

PERUBAHAN DAN/ATAU TAMBAHAN KETERBUKAAN INFORMASI YANG TELAH DIUMUMKAN KEPADA PEMEGANG SAHAM TANGGAL 4 MARET 2021 OLEH PT MULTIFILING MITRA INDONESIA TBK ("PERSEROAN") DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN ("POJK") NO. 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA DAN POJK NO. 31/POJK.04/2015 TENTANG KETERBUKAAN ATAS INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL OLEH EMITEN ATAU PERUSAHAAN PUBLIK

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN



**PT Multifiling Mitra Indonesia Tbk
Berkedudukan di Bekasi, Indonesia**

Kegiatan Usaha:

Menjalankan kegiatan dokumentasi dan penginformasian, pengorganisasian, penyimpanan, peminjaman dan kegiatan pencarian kembali arsip dan dokumen dalam bentuk kertas maupun data elektronik, serta implementasi penggunaan perangkat lunak dan perangkat keras, dan kegiatan alih media melalui teknologi *imaging/ printing*.

Kantor Pusat:
Delta Silicon Industrial Park
Jl. Akasia II Blok A7-4A
Lippo Cikarang, Bekasi 17550

Telepon: (021) 8990 7636
Faksimili: (021) 897 2652
Website: www.mmi.co.id
Email: corsec@mmi.co.id

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN SECARA BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN, KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA, MENEGASKAN BAHWA INFORMASI YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA PENTING MATERIAL DAN RELEVAN YANG TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI YANG DIBERIKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

Keterbukaan Informasi kepada Para Pemegang Saham ini memuat informasi mengenai (i) rencana transaksi penjualan aset Perseroan berupa 9 Gudang Arsip dan sebidang tanah yang dimiliki Perseroan ("**Rencana Transaksi Jual**") dan (ii) rencana transaksi sewa 5 Gudang Arsip oleh Perseroan ("**Rencana Transaksi Sewa**") (selanjutnya Rencana Transaksi Jual dan Rencana Transaksi Sewa secara bersama-sama disebut "**Rencana Transaksi**").

Perubahan dan/ atau Tambahan Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Bekasi pada tanggal 8 April 2021

Jika Anda mengalami kesulitan untuk memahami informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini atau ragu-ragu dalam mengambil keputusan, sebaiknya Anda berkonsultasi dengan perantara pedagang efek, manajer investasi, penasihat hukum, akuntan publik atau penasihat profesional lainnya.

DAFTAR ISI

Definisi

I.	Pendahuluan	5
II.	Keterangan Mengenai Transaksi	5
III.	Penjelasan, Pertimbangan dan Alasan Dilakukan Rencana Transaksi	12
IV.	Pengaruh Rencana Transaksi pada Kondisi Keuangan Perseroan	12
V.	Pihak Independen yang Ditunjuk dalam Transaksi	14
VI.	Pendapat Penilai Independen	15
VII.	Rapat Umum Pemegang Saham	21
VIII.	Pernyataan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan	22
IX.	Informasi Tambahan	23

DEFINISI

Akuntan Publik	: Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, selaku auditor independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan, yang melakukan audit terhadap Laporan Keuangan dan revidi terhadap Laporan Keuangan Proforma Perseroan.
Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan	: Akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang yang akan ditandatangani oleh Perseroan dan CSR dalam rangka jual beli Gudang Arsip dan Tanah.
Biro Administrasi Efek	: PT Sharestar Indonesia, Biro Administrasi Efek yang ditunjuk oleh Perseroan.
Bisnis Perseroan	: Perseroan melakukan kegiatan dokumentasi dan penginformasian, pengorganisasian, penyimpanan, peminjaman dan kegiatan pencarian kembali arsip dan dokumen dalam bentuk kertas maupun data elektronik, serta implementasi penggunaan perangkat lunak dan perangkat keras, dan kegiatan alih media melalui teknologi <i>imaging/printing</i> .
CSR	: PT Central Sari Realty, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia serta berkedudukan di Jakarta Selatan.
Direksi	: Anggota Direksi Perseroan yang sedang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini.
Dokumen Sewa Menyewa Gudang Arsip	: Perjanjian dan/atau dokumen perjanjian sewa menyewa gudang arsip serta perjanjian dan/atau dokumen lain yang diperlukan untuk sah dan efektifnya sewa menyewa Gudang Arsip Yang Disewa antara Perseroan dan CSR, yang akan berlaku efektif terhitung sejak tanggal perjanjian sewa menyewa.
Gudang Arsip	: 9 (sembilan) gudang yang dimiliki oleh Perseroan yang masing-masing terletak di Pasuruan, Bandung, Bali, Klaten, Makassar, Balikpapan, Palembang, Pekanbaru, dan Semarang, termasuk tanah, bangunan dan seluruh sarana dan prasarana yang melekat pada Gudang Arsip tersebut atau yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Gudang Arsip tersebut (sebagaimana relevan).
Gudang Arsip Yang Disewa	: 5 (lima) Gudang Arsip yang akan disewa oleh Perseroan dari CSR berdasarkan Dokumen Sewa Menyewa Gudang Arsip, yang masing-masing terletak di Pasuruan, Bandung, Bali, Klaten dan Makassar.
Komisaris	: Anggota Dewan Komisaris Perseroan yang sedang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini.
Laporan Keuangan	: Laporan Keuangan Tahunan Perseroan tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan yang diwakili oleh Tjun Tjun berdasarkan Laporan Auditor Independen No. 00065/2.1030/AU.1/05/1115-1/1/II/2021 tanggal 22 Februari 2021 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.
Laporan Keuangan Proforma	: Laporan Posisi Keuangan Ringkasan Proforma pada tanggal 31 Desember 2020, dan Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Ringkasan Proforma untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sehubungan dengan Rencana Transaksi dibuat oleh pihak manajemen Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan. Laporan Ringkasan Proforma ini telah direvidi oleh Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan yang diwakili oleh Eishennoraz.
Laporan Penilai KJPP ID&R	: Laporan Penilaian Asset berupa Gudang Arsip dan Tanah terkait Rencana Transaksi Jual yang diterbitkan oleh KJPP ID&R No. 00057/2.0110-00/PI/

05/0092/1/III/2021 tanggal 17 Maret 2021 dan yang telah diubah dengan laporan No. 00070/2.0110-00/PI/05/0092/1/IV/2021 tanggal 7 April 2021, dan Laporan Penilaian Nilai Sewa Pasar terkait Rencana Transaksi Sewa yang diterbitkan oleh KJPP ID&R No. 00058/2.0110-00/PI/05/0092/1/III/2021 tanggal 17 Maret 2021.

- Otoritas Jasa Keuangan atau OJK : Berarti lembaga yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan. Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, beralih dari Menteri Keuangan dan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ke Otoritas Jasa Keuangan, sesuai dengan Pasal 55 Undang-undang No. 21 tahun 2011.
- KJPP ID&R : Kantor Jasa Penilai Publik Ihot, Dollar dan Raymond, penilai independen yang terdaftar di OJK yang ditunjuk oleh Perseroan.
- KB : Kesepakatan Bersama antara Perseroan dengan CSR tanggal 2 Maret 2021, yang dibuat di bawah tangan dalam rangka kesepakatan Rencana Transaksi.
- Pendapat Kewajaran : Laporan Pendapat Kewajaran terkait Rencana Transaksi yang diterbitkan oleh KJPP ID&R No. 00010/2.0110-01/BS/05/0426/1/III/2021 tanggal 17 Maret 2021 dan yang telah diubah dengan laporan No. 00011/2.0110-01/BS/05/0426/1/IV/2021 tanggal 8 April 2021.
- POJK No. 15/2020 : Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 15/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
- POJK No. 17/2020 : Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020, tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
- POJK No. 31/2015 : Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 31/POJK.04/2015 tanggal 22 Desember 2015 tentang Keterbukaan Atas Informasi Atau Fakta Material Oleh Emiten Atau Perusahaan Publik.
- POJK No. 42/2020 : Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tanggal 2 Juli 2020, tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
- Perseroan : PT Multifiling Mitra Indonesia Tbk, suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia serta berkedudukan di Bekasi.
- Rencana Transaksi Jual : Rencana Perseroan melakukan penjualan dan/atau pengalihan atas Gudang Arsip dan Tanah.
- Rencana Transaksi Sewa : Rencana Perseroan melakukan sewa atas Gudang Arsip Yang Disewa.
- Rencana Transaksi : Rencana Transaksi Jual dan Rencana Transaksi Sewa.
- RUPSLB : Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan.
- Tanah : Sebidang tanah kosong yang dimiliki oleh Perseroan yang terletak di Cikarang, Bekasi.
- UUPT : Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

I. PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada para pemegang saham Perseroan sehubungan dengan Rencana Transaksi yang akan dilaksanakan oleh Perseroan yang merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/2020, namun bukan merupakan Transaksi Afiliasi maupun Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020.

Perseroan merupakan perusahaan yang menjalankan kegiatan usaha dokumentasi dan penginformasian, pengorganisasian, penyimpanan, peminjaman dan kegiatan pencarian kembali arsip dan dokumen dalam bentuk kertas maupun data elektronik, serta implementasi penggunaan perangkat lunak dan perangkat keras, dan kegiatan alih media melalui teknologi *imaging/printing*.

Perseroan berkeyakinan bahwa kebutuhan atas jasa layanan kearsipan akan terus meningkat. Untuk itu dalam rangka mengkapitalisasi peluang pertumbuhan kebutuhan akan pengelolaan dokumen yang efektif, efisien dan aman di Indonesia serta mengimplementasikan langkah strategis bisnis Perseroan jangka panjang dengan melihat perkembangan tren bisnis jasa kearsipan, maka Perseroan melanjutkan strategi *asset-light* yang telah dilakukan sejak tahun 2019. Melalui penerapan strategi *asset-light*, diharapkan kedepannya, Perseroan dapat lebih memusatkan perhatiannya pada pengembangan setiap lini Bisnis Perseroan dan meningkatkan daya tarik investor strategis global terhadap Perseroan, sehingga tercipta kemitraan yang akan mendorong pertumbuhan Perseroan dengan fokus pada lini bisnisnya.

Pada tanggal 2 Maret 2021, Perseroan dan CSR telah menandatangani KB sehubungan dengan Rencana Transaksi, yang dimana pelaksanaan Rencana Transaksi akan dilakukan dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam KB. CSR merupakan perusahaan yang bergerak di bidang *real estate* yang dimiliki sendiri atau disewa. Perseroan dan CSR sepakat bahwa pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan di hadapan pejabat yang berwenang, Perseroan, selaku Penyewa, dan CSR, selaku Pihak Yang Menyewakan, akan langsung melaksanakan Rencana Transaksi Sewa guna kelangsungan Bisnis Perseroan.

Rencana Transaksi akan dimintakan persetujuan dalam RUPSLB yang akan diselenggarakan sesuai dengan jadwal penyelenggaraan RUPSLB sebagaimana diinformasikan pada Bab VIII Keterbukaan Informasi ini.

Sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, khususnya POJK No. 17/2020, Direksi Perseroan mengumumkan Keterbukaan Informasi ini dengan maksud untuk memberikan informasi maupun gambaran yang lebih lengkap kepada pemegang saham Perseroan mengenai Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan, sehingga pemegang saham Perseroan dapat mempertimbangkan untuk memberikan persetujuannya dalam RUPSLB.

II. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI

1. Latar Belakang Transaksi

Dalam rangka mengkapitalisasi peluang pertumbuhan kebutuhan akan pengelolaan dokumen yang efektif, efisien dan aman di Indonesia serta mengimplementasikan langkah strategis bisnis Perseroan jangka panjang serta melihat perkembangan tren bisnis jasa pengarsipan, Perseroan bermaksud untuk lebih fokus menjalankan dan mengembangkan Bisnis Perseroan, dengan menjalankan strategi *asset-light*.

Yang dimaksud dengan strategi *asset-light* disini adalah strategi dimana sebuah perusahaan meminimalisasi kepemilikan aset tanah dan bangunan gudang sendiri dengan cara menyewa sebagian besar aset tanah dan bangunan gudang yang digunakan untuk kegiatan usahanya.

Penerapan strategi ini diyakini oleh Perseroan dapat mempercepat pengembangan Bisnis Perseroan dengan memanfaatkan banyaknya ketersediaan gudang-gudang yang disewakan oleh para pengembang dan diharapkan Perseroan dapat lebih memusatkan perhatiannya pada pengembangan lini Bisnis Perseroan.

Dengan melaksanakan strategi *aset-light*, nilai dari Bisnis Perseroan akan semakin terefleksikan dengan lebih jelas, sehingga meningkatkan nilai Perseroan, yang pada akhirnya meningkatkan daya tarik nilai investasi Perseroan kepada investor strategis global untuk peluang kemitraan.

Pada tanggal 2 Maret 2021, Perseroan dan CSR telah menandatangani KB, yang dimana pelaksanaan Rencana Transaksi akan dilakukan dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam KB. CSR merupakan perusahaan yang bergerak di bidang *real estate* yang dimiliki sendiri atau disewa. Perseroan dan CSR sepakat bahwa pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan di hadapan pejabat yang

berwenang, Perseroan selaku Penyewa dan CSR selaku Pihak Yang Menyewakan akan langsung melaksanakan Rencana Transaksi Sewa guna kelangsungan Bisnis Perseroan. Tanah dan 4 lokasi Gudang Arsip lainnya yang terletak di Balikpapan, Palembang, Pekanbaru dan Semarang tidak akan disewa oleh Perseroan karena pada saat ini Perseroan tidak menggunakan lokasi tersebut untuk Bisnis Perseroan.

Pelaksanaan Rencana Transaksi diharapkan dapat memberikan pengaruh positif pada kinerja keuangan Perseroan dimana dana yang diperoleh Perseroan akan meningkatkan likuiditas Perseroan tanpa mempengaruhi kinerja operasional Perseroan dan service level atas jasa yang diberikan oleh Perseroan kepada pelanggan juga tetap terjaga. Dengan adanya peningkatan likuiditas tersebut, Perseroan juga mengharapkan dapat memberikan tingkat pengembalian yang tinggi bagi para pemegang saham Perseroan serta dapat melakukan pengembangan bisnis melalui penyewaan gudang-gudang baru.

Dengan penerapan *asset light strategy* melalui pelaksanaan Rencana Transaksi, penggunaan dana investasi oleh Perseroan untuk pembelian tanah dan pembangunan gudang akan berkurang sehingga Perseroan memiliki lebih banyak fleksibilitas dalam melakukan pemilihan lokasi gudang untuk penetrasi pasar ke daerah-daerah yang berpotensi untuk mengembangkan bisnis Perseroan. Disamping itu, pendapatan Perseroan pada tahun 2021-2031 diproyeksikan akan mengalami peningkatan jika dibandingkan dengan pendapatan tanpa dilaksanakannya Rencana Transaksi, yaitu dari sebesar Rp434,62 miliar menjadi sebesar Rp461,13 miliar pada tahun 2031. Hal ini tercermin dalam Laporan Pendapat Kewajaran.

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini, Perseroan tidak menerima keberatan dari pihak manapun sehubungan dengan Rencana Transaksi.

2. Manfaat Rencana Transaksi

Pelaksanaan Rencana Transaksi diharapkan akan memberikan manfaat kepada Perseroan, antara lain:

- a. Pengoperasian dan pengembangan Bisnis Perseroan akan lebih fokus dan efisien sehingga memaksimalkan peluang ekspansi Perseroan;
- b. Penerapan strategi *asset light* akan membawa dampak positif terhadap keuangan Perseroan dengan menekan biaya pengadaan tanah dan bangunan gudang di masa yang akan datang serta menekan biaya perawatan/pengelolaan untuk tanah dan bangunan yang tidak produktif/*idle*, sehingga lebih fleksibel dalam pengembangan Bisnis Perseroan;
- c. Struktur dan kinerja keuangan Perseroan akan menjadi lebih baik dan optimum serta nilai Perseroan (*corporate value*) akan meningkat yang pada akhirnya dapat memberikan tingkat pengembalian yang lebih baik bagi para pemegang saham Perseroan tanpa memberikan dampak negatif terhadap Bisnis Perseroan di masa depan; dan
- d. Meningkatkan daya tarik nilai investasi Perseroan kepada investor strategis global.

Hasil perolehan Rencana Transaksi Jual adalah sebesar Rp69.900.000.000,- (enam puluh sembilan miliar sembilan ratus juta Rupiah) setelah dikurangi pembayaran biaya-biaya terkait dengan Rencana Transaksi. Hasil perolehan Rencana Transaksi Jual tersebut akan digunakan untuk ekspansi bisnis dan operasional Perseroan. Keuntungan dari Rencana Transaksi sebesar Rp13.718.817.232 (tiga belas miliar tujuh ratus delapan belas juta delapan ratus tujuh belas ribu dua ratus tiga puluh dua Rupiah) akan diperhitungkan sebagai rencana pembagian dividen interim yang akan dilaksanakan sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan UUPT, yaitu (a) tidak akan menyebabkan kekayaan bersih Perseroan menjadi lebih kecil dari jumlah modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan ditambah cadangan wajib; (b) tidak akan mengganggu kelangsungan usaha Perseroan dan (c) tidak akan menyebabkan Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada kreditor.

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini, Perseroan tidak memiliki perjanjian-perjanjian dengan ketentuan-ketentuan yang dapat merugikan pemegang saham Publik (*negative covenants*) termasuk terkait dengan pembagian dividen oleh Perseroan.

3. Nilai dan Obyek Rencana Transaksi

Nilai pelaksanaan (hasil perolehan) Rencana Transaksi Jual adalah sebesar Rp69.900.000.000,- (enam puluh sembilan miliar sembilan ratus juta Rupiah).

Nilai pelaksanaan Rencana Transaksi Sewa untuk jangka waktu selama 10 (sepuluh) tahun adalah sebesar Rp56.378.642.386,- (lima puluh enam miliar tiga ratus tujuh puluh delapan juta enam ratus empat puluh dua ribu tiga ratus delapan puluh enam Rupiah). Merujuk kepada ketentuan yang terdapat dalam KB, harga Rencana Transaksi Sewa untuk 1 (satu) tahun pertama adalah sebesar Rp4.482.360.000,- (empat miliar empat ratus delapan puluh dua juta tiga ratus enam puluh ribu Rupiah), sehingga harga sewa per bulan untuk

tahun pertama adalah Rp373.530.000,- (tiga ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus tiga puluh ribu Rupiah) yang akan dibayarkan oleh Perseroan dimuka setiap bulannya. Untuk harga sewa setiap tahun berikutnya ditetapkan mengalami kenaikan sebesar 5% (lima persen) dari harga sewa tahun sebelumnya.

Total nilai Rencana Transaksi Rp126.278.642.386,- (seratus dua puluh enam miliar dua ratus tujuh puluh delapan juta enam ratus empat puluh dua ribu tiga ratus delapan puluh enam Rupiah) atau mewakili sebesar 110,63% (seratus sepuluh koma enam tiga persen) dari jumlah ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan. Nilai ekuitas yang menjadi dasar perhitungan nilai materialitas Rencana Transaksi berdasarkan Laporan Keuangan adalah sebesar Rp114.140.533.587- (seratus empat belas miliar seratus empat puluh juta lima ratus tiga puluh tiga ribu lima ratus delapan puluh tujuh Rupiah).

Dengan demikian nilai pelaksanaan Rencana Transaksi merupakan Transaksi Material yang memerlukan persetujuan RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat 1 huruf d POJK No. 17/2020. Pelaksanaan Transaksi Sewa tahun-tahun berikutnya akan mengacu pada Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, khususnya POJK No. 17/2020.

Berikut adalah perincian mengenai Objek Rencana Transaksi, yaitu Gudang Arsip dan Tanah yang akan dialihkan ke CSR serta yang akan disewa kembali oleh Perseroan dari CSR:

No.	Kota	Atas Nama	No. Sertifikat	Tgl. Berakhir Sertifikat	Luas Tanah (m2)
GUDANG ARSIP YANG DIJUAL DAN DISEWA KEMBALI					
1	Pasuruan	Desa Martopuro, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan, Propinsi Jawa Timur	1. HGB No. 430/Martopuro, 4.810 sqm 2. HGB No. 429/Martopuro, 4.770 sqm	24-Sep-2045	9,580
2	Bandung	Desa Mekarmulya, Kecamatan Rancasari, Kotamadya Bandung, Wilayah Gedebage, Propinsi Jawa Barat	1. HGB No. 2105/Mekarmulya, 737 sqm 2. HGB No. 2106/Mekarmulya, 4.330 sqm	4-Dec-2036	5,067
3	Bali	Desa Nyambu, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali	1. HGB No. 33/Nyambu, 200 sqm 2. HGB No. 34/Nyambu, 2.750 sqm	3-May-2042	2,950
4	Klaten	Desa Kemudo, Kecamatan Prambanan, Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah	1. HGB No. 99/Kemudo, 3.159 sqm	29-Apr-2044	3,159
5	Makassar	Desa/Kelurahan Daya, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan	1. HGB No. 21635/Daya, 792 sqm 2. HGB No. 21636/Daya, 965 sqm	3-Sep-2033	1,757
GUDANG ARSIP YANG DIJUAL					
6	Balikpapan	Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur	1. HGB No. 13155/Batu Ampar, 765 sqm	3-Apr-2044	765
7	Palembang	Kelurahan Alang-Alang Lebar, Kecamatan Sukarami, Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan	1. HGB No. 4966/Alang-Alang Lebar, 920 sqm	18-Jan-2040	920
8	Pekanbaru	Desa/Kelurahan Tangkerang Timur, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau	1. HGB No. 1192/Tangkerang Timur, 249 sqm 2. HGB No. 1193/Tangkerang Timur, 249 sqm 3. HGB No. 1194/Tangkerang Timur, 250 sqm	2-Apr-2043	748
9	Semarang	Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah	1. HGB No. 03229/Ngaliyan, 850 sqm 2. HGB No. 03228/Ngaliyan, 900 sqm	1-Sep-2040	1,750
TANAH					
10	Tanah Cikarang	Desa Sukaresmi, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat	1. HGB No. 875/Sukaresmi, 2.500 sqm	19-Jun-2023	2,500

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini, Gudang Arsip dan Tanah yang diuraikan di atas dimiliki, dikuasai dan/atau digunakan secara sah dan dalam keadaan bebas, tidak sedang dalam sengketa, bebas dari pembebanan dalam bentuk apapun.

4. Ringkasan Mengenai KB

Dalam kerangka pelaksanaan Rencana Transaksi, Perseroan dan CSR telah menandatangani KB yang memuat ketentuan-ketentuan pokok sehubungan dengan penjualan Gudang Arsip dan Tanah serta sewa menyewa Gudang Arsip Yang Disewa. Di bawah ini adalah ringkasan pokok dari beberapa ketentuan dalam KB sehubungan dengan Rencana Transaksi:

Para Pihak	:	Pihak Pertama : Perseroan selaku Penjual. Pihak Kedua : CSR selaku Pembeli.
------------	---	--

Obyek Rencana Transaksi Jual :	Gudang Arsip dan Tanah
Harga Rencana Transaksi Jual :	Rp69.900.000.000,- (enam puluh sembilan miliar sembilan ratus juta Rupiah), belum termasuk PPN.
Mekanisme Pembayaran Harga Rencana Transaksi Jual :	Pembayaran Harga Rencana Transaksi Jual akan dilakukan pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan.
Kondisi Prasyarat :	<p>Kewajiban Pihak Kedua untuk membeli Tanah dan Gudang Arsip dari Pihak Pertama dan membayar Harga Rencana Transaksi Jual bergantung kepada dipenuhinya seluruh kondisi-kondisi di bawah ini (atau pengesampingan dari Pihak Kedua berdasarkan pertimbangan kebijakan penuh Pihak Kedua sendiri):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pihak Kedua telah melakukan <i>Due Diligence</i> yang mana hasilnya secara wajar dianggap memuaskan oleh Pihak Kedua menurut pertimbangan dan pendapat Pihak Kedua. 2. Masing-masing Pihak telah mendapatkan persetujuan korporasi yang diperlukan untuk melakukan jual beli Tanah dan Gudang Arsip. 3. Masing-masing Pihak telah memenuhi dan melaksanakan kewajiban-kewajiban yang dipersyaratkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan Rencana Transaksi Jual. 4. Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah mendapatkan persyaratan perijinan yang dibutuhkan dari Pemerintah yang berwenang untuk melakukan Rencana Transaksi Jual. 5. Perijinan yang telah dimiliki Pihak Pertama atas Gudang Arsip dan Tanah dalam kondisi masih berlaku (tidak habis masa berlakunya atau tidak <i>expired</i>). 6. Notaris yang ditunjuk oleh Pihak Kedua telah menerima seluruh asli sertifikat hak atas tanah dari Pihak Pertama serta telah melaksanakan pemeriksaan/pengecekan sertifikat-sertifikat tanah atas Tanah dan Gudang Arsip pada BPN setempat dan telah mendapatkan bukti hasil pemeriksaan/pengecekan sertifikat-sertifikat dimaksud dari BPN setempat yang memperlihatkan bahwa Tanah dan Gudang Arsip tersebut tidak dalam sengketa atau sita atau pembebanan hak tanggungan. 7. Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah menyelesaikan pelunasan pembayaran pajak jual beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta bukti pembayarannya telah divalidasi oleh instansi yang berwenang. 8. Pihak Pertama sebagai pihak yang akan menyewa Gudang Arsip Yang Disewa dari Pihak Kedua telah menandatangani perjanjian sewa menyewa yang akan ditandatangani oleh Pihak Kedua sebagai pemberi sewa dengan periode sewa dan harga sewa yang telah disepakati bersama. <p>Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini, Kondisi Prasyarat nomor 1, 4, 5, dan 6 di atas telah dipenuhi, dan Kondisi Prasyarat nomor 2, 3, 7, dan 8 di atas belum dipenuhi, dan akan dipenuhi setelah diperolehnya persetujuan RUPSLB Perseroan atas Rencana Transaksi yang akan diselenggarakan pada tanggal 12 April 2021. Setelah diperolehnya persetujuan dari RUPSLB Perseroan, para pihak akan menindaklanjuti pemenuhan Kondisi Prasyarat lainnya dalam waktu paling lambat sampai dengan tanggal 26 April 2021 atau pengesampingan dari pihak pembeli berdasarkan pertimbangan kebijakan penuh dari pihak pembeli sendiri. Setelah seluruh Kondisi Prasyarat dipenuhi, para pihak akan melaksanakan Rencana Transaksi.</p>
Ketentuan Sewa Menyewa :	- Pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan, Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat bahwa sebagian dari Gudang Arsip dan Tanah akan langsung disewa oleh Pihak Pertama, yaitu terdiri dari 5 (lima) lokasi yang berada di Pasuruan, Bandung, Tabanan Bali, Klaten, Makassar (" Gudang Arsip Yang Disewa ").

	<ul style="list-style-type: none"> - Nilai untuk jangka waktu selama 10 (sepuluh) tahun adalah sebesar Rp56.378.642.386,- (lima puluh enam miliar tiga ratus tujuh puluh delapan juta enam ratus empat puluh dua ribu tiga ratus delapan puluh enam Rupiah). - Masa Sewa yaitu 10 (sepuluh) tahun terbagi dalam 2 (dua) periode masing-masing 5 (lima) tahun. Tanggal efektif dimulainya sewa dihitung sejak tanggal penandatanganan akta jual beli masing-masing Gudang Arsip Yang Disewa. - Pihak Pertama memiliki opsi perpanjangan periode sewa sesuai dengan kesepakatan para pihak. - Pembayaran dilakukan dimuka untuk setiap bulannya pada tanggal 30 (tiga puluh). - Biaya sewa untuk setiap tahunnya mengalami kenaikan sebesar 5% (lima persen) dari biaya sewa tahun sebelumnya.
--	---

Sebagai informasi tambahan, di dalam KB tidak terdapat pembatasan-pembatasan yang dapat berpotensi merugikan pemegang saham publik.

5. Rencana Perjanjian Sewa Menyewa Atas Gudang Arsip Yang Disewa

Sehubungan dengan Rencana Transaksi, CSR menjamin kepada Perseroan bahwa transaksi sewa kembali akan berlangsung efektif pada saat penandatanganan perjanjian sewa menyewa ("**Perjanjian Sewa Menyewa Gudang Arsip**") antara CSR dan Perseroan yang akan dilaksanakan bersamaan dengan penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan. Perjanjian Sewa Menyewa Gudang Arsip akan mengatur masa sewa selama 5 (lima) tahun dengan mekanisme perpanjangan sewa secara otomatis untuk 5 (lima) tahun berikutnya, dengan opsi perpanjangan selanjutnya untuk ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama antara Perseroan dan CSR.

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini, terdapat satu gudang berlokasi di Semarang yang masih disewakan oleh Perseroan kepada pihak ketiga. Rencana Perseroan untuk menjual gudang dalam Rencana Transaksi tidak akan mengganggu hak penyewa untuk tetap dapat menggunakan gudang sesuai dengan syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam perjanjian sewa menyewa gudang antara Perseroan dengan pihak ketiga terkait. Hal ini sebagaimana sesuai dengan ketentuan Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yang menyebutkan bahwa dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang.

6. Keterangan Mengenai Pihak-Pihak yang Bertransaksi

(i) Perseroan selaku Penjual dan Penyewa

Perseroan beralamat kantor di Delta Silicon Industrial Park, Jalan Akasia II, Blok A7-4A, Lippo Cikarang, Bekasi 17550. Perseroan tidak memiliki anak perusahaan.

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini, Perseroan tidak sedang terlibat dalam perkara-perkara material, baik di Pengadilan maupun di luar Pengadilan, yang dapat berpengaruh secara negatif dan material terhadap kelangsungan usaha Perseroan.

1. Riwayat Singkat

Perseroan didirikan berdasarkan Akta No. 157 tanggal 9 Juli 1992 dibuat di hadapan Notaris Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-2420.HT.01.01.TH.94 tanggal 12 Februari 1994 dan telah diumumkan pada Berita Negara No. 49 tanggal 21 Juni 1994.

Anggaran Dasar Perseroan saat ini adalah sebagaimana tercantum dalam Akta No. 736 tanggal 27 Juni 2015 dibuat di hadapan Lucy Octavia Siregar, S.H., Sp.N, Notaris di Bekasi, yang telah diberitahukan dan dicatatkan dalam Sistem Administrasi Badan Hukum oleh Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia ("**Menkumham**") berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0951970 tanggal 24 Juli 2015 *jo*. Akta No. 02 tanggal 10 April 2019 yang dibuat di hadapan Lucy Octavia Siregar, S.H., Sp.N, Notaris di Bekasi, yang telah mendapat persetujuan dari Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-0024794.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 9 Mei 2019 dan telah dicatatkan dalam Sistem Administrasi

Badan Hukum oleh Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0238389 tanggal 9 Mei 2019 (secara bersama-sama disebut sebagai “**Anggaran Dasar Perseroan**”).

2. Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham dari Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham yang diterbitkan oleh Biro Administrasi Efek per tanggal 28 Februari 2021 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal Saham @Rp100	%
Modal Dasar	2.000.000.000	200.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT Surya Cipta Investama	499.919.900	49.991.990.000	65,99
PT Multipolar Tbk	200.504.500	20.050.450.000	26,47
PT Cahaya Investama	1.000	100.000	0,00
Masyarakat	57.155.600	5.715.560.000	7,54
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	757.581.000	75.758.100.000	100,00
Saham dalam Portepel	1.242.419.000	124.241.900.000	-

3. Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan

Berdasarkan Akta No. 02 tanggal 3 Desember 2020 yang dibuat di hadapan Lucy Octavia Siregar, S.H., Sp.N, Notaris di Bekasi, yang telah diberitahukan kepada Menkumham dan dicatatkan dalam Sistem Administrasi Badan Hukum oleh Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0422650 tanggal 22 Desember 2020, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Jeffrey Koes Wonsono
 Komisaris Independen : Roberto Fernandez Feliciano
 Komisaris : Wahyudi Chandra

Direksi

Presiden Direktur : Sylvia Lestariwati F K
 Direktur : Chrysologus RN Sinulingga
 Direktur : Senjaya Bidjaksana
 Direktur : Tonny Hartono

4. Kegiatan Usaha Perseroan

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah menjalankan usaha dalam bidang kesenian, hiburan, dan rekreasi, di bidang aktivitas profesional, ilmiah dan teknis, di bidang aktivitas pengangkutan dan pergudangan, dan di bidang perdagangan dan eceran. Saat ini Perseroan melakukan kegiatan dokumentasi dan penginformasian, pengorganisasian, penyimpanan, peminjaman dan kegiatan pencarian kembali arsip dan dokumen dalam bentuk kertas maupun data elektronik, serta implementasi penggunaan perangkat lunak dan perangkat keras, dan kegiatan alih media melalui teknologi *imaging/printing*.

(ii) CSR selaku Pembeli dan Pihak Yang Menyewakan

CSR beralamat kantor di CEO Suite AXA Tower Lt. 45. Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 18, RT 014 RW. 004, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, DKI Jakarta.

1. Riwayat Singkat

CSR didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 44 tanggal 18 Mei 2011, dibuat di hadapan Yulia, S.H., Notaris di Kotamadya Jakarta Selatan, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-25870.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 23 Mei 2011.

Anggaran Dasar CSR telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 126 tanggal 19 Agustus 2019, dibuat di hadapan

Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, yang memuat perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar CSR tentang maksud dan tujuan perusahaan. Perubahan Anggaran Dasar terakhir ini telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-0061049.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 30 Agustus 2019 (“**Akta No. 126/2019**”).

2. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Berdasarkan Akta Pendirian *jo.* Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 241 tanggal 23 Desember 2011, dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, yang telah diberitahukan kepada Menkumham dan dicatatkan dalam Sistem Administrasi Badan Hukum oleh Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.10-01395 tanggal 13 Januari 2012 (“**Akta No. 241/2011**”), susunan permodalan dan susunan pemegang saham CSR adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal Saham @Rp1.000.000	%
Modal Dasar	400	400.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor			
Etna Mangesah	99	99.000.000	99,00
Felicia Fiona	1	1.000.000	1,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	100	100.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	300	300.000.000,00	-

3. Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham No. 28 tanggal 25 Juli 2016, dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah diberitahukan kepada Menkumham dan dicatatkan dalam Sistem Administrasi Badan Hukum oleh Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0066827 tanggal 26 Juli 2016, susunan Dewan Komisaris dan Direksi CSR adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris : Etna Mangesah

Direksi

Direktur : Felicia Fiona Mamahit

4. Kegiatan Usaha

Bergerak di bidang perdagangan besar berbagai macam barang, aktivitas konsultasi manajemen lainnya, perdagangan besar produk lainnya YTDL (yang tidak termasuk dalam lainnya), dan *real estate* yang dimiliki sendiri atau disewa.

7. RENCANA TRANSAKSI YANG MERUPAKAN TRANSAKSI MATERIAL

Total nilai dari Rencana Transaksi adalah sebesar Rp126.278. 642.386 (seratus dua puluh enam miliar dua ratus tujuh puluh delapan juta enam ratus empat puluh dua ribu tiga ratus delapan puluh enam Rupiah). Nilai ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan adalah sebesar Rp114.140.533.587 (seratus empat belas miliar seratus empat puluh juta lima ratus tiga puluh tiga ribu lima ratus delapan puluh tujuh Rupiah). Nilai rencana transaksi dibandingkan dengan total ekuitas adalah sebesar 110,63% (seratus sepuluh koma enam tiga persen) sehingga Rencana Transaksi merupakan Transaksi Material yang memerlukan persetujuan pemegang saham Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat 1 POJK No. 17/2020 mengingat nilai Rencana Transaksi tersebut melebihi dari 50% (lima puluh persen) dari ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan.

III. PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKAN RENCANA TRANSAKSI

Berdasarkan latar belakang dan dalam rangka mencapai tujuan serta manfaat pelaksanaan Rencana Transaksi sebagaimana telah diuraikan di atas, Perseroan bermaksud untuk fokus menjalankan dan mengembangkan Bisnis Perseroan sehingga memaksimalkan peluang ekspansi Perseroan. Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan bermaksud menjual Gudang Arsip dan Tanah milik Perseroan kepada CSR. CSR menjamin Perseroan bahwa pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan dihadapan pejabat yang berwenang, 5 (lima) Gudang Arsip yaitu yang berlokasi di Pasuruan, Bandung, Bali, Klaten dan Makassar, akan langsung disewakan kepada Perseroan berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang akan ditandatangani oleh Perseroan dan CSR. Perseroan mempertimbangkan untuk mengalihkan Gudang Arsip dan Tanah kepada CSR karena Perseroan berkeyakinan CSR akan terus mendukung kesinambungan dan perkembangan Bisnis Perseroan ke depan.

Dengan Perseroan fokus pada Bisnis Perseroan, Perseroan berkeyakinan struktur dan kinerja keuangan Perseroan akan menjadi lebih baik dan optimum serta nilai Perseroan (*corporate value*) akan meningkat yang pada akhirnya dapat memberikan tingkat pengembalian yang lebih baik bagi para pemegang saham Perseroan tanpa memberikan dampak negatif terhadap Bisnis Perseroan di masa depan.

IV. PENGARUH RENCANA TRANSAKSI PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Laporan Posisi Keuangan Ringkasan Proforma pada tanggal 31 Desember 2020, dan Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Ringkasan Proforma untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sehubungan dengan Rencana Transaksi sebagaimana disajikan berdasarkan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia telah direview oleh Akuntan Publik dalam laporannya nomor R/006.ARC/eiz/2021 tertanggal 26 Februari 2021 dan yang telah diubah dalam laporan nomor R/009.ARC/eiz/2021 tertanggal 8 April 2021.

Laporan Keuangan Proforma dibuat oleh manajemen Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan (yang telah diaudit oleh Akuntan Publik) dengan pendapat wajar dalam semua hal yang material.

Laporan Posisi Keuangan	(dalam Rupiah)		
	Sebelum Rencana Transaksi 31 Desember 2020	Penyesuaian Proforma	Setelah Rencana Transaksi Proforma 31 Desember 2020
Aset Lancar	59.869.855.045	67.345.764.100	127.215.619.145
Aset Tidak Lancar	281.299.313.536	(19.982.492.581)	246.557.143.749
Total Aset	341.169.168.581	47.363.271.519	388.532.440.100
Liabilitas Jangka Pendek	43.274.642.055	1.143.916.820	44.418.558.875
Liabilitas Jangka Panjang	183.753.992.939	32.933.743.367	216.687.736.306
Total Liabilitas	227.028.634.994	34.077.660.187	261.106.295.181
Total Ekuitas	114.140.533.587	13.285.611.332	127.426.144.919
Total Liabilitas Dan Ekuitas	341.169.168.581	47.363.271.519	388.532.440.100

Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain	(dalam Rupiah)		
	Sebelum Rencana Transaksi 31 Desember 2020	Penyesuaian Proforma	Setelah Rencana Transaksi Proforma 31 Desember 2020
Pendapatan	141.832.107.191	-	141.832.107.191
Beban	(105.500.346.948)	13.296.817.232	(92.203.529.716)
Laba Usaha	36.331.760.243	13.296.817.232	49.628.577.475
Laba Sebelum Pajak	20.661.479.556	13.285.611.332	33.947.090.888
Laba Tahun Berjalan	18.175.143.820	13.285.611.332	31.460.755.152
Total Laba Komprehensif Tahun Berjalan	17.348.541.420	13.285.611.332	30.634.152.752

Perseroan bermaksud untuk:

- Menjual dan mengalihkan empat bangunan gudang dan satu bidang tanah kosong milik Perseroan yang tidak digunakan dalam operasional Perseroan. Bangunan gudang tersebut berlokasi di Jalan Sukarno Hatta (Balikpapan), Jalan Tembus Terminal Alang-Alang Lebar (Palembang), Kawasan Pergudangan Platinum (Pekanbaru), Kawasan Industri Candi Tahap V (Semarang) dan tanah kosong berlokasi di Kawasan Industri Delta Silicon (Bekasi).

- b. Menjual dan mengalihkan serta menyewa kembali atas lima bangunan gudang milik Perseroan guna kelangsungan bisnis Perseroan. Bangunan gudang yang dialihkan dan disewa kembali berlokasi di Jalan Puntir Dusun Pakem (Jawa Timur), Kawasan Industri Mekar Mulya (Bandung), Jalan Raya Dakdakan Kaba-Kaba (Bali), Kawasan Industri Kemudo (Klaten, Jawa Tengah), Komplek Perdagangan KIMA Square Warehouse (Makassar).

Informasi keuangan proforma disusun untuk mengetahui posisi keuangan dan kinerja keuangan Perseroan jika Perseroan menjual dan mengalihkan seluruh gudang tersebut pada tanggal 31 Desember 2020 dan tahun yang berakhir pada tanggal tersebut berdasarkan asumsi-asumsi berikut ini:

1. Atas transaksi poin a:
 - a) Harga rencana transaksi penjualan dan/atau pengalihan adalah sebesar Rp21.100.000.000 (dua puluh satu miliar seratus juta Rupiah);
 - b) Perseroan mencatat keuntungan atas transaksi tersebut sebesar Rp10.913.423.027 (sepuluh miliar sembilan ratus tiga belas juta empat ratus dua puluh tiga ribu dua puluh tujuh Rupiah).
2. Atas transaksi poin b:
 - a) Harga rencana transaksi penjualan dan/atau pengalihan adalah sebesar Rp48.800.000.000 (empat puluh delapan miliar delapan ratus juta Rupiah);
 - b) Perseroan mempunyai masa sewa selama 5 (lima) tahun dihitung sejak tanggal beralihnya status kepemilikan tanah dan bangunan dan diperpanjang secara otomatis selama 5 (lima) tahun berikutnya, dengan opsi dapat diperpanjang kembali sesuai dengan kesepakatan bersama. Perseroan melakukan pembayaran di muka atas sewa bangunan gudang untuk 1 bulan sewa dengan nilai sebesar Rp373.530.000 (tiga ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus tiga puluh ribu Rupiah). Perseroan juga mencatat Pajak Pertambahan Nilai Masukan dan utang Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 atas transaksi sewa dengan nilai sebesar Rp37.353.000 (tiga puluh tujuh juta tiga ratus lima puluh tiga ribu Rupiah);
 - c) Mengacu pada PSAK 73 paragraf 23 dan 26 atas sewa, Perseroan sebagai penyewa mengakui aset hak-guna, liabilitas sewa jangka pendek dan liabilitas sewa jangka panjang masing-masing sebesar Rp24.145.407.206 (dua puluh empat miliar seratus empat puluh lima juta empat ratus tujuh ribu dua ratus enam Rupiah), Rp1.517.446.820 (satu miliar lima ratus tujuh belas juta empat ratus empat puluh enam ribu delapan ratus dua puluh Rupiah) dan Rp32.933.743.367 (tiga puluh dua miliar sembilan ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus empat puluh tiga ribu tiga ratus enam puluh tujuh Rupiah). Selain itu, Perseroan mengakui keuntungan atas hak yang dialihkan atas bangunan gudang sebesar Rp2.805.394.205 (dua miliar delapan ratus lima juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu dua ratus lima Rupiah);
 - d) Perseroan dan Pembeli menandatangani Kesepakatan Bersama sehubungan dengan penjualan dan penyewaan bangunan gudang yang pelaksanaannya akan dilakukan dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Kesepakatan Bersama, jaminan sewa berupa bank garansi yang dibayarkan oleh Perseroan terkait dengan kesepakatan bersama adalah sebesar Rp373.530.000 (tiga ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus tiga puluh ribu Rupiah), dan beban provisi sebesar Rp11.205.900 (sebelas juta dua ratus lima ribu sembilan ratus Rupiah).
3. Perseroan mencatat biaya jasa profesional dan administrasi dengan nilai seluruhnya sebesar Rp422.000.000 (empat ratus dua puluh dua juta Rupiah).
4. Perseroan juga melakukan pembayaran Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penghasilan pasal 4 ayat 2 atas penjualan dan pengalihan bangunan gudang dengan nilai masing-masing sebesar Rp6.990.000.000 (enam miliar sembilan ratus sembilan puluh juta Rupiah) dan Rp1.747.500.000 (satu miliar tujuh ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah).

Analisis atas dampak keuangan Rencana Transaksi terhadap laporan keuangan Perseroan di mana total aset naik sebesar Rp47.363.271.519 (empat puluh tujuh miliar tiga ratus enam puluh tiga juta dua ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus sembilan belas Rupiah), sebagian besar disebabkan oleh kenaikan Aset Lancar pada pos Kas dan Setara Kas dan penurunan Aset Tidak Lancar pada pos Aset Tetap. Kenaikan Total Liabilitas sebesar Rp34.077.660.187 (tiga puluh empat miliar tujuh puluh dua juta enam ratus enam puluh ribu seratus delapan puluh tujuh Rupiah) sebagian besar disebabkan oleh kenaikan Liabilitas Sewa Jangka Panjang. Pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain terdapat keuntungan transaksi jual dan sewa-balik dari Rencana Transaksi sebesar Rp13.718.817.232 (tiga belas miliar tujuh ratus delapan belas juta delapan ratus tujuh belas ribu dua ratus tiga puluh dua Rupiah) dan biaya jasa profesional serta administrasi sehubungan dengan Rencana Transaksi ini sebesar Rp422.000.000 (empat ratus dua puluh dua juta Rupiah). Sedangkan peningkatan ekuitas sebesar Rp13.285.611.332 (tiga belas miliar dua ratus delapan puluh lima juta enam ratus sebelas ribu tiga ratus tiga puluh dua Rupiah) berasal dari keuntungan atas Rencana Transaksi.

Manfaat yang akan diperoleh pemegang saham Perseroan dengan berfokusnya Perseroan menjalankan dan mengembangkan bisnis Perseroan dengan melanjutkan strategi *asset-light* yang telah dilakukan sejak tahun 2019, yang secara prinsip meminimalkan kepemilikan dan pengelolaan gudang menjadi sistem sewa gudang, maka diharapkan Perseroan dapat menekan biaya pengadaan tanah dan bangunan gudang dimasa yang akan datang serta meminimalkan biaya operasional termasuk perawatan gudang. Dengan demikian, Perseroan dapat lebih fleksibel menggunakan waktu dan biaya untuk mengembangkan kegiatan usaha utamanya. Perseroan juga dapat lebih fokus dan meningkatkan efektifitas serta efisiensi dalam pengoperasian dan pengembangan bisnis, dengan tujuan dapat memaksimalkan peluang ekspansi Perseroan. Melalui pelaksanaan Rencana Transaksi, diharapkan struktur dan kinerja keuangan Perseroan akan menjadi lebih baik serta dapat meningkatkan nilai Perseroan (*corporate value*) yang pada akhirnya dapat memberikan tingkat pengembalian modal yang lebih baik bagi para pemegang saham Perseroan di masa depan.

V. PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM TRANSAKSI

Pihak-pihak independen yang ditunjuk oleh Perseroan adalah:

- a. Kantor Konsultan Hukum Makes & Partners Law Firm, selaku Konsultan Hukum yang ditunjuk Perseroan untuk membantu Perseroan sehubungan dengan Rencana Transaksi.
- b. Kantor Akuntan Publik Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, yang melakukan audit atas Laporan Keuangan Perseroan, dalam laporannya nomor 00065/2.1030/AU.1/05/1115-1/1/II/2021 tertanggal 22 Februari 2021 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian, dan yang melakukan revidu atas Laporan Keuangan Proforma Perseroan sehubungan dengan Rencana Transaksi dalam laporannya nomor R/006.ARC/eiz/2021 tertanggal 26 Februari 2021 dan yang telah diubah dalam laporan nomor R/009.ARC/eiz/2021 tertanggal 8 April 2021.
- c. Kantor Jasa Penilai Publik Ihot, Dollar dan Raymond (KJPP IDR) yang:
 - Melakukan penilaian atas aset yang akan dijual sebagaimana dituangkan dalam laporan Penilaian Aset No. 00039/2.0110-00/PI/05/0092/1/II/2021 tanggal 26 Februari 2021, yang diwakili oleh Ihot Parasian Gultom, SE, MAPPI (Cert.) dan telah diubah dengan laporan nomor 00057/2.0110-00/PI/05/0092/1/III/2021 tanggal 17 Maret 2021 dan nomor 70/2.0110-00/PI/05/0092/1/IV/2021 tanggal 7 April 2021;;
 - Melakukan penilaian atas nilai sewa pasar sebagaimana dituangkan dalam Laporan Penilaian Atas Nilai Sewa Pasar No. 00040/2.0110-00/PI/05/0092/1/II/2021 tanggal 26 Februari 2021, yang diwakili oleh Ihot Parasian Gultom, SE, MAPPI (Cert.), dan telah diubah dengan laporan Penilaian Atas Nilai Sewa Pasar No. 00058/2.0110-00/PI/05/0092/1/III/2021 tanggal 17 Maret 2021; dan
 - Memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi sebagaimana dituangkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran Rencana Transaksi yang diterbitkan oleh KJPP IDR, Laporan No. 00001/2.0110-01/BS/05/0426/1/III/2021 tanggal 01 Maret 2021, yang diwakili oleh Sulistyawati Sendjaja, MM, MAPPI (Cert.), dan telah diubah dengan Laporan Pendapat Kewajaran Rencana Transaksi No. 00010/2.0110-01/BS/05/0426/1/III/2021 tanggal 17 Maret 2021 dan No. 00011/2.0110-01/BS/05/0426/1/IV/2021 tanggal 8 April 2021.

VI. PENDAPAT PENILAI INDEPENDEN

Sehubungan dengan Rencana Transaksi, Perseroan telah menunjuk KJPP Ihot Dollar dan Raymond ("ID&R"), sebagai Penilai Independen untuk memberikan (i) penilaian aset tanah dan bangunan; (ii) penilaian nilai sewa pasar serta (iii) pendapat kewajaran atas rencana Perseroan untuk melaksanakan transaksi jual beli dan sewa menyewa (untuk selanjutnya disebut "**Rencana Transaksi**"), dengan tanggal pisah batas (*cut off date*) per 31 Desember 2020.

A. Ringkasan Penilaian Aset Tanah dan Bangunan Yang Akan Dijual:

Berikut adalah ringkasan dari Laporan Penilai Independen sebagaimana dinyatakan dalam Laporan Penilaian Aset yang disusun oleh KJPP ID&R dengan laporan No. 00070/2.0110-00/PI/05/0092/1/IV/2021 tertanggal 07 April 2021.

Objek Penilaian

Objek penilaian yang dimaksud dalam penilaian ini diuraikan sebagai berikut:

- 1) Lokasi 1 ; Tanah dan bangunan Gudang Pasuruan dengan luas tanah 9.580 m² dan total luas bangunan ±3.171 m², berlokasi di Jl. Puntir Dusun Pakem RT. 03 RW. 15 Kel. Martopuro, Kec. Purwosari, Kab. Pasuruan, Prov. Jawa Timur.
- 2) Lokasi 2 ; Tanah dan bangunan Gudang Bandung dengan luas tanah 5.067 m² dan total luas bangunan ±3.510 m², berlokasi di Kawasan Industri Mekar Raya, Jl. Mekar Raya No. 10, Kel. Mekarmulya Kec. Panyileukan (d/h Rancasari), Kota Bandung, Prov. Jawa Barat.
- 3) Lokasi 3 ; Tanah dan bangunan Gudang Bali dengan luas tanah 2.950 m² dan total luas bangunan ±1.938 m², berlokasi di Jl. Raya Dakdakan Kaba-kaba No. 179-180, Banjar Carik Padang, Desa Nyambu, Kec. Kediri, Kab. Tabanan, Prov. Bali.
- 4) Lokasi 4 ; Tanah dan bangunan Gudang Klaten dengan luas tanah 3.159 m² dan total luas bangunan ±2.007 m², berlokasi di Jl. Sanggrahan, Desa Kemudo, Kec. Prambanan, Kab. Klaten, Prov. Jawa Tengah.
- 5) Lokasi 5 ; Tanah dan bangunan Gudang Makassar dengan total luas tanah 1.757 m² dan total luas bangunan ±1.260 m², berlokasi di Komplek Pergudangan KIMA Square Warehouse, Jl. Perintis Kemerdekaan Km. 15 No. 1-2, Kel. Daya, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar, Prov. Sulawesi Selatan.
- 6) Lokasi 6 ; Tanah dan bangunan Gudang Balikpapan dengan luas tanah 765 m² dan total luas bangunan ±484 m², berlokasi di Jl. Sukarno Hatta No.95, RT.90, Kel. Batu Ampar, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur.
- 7) Lokasi 7 ; Tanah dan bangunan Gudang Palembang dengan luas tanah 920 m² dan total luas bangunan ±874 m², berlokasi di Kawasan Pergudangan Sukarame, Jl. Tembus Terminal Alang-Alang Lebar, Kawasan Pergudangan Sukarame Blok B No. 2. Kel. Alang-alang Lebar, Kec. Sukarame, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.
- 8) Lokasi 8 ; Tanah dan bangunan Gudang Pekanbaru dengan luas tanah 748 m² dan total luas bangunan ±1.008 m², berlokasi di Kawasan Pergudangan Platinum No. 20, 21 dan 22, Jalan Imam Munandar, Kel. Tenayan Raya, Kec. Tangkerang Timur, Kota Pekanbaru, Prov. Riau.
- 9) Lokasi 9 ; Tanah dan bangunan Gudang Semarang dengan total luas tanah 1.750 m² dan total luas bangunan ±1.024 m², berlokasi di Kawasan Industri Candi Tahap V Blok A1 No. 1 Jl. Gatot Subroto, Kel. Ngaliyan, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang, Prov. Jawa Tengah.
- 10) Lokasi 10 ; Tanah Kosong Cikarang dengan luas tanah 2.500 m², berlokasi di Kawasan Industri Delta Silicon, Jalan Akasia 3, Kel. Sukaresmi, Kec. Lemahabang, Kab. Bekasi, Prov Jawa Barat.

Bentuk kepemilikan dari objek penilaian (terkecuali untuk Lokasi 5) adalah Kepemilikan Tunggal. Sesuai informasi yang kami terima dari pihak pemberi tugas, seluruh objek penilaian tersebut terdaftar atas nama PT Multifiling Mitra Indonesia dan PT Multifiling Mitra Indonesia Tbk., dengan dokumen kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan.

Informasi kepemilikan bahwa beberapa sertifikat terdaftar atas nama PT Multifiling Mitra Indonesia dan beberapa sertifikat lainnya terdaftar atas nama PT Multifiling Mitra Indonesia Tbk., Penilai telah mendapat konfirmasi dari pihak pemberi tugas bahwa PT Multifiling Mitra Indonesia adalah emiten yang di maksud sebelum menjadi Perseroan Terbuka (PT Multifiling Mitra Indonesia Tbk.).

Sedangkan bentuk kepemilikan dari objek penilaian pada Lokasi 5 adalah Kepemilikan Parsial, sesuai dengan dokumen kepemilikan yang kami terima dari pihak pemberi tugas berupa SHGB diatas tanah HPL, bahwa objek penilaian terdaftar atas nama PT Multifiling Mitra Indonesia Tbk., dengan penunjuk berupa Pemecahan Hak Guna Bangunan No. 21130/Daya Bekas HPL 1/Daya seb.

Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud penilaian adalah untuk menentukan Nilai Pasar (*Market Value*) atas aset dimaksud, sedangkan tujuan penilaian adalah untuk Transaksi Jual-Beli, dan oleh karenanya tidak direkomendasikan untuk penggunaan lainnya.

Tanggal Penilaian dan Tanggal Inspeksi

Tanggal Penilaian adalah 31 Desember 2020, sedangkan inspeksi dilaksanakan pada tanggal 27 Januari 2021 sampai dengan 1 Februari 2021.

Asumsi dan Kondisi Pembatas

- 1) Data dan informasi yang diterima oleh Penilai dari Pemberi Tugas terkait objek penilaian diasumsikan wajar, akurat dan benar.
- 2) Objek penilaian dilengkapi dengan dokumen atas hak kepemilikan/penguasaan tanah yang sah secara hukum, dapat dialihkan, dan bebas dari ikatan, tuntutan, atau halangan apapun.
- 3) Penilaian dilakukan dengan adanya akses untuk pelaksanaan investigasi yang memadai.
- 4) Penilaian tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terkait dengan penjualan dan pengalihan kepada pihak lain.
- 5) Objek Penilaian diasumsikan bebas dari pencemaran lingkungan.
- 6) Luas tanah adalah didasarkan atas dokumen hak kepemilikan dan informasi dari Pihak Pemberi Tugas; sedangkan luas bangunan berdasarkan data yang diberikan oleh Pihak Pemberi Tugas, dan diasumsikan bahwa luas tersebut adalah benar, akurat dan dapat dipercaya. Jika ternyata luas tersebut berbeda, maka penilaian ini tidak berlaku dan harus dilakukan penilaian ulang.

Pendekatan Penilaian

Pendekatan Penilaian yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a) Penilaian Lokasi 1 - Tanah dan bangunan Gudang Pasuruan menggunakan 2 (dua) Pendekatan yaitu Pendekatan Biaya (metode meter persegi) dan Pendekatan Pendapatan (metode Arus Kas Terdiskonto / *Discounted Cash Flow (DCF) Method*).
- b) Penilaian Lokasi 2 - Tanah dan bangunan Gudang Bandung menggunakan 2 (dua) Pendekatan yaitu Pendekatan Pasar dan Pendekatan Biaya (metode meter persegi).
- c) Penilaian Lokasi 3 - Tanah dan bangunan Gudang Bali menggunakan 2 (dua) Pendekatan yaitu Pendekatan Biaya (metode meter persegi) dan Pendekatan Pendapatan (metode Arus Kas Terdiskonto / *Discounted Cash Flow (DCF) Method*).
- d) Penilaian Lokasi 4 - Tanah dan bangunan Gudang Klaten menggunakan 2 (dua) Pendekatan yaitu Pendekatan Biaya (metode meter persegi) dan Pendekatan Pendapatan (metode Arus Kas Terdiskonto / *Discounted Cash Flow (DCF) Method*).
- e) Penilaian Lokasi 5 - Tanah dan bangunan Gudang Makassar menggunakan Pendekatan Biaya dan Pendekatan Pendapatan (metode Arus Kas Terdiskonto / *Discounted Cash Flow (DCF) Method*);
- f) Penilaian Lokasi 6 - Tanah dan bangunan Gudang Balikpapan 1 menggunakan 2 (dua) Pendekatan yaitu Pendekatan Biaya (metode meter persegi) dan Pendekatan Pendapatan (metode Arus Kas Terdiskonto / *Discounted Cash Flow (DCF) Method*).
- g) Penilaian Lokasi 7 - Tanah dan bangunan Gudang Palembang 1 menggunakan 2 (dua) Pendekatan yaitu Pendekatan Pasar dan Pendekatan Biaya (metode meter persegi).
- h) Penilaian Lokasi 8 - Tanah dan bangunan Gudang Pekanbaru 1 menggunakan 2 (dua) Pendekatan yaitu Pendekatan Pasar dan Pendekatan Biaya (metode meter persegi).
- i) Penilaian Lokasi 9 - Tanah dan bangunan Gudang Semarang menggunakan 2 (dua) Pendekatan yaitu Pendekatan Pasar dan Pendekatan Biaya (metode meter persegi).
- j) Penilaian Lokasi 10 - Tanah Kosong Cikarang dengan luas tanah 2.500 m², menggunakan 1 (satu) Pendekatan yaitu Pendekatan Pasar, dengan alasan sesuai Peraturan Nomor VIII.C.4 (Tentang Pedoman Penilaian Dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal) pada butir 10.d, perihal jenis properti yang diperbolehkan menggunakan hanya 1 (satu) Pendekatan, diantaranya Penilaian tanah kosong dan Penilaian properti dengan status bangun kelola dan serah (*built operate and transfer/BOT*).

Kesimpulan Nilai

Setelah melakukan peninjauan dan pemeriksaan langsung di lokasi aset, mengumpulkan data *intern* dan *extern* yang menyangkut aset, menganalisa, membandingkan serta melakukan penyesuaian atas semua faktor relevan yang turut mempengaruhi nilai, dan dengan menggunakan metode penilaian yang disebutkan di atas mengikuti prosedur *appraisal* yang lazim; dengan tidak terlepas dari pernyataan dan catatan dalam laporan ini, maka kami berpendapat bahwa Nilai Pasar Aset PT Multifiling Mitra Indonesia Tbk., yang dimaksud pada tanggal penilaian adalah sebesar:

No.	Uraian	Luas (m ²)	Nilai Pasar (Rp)
	Aset PT Multifiling Mitra Indonesia Tbk		
I.	Lokasi 1 ; Tanah dan Bangunan Gudang "Pasuruan"		11.860.500.000
	Berlokasi di Jl. Puntir Dusun Pakem RT. 03/15 Kel. Martopuro, Kec. Purwosari, Kab. Pasuruan, Prov. Jawa Timur.		
1	Tanah	9.580	
2	Bangunan dan Sarana Pelengkap, terdiri dari :		
	a) Bangunan Gudang dan Kantor	3.144	
	b) Pos Jaga	27	
	c) Sarana Pelengkap	Ls	
II.	Lokasi 2 ; Tanah dan Bangunan Gudang "Bandung"		15.249.400.000
	Berlokasi di Kawasan Industri Mekar Raya, Jl. Mekar Raya No. 10, Kel. Mekarmulya Kec. Panyileukan (d/h Rancasari), Kota Bandung, Prov. Jawa Barat.		
1	Tanah	5.067	
2	Bangunan dan Sarana Pelengkap, terdiri dari :		
	a) Bangunan Gudang	2.880	
	b) Bangunan Kantor (sudah termasuk luas RTA=108 m ²)	576	
	c) Pos Jaga	54	
	d) Sarana Pelengkap	Ls	
III.	Lokasi 3 ; Tanah dan Bangunan Gudang "Bali"		9.949.400.000
	Berlokasi di Jl. Raya Dakdakan Kaba-kaba No. 179-180, Banjar Carik Padang, Desa Nyambu, Kec. Kediri, Kab. Tabanan, Prov. Bali		
1	Tanah	2.950	
2	Bangunan dan Sarana Pelengkap, terdiri dari :		
	a) Bangunan Gudang dan Kantor	1.920	
	b) Pos Jaga	18	
	c) Sarana Pelengkap	Ls	
IV.	Lokasi 4 ; Tanah dan Bangunan Gudang "Klaten"		8.103.500.000
	Berlokasi di Jalan Sanggrahan, Desa Kemudo, Kec. Prambanan, Kab. Klaten, Prov. Jawa Tengah		
1	Tanah	3.159	
2	Bangunan dan Sarana Pelengkap, terdiri dari :		
	a) Gudang	1.620	
	b) Bangunan Kantor (sudah termasuk luas RTA=72 m ²)	360	
	c) Pos Jaga dan Toilet	15	
	d) Ruang tunggu dan mushola	12	
	e) Sarana Pelengkap	Ls	
V.	Lokasi 5 ; Tanah dan Bangunan Gudang "Makassar"		2.746.400.000
	Berlokasi di Komplek Pergudangan KIMA Square Warehouse, Jl. Perintis Kemerdekaan Km. 15 No. 1-2, Kel. Daya, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar, Prov. Sulawesi Selatan.		
1	Tanah (SHGB diatas HPL)	1.757	
2	Bangunan dan Sarana Pelengkap, terdiri dari :		
	a) Bangunan Gudang dan Kantor	1.260	
	b) Sarana Pelengkap	Ls	
VI.	Lokasi 6 ; Tanah dan Bangunan Gudang "Balikpapan"		2.597.600.000
	Berlokasi di Jl. Sukarno Hatta No.95, RT.90, Kel. Batu Ampar, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Prov. Kalimantan Timur.		
1	Tanah	765	
2	Bangunan dan Sarana Pelengkap, terdiri dari :		

No.	Uraian	Luas (m ²)	Nilai Pasar (Rp)
	a) Bangunan Gudang dan Kantor	440	
	b) Pos Jaga	44	
	c) Sarana Pelengkap	Ls	
VII.	Lokasi 7 ; Tanah dan Bangunan Gudang "Palembang"		3.476.100.000
	Berlokasi di Kawasan Pergudangan Sukarame, Jl. Tembus Terminal Alang-Alang Lebar, Kawasan Pergudangan Sukarame Blok B No. 2. Kel. Alang-alang Lebar, Kec. Sukarame, Kota Palembang, Prov. Sumatera Selatan.		
1	Tanah	920	
2	Bangunan dan Sarana Pelengkap, terdiri dari :		
	a) Bangunan Gudang dan Kantor	874	
	b) Sarana Pelengkap	Ls	
VIII.	Lokasi 8 ; Tanah dan Bangunan Gudang "Pekanbaru"		4.016.200.000
	Berlokasi di Kawasan Pergudangan Platinum No. 20, 21 dan 22, Jalan Imam Munandar, Kel. Tenayan Raya, Kec. Tangkerang Timur, Kota Pekanbaru, Prov. Riau.		
1	Tanah	748	
2	Bangunan dan Sarana Pelengkap, terdiri dari :		
	a) Bangunan Gudang dan Kantor	1.008	
	b) Sarana Pelengkap	Ls	
IX.	Lokasi 9 ; Tanah dan Bangunan Gudang "Semarang"		6.108.100.000
	Berlokasi di Kawasan Industri Candi Tahap V Blok A1 No. 1 Jl. Gatot Subroto, Kel. Ngaliyan, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang, Prov. Jawa Tengah.		
1	Tanah	1.750	
2	Bangunan dan Sarana Pelengkap, terdiri dari :		
	a) Bangunan Gudang	880	
	b) Pos Jaga & Toilet umum	144	
	c) Sarana Pelengkap	Ls	
X.	Lokasi 10 ; Tanah Kosong "Cikarang"		4.634.500.000
	Berlokasi di Kawasan Industri Delta Silicon, Jl. Akasia 3, Kel. Sukaresmi, Kec. Lemahabang, Kab. Bekasi, Prov. Jawa Barat.		
1	Tanah	2.500	
Jumlah Aset PT Multifilling Mitra Indonesia Tbk			68.741.700.000

Terbilang :

Rp68.741.700.000,-
(Enam Puluh Delapan Miliar Tujuh Ratus Empat Puluh Satu Juta
Tujuh Ratus Ribu Rupiah)

B. Ringkasan Penilaian Aset Gudang Yang Akan Disewakan

Berikut adalah ringkasan dari Laporan Penilai Independen sebagaimana dinyatakan dalam Laporan Penilaian Nilai Sewa Pasar Aset yang disusun oleh KJPP ID&R No. 00058/2.0110-00/PI/05/0092/1/III/2021 tertanggal 17 Maret 2021.

Objek Penilaian

Objek penilaian Nilai Sewa Pasar yang dimaksud dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- a) Lokasi 1 ; Gudang Pasuruan dengan luas bangunan ±3.144 m², berlokasi di Jl. Puntir Dusun Pakem RT.03 RW.15 Kel. Martopuro, Kec. Purwosari, Kab. Pasuruan, Prov. Jawa Timur.
- b) Lokasi 2 ; Gudang Bandung dengan luas bangunan ±3.456 m², berlokasi di Kawasan Industri Mekar Raya, Jl. Mekar Raya No. 10, Kel. Mekarmulya Kec. Panyileukan (d/h Rancasari), Kota Bandung, Prov. Jawa Barat.

- c) Lokasi 3 ; Gudang Bali dengan luas bangunan ±1.920 m², berlokasi di Jl. Raya Dakdakan Kaba-kaba No.179-180, Banjar Carik Padang, Desa Nyambu, Kec. Kediri, Kab. Tabanan, Prov. Bali.
- d) Lokasi 4 ; Gudang Klaten dengan luas bangunan ±1.980 m², berlokasi di Kawasan Industri Kemudo Jl. Jogja - Solo KM.19, Desa Kemudo, Kec. Prambanan, Kab. Klaten, Prov. Jawa Tengah.
- e) Lokasi 5 ; Gudang Makassar dengan luas bangunan ±1.260 m², berlokasi di Komplek Pergudangan KIMA Square Warehouse (Warehouse-I), Jl. Perintis Kemerdekaan Km. 15 No. 1-2, Kel. Daya, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar, Prov. Sulawesi Selatan.

Kepemilikan

Bentuk kepemilikan dari objek penilaian (terkecuali untuk Lokasi 5) adalah Kepemilikan Tunggal. Sesuai informasi yang kami terima dari pihak pemberi tugas, seluruh objek penilaian tersebut terdaftar atas nama PT Multifiling Mitra Indonesia dan PT Multifiling Mitra Indonesia Tbk., dengan dokumen kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan.

Informasi kepemilikan bahwa beberapa sertifikat terdaftar atas nama PT Multifiling Mitra Indonesia dan beberapa sertifikat lainnya terdaftar atas nama PT Multifiling Mitra Indonesia Tbk., Penilai telah mendapat konfirmasi dari pihak pemberi tugas bahwa PT Multifiling Mitra Indonesia adalah emiten yang di maksud sebelum menjadi Perseroan Terbuka (PT Multifiling Mitra Indonesia Tbk.).

Sedangkan bentuk kepemilikan dari objek penilaian pada Lokasi 5 adalah Kepemilikan Parsial, sesuai dengan dokumen kepemilikan yang kami terima dari pihak pemberi tugas berupa SHGB diatas tanah HPL, bahwa objek penilaian terdaftar atas nama PT Multifiling Mitra Indonesia Tbk., dengan penunjuk berupa Pemecahan Hak Guna Bangunan No. 21130/Daya Bekas HPL 1/Daya seb.

Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud penilaian ini adalah untuk memberikan pendapat Nilai Sewa Pasar atas aset dimaksud. Tujuan penilaian ini adalah untuk Kepentingan Transaksi Atas Objek Properti Sewa, dan oleh karenanya tidak direkomendasikan untuk penggunaan lainnya.

Tanggal Penilaian dan Tanggal Inspeksi

Tanggal Penilaian adalah 31 Desember 2020, sedangkan inspeksi dilaksanakan pada tanggal 27 Januari 2021 sampai dengan 1 Februari 2021.

Asumsi dan Kondisi Pembatas

- 1) Data dan informasi yang diterima oleh Penilai dari Pemberi Tugas terkait objek penilaian diasumsikan wajar, akurat dan benar.
- 2) Objek penilaian dilengkapi dengan dokumen atas hak kepemilikan/penguasaan tanah yang sah secara hukum, dapat dialihkan, dan bebas dari ikatan, tuntutan, atau halangan apapun.
- 3) Penilaian dilakukan dengan adanya akses untuk pelaksanaan investigasi yang memadai.
- 4) Penilaian tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terkait dengan penjualan dan pengalihan kepada pihak lain.
- 5) Objek Penilaian diasumsikan bebas dari pencemaran lingkungan.
- 6) Luas tanah adalah didasarkan atas dokumen hak kepemilikan dan informasi dari Pihak Pemberi Tugas; sedangkan luas bangunan didasarkan atas data yang diberikan oleh Pihak Pemberi Tugas, dan diasumsikan bahwa luas tersebut adalah benar, akurat dan dapat dipercaya. Jika ternyata luas tersebut berbeda, maka penilaian ini tidak berlaku dan harus dilakukan penilaian ulang.

Pendekatan Penilaian

Pendekatan Penilaian yang digunakan adalah Pendekatan Pasar (*Market Approach*).

Kesimpulan Nilai

Setelah melakukan peninjauan dan pemeriksaan langsung di lokasi aset, mengumpulkan data *intern* dan *extern* yang menyangkut aset, menganalisa, membandingkan serta melakukan penyesuaian atas semua faktor relevan yang turut mempengaruhi nilai, dan dengan menggunakan metode penilaian yang disebutkan di atas mengikuti prosedur *appraisal* yang lazim; dengan tidak terlepas dari pernyataan dan catatan dalam laporan ini, maka kami berpendapat bahwa Nilai Sewa Pasar (*Market Rental Value*) aset PT Multifiling Mitra Indonesia Tbk., yang dimaksud pada tanggal penilaian adalah sebagai berikut :

No.	Uraian	Luas Bangunan Yg disewakan (m ²)	Nilai Sewa Pasar (Rp/m ² /bulan)
I.	Lokasi 1 – Tanah dan Bangunan Gudang "Pasuruan"	3.144	30.500
	Berlokasi di Jl. Puntir Dusun Pakem RT. 03/15 Kel. Martopuro, Kec. Purwosari, Kab. Pasuruan, Prov. Jawa Timur.		
II.	Lokasi 2 – Tanah dan Bangunan Gudang "Bandung"	3.456	30.300
	Berlokasi di Kawasan Industri Mekar Raya, Jl. Mekar Raya No. 10, Kel. Mekarmulya, Kec. Panyileukan (d/h Rancasari), Kota Bandung, Prov. Jawa Barat.		
III.	Lokasi 3 – Tanah dan Bangunan Gudang "Bali"	1.920	43.200
	Berlokasi di Jl. Raya Dakdakan Kaba-kaba No. 179-180, Banjar Carik Padang, Desa Nyambu, Kec. Kediri, Kab. Tabanan, Prov. Bali		
IV.	Lokasi 4 – Tanah dan Bangunan Gudang "Klaten"	1.980	28.700
	Berlokasi di Kawasan Industri Kemudo Jl. Jogja - Solo KM.19, Desa Kemudo, Kec. Prambanan, Kab. Klaten, Prov. Jawa Tengah		
V.	Lokasi 5 – Tanah dan Bangunan Gudang "Makassar"	1.260	29.300
	Berlokasi di Komplek Pergudangan KIMA Square Warehouse (Warehouse-I), Jl. Perintis Kemerdekaan Km. 15 No. 1-2, Kel. Daya, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar, Prov. Sulawesi Selatan.		

C. Ringkasan Pendapat Kewajaran Atas Rencana Transaksi

Berikut adalah ringkasan dari Laporan Penilai Independen sebagaimana dinyatakan dalam Laporan Pendapat Kewajaran yang disusun oleh KJPP ID&R No. 00011/2.0110-01/BS/05/0426/1/IV/2021 tertanggal 8 April 2021.

Para Pihak dalam Transaksi

- a) PT Multifiling Mitra Indonesia Tbk ("Perseroan")
- b) PT Central Sari Realty ("CSR")

Obyek Transaksi

Memberikan pendapat kewajaran atas rencana Perseroan untuk melaksanakan transaksi penjualan dan penyewaan kembali aset (selanjutnya disebut "Rencana Transaksi").

Asumsi-asumsi dan Syarat Pembatas

- a) Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.
- b) Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, kami juga menggunakan beberapa asumsi lainnya, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi. Rencana Transaksi telah dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan, serta keakuratan informasi mengenai Rencana Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.
- c) Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini.

Analisis Kewajaran

Berikut ini adalah ringkasan analisis Kewajaran Rencana Transaksi:

1. Analisis Nilai Transaksi Jual Beli Aset

Nilai transaksi penjualan aset lebih tinggi sekitar 1,69% daripada nilai pasar aset yang dinilai dan termasuk dalam kisaran nilai, sehingga kami berpendapat bahwa nilai transaksi wajar. Sebagaimana tercermin dalam analisis inkremental, dapat terlihat bahwa rencana penjualan aset tersebut akan menguntungkan dan memberikan dampak positif bagi Perseroan di masa yang akan datang serta sejalan dengan rencana dan keyakinan manajemen Perseroan atas Rencana Transaksi.

2. Analisis Nilai Transaksi Sewa

Total nilai kini harga transaksi sewa untuk 10 tahun lebih rendah sekitar 1,00% daripada total nilai kini harga pasar sewa untuk 10 tahun dan termasuk dalam kisaran nilai, sehingga kami berpendapat bahwa nilai transaksi wajar. Sebagaimana tercermin dalam analisis inkremental, dapat terlihat bahwa rencana penyewaan kembali aset tersebut akan menguntungkan dan memberikan dampak positif bagi Perseroan di masa yang akan datang serta sejalan dengan rencana dan keyakinan manajemen Perseroan atas Rencana Transaksi.

3. Analisis Posisi Proforma Keseluruhan Rencana Transaksi

Berdasarkan analisis Proforma Laporan Keuangan Perseroan per tanggal 31 Desember 2020 menunjukkan dengan dilakukannya Rencana Transaksi terdapat dampak terhadap posisi keuangan Perseroan berupa terjadi peningkatan aset lancar berupa kas dan setara kas sebesar Rp66.972.234.100, aset keuangan lancar lainnya sebesar Rp373.530.000 serta penurunan pada aset tidak lancar berupa aset tetap sebesar Rp19.982.492.581. Dampak terhadap posisi keuangan juga berupa peningkatan liabilitas berupa liabilitas sewa jangka pendek sebesar Rp1.143.916.820 dan liabilitas sewa jangka panjang sebesar Rp32.933.743.367 serta peningkatan pada ekuitas berupa saldo laba sebesar Rp13.285.611.332.

Analisis terhadap Laporan Laba Rugi Proforma Perseroan pada tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2020, menunjukkan dengan dilakukannya Rencana Transaksi, berdampak adanya penyesuaian terdapat peningkatan pada beban umum dan administrasi berupa biaya jasa profesional dan administrasi sebesar Rp422.000.000 dan pendapatan lainnya berupa keuntungan penjualan aset tetap Rp13.718.817.232 yang berdampak pada peningkatan laba usaha. Terdapat juga penyesuaian biaya keuangan berupa biaya provisi atas bank garansi sebesar Rp11.205.900 yang berdampak pada peningkatan laba neto dan laba komprehensif tahun berjalan Perseroan.

4. Analisis Inkremental dan Profitabilitas

Analisis kewajaran atas keseluruhan Rencana Transaksi atas kemampuan Perseroan menghasilkan pendapatan dan laba yang lebih baik dengan membandingkan antara proyeksi keuangan Perseroan (potensi manfaat ekonomis) tanpa dilaksanakannya Rencana Transaksi dan dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi.

Kesimpulan

Berdasarkan pertimbangan analisis kualitatif dan kuantitatif terhadap Rencana Transaksi, analisis kewajaran transaksi atas penjualan dan penyewaan kembali aset dan faktor-faktor yang relevan dalam memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Perseroan, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi yang akan dilakukan Perseroan adalah wajar.

VII. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

Sesuai dengan POJK No. 17/2020, Rencana Transaksi akan dimintakan persetujuannya pada RUPSLB yang akan diselenggarakan pada:

Hari/Tanggal : Senin, 12 April 2021
Waktu : Pukul 10.00 WIB - selesai
Tempat : Hotel Ayola Lippo Cikarang
Jl. Sriwijaya Kav.19, Lippo Cikarang
Bekasi - 19550

- Agenda : 1. Persetujuan atas rencana Perseroan untuk melakukan penjualan atas sebagian atau seluruh harta kekayaan atau aset Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dan penyewaan kembali atas sebagian aset-aset tersebut, yang merupakan transaksi material berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha;
2. Persetujuan atas pembayaran dividen interim/ sementara untuk tahun buku 2021;
3. Persetujuan atas perubahan Pasal 16 ayat 7 Anggaran Dasar Perseroan tentang Tugas, Tanggung Jawab dan Wewenang Direksi; dan
4. Persetujuan atas perubahan dan pernyataan kembali Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka penyesuaian dan pemenuhan ketentuan Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan Peraturan OJK No. 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik.

Dengan memperhatikan POJK No. 17/2020, POJK No. 15/2020 dan Anggaran Dasar Perseroan, pelaksanaan RUPSLB harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- Untuk Rencana Transaksi: RUPSLB dapat dilangsungkan jika dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah. Keputusan RUPSLB adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPSLB. Dalam hal kuorum tidak tercapai, RUPSLB kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPSLB kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika RUPSLB dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPSLB adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPSLB. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.
- Untuk Agenda lainnya: RUPSLB dapat dilangsungkan jika dalam RUPSLB lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili. Dalam hal kuorum tidak tercapai, RUPSLB kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPSLB kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS paling sedikit 1/3 (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili, dan keputusan RUPSLB adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPSLB, kecuali anggaran dasar Perseroan menentukan bahwa keputusan adalah sah jika disetujui oleh jumlah suara setuju yang lebih besar. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.
- Apabila Para Pemegang Saham tidak menyetujui Rencana Transaksi yang telah diusulkan, maka Rencana Transaksi tersebut tidak dapat diajukan kembali dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal RUPSLB Perseroan yang menolak Rencana Transaksi.
- Dalam rangka menghentikan penularan Covid-19, Perseroan menghimbau kepada Pemegang Saham untuk mengikuti arahan dari Pemerintah untuk menaati protokol kesehatan pencegahan penyebaran COVID-19. Untuk itu, Perseroan menghimbau agar Pemegang Saham dapat berpartisipasi dalam Rapat dengan memberikan kuasa kepada pihak independen yang ditunjuk Perseroan, yaitu Biro Administrasi Efek, untuk menjadi Penerima Kuasa yang dapat dipilih Pemegang Saham melalui aplikasi eASY.KSEI pada situs web <https://akses.ksei.co.id>.

VIII. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN

Dewan Komisaris dan Direksi menyatakan bahwa Rencana Transaksi bukan merupakan Transaksi Afiliasi maupun Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020.

Informasi yang disajikan dalam Keterbukaan Informasi ini telah disetujui oleh Dewan Komisaris Perseroan dan Direksi Perseroan bertanggung jawab atas kebenaran informasi tersebut. Dewan Komisaris dan Direksi menyatakan bahwa seluruh informasi material yang dikemukakan dalam Keterbukaan Informasi ini adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan dan tidak ada informasi lainnya yang belum diungkapkan sehingga dapat menyebabkan informasi yang disajikan dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar atau menyesatkan.

IX. INFORMASI TAMBAHAN

Para Pemegang Saham Perseroan yang mempunyai pertanyaan atau memerlukan informasi tambahan sehubungan dengan Rencana Transaksi dan Keterbukaan Informasi ini dapat menghubungi:

PT Multifiling Mitra Indonesia Tbk

Kantor Pusat:
Delta Silicon Industrial Park
Jl. Akasia II Blok A7-4A
Lippo Cikarang, Bekasi 17550

Telepon: (021) 8990 7636
Faksimili: (021) 897 2652
Website: www.mmi.co.id
Email: corsec@mmi.co.id

Bekasi, 8 April 2021
PT Multifiling Mitra Indonesia Tbk
Direksi