR	1.569.081.963	1.755.707.269	2.031.280.424	2.466.415.563	2.324.473.822
- Pihak ketiga	IDR	6.183.224.889	10.047.262.767	11.171.899.796	4.474.217.764	1.658.044.734
Uang muka pelanggan	IDR	560.096.509	882.594.771	2.230.157.608	891.097.849	733.992.443
Pendapatan diterima di muka	IDR	-	85.000.001	-	3.983.161.279	5.464.918.943
Bagian utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:	IDR					
- Utang bank	IDR	7.414.857.174	5.833.333.333	6.138.989.257	9.872.954.618	9.872.954.618
- Utang pembiayaan konsumen	IDR	977.832.833	1.308.276.460	1.682.293.305	672.584.315	1.597.272.385
- Liabilitas sewa	IDR	2.441.081.610	1.242.962.823	1.702.713.163	655.292.507	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	IDR	265.301.685.348	312.474.479.126	412.018.374.942	387.705.961.475	439.075.256.330
Liabilitas Jangka Panjang						
Pendapatan diterima di muka	IDR	-	-	-	7.437.210.968	14.120.373.600
Bagian utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:	IDR					
- Utang bank	IDR	28.116.178.528	17.500.000.000	15.945.849.599	20.645.278.045	10.772.323.427
- Utang pembiayaan konsumen	IDR	1.491.385.682	1.418.353.801	986.631.807	303.851.065	2.628.328.025
- Liabilitas sewa	IDR	1.257.848.051	282.529.837	660.893.952		
Liabilitas imbalan pasca kerja	IDR	23.405.087.311	20.890.442.135	17.475.246.564	22.216.362.883	24.413.602.762
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	IDR	54.270.499.572	40.091.325.773	35.068.621.922	50.602.702.961	51.934.627.814
JUMLAH LIABILITAS	IDR	319.572.184.920	352.565.804.899	447.086.996.864	438.308.664.436	491.009.884.144
EKUITAS						
Modal saham	IDR	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
Modal saham yang diperoleh kembali	IDR	(809.600.000)	(809.600.000)	(809.600.000)	(809.600.000)	(809.600.000)
Tambahan modal disetor	IDR	34.970.231.496	34.970.231.496	34.970.231.496	34.970.231.496	34.970.231.496
Surplus revaluasi	IDR	90.281.533.573	90.281.533.573	90.281.533.573	192.678.243.714	192.678.243.714
Selisih transaksi perubahan ekuitas Entitas Anak	IDR	71.662.406.503	72.716.900.464	72.289.022.011	81.024.461.379	81.790.597.009
Penghasilan komprehensif lainnya	IDR	9.851.271.785	10.355.667.275	10.202.305.367	9.800.104.139	10.018.488.231
Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui pengl	IDR	(7.752.000.000)	(7.200.000.000)	(7.008.000.000)	(7.488.000.000)	(7.728.000.000)
Saldo laba	IDR					
- Yang telah ditentukan penggunaannya	IDR	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
- Yang belum ditentukan penggunaannya	IDR	410.488.714.342	438.240.396.986	477.073.927.731	508.483.796.951	544.690.078.289
Jumlah ekuitas yang dapat didistribusikan kepada pemilik entitas induk	IDR	680.692.557.699	710.555.129.794	748.999.420.178	890.659.237.679	927.610.038.739
Kepentingan non pengendali	IDR	19.152.038	16.456.270	15.411.747	15.464.562	15.427.610
JUMLAH EKUITAS	IDR	680.711.709.737	710.571.586.064	749.014.831.925	890.674.702.241	927.625.466.349
JUMLAH LIABILITAS & EKUITAS	IDR	1.000.283.894.657	1.063.137.390.963	1.196.101.828.789	1.328.983.366.677	1.418.635.350.493
Check Balance		0	0	0	0	0

PRI Notes:

* Forecast-2023 Forecast using the moving average from historical data (2018-2022).

** Subsequent 2022, based on TB as of Desember 2022

STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA PT MULTI INDOCITRA TBK

Lampiran - 04

Historis Laba Rugi

Dalam Rupiah

		2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
PENDAPATAN	IDR	654.285.313.569	770.708.092.995	974.636.523.540	1.086.594.171.978	1.117.588.738.384
BEBAN POKOK PENDAPATAN	IDR	(282.419.815.086)	(364.581.198.779)	(491.237.808.248)	(565.846.550.136)	(572.166.323.110)
LABA KOTOR	IDR	371.865.498.483	406.126.894.216	483.398.715.292	520.747.621.842	545.422.415.274
BEBAN USAHA						
⊙ Beban penjualan, umum dan administrasi	IDR	(339.163.629.799)	(352.866.631.555)	(430.359.880.902)	(508.065.717.302)	(544.212.809.288)
⊙ Pendapatan operasi lainnya	IDR	24.729.483.217	13.015.487.443	40.016.406.112	64.134.943.506	84.707.520.679
⊙ Beban operasi lainnya	IDR	(26.439.740.478)	(4.095.724.173)	(3.174.794.340)	(2.808.842.754)	(1.903.851.148)
Jumlah Pendapatan (Beban) Usaha	IDR	(340.873.887.060)	(343.946.868.285)	(393.518.269.130)	(446.739.616.550)	(461.409.139.757)
LABA USAHA	IDR	30.991.611.423	62.180.025.931	89.880.446.162	74.008.005.292	84.013.275.517
⊙ Pendapatan keuangan	IDR	2.391.788.684	562.892.218	851.451.698	234.144.802	409.401.116
⊙ Beban keuangan	IDR	(24.709.365.914)	(20.140.236.185)	(23.072.929.586)	(26.951.854.266)	(27.366.522.154)
Jumlah Pendapatan (Beban) Usaha	IDR	(22.317.577.230)	(19.577.343.967)	(22.221.477.888)	(26.717.709.464)	(26.957.121.038)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK	IDR	8.674.034.193	42.602.681.964	67.658.968.274	47.290.295.828	57.056.154.479
⊙ Beban Pajak	IDR	(5.972.617.231)	(12.486.107.422)	(19.947.918.646)	(12.920.887.876)	(14.930.864.496)
LABA (RUGI) BERSIH	IDR	2.701.416.962	30.116.574.542	47.711.049.628	34.369.407.952	42.125.289.983

PRI Notes:

* Forecast-2023 Forecast using the moving average from historical data (2018-2022).

** Subsequent 2022. based on TB as of Desember 2022



**STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA
PT MULTI INDOCITRA TBK**

Lampiran - 05

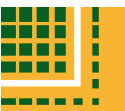
Historis Arus Kas

Dalam Rupiah

			2020A	2021A	2022A	2023A	2024A	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI								
●	Penerimaan dari pelanggan	IDR	681.460.965.036	744.507.984.245	948.766.280.698	1.084.963.583.070	1.079.918.685.596	
●	Penerimaan sewa	IDR	-	-	-	12.817.265.147	13.606.174.748	
●	Penerimaan bunga	IDR	2.391.788.684	562.892.218	851.451.698	234.144.802	409.401.116	
●	Pembayaran kepada pemasok	IDR	(304.918.084.354)	(354.798.339.438)	(531.958.325.157)	(592.300.978.901)	(572.657.834.790)	
●	Pembayaran beban usaha dan lainnya	IDR	(303.328.739.296)	(333.604.369.404)	(400.210.005.014)	(428.589.883.477)	(459.237.528.914)	
●	Pembayaran bunga	IDR	(24.709.365.914)	(20.140.236.185)	(23.072.929.586)	(26.951.854.266)	(27.366.522.154)	
●	Pembayaran pajak penghasilan badan	IDR	(4.935.544.307)	(6.974.671.358)	(20.683.257.530)	(20.352.409.759)	(16.790.684.784)	
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi			IDR	45.961.019.849	29.553.260.078	(26.306.784.891)	29.819.866.616	17.881.690.818
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI								
●	Hasil penjualan aset tetap	IDR	195.000.851	1.306.816.613	720.512.005	825.875.000	868.062.162	
●	Penambahan aset tetap	IDR	(6.770.011.903)	(20.320.343.412)	(11.900.794.353)	(29.403.681.814)	(4.552.831.637)	
●	Deposito berjangka	IDR	8.700.000.000	-	-	-	-	
●	Hasil penjualan penyertaan pada Entitas Anak	IDR	500.000.000	-	-	-	-	
●	Penerimaan dividen	IDR	-	-	-	5.152.700.000	-	
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Investasi			IDR	2.624.988.948	(19.013.526.799)	(11.180.282.348)	(23.425.106.814)	(3.684.769.475)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN								
●	Penerimaan utang bank jangka pendek	IDR	(17.874.136.142)	12.782.795.748	43.671.191.085	511.349.817	25.033.890.252	
●	Pembayaran utang bank jangka panjang	IDR	(7.628.190.739)	(12.197.702.369)	(5.833.333.333)	(6.981.767.323)	(9.872.954.618)	
●	Pembayaran dividen	IDR	(2.959.520.000)	(2.367.616.011)	(8.878.560.000)	(2.959.520.000)	(5.919.040.000)	
●	Pembayaran utang pembiayaan konsumen	IDR	(2.555.743.262)	(2.192.138.254)	(1.924.635.149)	(1.692.489.732)	(2.631.296.475)	
●	Pembayaran liabilitas sewa	IDR	(2.688.913.525)	(2.542.445.302)	(2.868.883.702)	(1.708.314.608)	(655.292.507)	
●	Dividen kepada kepentingan non pengendali	IDR	(2.033)	(1.808)	(3.389)	(4.518)	(5.649)	
●	Kepentingan non pengendali dari aset bersih Entitas Anak yang baru didirik	IDR	8.381.300.683	30.000	-	-	-	
●	Penerimaan utang bank jangka panjang	IDR	(1.163.036.421)	-	4.584.838.856	15.415.161.130	-	
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan			IDR	(26.488.241.439)	(6.517.077.996)	28.750.614.368	2.584.414.766	5.955.301.003
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS			IDR	22.097.767.358	4.022.655.283	(8.736.452.871)	8.979.174.568	20.152.222.346
●	Keuntungan selisih kurs	IDR	30.511.749	14.931.592	231.577.123	(79.548.506)	287.383.919	
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN			IDR	33.624.765.109	55.753.044.216	59.790.631.091	51.285.755.343	60.185.381.405
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN			IDR	55.753.044.216	59.790.631.091	51.285.755.343	60.185.381.405	80.624.987.670

PRI Notes:

- * Forecast-2023 Forecast using the moving average from historical data (2018-2022).
- ** Subsequent 2022, based on TB as of Desember 2022





STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA PT MULTI INDOCITRA TBK

Lampiran - 06

RASIO KEUANGAN					
Keterangan	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Aset Lancar	451.410.867.230	509.961.988.030	634.097.322.447	639.934.726.944	740.887.584.725
Liabilitas Jangka Pendek	265.301.685.348	312.474.479.126	412.018.374.942	387.705.961.475	439.075.256.330
Rasio Lancar	1,70	1,63	1,54	1,65	1,69
*)Disajikan dalam kali					
Keterangan	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Aset Lancar	451.410.867.230	509.961.988.030	634.097.322.447	639.934.726.944	740.887.584.725
Persediaan	224.023.275.915	248.417.999.986	347.132.778.444	353.195.429.623	389.712.633.721
Liabilitas Jangka Pendek	265.301.685.348	312.474.479.126	412.018.374.942	387.705.961.475	439.075.256.330
Rasio Cepat	0,86	0,84	0,70	0,74	0,80
*)Disajikan dalam kali					
Keterangan	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Kas dan setara kas	55.753.044.216	59.790.631.091	51.285.755.343	60.185.381.405	80.624.987.670
Liabilitas Jangka Pendek	265.301.685.348	312.474.479.126	412.018.374.942	387.705.961.475	439.075.256.330
Rasio Kas	0,21	0,19	0,12	0,16	0,18
*)Disajikan dalam kali					
Rasio Likuiditas	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Rasio Lancar	1,70	1,63	1,54	1,65	1,69
Rasio Cepat	0,86	0,84	0,70	0,74	0,80
Rasio Kas	0,21	0,19	0,12	0,16	0,18
*)Disajikan dalam kali					
Keterangan	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Pendapatan	654.285.313.569	770.708.092.995	974.636.523.540	1.086.594.171.978	1.117.588.738.384
Piutang Usaha	147.844.616.828	174.452.223.841	201.585.029.519	201.876.558.668	239.389.506.050
Rasio Perputaran Piutang Usaha	82	83	75	68	78
*)Disajikan dalam hari					
Keterangan	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Beban Pokok Pendapatan	282.419.815.086	364.581.198.779	491.237.808.248	565.846.550.136	572.166.323.110
Persediaan	224.023.275.915	248.417.999.986	347.132.778.444	353.195.429.623	389.712.633.721
Rasio Perputaran Persediaan	290	249	258	228	249
*)Disajikan dalam hari					
Keterangan	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Beban Pokok Pendapatan	282.419.815.086	364.581.198.779	491.237.808.248	565.846.550.136	572.166.323.110
Utang Usaha	39.045.389.956	67.798.336.429	120.462.498.804	93.837.562.079	122.009.654.508
Rasio Perputaran Utang Usaha	50	68	90	61	78
*)Disajikan dalam hari					
Rasio Aktivitas	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Rasio Perputaran Piutang Usaha	82	83	75	68	78
Rasio Perputaran Persediaan	290	249	258	228	249
Rasio Perputaran Utang Usaha	50	68	90	61	78
*)Disajikan dalam hari					
Keterangan	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Jumlah Liabilitas	319.572.184.920	352.565.804.899	447.086.996.864	438.308.664.436	491.009.884.144
Jumlah Aset	1.000.283.894.657	1.063.137.390.963	1.196.101.828.789	1.328.983.366.677	1.418.635.350.493
Rasio Liabilitas terhadap Aset	31,95%	33,16%	37,38%	32,98%	34,61%
*)Disajikan dalam persen					
Keterangan	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Jumlah Liabilitas	319.572.184.920	352.565.804.899	447.086.996.864	438.308.664.436	491.009.884.144
Jumlah Ekuitas	680.711.709.737	710.571.586.064	749.014.831.925	890.674.702.241	927.625.466.349
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	46,95%	49,62%	59,69%	49,21%	52,93%
*)Disajikan dalam persen					
Rasio Leverage	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Rasio Liabilitas terhadap Aset	32%	33%	37%	33%	35%
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	47%	50%	60%	49%	53%
Keterangan	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Laba Bruto	371.865.498.483	406.126.894.216	483.398.715.292	520.747.621.842	545.422.415.274
Pendapatan	654.285.313.569	770.708.092.995	974.636.523.540	1.086.594.171.978	1.117.588.738.384
Margin Laba Bruto	56,84%	52,70%	49,60%	47,92%	48,80%
Keterangan	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Laba Usaha	30.991.611.423	62.180.025.931	89.880.446.162	74.008.005.292	84.013.275.517
Pendapatan	654.285.313.569	770.708.092.995	974.636.523.540	1.086.594.171.978	1.117.588.738.384
Margin Laba (Rugi) Usaha	4,74%	8,07%	9,22%	6,81%	7,52%
Keterangan	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Laba Bersih	2.701.416.962	30.116.574.542	47.711.049.628	34.369.407.952	42.125.289.983
Pendapatan	654.285.313.569	770.708.092.995	974.636.523.540	1.086.594.171.978	1.117.588.738.384
Margin Laba (Rugi) Bersih	0,41%	3,91%	4,90%	3,16%	3,77%
Keterangan	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Laba (Rugi) Bersih	2.701.416.962	30.116.574.542	47.711.049.628	34.369.407.952	42.125.289.983
Jumlah Aset	1.000.283.894.657	1.063.137.390.963	1.196.101.828.789	1.328.983.366.677	1.418.635.350.493
Rasio Pengembalian terhadap Jumlah Aset	0,27%	2,83%	3,99%	2,59%	2,97%
Keterangan	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Laba (Rugi) Bersih	2.701.416.962	30.116.574.542	47.711.049.628	34.369.407.952	42.125.289.983
Jumlah Ekuitas	680.711.709.737	710.571.586.064	749.014.831.925	890.674.702.241	927.625.466.349
Rasio Pengembalian terhadap Jumlah Ekuitas	0,40%	4,24%	6,37%	3,86%	4,54%
Rasio Profitabilitas	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Margin Laba Bruto	56,84%	52,70%	49,60%	47,92%	48,80%
Margin Laba (Rugi) Usaha	4,74%	8,07%	9,22%	6,81%	7,52%
Margin Laba (Rugi) Bersih	0,41%	3,91%	4,90%	3,16%	3,77%
Rasio Pengembalian terhadap Jumlah Aset	0,27%	2,83%	3,99%	2,59%	2,97%
Rasio Pengembalian terhadap Jumlah Ekuitas	0,40%	4,24%	6,37%	3,86%	4,54%



STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA PT MULTI INDOCITRA TBK

Lampiran - 07

Proyeksi Posisi Keuangan Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha

		2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
ASSET						
Aset Lancar						
⊗ Kas dan setara kas	IDR	80.373	118.957	174.674	208.468	245.769
⊗ Investasi dalam saham	IDR	1.248	1.248	1.248	1.248	1.248
⊗ Piutang usaha	IDR	235.183	246.942	259.289	272.253	285.866
⊗ Piutang lain-lain	IDR	22.682	22.682	22.682	22.682	22.682
⊗ Persediaan	IDR	400.544	394.285	386.400	405.720	426.006
⊗ Uang muka	IDR	4.408	4.408	4.408	4.408	4.408
⊗ Pajak dibayar di muka	IDR	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409
⊗ Biaya dibayar di muka	IDR	1.413	1.413	1.413	1.413	1.413
Jumlah Aset Lancar	IDR	747.259	791.344	851.522	917.602	988.801
Aset Tidak Lancar						
⊗ Penyertaan saham	IDR	105.487	110.737	115.987	121.237	126.487
⊗ Taksiran tagihan pajak	IDR	3.866	3.866	3.866	3.866	3.866
⊗ Aset pajak tangguhan	IDR	12.778	12.778	12.778	12.778	12.778
⊗ Aset tetap - bersih	IDR	527.999	520.185	512.682	504.364	495.715
⊗ Aset hak guna	IDR	2.058	2.058	2.058	2.058	2.058
⊗ Aset tidak lancar lainnya	IDR	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069
Jumlah Aset Tidak Lancar	IDR	672.257	669.693	667.440	664.372	660.973
JUMLAH ASET	IDR	1.419.517	1.461.037	1.518.963	1.581.974	1.649.775
LIABILITAS DAN EKUITAS						
Liabilitas						
Liabilitas Jangka Pendek						
⊗ Utang bank	IDR	277.528	277.528	277.528	277.528	277.528
⊗ Utang usaha	IDR	116.825	122.667	128.800	135.240	142.002
⊗ Utang pajak	IDR	9.025	9.025	9.025	9.025	9.025
⊗ Beban masih harus dibayar	IDR	8.860	8.860	8.860	8.860	8.860
⊗ Utang lain-lain	IDR	3.983	3.983	3.983	3.983	3.983
⊗ Utang pembiayaan konsumen	IDR	2.628	0	0	0	0
⊗ Utang bank jangka panjang	IDR	9.873	899	0	0	0
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	IDR	428.723	422.962	428.196	434.636	441.398
Liabilitas Jangka Panjang						
⊗ Utang bank jangka panjang	IDR	899	0	0	0	0
⊗ Liabilitas imbalan pasca kerja	IDR	29.469	34.525	39.581	44.636	49.692
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	IDR	30.369	34.525	39.581	44.636	49.692
JUMLAH LIABILITAS	IDR	459.092	457.487	467.777	479.273	491.090
EKUITAS						
⊗ Modal saham	IDR	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
⊗ Perolehan kembali saham beredar	IDR	-810	-810	-810	-810	-810
⊗ Tambahan modal disetor, bersih	IDR	34.970	34.970	34.970	34.970	34.970
⊗ Surplus revaluasi	IDR	192.678	192.678	192.678	192.678	192.678
⊗ Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak	IDR	81.791	81.791	81.791	81.791	81.791
⊗ Pendapatan komprehensif lain	IDR	10.018	10.018	10.018	10.018	10.018
⊗ Aset keuangan tersedia untuk dijual	IDR	-7.728	-7.728	-7.728	-7.728	-7.728
⊗ Saldo laba	IDR	589.490	632.614	680.250	731.766	787.749
⊗ Kepentingan non pengendali	IDR	15	15	15	15	15
JUMLAH EKUITAS	IDR	960.425	1.003.550	1.051.186	1.102.701	1.158.684
JUMLAH LIABILITAS & EKUITAS	IDR	1.419.517	1.461.037	1.518.963	1.581.974	1.649.775
Check Balance		0	0	0	0	0

STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA PT MULTI INDOCITRA TBK

Lampiran - 08

Proyeksi Laba Rugi Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha

		2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
PENDAPATAN	IDR	1.173.468	1.232.142	1.293.749	1.358.436	1.426.358
BEBAN POKOK PENJUALAN	IDR	-600.816	-630.856	-662.399	-695.519	-730.295
		0	0	0	0	0
LABA KOTOR	IDR	572.652	601.285	631.349	662.917	696.063
		0	0	0	0	0
PENGHASILAN (BEBAN) OPERASI						
⊙ Beban umum dan administrasi	IDR	-488.553	-508.828	-532.878	-559.272	-586.461
Jumlah Beban Operasi	IDR	-488.553	-508.828	-532.878	-559.272	-586.461
LABA USAHA	IDR	84.099	92.457	98.472	103.645	109.601
⊙ Pendapatan keuangan	IDR	409	409	409	409	409
⊙ Beban keuangan	IDR	-27.367	-27.367	-27.367	-27.367	-27.367
Jumlah Pendapatan (Beban) Usaha	IDR	-26.957	-26.957	-26.957	-26.957	-26.957
LABA SEBELUM PAJAK	IDR	57.142	65.500	71.515	76.688	82.644
⊙ Beban Pajak Penghasilan	IDR	-12.571	-14.410	-15.733	-16.871	-18.182
LABA TAHUN BERJALAN	IDR	44.571	51.090	55.781	59.816	64.462



STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA PT MULTI INDOCITRA TBK

Lampiran - 09

Proyeksi Arus Kas

		2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI						
● Penerimaan kas dari pelanggan	IDR	1.177.675	1.220.382	1.281.402	1.345.472	1.412.745
● Pembayaran kas kepada pemasok	IDR	-617.389	-622.240	-649.236	-709.255	-744.675
● Pembayaran beban usaha dan lainnya	IDR	-469.152	-492.353	-516.714	-542.293	-569.152
● Penerimaan Sewa gudang	IDR	0	0	0	0	0
● Penerimaan bunga	IDR	409	409	409	409	409
● Pembayaran bunga	IDR	-27.367	-27.367	-27.367	-27.367	-27.367
● Pembayaran pajak penghasilan	IDR	-14.286	-16.375	-17.879	-19.172	-20.661
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	IDR	49.891	62.457	70.616	47.795	51.301
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI						
● Pembelian investasi dalam saham	IDR	0	0	0	0	0
● Penerimaan hasil penjualan aset tetap	IDR	0	0	0	0	0
● Pembelian aset tetap	IDR	0	0	0	0	0
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Investasi	IDR	0	0	0	0	0
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN						
● Pembayaran utang bank jangka panjang	IDR	-12.501	-9.873	-899		
● Pembayaran dividen	IDR	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	IDR	-18.501	-15.873	-6.899	-6.000	-6.000
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	IDR	31.390	46.584	63.717	41.795	45.301
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	IDR	80.625	112.015	158.599	222.316	264.111
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	IDR	112.015	158.599	222.316	264.111	309.412

PRI Notes:

* Forecast-2022 Forecast using the moving average from historical data (2017-2021).

** Subsequent 2021, based on TB as of Desember 2021



STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA PT MULTI INDOCITRA TBK

Lampiran - 10

Proyeksi Depresiasi Aset Tetap Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha

		2024A	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
PENAMBAHAN / PENGURANGAN							
⊙ Tanah	IDR	116.686.071	-	-	-	-	-
⊙ Bangunan dan Prasarana	IDR	34.666.737.739	-	-	-	-	-
⊙ Mesin dan Peralatan	IDR	809.404.775	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
⊙ Perabot dan Peralatan Kantor	IDR	1.070.685.507	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
⊙ Kendaraan	IDR	3.673.700.538	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
J u m l a h		40.337.214.630	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
		^	^	^	^	^	^
NILAI PEROLEHAN							
⊙ Tanah	IDR	377.380.094.673	377.380.094.673	377.380.094.673	377.380.094.673	377.380.094.673	377.380.094.673
⊙ Bangunan dan Prasarana	IDR	221.261.987.006	221.261.987.006	221.261.987.006	221.261.987.006	221.261.987.006	221.261.987.006
⊙ Mesin dan Peralatan	IDR	73.035.778.669	76.035.778.669	79.035.778.669	82.035.778.669	85.035.778.669	88.035.778.669
⊙ Perabot dan Peralatan Kantor	IDR	32.447.359.801	34.447.359.801	36.447.359.801	38.447.359.801	40.447.359.801	42.447.359.801
⊙ Kendaraan	IDR	43.896.872.919	46.896.872.919	49.896.872.919	52.896.872.919	55.896.872.919	58.896.872.919
J u m l a h		748.022.093.068	756.022.093.068	764.022.093.068	772.022.093.068	780.022.093.068	788.022.093.068
		^	^	^	^	^	^
PENYUSUTAN							
⊙ Bangunan dan Prasarana	IDR	12.456.444.139	7.375.399.567	7.375.399.567	7.375.399.567	7.375.399.567	7.375.399.567
⊙ Mesin dan Peralatan	IDR	5.246.645.914	3.801.788.933	3.951.788.933	4.101.788.933	4.251.788.933	4.401.788.933
⊙ Perabot dan Peralatan Kantor	IDR	3.393.752.646	4.305.919.975	4.555.919.975	2.535.607.786	2.000.000.000	2.000.000.000
⊙ Kendaraan	IDR	3.417.739.626	5.862.109.115	6.237.109.115	6.612.109.115	3.183.533.567	3.000.000.000
J u m l a h		24.514.582.325	21.345.217.590	22.120.217.590	20.624.905.401	16.810.722.068	16.777.188.500
		^	^	^	^	^	^
AKUMULASI PENYUSUTAN							
⊙ Bangunan dan Prasarana	IDR	87.171.722.910	94.547.122.477	101.922.522.044	109.297.921.611	116.673.321.177	124.048.720.744
⊙ Mesin dan Peralatan	IDR	61.058.685.738	64.860.474.671	68.812.263.605	72.914.052.538	77.165.841.472	81.567.630.405
⊙ Perabot dan Peralatan Kantor	IDR	27.049.912.065	31.355.832.040	35.911.752.015	38.447.359.801	40.447.359.801	42.447.359.801
⊙ Kendaraan	IDR	34.002.012.007	39.864.121.122	46.101.230.237	52.713.339.352	55.896.872.919	58.896.872.919
J u m l a h		209.282.332.720	230.627.550.310	252.747.767.901	273.372.673.302	290.183.395.369	306.960.583.870
		^	^	^	^	^	^
NILAI BUKU							
⊙ Tanah		377.380.094.673	377.380.094.673	377.380.094.673	377.380.094.673	377.380.094.673	377.380.094.673
⊙ Bangunan dan Prasarana		134.090.264.096	126.714.864.529	119.339.464.962	111.964.065.395	104.588.665.829	97.213.266.262
⊙ Mesin dan Peralatan		11.977.092.931	11.175.303.998	10.223.515.064	9.121.726.131	7.869.937.197	6.468.148.264
⊙ Perabot dan Peralatan Kantor		5.397.447.736	3.091.527.761	535.607.786	0	0	0
⊙ Kendaraan		9.894.860.912	7.032.751.797	3.795.642.682	183.533.567	0	0
J u m l a h		538.739.760.348	525.394.542.758	511.274.325.167	498.649.419.766	489.838.697.699	481.061.509.198
Capital Expenditure							
Capex/Depresiasi			187,97%	187,97%	187,97%	187,97%	187,97%
□ Mesin	IDR	0	0	0	0	0	0
□ Peralatan Kantor	IDR	0	0	0	0	0	0
Inventaris Kantor	IDR	0	0	0	0	0	0
Total Capex	IDR	0	0	0	0	0	0



STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA

PT MULTI INDOCITRA TBK

Lampiran - 11

Net Working Capital Projection

ASET LANCAR

- ⊙ Piutang Usaha
- ⊙ Piutang Lain - Lain
- ⊙ Persediaan

Jumlah Aset Lancar

KEWAJIBAN JANGKA PENDEK

- ⊙ Utang Usaha
- ⊙ Utang Lain - Lain

Jumlah Kewajiban Jangka Pendek

Net Working Capital

Increase/Decrease Net Working Capital

2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
235.182.580.134	246.941.709.140	259.288.794.597	272.253.234.327	285.865.896.044
22.682.248.004	22.682.248.004	22.682.248.004	22.682.248.004	22.682.248.004
400.543.803.837	394.285.306.902	386.399.600.764	405.719.580.802	426.005.559.842
658.408.631.975	663.909.264.046	668.370.643.365	700.655.063.133	734.553.703.890
116.825.276.119	122.666.539.925	128.799.866.921	135.239.860.267	142.001.853.281
3.982.518.556	3.982.518.556	3.982.518.556	3.982.518.556	3.982.518.556
120.807.794.675	126.649.058.481	132.782.385.477	139.222.378.823	145.984.371.837
537.600.837.299	537.260.205.565	535.588.257.888	561.432.684.310	588.569.332.053
(11.808.622.588)	340.631.734	1.671.947.677	(25.844.426.422)	(27.136.647.743)

PRI Notes:

* Forecast-2022 Forecast using the moving average from historical data (2017-2021).

** Subsequent 2021, based on TB as of Desember 2021



STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA
PT MULTI INDOCITRA TBK

Lampiran - 12

Tax Projection

K E T E R A N G A N	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
Tarif Pajak PPh Badan	22%	22%	22%	22%	22%
Tarif	11%	11%	11%	11%	11%
Penjualan	1.173.468.175.303	1.232.141.584.068	1.293.748.663.272	1.358.436.096.435	1.426.357.901.257
PTKP	-	-	-	-	-
PKP	1.173.468.175.303	1.232.141.584.068	1.293.748.663.272	1.358.436.096.435	1.426.357.901.257
Laba sebelum pajak	57.142.002.362	65.499.560.383	71.514.650.591	76.687.564.396	82.644.152.957
Perhitungan Pajak	-	-	-	-	-
Beban Pajak	12.571.240.520	14.409.903.284	15.733.223.130	16.871.264.167	18.181.713.650
Beban Pajak Penghasilan	12.571.240.520	14.409.903.284	15.733.223.130	16.871.264.167	18.181.713.650
	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%

PRI Notes:

* Forecast-2022 Forecast using the moving average from historical data (2017-2021).

** Subsequent 2021, based on TB as of Desember 2021



STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA PT MULTI INDOCITRA TBK

Lampiran - 13

RASIO KEUANGAN TANPA PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA					
Rasio Likuiditas	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
Rasio Lancar	1,74	1,87	1,99	2,11	2,24
Rasio Cepat	0,81	0,94	1,09	1,18	1,28
Rasio Kas	0,19	0,28	0,41	0,48	0,56
Rasio Aktivitas					
Rasio Perputaran Piutang Usaha	73	73	73	73	73
Rasio Perputaran Persediaan	243	228	213	213	213
Rasio Perputaran Utang Usaha	71	71	71	71	71
Rasio Leverage					
Rasio Liabilitas terhadap Aset	32,34%	31,31%	30,80%	30,30%	29,77%
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	47,80%	45,59%	44,50%	43,46%	42,38%
Rasio Profitabilitas					
Margin Laba Bruto	48,80%	48,80%	48,80%	48,80%	48,80%
Margin Laba (Rugi) Usaha	7,17%	7,50%	7,61%	7,63%	7,68%
Margin Laba (Rugi) Bersih	3,80%	4,15%	4,31%	4,40%	4,52%
Rasio Pengembalian terhadap Jumlah Aset	3,14%	3,50%	3,67%	3,78%	3,91%
Rasio Pengembalian terhadap Jumlah Ekuitas	4,64%	5,09%	5,31%	5,42%	5,56%





STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA PT MULTI INDOCITRA TBK

Lampiran - 14

Proyeksi Posisi Keuangan Setelah Penambahan Kegiatan Usaha

		2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
ASSET						
Aset Lancar						
⊗ Kas dan setara kas	IDR	96.152	134.664	200.242	227.759	289.910
⊗ Investasi dalam saham	IDR	1.248	1.248	1.248	1.248	1.248
⊗ Piutang usaha	IDR	235.183	246.942	259.289	272.253	285.866
⊗ Piutang lain-lain	IDR	22.682	22.682	22.682	22.682	22.682
⊗ Persediaan	IDR	400.544	394.285	386.400	405.720	426.006
⊗ Uang muka	IDR	4.408	4.408	4.408	4.408	4.408
⊗ Pajak dibayar di muka	IDR	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409
⊗ Biaya dibayar di muka	IDR	1.413	1.413	1.413	1.413	1.413
Jumlah Aset Lancar	IDR	763.039	807.051	877.091	936.893	1.032.942
Aset Tidak Lancar						
⊗ Penyertaan saham	IDR	105.487	110.737	115.987	121.237	126.487
⊗ Taksiran tagihan pajak	IDR	3.866	3.866	3.866	3.866	3.866
⊗ Aset pajak tangguhan	IDR	12.778	12.778	12.778	12.778	12.778
⊗ Aset tetap - bersih	IDR	532.999	530.185	522.682	514.364	505.715
⊗ Aset hak guna	IDR	2.058	2.058	2.058	2.058	2.058
⊗ Aset tidak lancar lainnya	IDR	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069
Jumlah Aset Tidak Lancar	IDR	677.257	679.693	677.440	674.372	670.973
JUMLAH ASET	IDR	1.440.296	1.486.744	1.554.531	1.611.265	1.703.915
LIABILITAS DAN EKUITAS						
Liabilitas						
Liabilitas Jangka Pendek						
⊗ Utang bank	IDR	277.528	277.528	277.528	277.528	277.528
⊗ Utang usaha	IDR	116.825	122.667	128.800	135.240	142.002
⊗ Utang pajak	IDR	9.025	9.025	9.025	9.025	9.025
⊗ Beban masih harus dibayar	IDR	8.860	8.860	8.860	8.860	8.860
⊗ Utang lain-lain	IDR	3.983	3.983	3.983	3.983	3.983
⊗ Pendapatan diterima dimuka	IDR	6.126	3.660	6.531	1.766	5.802
⊗ Utang pembiayaan konsumen	IDR	1.597	1.597	1.597	1.597	1.597
⊗ Utang bank jangka panjang	IDR	9.873	899	0	0	0
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	IDR	433.818	428.219	436.324	438.000	448.798
Liabilitas Jangka Panjang						
⊗ Pendapatan diterima dimuka	IDR	7.319	6.531	7.568	0	13.906
⊗ Utang pembiayaan konsumen	IDR	2.628	2.628	2.628	2.628	2.628
⊗ Utang bank jangka panjang	IDR	899	0	0	0	0
⊗ Liabilitas imbalan pasca kerja	IDR	29.469	34.525	39.581	44.636	49.692
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	IDR	40.316	43.684	49.777	47.265	66.227
JUMLAH LIABILITAS	IDR	474.134	471.903	486.101	485.264	515.024
EKUITAS						
⊗ Modal saham	IDR	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
⊗ Perolehan kembali saham beredar	IDR	-810	-810	-810	-810	-810
⊗ Tambahan modal disetor, bersih	IDR	34.970	34.970	34.970	34.970	34.970
⊗ Surplus revaluasi	IDR	192.678	192.678	192.678	192.678	192.678
⊗ Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak	IDR	81.791	81.791	81.791	81.791	81.791
⊗ Pendapatan komprehensif lain	IDR	10.018	10.018	10.018	10.018	10.018
⊗ Aset keuangan tersedia untuk dijual	IDR	-7.728	-7.728	-7.728	-7.728	-7.728
⊗ Saldo laba	IDR	595.226	643.905	697.494	755.065	817.956
⊗ Kepentingan non pengendali	IDR	15	15	15	15	15
JUMLAH EKUITAS	IDR	966.162	1.014.840	1.068.429	1.126.001	1.188.891
JUMLAH LIABILITAS & EKUITAS	IDR	1.440.296	1.486.744	1.554.531	1.611.265	1.703.915
Check Balance		-	-	-	-	-

**STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA
PT MULTI INDOCITRA TBK**

Lampiran - 15

Proyeksi Laba Rugi Setelah Penambahan Kegiatan Usaha

		2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
PENDAPATAN	IDR	1.173.468	1.232.142	1.293.749	1.358.436	1.426.358
		#DIV/0!	0	0	0	0
BEBAN POKOK PENJUALAN	IDR	-600.816	-630.856	-662.399	-695.519	-730.295
		0	0	0	0	0
LABA KOTOR	IDR	572.652	601.285	631.349	662.917	696.063
		0	0	0	0	0
PENGHASILAN (BEBAN) OPERASI						
⊙ Beban umum dan administrasi	IDR	-488.878	-509.478	-533.528	-559.922	-587.111
⊙ Pendapatan Sewa	IDR	7.974	8.055	8.587	8.724	9.860
Jumlah Beban Operasi	IDR	-480.904	-501.423	-524.940	-551.198	-577.251
LABA USAHA	IDR	91.748	99.862	106.409	111.719	118.811
⊙ Pendapatan keuangan	IDR	409	409	409	409	409
⊙ Beban keuangan	IDR	-27.367	-27.367	-27.367	-27.367	-27.367
Jumlah Pendapatan (Beban) Usaha	IDR	-26.957	-26.957	-26.957	-26.957	-26.957
LABA SEBELUM PAJAK	IDR	64.791	72.905	79.452	84.762	91.854
⊙ Beban Pajak Penghasilan	IDR	-14.254	-16.039	-17.479	-18.648	-20.208
LABA TAHUN BERJALAN	IDR	50.537	56.866	61.972	66.114	71.646



STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA PT MULTI INDOCITRA TBK

Lampiran - 16

Proyeksi Arus Kas Setelah Penambahan Kegiatan Usaha

		2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI						
● Penerimaan kas dari pelanggan	IDR	1.177.675	1.220.382	1.281.402	1.345.472	1.412.745
● Pembayaran kas kepada pemasok	IDR	-613.764	-631.656	-654.116	-730.377	-735.522
● Pembayaran beban usaha dan lainnya	IDR	-460.687	-484.214	-508.575	-534.154	-561.012
● Penerimaan Sewa gudang	IDR	7.974	8.055	8.587	8.724	9.860
● Penerimaan bunga	IDR	409	409	409	409	409
● Pembayaran bunga	IDR	-27.367	-27.367	-27.367	-27.367	-27.367
● Pembayaran pajak penghasilan	IDR	-16.198	-18.226	-19.863	-21.190	-22.964
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	IDR	68.042	67.384	80.478	41.518	76.151
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI						
● Pembelian investasi dalam saham	IDR	0	0	0	0	0
● Penerimaan hasil penjualan aset tetap	IDR	0	0	0	0	0
● Pembelian aset tetap	IDR	0	0	0	0	0
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Investasi	IDR	0	0	0	0	0
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN						
● Pembayaran utang bank jangka panjang	IDR	-9.873	-9.873	-899	0	0
● Pembayaran dividen	IDR	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	IDR	-15.873	-15.873	-6.899	-6.000	-6.000
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	IDR	52.169	51.511	73.578	35.518	70.151
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	IDR	80.625	132.794	184.306	257.884	293.402
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	IDR	132.794	184.306	257.884	293.402	363.553

23,9%

PRI Notes:

- * Forecast-2022 Forecast using the moving average from historical data (2017-2021).
- ** Subsequent 2021, based on TB as of Desember 2021



STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA PT MULTI INDOCITRA TBK

Lampiran - 17

Proyeksi Depresiasi Aset Tetap Setelah Penambahan Kegiatan Usaha

			2024A	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
PENAMBAHAN / PENGURANGAN								
⊙ Tanah	IDR		116.686.071	-	-	-	-	-
⊙ Bangunan dan Prasarana	IDR		34.666.737.739	8.000.000.000	-	-	-	-
⊙ Mesin dan Peralatan	IDR		809.404.775	5.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
⊙ Perabot dan Peralatan Kantor	IDR		1.070.685.507	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
⊙ Kendaraan	IDR		3.673.700.538	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
J u m l a h			40.337.214.630	18.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
			^	^	^	^	^	^
NILAI PEROLEHAN								
⊙ Tanah	IDR		377.380.094.673	377.380.094.673	377.380.094.673	377.380.094.673	377.380.094.673	377.380.094.673
⊙ Bangunan dan Prasarana	IDR		221.261.987.006	229.261.987.006	229.261.987.006	229.261.987.006	229.261.987.006	229.261.987.006
⊙ Mesin dan Peralatan	IDR		73.035.778.669	78.035.778.669	81.035.778.669	84.035.778.669	87.035.778.669	90.035.778.669
⊙ Perabot dan Peralatan Kantor	IDR		32.447.359.801	34.447.359.801	36.447.359.801	38.447.359.801	40.447.359.801	42.447.359.801
⊙ Kendaraan	IDR		43.896.872.919	46.896.872.919	49.896.872.919	52.896.872.919	55.896.872.919	58.896.872.919
J u m l a h			748.022.093.068	766.022.093.068	774.022.093.068	782.022.093.068	790.022.093.068	798.022.093.068
			^	^	^	^	^	^
PENYUSUTAN								
⊙ Bangunan dan Prasarana	IDR		12.456.444.139	7.642.066.234	7.642.066.234	7.642.066.234	7.642.066.234	7.642.066.234
⊙ Mesin dan Peralatan	IDR		5.246.645.914	3.901.788.933	4.051.788.933	4.201.788.933	4.351.788.933	4.501.788.933
⊙ Perabot dan Peralatan Kantor	IDR		3.393.752.646	4.305.919.975	4.555.919.975	2.535.607.786	2.000.000.000	2.000.000.000
⊙ Kendaraan	IDR		3.417.739.626	5.862.109.115	6.237.109.115	6.612.109.115	3.183.533.567	3.000.000.000
J u m l a h			24.514.582.325	21.711.884.257	22.486.884.257	20.991.572.068	17.177.388.734	17.143.855.167
			^	^	^	^	^	^
AKUMULASI PENYUSUTAN								
⊙ Bangunan dan Prasarana	IDR		87.171.722.910	94.813.789.144	102.455.855.377	110.097.921.611	117.739.987.844	125.382.054.078
⊙ Mesin dan Peralatan	IDR		61.058.685.738	64.960.474.671	69.012.263.605	73.214.052.538	77.565.841.472	82.067.630.405
⊙ Perabot dan Peralatan Kantor	IDR		27.049.912.065	31.355.832.040	35.911.752.015	38.447.359.801	40.447.359.801	42.447.359.801
⊙ Kendaraan	IDR		34.002.012.007	39.864.121.122	46.101.230.237	52.713.339.352	55.896.872.919	58.896.872.919
J u m l a h			209.282.332.720	230.994.216.977	253.481.101.234	274.472.673.302	291.650.062.036	308.793.917.203
			^	^	^	^	^	^
NILAI BUKU								
⊙ Tanah	IDR		377.380.094.673	377.380.094.673	377.380.094.673	377.380.094.673	377.380.094.673	377.380.094.673
⊙ Bangunan dan Prasarana	IDR		134.090.264.096	134.448.197.862	126.806.131.629	119.164.065.395	111.521.999.162	103.879.932.928
⊙ Mesin dan Peralatan	IDR		11.977.092.931	13.075.303.998	12.023.515.064	10.821.726.131	9.469.937.197	7.968.148.264
⊙ Perabot dan Peralatan Kantor	IDR		5.397.447.736	3.091.527.761	535.607.786	0	0	0
⊙ Kendaraan	IDR		9.894.860.912	7.032.751.797	3.795.642.682	183.533.567	0	0
J u m l a h			538.739.760.348	535.027.876.091	520.540.991.834	507.549.419.766	498.372.031.032	489.228.175.865
Capital Expenditure								
Capex/Depresiasi				187,97%	187,97%	187,97%	187,97%	187,97%
□ Mesin	IDR		0	0	0	0	0	0
□ Peralatan Kantor	IDR		0	0	0	0	0	0
Inventaris Kantor	IDR		0	0	0	0	0	0
Total Capex	IDR		0	0	0	0	0	0



STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA

PT MULTI INDOCITRA TBK

Lampiran - 18

Net Working Capital Projection

ASET LANCAR

- ⊙ Piutang Usaha
- ⊙ Piutang Lain - Lain
- ⊙ Persediaan

Jumlah Aset Lancar

KEWAJIBAN JANGKA PENDEK

- ⊙ Utang Usaha
- ⊙ Utang Lain - Lain

Jumlah Kewajiban Jangka Pendek

Net Working Capital

Increase/Decrease Net Working Capital

2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
235.182.580.134	246.941.709.140	259.288.794.597	272.253.234.327	285.865.896.044
22.682.248.004	22.682.248.004	22.682.248.004	22.682.248.004	22.682.248.004
400.543.803.837	394.285.306.902	386.399.600.764	405.719.580.802	426.005.559.842
658.408.631.975	663.909.264.046	668.370.643.365	700.655.063.133	734.553.703.890
116.825.276.119	122.666.539.925	128.799.866.921	135.239.860.267	142.001.853.281
3.982.518.556	3.982.518.556	3.982.518.556	3.982.518.556	3.982.518.556
120.807.794.675	126.649.058.481	132.782.385.477	139.222.378.823	145.984.371.837
537.600.837.299	537.260.205.565	535.588.257.888	561.432.684.310	588.569.332.053
(11.808.622.588)	340.631.734	1.671.947.677	(25.844.426.422)	(27.136.647.743)

PRI Notes:

* Forecast-2022 Forecast using the moving average from historical data (2017-2021).

** Subsequent 2021, based on TB as of Desember 2021



STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA
PT MULTI INDOCITRA TBK

Lampiran - 19

Tax Projection

K E T E R A N G A N	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
Tarif Pajak PPh Badan	22%	22%	22%	22%	22%
Tarif	11%	11%	11%	11%	11%
Penjualan	1.173.468.175.303	1.232.141.584.068	1.293.748.663.272	1.358.436.096.435	1.426.357.901.257
PTKP	-	-	-	-	-
PKP	1.173.468.175.303	1.232.141.584.068	1.293.748.663.272	1.358.436.096.435	1.426.357.901.257
Laba sebelum pajak	64.791.085.342	72.904.654.163	79.451.883.771	84.761.960.276	91.854.134.367
Perhitungan Pajak	-	-	-	-	-
Beban Pajak	14.254.038.775	16.039.023.916	17.479.414.430	18.647.631.261	20.207.909.561
Beban Pajak Penghasilan	14.254.038.775	16.039.023.916	17.479.414.430	18.647.631.261	20.207.909.561
	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%

PRI Notes:

* Forecast-2022 Forecast using the moving average from historical data (2017-2021).

** Subsequent 2021, based on TB as of Desember 2021



STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA PT MULTI INDOCITRA TBK

Lampiran - 20

PROYEKSI RASIO KEUANGAN SETELAH PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA					
Rasio Likuiditas	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
Rasio Lancar	1,76	1,88	2,01	2,14	2,30
Rasio Cepat	0,84	0,96	1,12	1,21	1,35
Rasio Kas	0,22	0,31	0,46	0,52	0,65
Rasio Aktivitas					
Rasio Perputaran Piutang Usaha	73	73	73	73	73
Rasio Perputaran Persediaan	243	228	213	213	213
Rasio Perputaran Utang Usaha	71	71	71	71	71
Rasio Leverage					
Rasio Liabilitas terhadap Aset	32,92%	31,74%	31,27%	30,12%	30,23%
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	49,07%	46,50%	45,50%	43,10%	43,32%
Rasio Profitabilitas					
Margin Laba Bruto	48,80%	48,80%	48,80%	48,80%	48,80%
Margin Laba (Rugi) Usaha	7,82%	8,10%	8,22%	8,22%	8,33%
Margin Laba (Rugi) Bersih	4,31%	4,62%	4,79%	4,87%	5,02%
Rasio Pengembalian terhadap Jumlah Aset	3,51%	3,82%	3,99%	4,10%	4,20%
Rasio Pengembalian terhadap Jumlah Ekuitas	5,23%	5,60%	5,80%	5,87%	6,03%



STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA
PT MULTI INDOCITRA TBK

Lampiran - 21

Discounted Cash Flow / Free Cash Flow to Firm Tanpa Penambahan Kegiatan Usaha

			2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
No of days in a year			365	365	365	365	365
Earning Before Interest Tax	IDR		84.099.123.400	92.456.681.421	98.471.771.629	103.644.685.434	109.601.273.995
Interest	IDR		27.366.522.154	27.366.522.154	27.366.522.154	27.366.522.154	27.366.522.154
CASH IN							
(+) Net Income	IDR		44.571	51.090	55.781	59.816	64.462
(+) Interest * (1-Tax)	IDR	22%	21.346	21.346	21.346	21.346	21.346
(+) Depreciation & Ammortization	IDR		21.345	22.120	20.625	16.811	16.777
Total Cash In	IDR		87.262	94.556	97.752	97.973	102.586
CASH OUT							
(-) Capital Expenditure	IDR		-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000
(+/-) Increase/Decrease Net Working Capital	IDR		-11.809	341	1.672	-25.844	-27.137
Total Cash Out	IDR		-19.809	-7.659	-6.328	-33.844	-35.137
Free Cash Flow to Invested Capital	IDR		67.453	86.896	91.424	64.128	67.449



STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA
PT MULTI INDOCITRA TBK

Lampiran - 22

Discounted Cash Flow / Free Cash Flow to Firm Setelah Penambahan Kegiatan Usaha

			2025F	2026F	2027F	2028F	2029F
No of days in a year			365	365	365	365	365
Earning Before Interest Tax	IDR		91.748.206.380	99.861.775.201	106.409.004.809	111.719.081.314	118.811.255.405
Interest	IDR		27.366.522.154	27.366.522.154	27.366.522.154	27.366.522.154	27.366.522.154
CASH IN							
(+) Net Income	IDR		50.537	56.866	61.972	66.114	71.646
(+) Interest * (1-Tax)	IDR	22%	21.346	21.346	21.346	21.346	21.346
(+) Depreciation & Ammortization	IDR		21.712	22.487	20.992	17.177	17.144
Total Cash In	IDR		93.595	100.698	104.310	104.638	110.136
CASH OUT							
(-) Capital Expenditure	IDR		-18.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000
(+/-) Increase/Decrease Net Working Capital	IDR		-11.809	341	1.672	-25.844	-27.137
Total Cash Out	IDR		-29.809	-7.659	-6.328	-33.844	-35.137
Free Cash Flow to Invested Capital	IDR		63.786	93.039	97.982	70.793	74.999



STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA
PT MULTI INDOCITRA TBK

Lampiran - 23

Feasibility Study (Uji Aspek Keuangan) Penambahan Kegiatan Usaha

		2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	Perpetuity
No of days in a year		365	365	365	365	365	
⊗ Interest		-	-	-	-	-	
⊗ Net Income		5.966.284.724	5.775.973.148	6.191.041.880	6.298.028.786	7.183.785.500	
CASH IN							
(+) Net Income		5.966.284.724	5.775.973.148	6.191.041.880	6.298.028.786	7.183.785.500	
(+) Interest * (1-Tax)	22%	0	0	0	0	0	
(+) Depreciation		366.666.667	366.666.667	366.666.667	366.666.667	366.666.667	
Total Cash In		6.332.951.391	6.142.639.815	6.557.708.547	6.664.695.453	7.550.452.166	
CASH OUT							
(-) Investment Outlays		-10.000.000.000	0	0	0	0	
(+/-) Increase/Decrease Net Working Capital		0	0	0	0	0	
Total Cash Out		-10.000.000.000	0	0	0	0	
Free Cash Flow to Invested Capital	IDR	-3.667.048.609	6.142.639.815	6.557.708.547	6.664.695.453	7.550.452.166	80.766.366
⊗ Year (n)		1	2	3	4	5	
⊗ Growth Perpetuity	0,00%						
⊗ Discount Rate (WACC)	9,35%	9,35%	9,35%	9,35%	9,35%	9,35%	9,35%
⊗ Discount Factor		0,9145	0,8363	0,7648	0,6994	0,6396	0,6396
Present Value Free Cash Flow to Invested Capital	IDR	-3.353.542	5.137.234	5.015.491	4.661.534	4.829.572	51.661.402
⊗ Net Present Value (NPV)	67.951.689.747						
⊗ Internal Rate of Return (IRR)	190,20%						
⊗ Profitability Indeks (PI)	8,43						
		2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	Perpetuity
- Present Value Cash In		5.791.529.639	5.137.233.521	5.015.491.478	4.661.533.649	4.829.571.543	51.661.401.907
- Present Value Cash Out		(9.145.071.991)	-	-	-	-	-
- Total Cash In		6.332.951.391	6.142.639.815	6.557.708.547	6.664.695.453	7.550.452.166	80.766.366.225
- Total Cash Out		(10.000.000.000)	-	-	-	-	-
- Cash Flow Payback Period		(3.667.048.609)	2.475.591.206	9.033.299.753	15.697.995.206	23.248.447.373	104.014.813.598
- Discount Factor	9,35%	0,9145	0,8363	0,7648	0,6994	0,6396	0,6396
- Discounted Payback Period		(3.353.542.353)	2.070.394.897	6.908.882.517	10.979.756.449	14.870.637.861	66.532.039.768
- Negative Cashflow Years	1						
- Last Negative Cashflow (Net)		(3.353.542.353)					
- Cashflow In The Next Years		2.070.394.897					
- Fractional Value (Year)		1,62					
⊗ Payback Period	2,62 2 Tahun dan 8 Bulan						
RESUME							
⊗ Net Present Value (NPV)	67.951.689.747						
⊗ Internal Rate of Return (IRR)	190,20%						
⊗ Profitability Indeks (PI)	8,43						
⊗ Payback Period	2 Tahun dan 8 Bulan						

⇒⇒⇒⇒⇒ **Feasible**
⇒⇒⇒⇒⇒ **Feasible**
⇒⇒⇒⇒⇒ **Feasible**



Weighted Average Cost of Capital

Discount Rate

Lampiran - 24

Assumptions	
Equity Cost Calculation Method	CAPM
Income Tax Rate	22%

Beta Calculation

CAPM Variable			
Risk Free Rate	7,12%	Beta	0,43
Market Equity Risk Premium	6,87%	RBDs	1,89%
Cost of Equity	10,05%		

IDR (Million)

No.	Kode Ticker	Country	Company	Adjusted Beta	Total Asset	Market Value of Debt	Market Value of Equity	DER	Tax	Beta Unlevered
	MICE	Indonesia	PT MULTI INDOCITRA TBK		1.418.635	302.399	927.625	32,60%	22%	
1	1009	Hong Kong	International Entertainment Corporation (SEHK:1009)	0,446	4.952.108	2.357.623	2.166.352	108,83%	17%	0,23
2	158	Hong Kong	Melbourne Enterprises Limited (SEHK:158)	0,175	15.278.312	-	15.125.209	0,00%	17%	0,17
3	KBT	Kuwait	Kuwait Business Town Real Estate Company - KPSC (K'	1,885	6.358.457	3.046.107	3.168.642	96,13%	15%	1,04
4	PSDL	United Kingdom	Phoenix Spree Deutschland Limited (LSE:PSDL)	0,162	11.494.499	5.026.745	5.208.328	96,51%	25%	0,09
5	NAP.EQU	Botswana	New African Properties Limited (BSM:NAP.EQU)	0,287	2.162.372	4.339	1.870.292	0,23%	22%	0,29
6	4324	Saudi Arabia	Banan Real Estate Company (SASE:4324)	0,453	2.815.399	145.349	2.501.609	5,81%	20%	0,43
7	STG	Germany	STINAG Stuttgart Invest AG (DB:STG)	0,050	5.940.426	-	2.803.796	0,00%	30%	0,05
8	MMLP	Indonesia	PT Mega Manunggal Property Tbk (IDX:MMLP)	0,523	6.496.087	1.556.577	4.793.549	32,47%	22%	0,42
					6.937.208	1.517.093	4.704.722	32,25%		0,34

Laporan Keuangan Audited 31 Desember 2024

Beta Perusahaan by S&P 31 Desember 2024

Relevered Beta Calculation

Mean Un-Levered Beta	0,34
Debt to Equity Ratio	32,25%
Marginal Tax Rate	22%
Re-Levered Beta	0,43

• **Formula untuk unlevered beta dan levered beta**

$$\beta_U = \frac{\beta_L}{1 + [(1 - t) \times (Wd / We)]}$$

$$\beta_L = \beta_U \times (1 + [(1 - t) \times (Wd / We)])$$

β_U = beta unlevered
 β_L = beta levered
 t = tingkat pajak perusahaan
 Wd = % hutang dalam struktur modal perusahaan
 We = % ekuitas dalam struktur modal perusahaan

Market Risk Premium Calculation

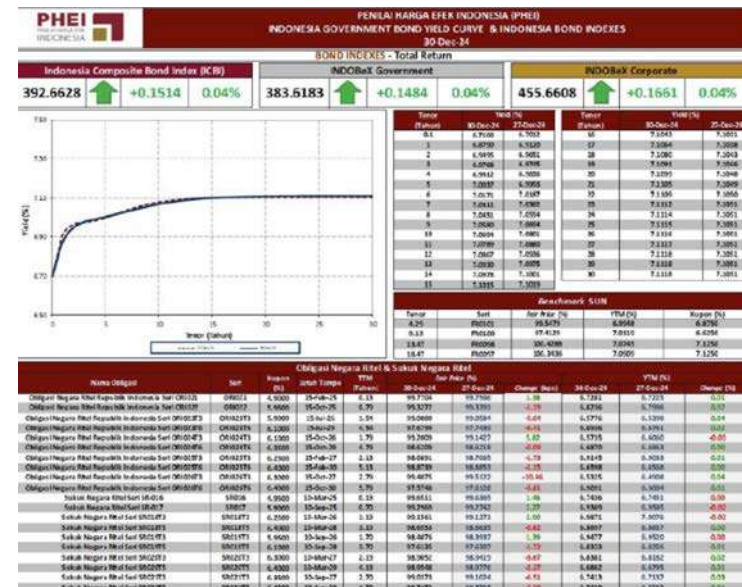
Mature Equity Market	4,33%	Damodaran, 01 Januari 2025
Multiplier	1,35	Damodaran, 01 Januari 2025
Rating Based Default Spread	1,89%	Damodaran, 01 Januari 2025
Rpm	6,87%	$RPM = (\text{mature equity market} + (\text{CDS} \times \text{MP}))$

Cost of Debt

Cost of Debt	9,21% Bunga KI Bank Persero, (BI Desember 2024)
Tax Rate	22% Corporate Marginal Tax Rates 2024
Cost of Debt Shield (Kd)	7,18% $K_d \times (1-t)$

Weighted Average Cost of Capital

Variable		Capital Structure	Result
Cost of Equity	10,05%	75,62%	7,60%
Cost of Debt	7,18%	24,38%	1,75%
WACC	9,35%	$(K_e \times e\%) + (K_d \times d\%)$	



**STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA
PT MULTI INDOCITRA TBK**

Lampiran - 25

	Sensitivitas Proyek	Satuan	Nilai				
1.	Harga Sewa Naik	%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
	NPV	Rp	67.951.689.747	68.236.091.642	68.520.493.537	68.804.895.433	69.089.297.328
	IRR	%	190,20%	204,55%	221,89%	243,31%	270,44%
	Profitability Indeks	Tahun	843,04%	8,5	8,5	8,5	8,6
	Payback Period	Tahun	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 4 Bulan	2 Tahun dan 1 Bulan	1 Tahun dan 11 Bulan	1 Tahun dan 9 Bulan
2.	Harga Sewa Turun	%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
	NPV	Rp	67.951.689.747	67.667.287.851	67.382.885.956	67.098.484.060	66.814.082.165
	IRR	%	190,20%	178,11%	167,78%	158,83%	150,99%
	Profitability Indeks	Tahun	8,4	8,4	8,4	8,3	8,3
	Payback Period	Tahun	2 Tahun dan 8 Bulan	3 Tahun dan 1 Bulan	3 Tahun dan 7 Bulan	4 Tahun dan 4 Bulan	5 Tahun dan 5 Bulan
3.	Discount Rate Naik	%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
	NPV	Rp	67.951.689.747	64.179.473.676	60.756.014.832	57.635.724.068	54.780.612.690
	IRR	%	190,20%	189,40%	188,67%	187,98%	187,35%
	Profitability Indeks	Tahun	8,4	8,0	7,7	7,4	7,1
	Payback Period	Tahun	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan
4.	Discount Rate Turun	%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
	NPV	Rp	67.951.689.747	72.127.852.850	76.775.420.397	81.977.725.623	87.838.938.904
	IRR	%	190,20%	191,06%	192,00%	193,03%	194,16%
	Profitability Indeks	Tahun	8,4	8,9	9,3	9,8	10,4
	Payback Period	Tahun	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan

1	NPV	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
1.1	Harga Sewa Naik	67.951.689.747	68.236.091.642	68.520.493.537	68.804.895.433	69.089.297.328
2.1	Harga Sewa Turun	67.951.689.747	67.667.287.851	67.382.885.956	67.098.484.060	66.814.082.165
3.1	Discount Rate Naik	67.951.689.747	64.179.473.676	60.756.014.832	57.635.724.068	54.780.612.690
4.1	Discount Rate Turun	67.951.689.747	72.127.852.850	76.775.420.397	81.977.725.623	87.838.938.904

2	IRR	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
1.2	Harga Sewa Naik	190,20%	204,55%	221,89%	243,31%	270,44%
2.2	Harga Sewa Turun	190,20%	178,11%	167,78%	158,83%	150,99%
3.2	Discount Rate Naik	190,20%	189,40%	188,67%	187,98%	187,35%
4.2	Discount Rate Turun	190,20%	191,06%	192,00%	193,03%	194,16%

3	Profitability Indeks	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
1.3	Harga Sewa Naik	8,43	8,46	8,49	8,52	8,55
2.3	Harga Sewa Turun	8,43	8,40	8,37	8,34	8,31
3.3	Discount Rate Naik	8,43	8,05	7,70	7,38	7,09
4.3	Discount Rate Turun	8,43	8,85	9,32	9,85	10,44

4	Payback Period	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
1.4	Harga Sewa Naik	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 4 Bulan	2 Tahun dan 1 Bulan	1 Tahun dan 11 Bulan	1 Tahun dan 9 Bulan
2.4	Harga Sewa Turun	2 Tahun dan 8 Bulan	3 Tahun dan 1 Bulan	3 Tahun dan 7 Bulan	4 Tahun dan 4 Bulan	5 Tahun dan 5 Bulan
3.4	Discount Rate Naik	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan
4.4	Discount Rate Turun	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan	2 Tahun dan 8 Bulan

