

Jakarta, 16 Juni 2025

No. 011/MIC/DIR-BG/VI/2025

Kepada Yth.

Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia

Gedung Soemitro Djojohadikusumo

Jl. Lapangan Banteng Timur No. 2-4

Jakarta – 10710

Up : Direktur Penilaian Emiten dan Perusahaan Publik

Hal : Jawaban Atas Surat OJK Nomor: S-262/PM.023/2025 tertanggal 23 Mei 2025

Dengan hormat,

Sehubungan dengan Surat Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia bernomor: S-262/PM.023/2025 tertanggal 23 Mei 2025 perihal perubahan dan/atau tambahan informasi atas rencana perubahan kegiatan usaha PT Multi Indocitra Tbk, maka melalui ini kami, Direksi PT. Multi Indocitra Tbk, memberikan jawaban sebagai berikut:

I. UMUM	
1	Pertanyaan: Berkenaan dengan Keterbukaan Informasi yang telah diumumkan oleh PT Multi Indocitra Tbk ("Perseroan"), agar dikonfirmasi apakah sampai dengan saat ini tidak terdapat keberatan dari pihak-pihak tertentu terkait dengan penambahan bidang usaha. Jika ada, agar dijelaskan tindak lanjut penyelesaiannya oleh Perseroan dan diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi. Jawaban: Bahwa sampai dengan Surat Jawaban ini dikirimkan, tidak ada pihak-pihak yang menyampaikan keberatan kepada Perseroan sehubungan dengan penambahan bidang usaha.
2	Pertanyaan: Agar diklarifikasi apakah Perseroan saat ini sedang terlibat dalam perkara material baik di Pengadilan maupun sengketa lain di luar Pengadilan yang mungkin dapat berpengaruh secara negatif terhadap kelangsungan usaha. Jawaban: Perseroan saat ini sedang tidak terlibat dalam perkara yang material baik di

	Pengadilan maupun sengketa lain diluar Pengadilan yang mungkin dapat berpengaruh secara negatif terhadap kelangsungan usaha.
3	Pertanyaan: Terkait dengan Rencana Transaksi, mengingat Perseroan sebagai Emiten yang telah melakukan penawaran umum bersifat ekuitas, maupun perjanjian hutang piutang lainnya, maka agar dipastikan bahwa ketentuan-ketentuan khususnya terkait dengan pembatasan-pembatasan yang berlaku dan akan diterapkan bagi Perseroan pada perjanjian-perjanjian yang akan ditandatangani dalam rangka Rencana Transaksi tidak akan merugikan hak dan kepentingan para pemegang saham publik serta tidak bertentangan dengan perjanjian hutang piutang yang telah ditandatangani oleh Perseroan sebelumnya. Jawaban: Perseroan akan memastikan bahwa ketentuan-ketentuan khususnya terkait dengan pembatasan-pembatasan yang berlaku dan akan diterapkan bagi Perseroan pada perjanjian-perjanjian yang akan ditandatangani dalam rangka Rencana Transaksi tidak akan merugikan hak dan kepentingan para pemegang saham publik serta telah memastikan bahwa tidak bertentangan dengan perjanjian hutang piutang yang telah ditandatangani oleh Perseroan sebelumnya.
4	Pertanyaan: Dalam hal terdapat ketentuan, persetujuan atas peraturan yang harus dipenuhi serta persetujuan dan/atau perizinan dan/atau pemberitahuan dari pemerintah atau badan atau institusi lain atau pihak ketiga lainnya yang harus dipenuhi oleh Perseroan selain kewajiban yang diatur POJK 17/POJK.04/2020 dalam rangka Rencana Transaksi, agar dijelaskan dan diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi. Jawaban: Bahwa persetujuan dan/atau perizinan dan/atau pemberitahuan dari pemerintah atau badan atau institusi lain atau pihak ketiga lainnya yang harus dipenuhi oleh Perseroan selain kewajiban yang diatur POJK 17/POJK.04/2020 dalam rangka Rencana Transaksi adalah melakukan pemberitahuan kepada Bank Danamon dan Bank Central Asia (BCA) selaku kreditur Perseroan, dimana pemberitahuan sudah Perseroan lakukan pada tanggal 22 Mei 2025 kepada Bank Danamon dan tanggal 23 Mei 2025 kepada BCA. (Referensi: halaman 24 Keterbukaan Informasi) Dapat diinformasikan, bahwa Perseroan telah memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dalam Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor 17/C.37B/31.75.06.1006.33.KPI/2/-1,785.51/e/2022 tertanggal 30 Desember 2022 dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) yang diterbitkan oleh Gubernur DKI Jakarta Kepala Suku Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor: SK-SLF-317506-17052024-001 tanggal 17 Mei 2024. Sehingga IMB dan SLF ini merupakan langkah dasar bagi Perseroan dalam memperoleh perizinan yang berkaitan dengan Rencana

	Transaksi, termasuk Tanda Daftar Gudang. (Referensi: halaman 5 Keterbukaan Informasi)
II. DOKUMEN YANG WAJIB DISAMPAIKAN DAN/ATAU DIPERBAIKI	
1	Pertanyaan: Dokumen perubahan dan/atau tambahan atas Keterbukaan Informasi dalam bentuk lengkap berdasarkan tanggapan dari OJK yang ditandatangani oleh pihak Perseroan serta dibubuhi materai yang cukup. Jawaban: Dokumen perubahan dan/atau tambahan atas Keterbukaan Informasi dalam bentuk lengkap berdasarkan tanggapan dari OJK telah ditandatangani oleh Direktur Perseroan serta dibubuhi materai yang cukup. (Referensi: halaman 26 Keterbukaan Informasi)
2	Pertanyaan: <i>Soft copy</i> atas Keterbukaan Informasi Kepada Pemegang Saham (<i>final</i>) dan jawaban terakhir atas pertanyaan/tanggapan yang disampaikan oleh OJK, serta semua dokumen pendukung yang telah disampaikan oleh Perseroan kepada OJK sehubungan dengan Rencana Transaksi ini. Jawaban: Keterbukaan Informasi Kepada Pemegang Saham (<i>final</i>) dan jawaban terakhir atas pertanyaan/tanggapan yang disampaikan oleh OJK, serta semua dokumen pendukung yang telah disampaikan oleh Perseroan kepada OJK sehubungan dengan Rencana Transaksi ini telah dibuat dalam bentuk <i>soft copy pdf</i> dan disampaikan kepada pihak OJK.
III. KETERBUKAAN INFORMASI	
1	Pertanyaan: Halaman muka, terkait Bidang Usaha, agar langsung diungkapkan kegiatan usaha yang riil dilakukan oleh Perseroan. Jawaban: Kegiatan usaha yang riil dilakukan oleh Perseroan adalah perdagangan umum atas barang-barang konsumsi perlengkapan bayi dan produk perawatan kesehatan serta kosmetik. (Referensi: halaman 1 Keterbukaan Informasi)
2	Pertanyaan: Bab Pendahuluan Agar ditambahkan informasi perubahan kegiatan usaha (penambahan) yang akan dilakukan Perseroan berserta kode KBLI untuk masing-masing kegiatan usaha. Jawaban: Penambahan KBLI yang akan diusulkan oleh Perseroan kepada RUPS adalah 52101 mengenai pergudangan dan penyimpanan dan 68111 mengenai real estat yang dimiliki sendiri atau disewa. (Referensi: halaman 2 Keterbukaan Informasi)

3.a Pertanyaan:

Bab Uraian Singkat Perseroan

Agar ditambahkan kode KBLI untuk masing-masing kegiatan usaha Perseroan, termasuk perizinan yang dimiliki Perseroan dalam rangka menjalankan kegiatan usaha.

Jawaban:

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

Perizinan yang dimiliki Perseroan dalam rangka menjalankan kegiatan usaha adalah sebagai berikut:

No.	Keterangan	Nomor & Tanggal	Yang Mengeluarkan
1.	Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT	Nomor : AHU-AH.01.03 0177044 Tanggal 29 Juli 2024	a.n Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia, Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum

		Multi Indocitra Tbk		
	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
	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 Multi Indocitra Tbk	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	Nomor : 8120313052441 Diterbitkan tanggal : 24 Oktober 2018	Menteri Investasi/ Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal

	(NIB)		
13.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) PT Multi Indocitra Tbk	Nomor : 01.353.286.6-054.000	Ditjen Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia
14.	Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	Nomor : 17/C.37B/31.75.06.1006.33.KPI/2/- 1.785.51/e/2022 Diterbitkan tanggal : 30 Desember 2022	Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Timur
15.	Sertifikat Laik Fungsi (SLF)	Nomor : SK-SLF-317506-17052024-001 Diterbitkan tanggal : 17 Mei 2024	Gubernur DKI Jakarta

(Referensi: halaman 3-5 Keterbukaan Informasi)

3.b Pertanyaan:

Agar ditambahkan nomor akta yang mendasari pengungkapan permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan.

Jawaban:

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:

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%

(Referensi: halaman 5 Keterbukaan Informasi)

3.c Pertanyaan:

Agar ditambahkan pengungkapan terkait Ikhtisar Data Keuangan Dan Rasio Keuangan Penting Perseroan

- 1) Agar ditambahkan pengungkapan ringkasan ikhtisar data keuangan penting berupa Laporan Posisi Keuangan, Laporan Laba Rugi dan Laporan Arus Kas.
- 2) Terkait rasio keuangan:
 - a) Agar ditambahkan rasio keuangan penting yang terdampak dengan informasi satuan (persentase /x) pada masing-masing rasio keuangan.
 - b) Agar diberikan dasar perhitungan rasio keuangan dalam file excel.

Jawaban:

	Berdasarkan ringkasan ikhtisar data keuangan penting per 31 Desember 2024 yang telah diaudit (Audited) oleh Bapak Liauw Hendrik, CPA dari Kantor Akuntan Publik KAP Hendrik & Rekan dengan Laporan Auditor Independen bernomor 00012/2.1103/AU.1/05/1307-1/1/III/2025 tanggal 25 Maret 2025 dengan hasil opini audit Wajar Tanpa Pengecualian (Laporan keuangan konsolidasian menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Multi Indocitra Tbk dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2024, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia), maka Laporan Posisi Keuangan, Laporan Laba Rugi dan Laporan Arus Kas serta Rasio Keuangan, kami sampaikan dalam file excel (Terlampir). (Referensi: halaman 7-14 Keterbukaan Informasi)
4.a	Pertanyaan: Bab Ringkasan Laporan Penilai Dalam hal terdapat perubahan referensi nomor Laporan Studi kelayakan agar disesuaikan. Jawaban: Referensi nomor Laporan Studi kelayakan telah disesuaikan menjadi Laporan No. 00173/2.0055-00/BS/05/0060/1/VI/2025 tanggal 4 Juni 2025 (Referensi: halaman 14 Keterbukaan Informasi)
4.b	Pertanyaan: Agar diungkapkan analisa proyeksi keuangan. Jawaban: Berikut ini adalah analisa proyeksi keuangan Perseroan dengan penambahan kegiatan usaha sudah mencakup bidang usaha penyewaan gudang, disusun oleh Perseroan selama masa proyeksi dari tahun 2025 sampai dengan yang berakhir pada tahun 2029: Berdasarkan analisa proyeksi posisi keuangan Perseroan, 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.

Proyeksi pendapatan dan laba kotor Perseroan dilakukan selama 5 tahun yaitu sejak 2025 sampai dengan tahun 2029, dimana nilainya sama dengan pendapatan dan laba kotor pada proyeksi tanpa penambahan 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.

Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi diproyeksikan selama masa proyeksi yang berakhir 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 aktivitas investasi 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.

Berdasarkan analisa proyeksi rasio keuangan Perseroan, 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%.

(Referensi: halaman 18-20 Keterbukaan Informasi)

4.c Pertanyaan:

Agar ditambahkan analisis titik impas (*break even analysis*), analisis profitabilitas (*overall profitability*), analisis tingkat imbal balik investasi (*overall return on investment*), dan analisis *payback period* (PP). Serta kesimpulan atas rencana Penambahan kegiatan usaha tersebut pada masing-masing indikator.

Jawaban:

Analisa Kelayakan Usaha serta Kesimpulan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha pada masing-masing indikator sebagai berikut:

Untuk Analisa 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) 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.

Berdasarkan perhitungan atas kajian kelayakan penambahan kegiatan usaha Perseroan diperoleh besaran Internal Rate of Return (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 Indeks (PI) adalah teknik penganggaran modal untuk mengevaluasi proyek investasi untuk kelangsungan hidup atau profitabilitas mereka. PI menunjukkan angka 8,43 artinya Perseroan dalam menambah kegiatan usaha dianggap sangat wajar dikarenakan Profitability Indeks diatas 1.

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.

Berdasarkan analisis yang dilakukan maka diperoleh besaran incremental Return on Equity (ROE) antara tanpa penambahan kegiatan usaha dengan adanya penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi 2025 – 2029 adalah sebesar 48,37% serta Rata-rata Return on Investment (ROI) atas penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi 2025 – 2029 adalah sebesar 59,66%.

Kesimpulan Kelayakan Usaha Aspek Keuangan

Berikut ini adalah ringkasan parameter kelayakan finansial atas rencana penambahan kegiatan usaha Perseroan:

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. 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. (Referensi: halaman 20-22 Keterbukaan Informasi)
5	Pertanyaan: Bab Ketersediaan Tenaga Ahli Sehubungan Dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha Pengungkapan agar diperjelas sehingga memberikan gambaran yang cukup terkait ketersediaan tenaga ahli atas pelaksanaan kegiatan usaha penunjang yang akan ditambahkan Perseroan. Jawaban: Berhubung tidak memerlukan keahlian khusus dalam menjalankan kegiatan penyewaan gudang, maka Sumber Daya Manusia ("SDM") yang ada akan dioptimalkan dari karyawan yang ada saat ini. Kegiatan penyewaan gudang berada di bawah kontrol pengawasan Divisi HR&GA serta bertanggung jawab dan melaporkan segala aktivitas penyewaan Gudang kepada Direksi, dimana penambahan kegiatan usaha ini dipastikan tidak akan mengganggu kinerja dari pekerjaan utama Divisi HR&GA. Penambahan SDM atas kegiatan penyewaan gudang ini diperlukan dari sisi tenaga keamanan dengan kualifikasi minimal lulusan SMA (Sekolah Menengah Atas) atau sederajat, 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 masing-masing penyewa. (Referensi: halaman 22 Keterbukaan Informasi)
6.a	Pertanyaan: Bab Penjelasan Pertimbangan Dan Alasan Dilakukannya Perubahan Kegiatan Usaha Perseroan diminta untuk memperjelas pengungkapan sehingga memberikan

	gambaran yang lebih jelas dasar dan pertimbangan dibutuhkannya penambahan kegiatan usaha tersebut tidak hanya menjelaskan memberikan nilai tambah pada Pemegang Saham Perseroan. Jawaban: Dalam rangka memenuhi 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. (Referensi: halaman 23 Keterbukaan Informasi)
6.b	Pertanyaan: Agar dilengkapi pengungkapan kegiatan usaha sesuai KBLI 52101, yaitu Aktivitas Pergudangan dan Penyimpanan dan No. 68111 yaitu Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa sehubungan dengan Rencana Perseroan. Jawaban: Pengungkapan kegiatan usaha sesuai KBLI 52101, yaitu Aktivitas Pergudangan dan Penyimpanan dan No. 68111 yaitu Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa sehubungan dengan Rencana Perseroan. Berdasarkan Peraturan Badan Pusat Statistik Nomor 2 Tahun 2020 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia, KBLI 52101, yaitu pergudangan dan penyimpanan, kelompok ini mencakup usaha yang melakukan kegiatan penyimpanan barang sementara sebelum barang tersebut dikirim ke tujuan akhir, dengan tujuan komersial. KBLI 68111, yaitu real estat 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. KBLI tersebut akan digunakan Perseroan untuk mendukung kegiatan usaha penyewaan pergudangan sesuai Rencana Perseroan. (Referensi: halaman 23 Keterbukaan Informasi)
6.c	Pertanyaan: Agar ditambahkan rencana Perseroan untuk memastikan KBLI tersebut berlaku efektif, antara lain untuk mengurus Perizinan Berusaha Untuk Menunjang Kegiatan Usaha (PB MKU).



	Jawaban: Rencana Perseroan untuk memastikan KBLI tersebut berlaku efektif, antara lain untuk mengurus Perizinan Berusaha Untuk Menunjang Kegiatan Usaha (PB UMKU) dan Tanda Daftar Gudang (TDG). (Referensi: halaman 24 Keterbukaan Informasi)
IV. LAPORAN STUDI KELAYAKAN BISNIS	
1	Pertanyaan: Laporan Studi Kelayakan telah diterbitkan dengan Nomor 00156/2.0055-00/BS/05/0060/1/V/2025 tanggal 19 Mei 2025. Dalam hal Penilai melakukan revisi atas Laporan Studi Kelayakan, maka sesuai POJK 35/2020, Penilai wajib menerbitkan kembali Laporan Studi Kelayakan dengan tanggal dan nomor yang berbeda dengan disertai dasar dan penjelasan diterbitkannya revisi atas Laporan Studi Kelayakan dimaksud. Jawaban: Revisi Laporan Penilaian Bisnis atas Studi Kelayakan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha Perseroan, telah kami lakukan dengan menerbitkan revisi laporan dengan Nomor 00173/2.0055-00/BS/05/0060/1/VI/2025 tanggal 4 Juni 2025, dimana setiap alasan dan penjelasan sudah kami tanggapi dan tertuang pada setiap pertanyaan dalam surat ini
2	Pertanyaan: Dalam hal terdapat perubahan pengungkapan dan data-data lainnya pada laporan penilai, agar penyajian atau pengungkapan di Keterbukaan Informasi disesuaikan pula pada bagian yang terkait. Jawaban: Informasi dalam Keterbukaan Informasi akan disesuaikan, apabila terdapat perubahan informasi dalam revisi laporan studi kelayakan penambahan kegiatan usaha Perseroan.
3	Pertanyaan: Penilai agar memperhatikan kejadian penting setelah Tanggal Penilaian, dalam hal mengandung informasi yang dapat mempengaruhi Nilai objek Penilaian maka Penilai Bisnis wajib mengungkapkan sifat dan dampaknya dalam Laporan Penilaian Bisnis. Jawaban: Informasi terkait kejadian penting setelah tanggal penilaian, telah kami tambahkan informasinya dalam revisi laporan studi kelayakan penambahan kegiatan usaha Perseroan pada Surat Pengantar halaman vii, dan Bab 1 – 1.11, hal 6.
4.a	Pertanyaan: Bab Keterangan Perseroan Agar ditambahkan kode KBLI untuk masing-masing kegiatan usaha Perseroan, termasuk perizinan yang dimiliki Perseroan dalam rangka menjalankan kegiatan usaha. Jawaban: Kode KBLI untuk masing-masing kegiatan usaha Perseroan telah diinformasikan dalam laporan studi kelayakan penambahan kegiatan usaha Perseroan sebelumnya, dengan

	Nomor 00156/2.0055-00/BS/05/0060/1/V/2025 tanggal 19 Mei 2025. Adapun informasi KBLI pada Bab II – 2.1, hal. 1 dan 2, sedangkan informasi mengenai perizinan Perseroan yang ada saat ini telah kami sesuaikan informasinya pada revisi laporan dengan Nomor 00173/2.0055-00/BS/05/0060/1/VI/2025 tanggal 4 Juni 2025 , pada Bab II – 2.6 hal. 5, Tabel 2.4 Legalitas dan Perizinan no urut 11-13.
4.b	Pertanyaan: Agar ditambahkan nomor akta yang mendasari pengungkapan permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan. Jawaban: Telah kami tambahkan informasi mengenai nomor akta yang mendasari pengungkapan permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan, dalam revisi laporan studi kelayakan penambahan kegiatan usaha Perseroan dengan Nomor 00173/2.0055-00/BS/05/0060/1/VI/2025 tanggal 4 Juni 2025, pada Bab II – 2.3, hal. 2.
V. PENUTUP	
	Pertanyaan: Jawaban atas perbaikan Keterbukaan Informasi sekurang-kurangnya harus mencantumkan pertanyaan dan jawaban yang ditulis secara lengkap dan jelas, serta disajikan secara utuh dengan mencantumkan referensi catatan atau nomor halaman dari Keterbukaan Informasi. Jawaban tersebut dimuat dalam kertas yang berkop surat Perseroan, serta diparaf oleh Direktur Perseroan. Jawaban: Jawaban atas perbaikan Keterbukaan Informasi telah dicantumkan pertanyaan dan jawaban yang ditulis secara lengkap dan jelas, serta disajikan secara utuh dengan mencantumkan referensi catatan atau nomor halaman dari Keterbukaan Informasi. Jawaban tersebut telah dimuat dalam kertas yang berkop surat Perseroan, serta telah ditandatangani oleh Direktur Perseroan.

Demikian jawaban dan informasi yang dapat kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat Kami,



Budiman Gitaloka

 Direktur