

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM
SEHUBUNGAN DENGAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA
PT TIFICO FIBER INDONESIA, TBK**

KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA PENAMBAHAN KLASIFIKASI BAKU LAPANGAN USAHA INDONESIA (“KBLI”) PT TIFICO FIBER INDONESIA, TBK (“PERSEROAN”) DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NO. 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA (“POJK NO. 17/2020”).



PT TIFICO FIBER INDONESIA, Tbk

Kegiatan usaha:
Bergerak Dalam Bidang Industri Manufaktur

Kantor Pusat

Jl. M.H. Thamrin, Kel. Panunggangan, Kec. Pinang,
Kota Tangerang, Prop. Banten 15143, Indonesia
Telp: +62 21 53120188
Website: www.tifico.co.id | Email: corsec@tifico.co.id

DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN SECARA BERSAMA-SAMA BERTANGGUNG JAWAB PENUH ATAS KEBENARAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM INI DAN MENEGASKAN BAHWA SEPANJANG PENGETAHUAN MEREKA TIDAK TERDAPAT FAKTA PENTING DAN RELEVAN YANG TIDAK DIUNGKAPKAN, YANG DAPAT MENYEBABKAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

Revisi Keterbukaan informasi ini diterbitkan di Tangerang pada tanggal 8 Juni 2026

PENDAHULUAN

Keterbukaan informasi kepada para pemegang saham Perseroan ini ("**Keterbukaan Informasi**") memuat informasi mengenai perubahan kegiatan usaha Perseroan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/2020 yang diwajibkan untuk memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham ("**RUPS**") berupa penambahan bidang usaha baru yang rencananya akan diselenggarakan pada tanggal 10 Juni 2026.

Penambahan kegiatan usaha yang dimaksud adalah penambahan bidang usaha di sektor properti dan real estat sebagai penambahan kegiatan usaha utama baru Perseroan, dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia ("**KBLI**") sebagai berikut:

No	KBLI	Keterangan
1.	68111	Aktivitas Pengembangan Bangunan dan Lahan Hunian
2.	68112	Aktivitas Penyewaan Bangunan dan Lahan Hunian Milik Sendiri atau Sewa
3.	68124	Penyewaan Tempat Penyelenggaraan Aktivitas Pertemuan, Perjalanan Insentif, Konvensi, dan Pameran, serta Acara Khusus
4.	68125	Pengelolaan Pusat Perbelanjaan

Rencana pengembangan kegiatan usaha di bidang properti dan real estat tersebut akan diwujudkan melalui pengembangan aset lahan milik Perseroan seluas 11.267 m² yang berlokasi di Kelurahan Gayungan, Surabaya, menjadi kawasan properti terpadu yang dikenal dengan nama "**Gayungan Square**", yang mencakup hunian (*co-living/kostel*), rumah kantor (*rukan*), ruang komersial (*commercial space/MICE*), serta fasilitas ritel dan F&B.

Sehubungan dengan hal-hal sebagaimana disebutkan di atas, Direksi Perseroan mengumumkan Keterbukaan Informasi ini melalui situs web Perseroan dan situs web Bursa Efek Indonesia dengan maksud untuk memberikan informasi maupun gambaran yang lebih lengkap kepada para pemegang saham perseroan mengenai rencana penambahan kegiatan usaha. Perseroan juga menyediakan data mengenai penambahan kegiatan usaha kepada pemegang saham sejak saat pengumuman RUPS serta dokumen pendukung kepada Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020.

Perseroan mengakui bahwa terdapat sejumlah perizinan dan persetujuan yang harus dipenuhi sehubungan dengan kegiatan usaha yang akan ditambahkan. Perizinan dimaksud bersifat bertahap dan akan diproses setelah penambahan KBLI mendapat persetujuan RUPS, yaitu sebagai berikut:

- 1) Penambahan KBLI pada NIB melalui sistem OSS;
- 2) Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR);
- 3) Perstujuan Bangunan Gedung (PBG);
- 4) Izin Lingkungan berupa AMDAL atau UKL-UPL;
- 5) Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN);
- 6) Sertifikat Laik Fungsi (SLF);
- 7) Izin operasional dan/atau perizinan komersil lainnya yang relevan dengan kegiatan usaha properti dan real estat.

Maka dari itu, Perseroan telah melakukan koordinasi awal dengan DPMPTSP Kota Surabaya melalui Surat Permohonan Informasi Persyaratan Perizinan No. 0010/TFCO/COR-SEC/II/2026 tanggal 26 Februari 2026, dan telah mendapat arahan teknis melalui Surat Tanggapan No. 500.16.7.3/1645/436.7.15/2026 tanggal 17 Maret 2026. Perseroan akan memenuhi perizinan tersebut secara bertahap sesuai dengan tahapan pengembangan proyek dan ketentuan yang berlaku.

Keterbukaan Informasi ini menjadi dasar pertimbangan bagi para pemegang saham Perseroan untuk memberikan persetujuan atas rencana penambahan kegiatan usaha dalam hal ini berupa penambahan KBLI yang akan diusulkan oleh Perseroan kepada RUPS.

KETERANGAN MENGENAI PERSEROAN

1. Riwayat Singkat

Perseroan semula didirikan dengan nama PT Teijin Indonesia Fiber Corporation. Persetujuan pendirian diberikan oleh Presiden Republik Indonesia pada tanggal 25 September 1973 untuk kemudian secara resmi didirikan pada tanggal 25 Oktober di tahun yang sama. Awal pembangunan dimulai pada tanggal 15 Juli 1974 dan pada bulan Juli 1976, kegiatan produksi komersial dimulai. Pada tanggal 15 April 2010 Perseroan diambil alih (akuisisi) oleh sebuah konsorsium dan kemudian berganti nama menjadi PT Tifico Fiber Indonesia, Tbk sampai sekarang.

2. Maksud dan Tujuan Kegiatan Usaha

Perseroan adalah perusahaan terbatas yang bergerak di bidang Industri Pengolahan. Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, kegiatan usaha utama Perseroan adalah industri manufaktur polyester dengan detail sebagai berikut:

- 1) Industri Serat/Benang/Strip Filamen Buatan;
- 2) Industri Serat Stapel Buatan;
- 3) Industri Damar Buatan (Resin Sintetis) dan Bahan Baku Plastik

3. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Alas hukum yang mendasari struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan adalah sebagai berikut:

- 1) Akta Pendirian No. 60 tanggal 25 Oktober 1973 yang dibuat di hadapan Notaris Eliza Pondaag di Jakarta
- 2) Akta Perubahan Anggaran Dasar terakhir yaitu Akta No. 8 tanggal 24 Agustus 2021 (Pasal 23 "Ketentuan Penutup")
- 3) Daftar Pemegang Saham Perseroan per tanggal Keterbukaan

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseroan per-tanggal Keterbukaan Informasi ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	NILAI NOMINAL Rp500,- PER SAHAM		
	JUMLAH SAHAM	JUMLAH NOMINAL (Rp)	(%)
Modal Dasar, Modal Ditempatkan dan Disetorkan Penuh	4.823.076.400	2.411.538.200.000	100

NO.	NAMA PEMEGANG SAHAM	JUMLAH SAHAM	PERSENTASE (%)
1.	PT Prospect Motor (<i>Pengendali</i>)	1.595.335.024	33,08
2.	PT Hermawan Sentral Investama	838.382.111	17,38
3.	PT Wiratama Karya Sejati	809.572.997	16,79
4.	Anton Wiratama (Presiden Komisaris)	307.305.122	6,37
5.	Afandi Hermawan (Komisaris)	254.248.638	5,27
6.	Aling Hermawan	254.030.938	5,27
7.	Silvia Wiratama (Direktur)	78.768.726	1,63
8.	Nio Ing Tjung (Direktur)	1.216.082	0,03
9.	Masyarakat/Publik	684.216.762	14,18
	Total	4.823.076.400	100,00%

Pemegang Saham Pengendali Perseroan adalah PT Prospect Motor dengan kepemilikan sebanyak 1.595.335.024 saham atau mewakili 33,08% dari seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan.

4. Pengurus dan Pengawasan Perseroan

Berdasarkan Akta Notaris No. 5 dari Notaris Shanti Indah Lesari, S.H., M.Kn. tanggal 12 Juni 2024 mengenai perubahan Dewan Komisaris Direksi dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-00220905 Tahun 2024 tanggal 2 Juli 2024, menjadikan Susunan Pengurus Perusahaan sebagai berikut:

Direksi:

- Presiden Direktur : Sugito Budiono
- Wakil Presiden Direktur : Nio Ing Tjung

- Direktur : Johan Wirjanata
- Direktur : Diana Budiman
- Direktur : Silvia Wiratama
- Direktur : Wuryanto

Dewan Komisaris:

- Presiden Komisaris : Anton Wiratama
- Komisaris : Afandi Hermawan
- Komisaris Independen : Bambang Prayitno
- Komisaris Independen : Sisyanti Sishandrini

RINGKASAN LAPORAN PENILAI

Sehubungan dengan rencana penambahan kegiatan usaha, Perseroan telah menunjuk Penilai Independen yang terdaftar di Kementerian Keuangan, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik Anas Karim Rivai dan Rekan (“**Penilai**”), untuk menyusun Studi Kelayakan atas rencana penambahan kegiatan usaha Perseroan.

Berikut adalah ringkasan dari Laporan Studi Kelayakan berdasarkan Nomor Laporan: 001/KJ/BS/AKR/IV/2026 tertanggal 29 April 2026 dengan tanggal penilaian 31 Desember 2025 (“**Laporan Studi Kelayakan**”).

1. Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan dari Laporan Studi Kelayakan adalah untuk memberikan pendapat mengenai kelayakan atas rencana penambahan kegiatan usaha Perseroan berupa penambahan KBLI yang ditinjau dari berbagai aspek, yaitu aspek pasar, aspek teknis, aspek pola bisnis, aspek model manajemen, dan aspek keuangan.

Laporan Studi Kelayakan disusun dalam rangka memenuhi ketentuan yang diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

Penambahan ini bukan merupakan perubahan kegiatan usaha, melainkan diversifikasi produk dan/atau penambahan bidang usaha. Adapun KBLI yang akan ditambahkan adalah sebagai berikut:

NO.	NOMOR KBLI	KETERANGAN
1.	68111	Aktivitas Pengembangan Bangunan dan Lahan Hunian
2.	68112	Aktivitas Penyewaan Bangunan dan Lahan Hunian Milik Sendiri atau Sewa

3.	68124	Penyewaan Tempat Penyelenggaraan Aktivitas Pertemuan, Perjalanan Insentif, Konvensi, dan Pameran, serta Acara Khusus
4.	68125	Pengelolaan Pusat Perbelanjaan

2. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

- 1) Laporan Studi Kelayakan ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- 2) Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam Laporan Studi Kelayakan.
- 3) Dalam menyusun Laporan Studi Kelayakan ini, Penilai mengandalkan keakuratan informasi yang disediakan oleh Pemberi Tugas atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang Penilai anggap relevan.
- 4) Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang disampaikan oleh manajemen dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya.
- 5) Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan Laporan Studi Kelayakan dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
- 6) Laporan yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- 7) Penilai bertanggung jawab atas Laporan Studi Kelayakan dan kesimpulan yang dihasilkan.
- 8) Penilai telah memperoleh informasi dan status hukum obyek studi kelayakan dari Pemberi Tugas.

3. Metodologi

Untuk melakukan studi kelayakan, Penilai merujuk pada Peraturan OJK No.35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan salinan Surat Edaran OJK Republik Indonesia No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.

Metode yang digunakan dalam menyusun Laporan Studi Kelayakan adalah:

- 1) Pengumpulan data-data primer dari Perseroan yang terkait dengan rencana penambahan kegiatan usaha.
- 2) Melakukan analisis kelayakan penambahan kegiatan usaha meliputi:
 - a. **Kelayakan Pasar;**
Berdasarkan hasil Kajian Kelayakan Pasar yang telah dilakukan, rencana penambahan kegiatan usaha Perseroan di bidang properti di wilayah Surabaya dinilai memiliki prospek yang baik dan layak untuk dijalankan. Hal ini didukung oleh kondisi makroekonomi yang relatif stabil, pertumbuhan sektor real estat yang positif, serta meningkatnya kebutuhan terhadap hunian dan ruang komersial seiring dengan urbanisasi dan pertumbuhan kelas menengah.

Dari sisi produk, konsep kawasan terpadu yang mencakup kost eksklusif (co-living/kostel), rumah kantor (rukan), fasilitas MICE, serta area retail dan fasilitas pendukung dinilai mampu menjawab kebutuhan pasar yang beragam. Segmen-segmen tersebut menunjukkan potensi permintaan yang kuat, khususnya dengan dukungan lokasi yang strategis dan captive market yang terbentuk.

Analisis persaingan menunjukkan bahwa meskipun terdapat kompetitor di sekitar lokasi, Perseroan memiliki keunggulan kompetitif melalui pengembangan kawasan terintegrasi yang memberikan nilai tambah serta diferensiasi dibandingkan proyek sejenis. Selain itu, strategi pemasaran yang terarah, baik secara langsung maupun digital, diyakini dapat mendukung pencapaian target pasar secara optimal.

Dari aspek keberlanjutan, proyek ini berpotensi menghasilkan *recurring income* yang stabil, serta memberikan peningkatan nilai aset (*capital appreciation*) dalam jangka panjang. Kepemilikan lahan dan lokasi dengan eksposur komersial yang baik juga menjadi faktor pendukung utama dalam menciptakan keunggulan kompetitif Perseroan.

Dengan mempertimbangkan seluruh aspek tersebut, Perseroan menyimpulkan bahwa rencana pengembangan usaha properti ini layak untuk direalisasikan dan diharapkan dapat memberikan kontribusi positif terhadap kinerja usaha serta nilai tambah bagi Perseroan dan pemegang saham.

b. **Kelayakan Teknis;**

Berdasarkan hasil Kajian Kelayakan Teknis, rencana pengembangan kawasan properti Perseroan di Surabaya dinilai layak untuk direalisasikan. Hal ini didukung oleh lokasi proyek yang strategis pada koridor utama dengan aksesibilitas dan visibilitas tinggi, serta kedekatan dengan berbagai fasilitas publik dan kawasan komersial.

Dari sisi perencanaan produk, konsep pengembangan kawasan terpadu (*mixed-use*) yang mencakup hunian sewa (kostel/co-living), rumah kantor (rukan), area komersial, serta fasilitas pendukung dinilai telah dirancang secara optimal untuk mendukung kebutuhan pasar dan efisiensi operasional. Selain itu, rencana pengembangan telah mempertimbangkan aspek tata ruang dan intensitas bangunan yang sesuai dengan ketentuan zonasi yang berlaku.

Dalam aspek kepatuhan, rencana teknis telah mengacu pada regulasi zonasi dan persyaratan teknis yang berlaku, termasuk ketentuan terkait koefisien dasar bangunan, ketinggian bangunan, serta pemanfaatan ruang. Penerapan teknologi digital dalam tahap perencanaan maupun operasional, termasuk sistem manajemen properti dan bangunan, diharapkan dapat meningkatkan efisiensi dan efektivitas pengelolaan kawasan.

Perseroan juga memperhatikan aspek keberlanjutan lingkungan melalui komitmen pemenuhan perizinan lingkungan serta penerapan konsep bangunan hijau (*green building*) guna mendukung efisiensi energi dan keberlanjutan jangka panjang.

Selain itu, optimalisasi fasilitas manufaktur eksisting di Tangerang melalui peningkatan

efisiensi teknologi dan penyesuaian kapasitas produksi turut mendukung kesiapan operasional Perseroan secara keseluruhan.

Dengan mempertimbangkan seluruh aspek tersebut, Perseroan menyimpulkan bahwa rencana pengembangan ini secara teknis layak untuk dilaksanakan dan diharapkan dapat mendukung keberlangsungan usaha serta peningkatan kinerja Perseroan.

c. **Kelayakan Pola Bisnis;**

Berdasarkan hasil Kajian Kelayakan Pola Bisnis, rencana penambahan kegiatan usaha Perseroan di sektor properti dinilai layak untuk dijalankan. Perseroan memiliki keunggulan kompetitif yang memadai, antara lain kepemilikan aset lahan strategis, rekam jejak manajemen dalam pengelolaan aset, serta konsep pengembangan kawasan terpadu (*mixed-use*) yang mampu menciptakan nilai tambah bagi kawasan yang dikembangkan.

Pola bisnis yang dirancang dinilai mampu menghasilkan nilai ekonomi yang berkelanjutan melalui optimalisasi aset non-produktif menjadi aset produktif, penciptaan pendapatan berulang (*recurring income*) dari kegiatan penyewaan, serta potensi peningkatan nilai aset (*capital appreciation*) dalam jangka panjang. Selain itu, pengembangan ekosistem bisnis terintegrasi memberikan diferensiasi dan daya saing dibandingkan dengan pelaku usaha lainnya.

Integrasi antara bisnis eksisting Perseroan di sektor manufaktur dengan bisnis baru di sektor properti juga dinilai dapat menciptakan sinergi operasional yang positif, sekaligus memperluas sumber pendapatan Perseroan. Langkah diversifikasi ini menjadi strategi yang relevan untuk mengurangi ketergantungan terhadap siklus industri manufaktur yang cenderung fluktuatif.

Dengan mempertimbangkan seluruh aspek tersebut, Perseroan menyimpulkan bahwa pola bisnis yang direncanakan memiliki dasar yang kuat, prospek yang baik, serta layak untuk diimplementasikan guna mendukung pertumbuhan usaha dan peningkatan nilai bagi Perseroan dan pemegang saham.

d. **Kelayakan Model Manajemen;**

Berdasarkan hasil Kajian Kelayakan Model Manajemen, rencana pembentukan struktur organisasi khusus untuk mendukung pengembangan usaha Perseroan di sektor properti dinilai layak untuk diimplementasikan. Pembentukan Divisi Properti sebagai unit kerja tersendiri dinilai tepat untuk memastikan fokus pengelolaan, efektivitas operasional, serta akuntabilitas dalam pelaksanaan kegiatan usaha baru tersebut.

Struktur organisasi yang direncanakan telah mencakup fungsi-fungsi utama yang diperlukan dalam pengelolaan bisnis properti, mulai dari pengembangan, operasional dan pengelolaan aset, pemasaran, keuangan dan administrasi, hingga aspek legal dan perizinan. Pembagian tugas dan tanggung jawab yang jelas pada setiap fungsi diharapkan dapat mendukung kelancaran operasional serta pengendalian risiko secara memadai. Untuk mendukung kelayakan operasional, Divisi Properti Perseroan

direncanakan akan didukung oleh total 15 (lima belas) tenaga kerja, termasuk 9 (tujuh) staf teknis dan pendukung. Struktur organisasi Divisi Properti akan dipimpin oleh seorang Kepala Divisi Properti (General Manager) yang membawahi fungsi-fungsi manajerial strategis. Adapun fungsi manajerial tersebut meliputi:

- **Manajer Pengembangan Properti:** bertanggung jawab atas perencanaan desain, pengelolaan anggaran, penjadwalan pembangunan, serta koordinasi dengan kontraktor.
- **Manajer Operasional dan Pengelolaan Properti:** bertanggung jawab atas pengelolaan penyewa (*tenant management*) dan pemeliharaan fasilitas.
- **Manajer Pemasaran dan Komersial:** berfokus kepada strategi promosi, akuisisi penyewa, serta optimalisasi pendapatan sewa.
- **Manajer Keuangan dan Administrasi Properti:** bertanggung jawab atas pengelolaan arus kas unit properti serta koordinasi dengan fungsi keuangan pusat.
- **Manajer Legal dan Perizinan Properti:** menangani aspek hukum, pengelolaan kontrak, serta pengurusan perizinan pembangunan, termasuk Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).

e. **Kelayakan Keuangan.**

Berdasarkan hasil Kajian Kelayakan Keuangan, rencana penambahan kegiatan usaha Perseroan di sektor properti dinyatakan memenuhi kriteria kelayakan finansial dan layak untuk direalisasikan, sebagaimana tercermin dari indikator-indikator utama sebagai berikut:

ANALISA	Kelayakan Eksisting (Sebelum -KBLI)	Kelayakan Penambahan (Sesudah +KBLI)	Kelayakan Incremental
NPV	49.580.794	59.849.892	10.269.099
IRR	#NUM!	43,10%	12,92%
Profitability Index	4,75	3,86	2,64
Payback Period Analysis	0,00 Tahun	5,38 Tahun	9,78 Tahun
	0 Tahun dan 0 Bulan	5 Tahun dan 5 Bulan	9 Tahun dan 10 Bulan

Pada skenario **kelayakan eksisting (sebelum KBLI)**, diperoleh nilai *Net Present Value* (NPV) sebesar USD 49.580.794 atau setara Rp842.873.492.638 dengan tingkat *discount factor* sebesar 5,14%, serta *Profitability Index* (PI) sebesar 4,75. Sementara itu, *Payback Period* (PP) tercatat 0 (nol) tahun, mencerminkan tidak adanya investasi tambahan pada skenario ini.

Pada skenario kelayakan **penambahan usaha (sesudah KBLI)**, diperoleh NPV sebesar USD 59.849.892 atau setara Rp1.017.448.169.438, dengan *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 43,10% yang berada di atas tingkat diskonto sebesar 5,14%. Selain itu, *Profitability Index* (PI) tercatat sebesar 3,86, serta *Payback Period* (PP) selama 5,38 tahun (5 tahun 5 bulan), yang menunjukkan tingkat pengembalian investasi dalam jangka waktu yang wajar.

Adapun pada skenario **kelayakan incremental**, diperoleh NPV sebesar USD 10.269.099 atau setara Rp174.574.676.800, dengan IRR sebesar 12,92% yang juga lebih tinggi dibandingkan tingkat diskonto sebesar 5,14%. *Profitability Index* (PI) tercatat sebesar 2,64, serta *Payback Period* (PP) selama 9,78 tahun (9 tahun 10

bulan).

Secara keseluruhan, seluruh indikator kelayakan keuangan menunjukkan hasil yang positif, di mana NPV bernilai positif, IRR berada di atas tingkat diskonto, serta PI lebih besar dari 1 (satu). Hal ini mencerminkan bahwa proyek yang direncanakan mampu memberikan nilai tambah bagi Perseroan, menghasilkan tingkat pengembalian yang menarik, serta memiliki profil risiko yang terukur.

Dengan demikian, Perseroan menyimpulkan bahwa rencana penambahan kegiatan usaha di sektor properti layak untuk dilaksanakan dari aspek keuangan dan berpotensi memberikan kontribusi positif terhadap kinerja serta peningkatan nilai Perseroan dalam jangka panjang.

- 3) Memberikan kesimpulan hasil studi kelayakan penambahan kegiatan usaha.

4. Pernyataan Penilai

Untuk melakukan studi kelayakan, Penilai merujuk pada Peraturan OJK No.35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan salinan Surat Edaran OJK Republik Indonesia No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.

- 1) Dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan ini Penilai telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perusahaan, dan pihak-pihak yang terkait dengan Perusahaan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Studi Kelayakan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun. Imbalan yang Penilai terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh hasil analisa yang dihasilkan dari proses analisis kelayakan ini dan Penilai hanya menerima imbalan sesuai dengan yang tercantum pada Proposal Nomor: 0661802026 SPAKR tertanggal 18 Februari 2026.
- 2) Penilai menyatakan bahwa perhitungan dan analisis dalam Studi Kelayakan Bisnis telah dilakukan dengan benar.
- 3) Penilai bertanggung jawab atas hasil Studi Kelayakan Bisnis.

5. Kesimpulan

Berdasarkan kajian dan evaluasi terhadap aspek pasar, aspek teknis, aspek pola bisnis, aspek model manajemen, serta aspek keuangan, dengan mempertimbangkan seluruh asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan, Penilai menyimpulkan bahwa rencana penambahan kegiatan usaha yang akan dilakukan oleh Perseroan adalah layak.

KETERSEDIAAN TENAGA AHLI SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA

Sehubungan dengan rencana penambahan kegiatan usaha, Perseroan telah memiliki sumber daya manusia yang memadai untuk mendukung pelaksanaan kegiatan usaha baru tersebut. Selain memanfaatkan tenaga ahli internal yang telah memiliki pengalaman dalam pengelolaan aset dan operasional Perseroan, Perseroan juga akan melakukan penyesuaian organisasi dan, apabila diperlukan, penambahan tenaga profesional yang memiliki kompetensi di bidang properti dan real estat guna memastikan kegiatan usaha baru dapat berjalan secara optimal.

PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA

Penambahan kegiatan usaha di sektor properti dan real estat dilakukan sebagai langkah strategis diversifikasi usaha Perseroan guna mengurangi ketergantungan terhadap industri manufaktur polyester yang bersifat siklikal dan dipengaruhi kondisi ekonomi global serta volatilitas harga bahan baku.

Selain itu, Perseroan memiliki aset tanah non-operasional yang strategis di kawasan Gayungan, Surabaya, yang dinilai memiliki potensi ekonomi untuk dikembangkan menjadi kawasan properti terpadu sehingga dapat memberikan sumber pendapatan berulang (*recurring income*), meningkatkan optimalisasi aset Perseroan, serta meningkatkan nilai tambah bagi Perseroan dan pemegang saham.

Produk dan jasa yang dikembangkan sehubungan dengan optimalisasi aset lahan Perseroan di Gayungan, Surabaya adalah sebagai berikut:

- 1) Kost Eksklusif / *Co-Living* (Kostel)
 - Jumlah unit: 178 unit terbagi dalam 3 blok (Blok A: 72 unit, Blok B: 64 unit, Blok C: 42 unit)
 - Ketinggian: 4 lantai per blok
 - Luas per unit: rata-rata 20 m²
 - Target pasar: mahasiswa, tenaga medis, dan profesional muda di sekitar RS Bhayangkara, UIN Sunan Ampel, dan Universitas Bhayangkara
 - Model pendapatan: sewa bulanan/tahunan
- 2) Rumah Kantor / Rukan
 - Jumlah unit: 20 unit, 3 lantai
 - Luas tanah per unit: 96 m², luas bangunan: 216 m²
 - Target pasar: pelaku UKM, startup, konsultan, notaris, klinik, dan kantor perwakilan
 - Model pendapatan: sewa tahunan
- 3) Commercial Space / MICE
 - 1 gedung, 3 lantai, mencakup area ritel, atrium, co-working space, dan ruang pertemuan
 - Target pasar: instansi pemerintah, perusahaan swasta, lembaga pendidikan, dan komunitas
 - Model pendapatan: sewa ruang per event atau per periode
- 4) Pengelolaan Pusat Perbelanjaan / Retail F&B
 - 20 unit kios kantin (10 unit lantai 1, 10 unit lantai 2)
 - Target pasar: pelaku usaha F&B yang melayani captive market penghuni kostel dan rukan

- Model pendapatan: sewa kios
- 5) Fasilitas Pendukung
- Club House 2 lantai
 - Lapangan basket dan lapangan badminton
 - Area parkir terintegrasi

Keseluruhan proyek dikembangkan di bawah nama kawasan terpadu “**Gayungan Square**” yang terdiri dari “Gayungan Living” (hunian), “Gayungan Arcade” (rukan), dan “Gayungan Point” (commercial space).

PENJELASAN TENTANG PENGARUH PENAMBAHAN KBLI PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Kelayakan dari penambahan kegiatan usaha yang dihitung dari selisih arus kas bersih *Free Cash Flow* Perseroan sebelum penambahan dengan *Free Cash Flow* setelah penambahan. Berdasarkan analisis kelayakan penambahan kegiatan usaha yang akan dilakukan diperoleh hasil perhitungan sebagai berikut:

Proyeksi Perbandingan Posisi Keuangan (dalam USD):

Indikator	Sebelum KBLI	Sesudah KBLI	Perubahan
Total Aset	341.244.924	Meningkat dengan penambahan aset properti senilai ±USD 6,09 juta (biaya konstruksi)	Positif
Total Liabilitas	29.264.211	Tidak berubah signifikan (pembiayaan 100% ekuitas)	Netral
Total Ekuitas	311.980.713	Terpengaruh oleh investasi awal namun akan meningkat seiring <i>recurring income</i>	Positif jangka menengah
Pendapatan	188.525.304	Bertambah dari pendapatan sewa properti mulai beroperasi	Positif
Laba/Rugi Bersih	(1.444.716)	Diproyeksikan membaik seiring kontribusi pendapatan properti	Positif

Indikator Kelayakan Keuangan:

Indikator	Sebelum KBLI	Sesudah KBLI	Incremental
<i>Net Present Value (NPV)</i>	USD 49.580.794	USD 59,849,892	USD 10.269.099
<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	N/A	43,10%	12,92%
<i>Profitability Indeks (PI)</i>	4,75	3,86	2,64
<i>Payback Period</i>	0 tahun	5 tahun 5 bulan	9 tahun 10 bulan

Rasio Keuangan Penting:

Rasio	2025 (Aktual)	Proyeksi dengan KBLI
<i>Current Ratio</i>	6,10x	Tetap kuat (pembiayaan dari ekuitas)
<i>Debt to Equity Ratio</i>	0,09x	Tidak berubah signifikan
<i>Net Profit Margin</i>	-0,77%	Diproyeksikan membaik bertahap
<i>Return on Assets</i>	-0,42%	Diproyeksikan membaik seiring produktivitas aset

INFORMASI PENYELENGGARAAN RUPS

Perseroan akan menyelenggarakan RUPS yang terdiri dari RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa, sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, termasuk POJK No 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan RUPS Perusahaan Terbuka. RUPS tersebut akan diselenggarakan oleh Perseroan pada:

Hari/Tanggal : **Rabu, 10 Juni 2026**
Tempat : Main Office PT Tifico Fiber Indonesia, Tbk
Jl. M.H. Thamrin, Kel. Panunggan, Kec. Pinang,
Kota Tangerang, Prop. Banten 15143, Indonesia

1. Agenda RUPS

RUPS Tahunan

- 1) Persetujuan Laporan Tahunan Perseroan dan Pengesahan Laporan Keuangan Perseroan untuk Tahun Buku yang Berakhir pada tanggal 31 Desember 2025
- 2) Penunjukan Akuntan Publik untuk Mengaudit Buku Perseroan Pada Tahun Buku yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2026
- 3) Penetapan Gaji dan Tunjangan Bagi Dewan Komisaris dan Pelimpahan Wewenang Kepada Dewan Komisaris untuk Menetapkan Besarnya Gaji dan Tunjangan Anggota Direksi
- 4) Pengangkatan Kembali Susunan Pengurus Perseroan

RUPS Luar Biasa

- 1) Persetujuan atas Studi Kelayakan sehubungan dengan Penambahan Kegiatan Usaha Perseroan
- 2) Perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar tentang Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha sehubungan dengan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2025

2. Kuorum Kehadiran dan Keputusan RUPS

RUPS Tahunan — Mata Acara 1 s.d. 4

(Kuorum RUPS biasa sesuai POJK No. 15/POJK.04/2020 Pasal 29)

	RUPS Pertama	RUPS Kedua	RUPS Ketiga
Kuorum Kehadiran	Lebih dari 1/2 dari seluruh saham dengan hak suara	Lebih dari 1/3 dari seluruh saham dengan hak suara	Sesuai penetapan OJK atas Permohonan Perusahaan Terbuka
Kuorum Keputusan	Lebih dari 1/2 dari saham yang hadir	Lebih dari 1/2 dari saham yang hadir	Sesuai penetapan OJK atas Permohonan Perusahaan Terbuka

RUPS Luar Biasa — Mata Acara 1 & 2

(Kuorum RUPSLB sesuai POJK No. 15/POJK.04/2020 Pasal 36)

	RUPS Pertama	RUPS Kedua	RUPS Ketiga
Kuorum Kehadiran	Paling sedikit 2/3 dari seluruh saham dengan hak suara	Paling sedikit 3/5 dari seluruh saham dengan hak suara	Sesuai penetapan OJK atas Permohonan Perusahaan Terbuka
Kuorum Keputusan	Paling sedikit 2/3 dari saham yang hadir	Paling sedikit 1/2 dari saham yang hadir	Sesuai penetapan OJK atas Permohonan Perusahaan Terbuka

INFORMASI TAMBAHAN

Perseroan menyampaikan beberapa hal material lainnya yang berkaitan dengan rencana kegiatan usaha baru di bidang properti sebagai berikut:

1. Status Kepemilikan Lahan

Lahan yang akan dikembangkan seluas 11.267 m² di Kelurahan Gayungan, Surabaya seluruhnya merupakan milik Perseroan yang dibuktikan dengan 5 (lima) Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Perseroan, yaitu HGB No. 1586 (5.429 m², berlaku hingga 2035), HGB No. 1595 (1.755 m², berlaku hingga 2045), HGB No. 26 (1.503 m², berlaku hingga 2030), HGB No. 30 (1.090 m², berlaku hingga 2030), dan HGB No. 31 (1.490 m², berlaku hingga 2030).

2. Zonasi dan Tata Ruang

Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Surabaya dan Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 Tahun 2025 tentang RTRW Kota Surabaya Tahun 2025-2045, lokasi pengembangan berada di Zona Perkantoran (KT) dengan Sub-Zona Kantor Pemerintah (KT-1) yang mengizinkan kegiatan pusat bisnis, hotel, ritel, dan MICE. Perseroan sedang dalam proses pengurusan kesesuaian pemanfaatan ruang.

3. Pendaftaran Merek

Perseroan telah mengajukan pendaftaran merek yaitu "Gayungan Square" melalui Formulir Pendaftaran Merek Indonesia No. JIDJID2026035724 tanggal 21 April 2026 kepada Direktorat Jenderal Kekayaan Intelektual, Kementerian Hukum dan HAM.

4. Skema Pembiayaan

Seluruh biaya pembangunan proyek sebesar USD 6.094.651 (tidak termasuk nilai tanah) direncanakan bersumber dari **100% modal sendiri (ekuitas)** Perseroan tanpa melibatkan pinjaman perbankan, sehingga tidak menambah risiko leverage Perseroan.

5. Tidak Terdapat Benturan Kepentingan

Perseroan menegaskan bahwa rencana penambahan kegiatan usaha ini tidak merupakan transaksi afiliasi dan tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/POJK.04/2020, karena lahan yang dikembangkan merupakan aset milik Perseroan sendiri dan tidak melibatkan transaksi dengan pihak terafiliasi.

6. Tidak Terdapat Keberatan dari Pihak Ketiga

Sampai dengan tanggal Keterbukaan Informasi ini diterbitkan, Perseroan tidak menerima keberatan dari pihak-pihak tertentu terkait rencana penambahan kegiatan usaha dimaksud, termasuk dari kreditur, mitra usaha, maupun pihak ketiga lainnya.

Apabila memerlukan informasi lebih lanjut dapat menghubungi Perseroan dengan alamat:

PT TIFICO FIBER INDONESIA, Tbk

Jl. M.H. Thamrin, Kel. Panunggangan, Kec. Pinang,
Kota Tangerang, Prop. Banten 15143, Indonesia

Telp: +62 21 53120188

Website: www.tifico.co.id | Email: corsec@tifico.co.id

Tangerang, 8 Juni 2026

Hormat kami,
PT Tifico Fiber Indonesia, Tbk



Sugito Budiono
Presiden Direktur