

**LAPORAN STUDI KELAYAKAN
PT ASAHIMAS FLAT GLASS Tbk**

RENCANA PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA

30 JUNI 2024



Kusnanto & rekan

Independent Business Appraisers

License : 2.19.0162
Indonesia

No. : 00170/2.0162-00/BS/04/0153/1/XI/2024

18 November 2024

Kepada Yth.

PT ASAHIMAS FLAT GLASS Tbk
Jl. Ancol IX/5, Ancol Barat
Jakarta 14430

U.p. : Direksi

Hal : Studi Kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha

Dengan hormat,

PT Asahimas Flat Glass Tbk (selanjutnya disebut "**Perseroan**") merencanakan untuk melakukan penambahan kegiatan usaha dalam bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa (selanjutnya disebut "**Rencana Penambahan Kegiatan Usaha**").

Sehubungan dengan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha tersebut, manajemen Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (selanjutnya disebut "**KJPP**") Kusnanto & rekan (selanjutnya disebut "**KR**" atau "**kami**") untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas kelayakan dari Rencana Penambahan Kegiatan Usaha sesuai dengan surat penugasan No. KR/240515-001 tanggal 15 Mei 2024 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan. Selanjutnya, kami sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut "**OJK**") dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-01/PJ-1/PM.223/2023 (penilai bisnis), menyampaikan kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha.

Sebelumnya, kami telah menyusun dan menerbitkan laporan studi kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha dengan No. 00164/2.0162-00/BS/04/0153/1/XI/2024 tanggal 4 November 2024. Namun demikian, sehubungan dengan adanya pengungkapan yang masih perlu disesuaikan dan ditambahkan ke dalam laporan studi kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha, maka dengan ini, kami menerbitkan laporan studi kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha. Perubahan-perubahan tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

- Penambahan pengungkapan pada surat pernyataan;
- Penyesuaian pengungkapan pada aspek kelayakan pasar;
- Penyesuaian pengungkapan pada aspek kelayakan teknis;
- Penambahan pengungkapan pada aspek kelayakan pola bisnis; dan
- Penambahan pengungkapan pada aspek kelayakan keuangan.

Perubahan-perubahan tersebut tidak mengubah kesimpulan laporan studi kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha.

ALASAN DAN LATAR BELAKANG RENCANA PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA

Perseroan merupakan suatu perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka (*publicly-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam industri kaca lembaran, industri kaca pengaman, perdagangan besar kaca, dan jasa pengujian laboratorium. Perseroan berdomisili di Jalan Ancol IX/5, Ancol Barat, Jakarta, 14430, dengan nomor telepon: (021) 6904 041, nomor faksimile: (021) 6904 128, dan *website*: www.amfg.co.id.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, Perseroan memiliki hak atas tanah berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) seluas 395.528 m² yang berlokasi di Jalan Ancol IX No. 5, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara, Indonesia, dimana Perseroan telah membangun bangunan pabrik dan gudang seluas kurang lebih 64.037 m² (selanjutnya disebut "**Aset**") yang merupakan aset non-operasional dari Perseroan.

Sebelumnya, Perseroan telah menutup pabrik kaca lembaran yang berlokasi di Ancol pada tanggal 29 Januari 2019 dan melakukan peresmian pabrik kaca lembaran dan kaca cermin yang baru di Cikampek pada tanggal 18 Februari 2019. Selanjutnya, pada bulan April 2019, Perseroan telah menutup fasilitas produksi kaca cermin di Ancol. Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan telah melakukan proses pemasaran untuk menjual Aset. Namun demikian, Perseroan memperkirakan penjualan Aset akan terealisasi lebih dari satu tahun dan oleh karena itu Perseroan tidak mengklasifikasikan Aset sebagai aset yang dimiliki untuk dijual. Pemindahan pabrik kaca lembaran ini juga bertujuan untuk meningkatkan efisiensi produksi dan distribusi. Hal ini menjadikan Aset tidak lagi digunakan untuk penyimpanan dan distribusi aktif.

Dengan adanya Aset yang tidak terpakai dan menjadi beban biaya pemeliharaan serta pajak bumi dan bangunan yang cukup signifikan, Perseroan merencanakan untuk mengutilisasi Aset ini guna meningkatkan efisiensi kinerja keuangan. Beban biaya yang timbul dari pemeliharaan dan pajak atas gudang yang tidak digunakan memberikan dampak pada kinerja keuangan Perseroan. Selanjutnya, dengan mempertimbangkan kapasitas bangunan pergudangan yang dimiliki, Perseroan tidak hanya merencanakan ekspansi penggunaan fasilitas tersebut, tetapi juga merencanakan untuk menyewakan gudang-gudang yang tidak terpakai guna mendapatkan pendapatan dan arus kas tambahan dari utilisasi Aset ini. Langkah ini diharapkan dapat meningkatkan pendapatan perusahaan melalui pemanfaatan aset yang selama ini kurang produktif, sekaligus mengurangi beban biaya pemeliharaan dan pajak yang selama ini menjadi tantangan finansial bagi Perseroan.

Dalam rangka melakukan strategi bisnisnya, Perseroan berupaya untuk melakukan mitigasi atas Aset yang merupakan aset non-operasional milik Perseroan untuk dapat memberikan imbal hasil yang relatif lebih baik dan efektif, dimana Perseroan merencanakan untuk melakukan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha untuk memaksimalkan potensi Aset tersebut dengan menyewakan kepada kepada pihak yang hendak menyewa Aset secara keseluruhan maupun parsial sesuai dengan kebutuhan penyewa. Hal ini merupakan salah satu mitigasi risiko atas potensi aset non-operasional sehingga dapat meningkatkan pendapatan Perseroan dan memperoleh tambahan penghasilan arus kas bagi Perseroan.

Dengan melakukan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha, Perseroan merencanakan untuk menyediakan kegiatan sewa penyimpanan milik Perseroan saat ini yang bersifat pemanfaatan unit gudang penyimpanan yang belum digunakan secara optimal oleh Perseroan. Rencana Penambahan Kegiatan Usaha juga merupakan langkah bisnis yang diambil oleh Perseroan untuk dapat memaksimalkan sumber daya berlebih dan aset yang dapat digunakan oleh pihak penyewa baik pihak ketiga yang tidak terafiliasi dengan Perseroan maupun pihak yang terafiliasi dengan Perseroan yang diyakini dapat menciptakan nilai tambah atas Aset dan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.

Alasan dilakukannya Rencana Penambahan Kegiatan Usaha adalah sebagai berikut:

- Sebelumnya, Perseroan telah menutup pabrik kaca lembaran yang berlokasi di Ancol pada tanggal 29 Januari 2019 dan melakukan peresmian pabrik kaca lembaran dan kaca cermin yang baru di Cikampek pada tanggal 18 Februari 2019. Selanjutnya, pada bulan April 2019, Perseroan telah menutup fasilitas produksi kaca cermin di Ancol. Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan telah melakukan proses pemasaran untuk menjual Aset. Namun demikian, Perseroan memperkirakan penjualan Aset akan terealisasi lebih dari satu tahun dan oleh karena itu Perseroan tidak mengklasifikasikan Aset sebagai aset yang dimiliki untuk dijual. Pemandangan pabrik kaca lembaran ini juga bertujuan untuk meningkatkan efisiensi produksi dan distribusi. Hal ini menjadikan Aset tidak lagi digunakan untuk penyimpanan dan distribusi aktif.
- Dengan adanya Aset yang tidak terpakai dan menjadi beban biaya pemeliharaan serta pajak bumi dan bangunan yang cukup signifikan, Perseroan merencanakan untuk mengutilisasi Aset ini guna meningkatkan efisiensi kinerja keuangan. Beban biaya yang timbul dari pemeliharaan dan pajak atas gudang yang tidak digunakan memberikan dampak pada kinerja keuangan Perseroan. Selanjutnya, dengan mempertimbangkan kapasitas bangunan pergudangan yang dimiliki, Perseroan tidak hanya merencanakan ekspansi penggunaan fasilitas tersebut, tetapi juga merencanakan untuk menyewakan gudang-gudang yang tidak terpakai guna mendapatkan pendapatan dan arus kas tambahan dari utilisasi Aset ini. Langkah ini diharapkan dapat meningkatkan pendapatan perusahaan melalui pemanfaatan aset yang selama ini kurang produktif, sekaligus mengurangi beban biaya pemeliharaan dan pajak yang selama ini menjadi tantangan finansial bagi Perseroan.
- Dalam rangka melakukan strategi bisnisnya, Perseroan berupaya untuk melakukan mitigasi atas Aset yang merupakan aset non-operasional milik Perseroan untuk dapat memberikan imbal hasil yang relatif lebih baik dan efektif, dimana Perseroan merencanakan untuk melakukan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha untuk memaksimalkan potensi Aset tersebut dengan menyewakan kepada pihak yang hendak menyewa Aset secara keseluruhan maupun parsial sesuai dengan kebutuhan penyewa. Hal ini merupakan salah satu mitigasi risiko atas potensi aset non-operasional sehingga dapat meningkatkan pendapatan Perseroan dan memperoleh tambahan penghasilan arus kas bagi Perseroan.

- Dengan melakukan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha, Perseroan merencanakan untuk menyediakan kegiatan sewa penyimpanan milik Perseroan saat ini yang bersifat pemanfaatan unit gudang penyimpanan yang belum digunakan secara optimal oleh Perseroan. Rencana Penambahan Kegiatan Usaha juga merupakan langkah bisnis yang diambil oleh Perseroan untuk dapat memaksimalkan sumber daya berlebih dan aset yang dapat digunakan oleh pihak penyewa baik pihak ketiga yang tidak terafiliasi dengan Perseroan maupun pihak yang terafiliasi dengan Perseroan yang diyakini dapat menciptakan nilai tambah atas Aset dan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.
- Setelah Rencana Penambahan Kegiatan Usaha menjadi efektif, Perseroan mengharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang yang diharapkan memberikan nilai tambah bagi seluruh pemegang saham Perseroan.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, Rencana Penambahan Kegiatan Usaha bukan merupakan transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tanggal 1 Juli 2020 tentang “Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan”.

Selanjutnya, berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, Rencana Penambahan Kegiatan Usaha tersebut bukan merupakan transaksi material, sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang “Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha” (selanjutnya disebut “**POJK 17/2020**”). Namun demikian, Rencana Penambahan Kegiatan Usaha merupakan perubahan kegiatan usaha sebagaimana diatur dalam POJK 17/2020.

Untuk transaksi yang tergolong dalam kategori transaksi perubahan kegiatan usaha, POJK 17/2020 mensyaratkan adanya laporan studi kelayakan atas transaksi tersebut, yang disiapkan oleh penilai independen.

Dengan demikian, dalam rangka pelaksanaan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha tersebut, maka Perseroan menunjuk penilai independen, KR untuk memberikan pendapat atas kelayakan usaha (selanjutnya disebut “**Laporan Studi Kelayakan**”) atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha.

Selanjutnya, Laporan Studi Kelayakan ini hanya dapat digunakan sehubungan dengan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha dan tidak dapat dipergunakan untuk kepentingan lainnya. Laporan Studi Kelayakan ini juga tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi untuk menyetujui atau tidak menyetujui Rencana Penambahan Kegiatan Usaha atau mengambil tindakan tertentu atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha.

TUJUAN DAN MAKSUD PENUGASAN

Laporan Studi Kelayakan ini bertujuan untuk mengkaji prospek usaha Perseroan (selanjutnya disebut "**Objek Penilaian**") sehubungan dengan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha di masa mendatang ditinjau dari berbagai aspek, meliputi:

- Aspek kelayakan pasar;
- Aspek kelayakan teknis;
- Aspek kelayakan pola bisnis;
- Aspek kelayakan model manajemen; dan
- Aspek kelayakan keuangan,

sehubungan dengan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha.

Maksud dari Laporan Studi Kelayakan adalah untuk memberikan gambaran tentang kelayakan dari Rencana Penambahan Kegiatan Usaha yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dalam rangka memenuhi POJK 17/2020.

Studi Kelayakan ini disusun dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang "Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal" tanggal 25 Mei 2020 (selanjutnya disebut "**POJK 35/2020**") serta Standar Penilaian Indonesia 2018, Edisi Revisi SPI300, SPI310, SPI320, SPI330 (selanjutnya disebut "**SPI**").

TANGGAL STUDI KELAYAKAN

Studi kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha dalam Laporan Studi Kelayakan diperhitungkan pada tanggal 30 Juni 2024. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penyusunan Studi Kelayakan dari Rencana Penambahan Kegiatan Usaha serta dari data keuangan Perseroan yang kami terima. Data keuangan tersebut berupa proyeksi Aset untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 – 2034 yang menjadi dasar penyusunan Laporan Studi Kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha.

JENIS LAPORAN

Jenis laporan studi kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha ini merupakan laporan terinci.

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL STUDI KELAYAKAN (*SUBSEQUENT EVENT*)

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, dari tanggal studi kelayakan, yaitu tanggal 30 Juni 2024, sampai dengan tanggal diterbitkannya Laporan Studi Kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha, tidak terdapat kejadian penting setelah tanggal studi kelayakan (*subsequent event*) yang secara signifikan dapat mempengaruhi kesimpulan studi kelayakan.

DATA DAN INFORMASI YANG DIGUNAKAN

Dalam melakukan penugasan ini, kami telah menelaah, mempertimbangkan, mengacu, atau melaksanakan prosedur atas data dan informasi sebagai berikut:

1. Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha yang disusun oleh manajemen Perseroan;
2. Proyeksi Aset sebelum dan setelah Rencana Penambahan Kegiatan Usaha untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 – 2034 yang disusun oleh manajemen Perseroan;
3. Studi Pasar Pergudangan yang dipersiapkan untuk Perseroan yang disusun oleh KJPP Wiseso dan Rekan (selanjutnya disebut "**WR**") sebagaimana tertuang dalam laporannya No. WDR/JL-2024/004 tanggal 11 Oktober 2024;
4. Anggaran dasar Perseroan yang terakhir sebagaimana dinyatakan dalam akta No. 158 tanggal 17 Juni 2022 oleh Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., notaris di Jakarta terkait perubahan dan pernyataan kembali anggaran dasar Perseroan;
5. Hasil wawancara dengan pihak manajemen Perseroan, yaitu Christoforus dengan posisi sebagai Direktur, mengenai alasan, latar belakang, dan hal-hal lain yang terkait dengan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha;
6. Tarif pajak yang diberlakukan atas Perseroan adalah berdasarkan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak final yang berlaku umum di Indonesia, yaitu sebesar 10,00%;

7. Informasi lain dari pihak manajemen Perseroan serta pihak-pihak lain yang relevan untuk penugasan;
8. Data dan informasi industri berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;
9. Data dan informasi pasar berdasarkan media cetak maupun elektronik antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;
10. Data dan informasi ekonomi berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;
11. Dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha; dan
12. Berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak maupun elektronik dan hasil analisis lain yang kami anggap relevan.

Dalam melaksanakan analisis, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum dan kami tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut.

Kami tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Perseroan. Jasa-jasa yang kami berikan kepada Perseroan hanya merupakan studi kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. Pekerjaan kami yang berkaitan dengan studi kelayakan tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, kami tidak mempunyai kewenangan dan tidak mencoba mendapatkan bentuk transaksi-transaksi lainnya yang dilakukan Perseroan.

KONDISI PEMBATAS DAN ASUMSI-ASUMSI POKOK

Studi kelayakan ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan Laporan Studi Kelayakan ini.

Studi kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha yang dilakukan dengan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow*) dengan mengacu pada *net present value* (NPV) yang didasarkan pada proyeksi yang disusun oleh manajemen Perseroan. Dalam penyusunan proyeksi, berbagai asumsi dikembangkan berdasarkan rencana manajemen di masa yang akan datang. Kami telah melakukan penyesuaian terhadap proyeksi tersebut agar dapat menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan yang dinilai pada saat studi kelayakan ini dengan lebih wajar. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang kami lakukan terhadap target kinerja Perseroan dan telah mencerminkan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*). Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan studi kelayakan dan kewajiban proyeksi berdasarkan informasi manajemen Perseroan terhadap proyeksi Aset tersebut.

Dalam penugasan studi kelayakan ini, kami mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal studi kelayakan sampai dengan tanggal diterbitkannya Laporan Studi Kelayakan tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam studi kelayakan. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini. Perhitungan dan analisis dalam studi kelayakan telah dilakukan dengan benar dan kami bertanggung jawab atas Laporan Studi Kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha.

Dalam melaksanakan analisis, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap, dan tidak menyesatkan dan kami tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisis studi kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Kami tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas studi kelayakan kami maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya, ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang kami peroleh menjadi tidak lengkap dan atau dapat disalahartikan.

Karena hasil dari studi kelayakan kami sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan mengubah hasil dari studi kelayakan kami. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil studi kelayakan dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari Laporan Studi Kelayakan ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil studi kelayakan sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar studi kelayakan. Laporan Studi Kelayakan bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.

Pekerjaan kami yang berkaitan dengan studi kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit, atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan, atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selanjutnya, kami juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan berdasarkan anggaran dasar Perseroan.

TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI

Dalam menyusun laporan studi kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha, KR diberikan kesempatan untuk melakukan inspeksi guna mendukung proses penyusunan Laporan Studi Kelayakan.

INDEPENDENSI PENILAI

Dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha, KR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan. KR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Selanjutnya, laporan Studi Kelayakan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh analisis yang dihasilkan dari proses studi kelayakan ini dan KR hanya menerima imbalan sesuai dengan surat penawaran kami No. KR/240515-001 tanggal 15 Mei 2024 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

METODE YANG DIGUNAKAN

Analisis kelayakan dalam penugasan ini menggunakan perhitungan nilai kini atas proyeksi laba periode/tahun berjalan Perseroan sebelum dan setelah Rencana Penambahan Kegiatan Usaha dengan mengacu pada *net present value* (NPV) serta proyeksi arus kas bersih Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 – 2034 sebelum dan setelah Rencana Penambahan Kegiatan Usaha sehingga Rencana Penambahan Kegiatan Usaha dapat dikatakan layak atau menguntungkan.

ANALISIS KELAYAKAN

Berikut adalah proyeksi laporan laba rugi komprehensif Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 – 2034:

Sebelum Rencana Penambahan Kegiatan Usaha

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/24 (6 Bulan)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)
Pendapatan	-	-	-	-	-	-
Beban pokok pendapatan	9.474	20.354	20.893	21.377	21.385	27.080
Rugi bruto	(9.474)	(20.354)	(20.893)	(21.377)	(21.385)	(27.080)
Beban usaha	-	-	-	-	-	-
Rugi usaha	(9.474)	(20.354)	(20.893)	(21.377)	(21.385)	(27.080)
Pendapatan (beban) lainnya	-	-	-	-	-	-
Rugi sebelum pajak	(9.474)	(20.354)	(20.893)	(21.377)	(21.385)	(27.080)
Manfaat (beban) pajak penghasilan	-	-	-	-	-	-
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(9.474)	(20.354)	(20.893)	(21.377)	(21.385)	(27.080)

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)	31/12/33 (1 Tahun)	31/12/34 (1 Tahun)
Pendapatan	-	-	-	-	-
Beban pokok pendapatan	38.001	38.009	38.018	38.027	37.675
Rugi bruto	(38.001)	(38.009)	(38.018)	(38.027)	(37.675)
Beban usaha	-	-	-	-	-
Rugi usaha	(38.001)	(38.009)	(38.018)	(38.027)	(37.675)
Pendapatan (beban) lainnya	-	-	-	-	-
Rugi sebelum pajak	(38.001)	(38.009)	(38.018)	(38.027)	(37.675)
Manfaat (beban) pajak penghasilan	-	-	-	-	-
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(38.001)	(38.009)	(38.018)	(38.027)	(37.675)

Setelah Rencana Penambahan Kegiatan Usaha

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/24 (6 Bulan)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)
Pendapatan	-	8.857	21.153	27.287	35.178	43.644
Beban pokok pendapatan	9.553	20.511	21.051	21.534	21.542	27.237
Laba (rugi) bruto	(9.553)	(11.654)	102	5.753	13.635	16.407
Beban usaha	1.705	1.591	2.825	3.443	4.238	5.089
Laba (rugi) usaha	(11.258)	(13.245)	(2.723)	2.309	9.398	11.318
Pendapatan (beban) lainnya	-	-	-	-	-	-
Laba (rugi) sebelum pajak	(11.258)	(13.245)	(2.723)	2.309	9.398	11.318
Manfaat (beban) pajak penghasilan	-	-	-	-	-	-
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	(11.258)	(13.245)	(2.723)	2.309	9.398	11.318

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)	31/12/33 (1 Tahun)	31/12/34 (1 Tahun)
Pendapatan	51.072	56.746	58.877	60.122	61.399
Beban pokok pendapatan	38.158	38.167	38.175	38.184	37.754
Laba (rugi) bruto	12.914	18.579	20.702	21.938	23.645
Beban usaha	5.837	6.410	6.629	6.759	6.892
Laba (rugi) usaha	7.076	12.169	14.073	15.179	16.753
Pendapatan (beban) lainnya	-	-	-	-	-
Laba (rugi) sebelum pajak	7.076	12.169	14.073	15.179	16.753
Manfaat (beban) pajak penghasilan	-	-	-	-	-
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	7.076	12.169	14.073	15.179	16.753

Berdasarkan analisis tersebut di atas, proyeksi jumlah rugi periode/tahun berjalan Perseroan sebelum Rencana Penambahan Kegiatan Usaha adalah sebesar Rp 310,29 miliar. Selanjutnya, proyeksi jumlah laba (rugi) periode/tahun berjalan Perseroan setelah Rencana Penambahan Kegiatan Usaha adalah sebesar Rp 61,05 miliar.

Dengan demikian, berdasarkan proyeksi laporan laba rugi komprehensif tersebut di atas, setelah Rencana Penambahan Kegiatan Usaha menjadi efektif, Perseroan berpotensi memperoleh tambahan laba periode/tahun berjalan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 – 2034, sehingga diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.

Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi rugi periode/tahun berjalan Perseroan sebelum Rencana Penambahan Kegiatan Usaha untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 – 2034 dengan menggunakan tingkat diskonto sebesar 10,63% adalah sebesar negatif Rp 168,07 miliar.

Selanjutnya, perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba (rugi) periode/tahun berjalan Perseroan setelah Rencana Penambahan Kegiatan Usaha untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 – 2034 dengan menggunakan tingkat diskonto sebesar 10,63% adalah sebesar Rp 16,83 miliar.

Dengan demikian, jumlah nilai kini dari proyeksi laba (rugi) periode/tahun berjalan Perseroan setelah Rencana Penambahan Kegiatan Usaha untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 – 2034 lebih besar daripada jumlah nilai kini dari proyeksi rugi periode/tahun berjalan Perseroan sebelum Rencana Penambahan Kegiatan Usaha untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 – 2034.

Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba (rugi) periode/tahun berjalan Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 – 2034 adalah sebagai berikut:

Sebelum Rencana Penambahan Kegiatan Usaha

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	Proyeksi					
	31/12/24 (6 Bulan)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(9.474)	(20.354)	(20.893)	(21.377)	(21.385)	(27.080)
Faktor diskonto	0,9507	0,8593	0,7767	0,7021	0,6346	0,5736
Nilai kini	(9.007)	(17.490)	(16.228)	(15.009)	(13.571)	(15.533)

Keterangan	(Dalam ribuan USD)				
	Proyeksi				
	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)	31/12/33 (1 Tahun)	31/12/34 (1 Tahun)
Rugi bersih periode/tahun berjalan	(38.001)	(38.009)	(38.018)	(38.027)	(37.675)
Faktor diskonto	0,5185	0,4687	0,4237	0,3830	0,3462
Nilai kini	(19.703)	(17.815)	(16.108)	(14.564)	(13.043)
Jumlah nilai kini	(168.072)				

Setelah Rencana Penambahan Kegiatan Usaha

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	Proyeksi					
	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	31/12/28	31/12/29
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	(11.258)	(13.245)	(2.723)	2.309	9.398	11.318
Faktor diskonto	0,9507	0,8593	0,7767	0,7021	0,6346	0,5736
Nilai kini	(10.703)	(11.381)	(2.115)	1.621	5.964	6.492

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)				
	Proyeksi				
	31/12/30	31/12/31	31/12/32	31/12/33	31/12/34
Laba (rugi) bersih periode/tahun berjalan	7.076	12.169	14.073	15.179	16.753
Faktor diskonto	0,5185	0,4687	0,4237	0,3830	0,3462
Nilai kini	3.669	5.704	5.963	5.813	5.800
Jumlah nilai kini	16.827				

Berikut adalah proyeksi arus kas bersih Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 – 2034:

Sebelum Rencana Penambahan Kegiatan Usaha

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/24 (6 Bulan)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)
Pembayaran beban usaha	(6.479)	(14.363)	(14.371)	(14.379)	(14.387)	(14.395)
Penambahan beban pajak hak guna bangunan	-	-	-	-	-	(331.987)
Jumlah Arus Kas Bersih	(6.479)	(14.363)	(14.371)	(14.379)	(14.387)	(346.382)

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)	31/12/33 (1 Tahun)	31/12/34 (1 Tahun)
Pembayaran beban usaha	(14.404)	(14.412)	(14.421)	(14.430)	(14.439)
Penambahan beban pajak hak guna bangunan	-	-	-	-	-
Jumlah Arus Kas Bersih	(14.404)	(14.412)	(14.421)	(14.430)	(14.439)

Setelah Rencana Penambahan Kegiatan Usaha

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/24 (6 Bulan)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)	31/12/28 (1 Tahun)	31/12/29 (1 Tahun)
Penerimaan kas dari pelanggan	-	17.714	24.592	29.982	40.374	46.914
Pembayaran beban usaha	(8.184)	(15.068)	(15.081)	(15.094)	(15.107)	(15.120)
Pembayaran beban pajak final	-	(886)	(2.115)	(2.729)	(3.518)	(4.364)
Penambahan beban pajak hak guna bangunan	-	-	-	-	-	(331.987)
Jumlah Arus Kas Bersih	(8.184)	1.760	7.396	12.159	21.749	(304.558)

(Dalam jutaan Rupiah)					
Keterangan	31/12/30 (1 Tahun)	31/12/31 (1 Tahun)	31/12/32 (1 Tahun)	31/12/33 (1 Tahun)	31/12/34 (1 Tahun)
Penerimaan kas dari pelanggan	55.230	58.262	59.492	60.752	62.046
Pembayaran beban usaha	(15.134)	(15.148)	(15.162)	(15.176)	(15.191)
Pembayaran beban pajak final	(5.107)	(5.675)	(5.888)	(6.012)	(6.140)
Penambahan beban pajak hak guna bangunan	-	-	-	-	-
Jumlah Arus Kas Bersih	34.989	37.440	38.442	39.564	40.715

Berdasarkan analisis tersebut di atas, proyeksi jumlah arus kas bersih Perseroan sebelum Rencana Penambahan Kegiatan Usaha adalah sebesar negatif Rp 482,47 miliar. Selanjutnya, proyeksi jumlah arus kas bersih Perseroan setelah Rencana Penambahan Kegiatan Usaha adalah sebesar negatif Rp 78,53 miliar.

Dengan demikian, berdasarkan proyeksi arus kas bersih tersebut di atas, setelah Rencana Penambahan Kegiatan Usaha menjadi efektif, Perseroan berpotensi memperoleh tambahan penerimaan arus kas yang diperoleh dari aktivitas penyewaan Aset untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 – 2034, sehingga diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah kami terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi dalam analisis kelayakan, maka menurut pendapat kami Rencana Penambahan Kegiatan Usaha, ditinjau dari aspek kelayakan pasar, aspek kelayakan teknis, aspek kelayakan pola bisnis, aspek kelayakan model manajemen, dan aspek keuangan adalah layak.

Kelayakan tersebut kami tentukan berdasarkan data dan informasi yang kami peroleh dari pihak manajemen Perseroan serta pihak-pihak lain yang relevan dengan penugasan. Kami menganggap bahwa semua informasi tersebut adalah benar dan bahwa tidak ada keadaan atau hal-hal yang tidak terungkap yang akan mempengaruhi kelayakan tersebut secara material.

Kesimpulan akhir di atas berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Penambahan Kegiatan Usaha. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan, serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan Studi Kelayakan ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan Studi Kelayakan ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha mungkin berbeda.

DISTRIBUSI LAPORAN STUDI KELAYAKAN

Laporan Studi Kelayakan ini ditujukan untuk kepentingan Direksi Perseroan dalam kaitannya dengan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha dan tidak untuk digunakan oleh pihak lain atau untuk kepentingan lain. Laporan Studi Kelayakan ini tidak merupakan rekomendasi kepada pemegang saham untuk menyetujui Rencana Penambahan Kegiatan Usaha atau melakukan tindakan lainnya dalam kaitannya dengan Rencana Penambahan Kegiatan Usaha dan tidak dapat digunakan secara demikian oleh pemegang saham.

Laporan Studi Kelayakan ini juga disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan yang ada pada saat ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk memutakhirkan atau melengkapi Laporan Studi Kelayakan kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Laporan Studi Kelayakan ini. Laporan Studi Kelayakan ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pihak yang berwenang dan stempel perusahaan (*corporate seal*) dari KJPP Kusnanto & rekan.

Hormat kami,
KJPP KUSNANTO & REKAN



Willy D. Kusnanto
Pimpinan Rekan

Izin Penilai : B-1.09.00153
STTD : STTD.PB-01/PJ-1/PM.223/2023
Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis
MAPPI : 06-S-01996