

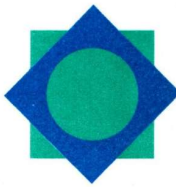


**RINGKASAN LAPORAN
STUDI KELAYAKAN BISNIS**

**Studi Kelayakan Bisnis Terkait Penambahan
Bidang Usaha
KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding) dan
KBLI 70209 (Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya)**

Disiapkan Untuk:

PT Hotel Fitra International Tbk

**DAFTAR ISI**

	Hal
Halaman Judul	
Daftar Isi	
1. Latar Belakang.....	2
2. Kualifikasi Penilai.....	3
3. Identitas Pemberi Tugas.....	4
4. Identitas Pengguna Laporan.....	4
5. Objek Studi Kelayakan Bisnis.....	4
6. Tanggal Studi Kelayakan Bisnis.....	4
7. Mata Uang yang digunakan.....	5
8. Maksud dan Tujuan.....	5
9. Sifat dan Sumber Informasi.....	5
10. Metode Penyusunan Laporan Studi Kelayakan.....	5
11. Asumsi dan Asumsi Khusus.....	6
12. Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi.....	7
13. Batasan atau Pengecualian atas Tanggung Jawab Kepada Pihak Selain Pemberi Tugas.....	7
14. Pernyataan Tertulis dari Pemberi Tugas mengenai Kebenaran dan Sifat Informasi yang Diberikan.....	8
15. Kejadian Setelah Tanggal Studi Kelayakan.....	8
16. Kesimpulan.....	8
17. Distribusi Laporan Studi Kelayakan Bisnis.....	13



No: 00240/2.0053-00/BS/05/0095/1/V/2026

Jakarta, 20 Mei 2026

Kepada,

PT Hotel Fitra International Tbk

Jalan KH. Abdul Halim No. 88 RT. 005 RW. 008,
Kelurahan Majalengka Kulon,
Kecamatan Majalengka, Kabupaten Majalengka,
Jawa Barat

U.p. : Direksi

**Hal : Ringkasan Studi Kelayakan Bisnis Terkait Perubahan Kegiatan
Usaha KBLI 64200 (Aktivitas Perusahaan Holding) Dan KBLI
70209 (Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya)**

Dengan hormat,

Sehubungan dengan penugasan yang diberikan kepada Kantor Jasa Penilai Publik Edi Andesta dan Rekan ("KJPP Andesta"/"Kami"), oleh manajemen **PT Hotel Fitra International Tbk** ("**Perseroan**"/"FITT") untuk memberikan Pendapat Studi Kelayakan Bisnis sebagai Penilai Independen, sesuai proposal penawaran jasa Studi Kelayakan Bisnis No. 132/P-Andesta/III/2026, tanggal 16 Maret 2026, maka dengan ini Kami sebagai KJPP resmi, berdasarkan Surat Ijin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik dengan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 1/KM.1/2022, tanggal 3 Januari 2022, surat izin usaha No 2.09.0053, tanggal 15 Juli 2009 dan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. STTD-PPB-01/PJ-1/PM.02/2023 (Penilai Properti dan Penilai Usaha) menyampaikan pendapat atas Studi Kelayakan Bisnis terkait Rencana Perubahan Bidang Usaha KBLI 64200 Aktifitas Perusahaan Holding dan KBLI 70209 (Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya).

1.1 Latar Belakang

FITT didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 34 tanggal 24 Januari 2014 dibuat oleh Notaris Muhammad Hanafi S.H, Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0021306.AH.01.09.Tahun 2014 tanggal 12 Maret 2014. Akta perubahan terakhir yaitu Akta No. 15 dari Rudy Siswanto S.H., Notaris di Jakarta Utara, tanggal 17 Juli 2024, yang telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-AH.01.03-0175047 tanggal 23 Juli 2024. Modal dasar Perusahaan sebesar Rp200.000.000.000 yang terbagi atas 2.000.000.000 saham dan masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp100 dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor sebanyak 1.304.272.051 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp130.427.205.100. Perusahaan berdomisili di Jl. KH. Abdul Halim No. 88 RT. 005 RW. 008, Kelurahan Majalengka Kulon, Kecamatan Majalengka, Kabupaten Majalengka, Provinsi Jawa Barat.

Berdasarkan pasal 3 anggaran dasar, maksud dan tujuan FITT adalah berusaha dalam bidang konstruksi gedung, berusaha dalam bidang penyediaan akomodasi, berusaha dalam bidang real estat, berusaha dalam bidang aktivitas olahraga dan rekreasi lainnya. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut FITT dapat melaksanakan kegiatan usaha berikut:

- a. Kegiatan usaha utama yaitu menjalankan kegiatan hotel bintang lima, menjalankan kegiatan usaha hotel bintang empat, menjalankan kegiatan usaha hotel bintang tiga, menjalankan kegiatan usaha hotel bintang dua, menjalankan kegiatan usaha hotel bintang satu, menjalankan kegiatan usaha hotel melati, menjalankan kegiatan usaha vila, menjalankan kegiatan usaha apartemen hotel, menjalankan kegiatan usaha penyediaan akomodasi jangka pendek lainnya.
- b. Kegiatan usaha penunjang yang mendukung kegiatan usaha utama Perseroaan yaitu menjalankan kegiatan usaha konstruksi gedung penginapan, menjalankan kegiatan usaha real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, menjalankan kegiatan usaha kawasan pariwisata.

FITT juga merupakan Holding Company yang memiliki kepemilikan saham secara langsung pada perusahaan anak yaitu **PT. Bumi Majalengka Permai (“BMP”)** serta **PT. Fitra Amanah Wisata (“FAW”)** dan tidak terlibat langsung dalam pengelolaan bisnis perseroan. Sebagai Upaya untuk meningkatkan kapasitas perusahaan, FITT perlu menambah kegiatan usahanya dan melakukan penyesuaian terhadap kode klasifikasi resmi untuk mengklasifikasikan jenis bidang usaha perusahaan di Indonesia dengan menambahkan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) dalam menjalankan bisnisnya sebagai berikut:

KBLI yang akan ditambahkan:

No.	Nama KBLI	Kode KBLI
1.	Aktivitas Perusahaan <i> Holding</i>	64200
2	Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya	70209

Dengan rencana perubahan kegiatan usaha pada FITT diatas sesuai Pasal 31, POJK No.17/POJK.04/2020, dan Peraturan Perundang-undangan yang mengatur mengenai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI 2020), maka atas rencana tersebut Perseroan memerlukan adanya Laporan Studi Kelayakan Bisnis yang disusun dan diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Independen dengan klasifikasi Penilai Bisnis. Untuk penyusunan Laporan Studi Kelayakan Bisnis ini, Perseroan telah menunjuk KJPP Andesta sesuai penugasan dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam Surat Proposal Penawaran No. 132/P-Andesta/III/2026, tanggal 16 Maret 2026.

1.2 Kualifikasi Penilai

Penilai adalah partner dari KJPP Andesta dengan kualifikasi sebagai berikut :

Nama Penilai : Ir. Edi Andesta, Mappi (Cert.)
 No Izin Penilai : PB-1.09.00095
 No. STTD Penunjang Pasar Modal : STTD.PBB-01/PM.2/2018
 No. MAPPI : 94-S-0411
 Klasifikasi Izin : Penilai Properti dan Bisnis

KJPP Andesta dalam posisi untuk memberikan penilaian objektif dan tidak memihak. Penilai tidak ada keterlibatan material atau benturan kepentingan baik aktual maupun bersifat potensial dengan subjek dan atau objek penilaian. Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan studi kelayakan. Penilai dapat menggunakan atau tidak menggunakan tenaga ahli atau penilai lain di luar KJPP Andesta sesuai dengan kebutuhan penugasan dengan seizin dari Pemberi Tugas.

Dalam menjalankan tugas profesinya, tanggung jawab Penilai sebagai individu harus dipisahkan dari Penilai sebagai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Sehingga tanggung jawab Penilai sebagai individu tidak menjadi tanggung jawab KJPP secara keseluruhan (SPI Edisi VII 2018, KEPI butir 5.8.8.3).

1.3 Identitas Pemberi Tugas

Nama Perusahaan : PT Hotel Fitra International Tbk
Jenis Usaha : Industri Pengelolaan Hotel dan Pariwisata
Alamat : Jalan KH. Abdul Halim No. 88 RT. 005 RW. 008, Kelurahan Majalengka Kulon, Kecamatan Majalengka, Kabupaten Majalengka, Provinsi Jawa Barat
No. Telp : 0233 - 8292 888
Email : corsec.hotelfitra@gmail.com
Website : www.fitratbk.co.id

1.4 Identitas Pengguna Laporan

Nama Perusahaan : PT Hotel Fitra International Tbk
Jenis Usaha : Industri Pengelolaan Hotel dan Pariwisata
Alamat : Jalan KH. Abdul Halim No. 88 RT. 005 RW. 008, Kelurahan Majalengka Kulon, Kecamatan Majalengka, Kabupaten Majalengka, Provinsi Jawa Barat
No. Telp : 0233 - 8292 888
Email : corsec.hotelfitra@gmail.com
Website : www.fitratbk.co.id

1.5 Objek Studi Kelayakan Bisnis

Objek Studi Kelayakan Bisnis adalah: Perubahan bidang usaha dalam KBLI 64200 (Aktifitas Perusahaan Holding) dan KBLI 70209 (Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya) dalam bidang usahanya.

1.6 Tanggal Studi Kelayakan Bisnis

Tanggal efektif studi kelayakan bisnis (*cut off date*) adalah tanggal dimana hasil nilai ditetapkan dengan kondisi dan syarat-syarat yang diberlakukan. Dalam Laporan studi kelayakan bisnis ini maka kelayakan diperhitungkan pada tanggal 31 Desember 2025. Tanggal ini sesuai laporan keuangan terakhir yang tersedia dan dapat diperoleh dan diterima penilai sebagai dasar untuk melakukan studi kelayakan, yaitu laporan keuangan per 31 Desember 2025 (Audited).

1.7 Mata Uang yang digunakan

Mata uang yang digunakan dalam penilaian ini adalah mata uang **Rupiah (Rp.)**.

1.8 Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan dari penugasan Studi Kelayakan Bisnis ini adalah untuk mengetahui kelayakan usaha sehubungan dengan perubahan bidang usaha yaitu KBLI Aktifitas Perusahaan Holding (KBLI 64200) dan Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209), serta sebagai syarat pemenuhan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Penambahan Kegiatan Usaha (POJK No.17/2020), dan bukan untuk kepentingan perbankan ataupun kepentingan lainnya. .

1.9 Sifat dan Sumber Informasi

Data-data objek Studi Kelayakan berasal dari pihak pemberi tugas, sedangkan data-data primer bersumber dari hasil survei lapangan dan data-data sekunder berasal dari hasil riset, informasi yang dipublikasikan dan maupun berasal dari instansi pemerintah. Terhadap data-data primer penilai melakukan verifikasi dan validasi atas data-data yang digunakan, sehingga akurasi hasil Study Kelayakan dapat dipertanggung jawabkan.

1.10 Metode Penyusunan Laporan Studi Kelayakan

Dalam menyusun Studi Kelayakan ini, analisis dilakukan berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2020, tanggal 25 Mei 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 17 /SEOJK.04/2020 Tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, serta Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII 2018 yang disusun oleh Masyarakat Penilai Indonesia (MAPPI) dengan memperhatikan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), dan peraturan yang terkait. Struktur penyusunan Laporan studi kelayakan dirinci sebagai berikut:

- a. Melakukan pengumpulan data.
- b. Melakukan identifikasi dan analisis terhadap data yang diterima.
- c. Melakukan wawancara dengan pihak manajemen FITT untuk mengetahui detail tentang bisnis yang dijalankan dan proses rencana bisnis kedepan.
- d. Melakukan analisa Study Kelayakan dengan menggunakan metode yang relevan atas analisa yang dilakukan.
- e. Studi meliputi :
 - 1) Melakukan analisa kelayakan pasar meliputi:
 - Kondisi pasar, seperti pangsa pasar, kesinambungan, dan potensi pasar

- Pesaing usaha
 - Strategi Pemasaran
- 2) Melakukan analisa kelayakan teknis meliputi:
- Kapasitas
 - Ketersediaan dan kualitas sumber daya pekerja dan ahli professional
 - Proses operasi/proses bisnis
- 3) Melakukan analisa kelayakan pola bisnis meliputi:
- Keunggulan kompetitif karena keunikan dari pola bisnis
 - Kemampuan pesaing untuk meniru produk
 - Kemampuan untuk menciptakan nilai
- 4) Melakukan analisa kelayakan model manajemen meliputi:
- Ketersediaan tenaga kerja
 - Manajemen kekayaan intelektual
 - Manajemen Resiko
 - Kapasitas dan kemampuan manajemen
 - Kesesuaian struktur organisasi dan manajemen
- 5) Melakukan analisa kelayakan keuangan meliputi:
- Biaya Pendirian (*Start Up Cost*)
 - Modal kerja
 - Sumber pembiayaan
 - Struktur pendapatan
 - Biaya operasional
 - Beban usaha
 - Proyeksi laporan keuangan
 - Analisis Titik Impas
 - Analisis Rasio Keuangan (Likuiditas, Solvabilitas, dan Profitabilitas)
 - Tingkat imbalan balik investasi
 - Analisis Kelayakan Proyek

1.11 Asumsi dan Kondisi Pembatas

Perbedaan Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan studi kelayakan ini adalah:

- 1) Laporan studi kelayakan ini bersifat non-disclaimer opinion.
- 2) Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam studi kelayakan.
- 3) Dalam menyusun laporan studi kelayakan ini, penilai mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh pemberi tugas atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- 4) Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang disampaikan oleh manajemen dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- 5) Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan 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 atas status hukum objek studi kelayakan dari pemberi tugas

1.12 Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi

Dilarang menyebarluaskan pernyataan atau laporan Studi Kelayakan Bisnis ini baik secara keseluruhan, sebagian, atau sebagai referensi, nilai yang terdapat didalamnya, maupun nama dan afiliasi tenaga ahli dari penilai, tanpa persetujuan tertulis dari KJPP Andesta.

1.13 Batasan atau Pengecualian atas Tanggung Jawab Kepada Pihak Selain Pemberi Tugas

Penilai tidak memiliki tanggungjawab kepada pihak ketiga, selama tidak menyimpang dari peraturan dan hukum yang berlaku.

1.14 Pernyataan Tertulis dari Pemberi Tugas mengenai Kebenaran dan Sifat Informasi yang Diberikan

Bahwa dalam penugasan ini seluruh informasi yang diberikan kepada kami adalah benar sesuai Surat Pernyataan (*management representation letter*) Pemberi Tugas, mengenai seluruh informasi penting dan relevan berkenaan dan sepanjang pengetahuan Pemberi Tugas tidak ada faktor material yang belum diungkapkan dan menyesatkan.

1.15 Kejadian Setelah Tanggal Studi Kelayakan

Dari tanggal Penilaian Studi Kelayakan, yaitu tanggal 31 Desember 2025, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat kejadian penting yang terjadi selama periode tersebut.

1.16 Kesimpulan

i. Analisis Kelayakan Aspek Pasar

Perekonomian Indonesia tercatat mengalami pertumbuhan dan proyeksi kedepan tetap tumbuh positif dengan target pertumbuhan yang meningkat setiap tahunnya.

Prospek ke depan menunjukkan bahwa holding dengan portofolio di sektor energi terbarukan, teknologi hijau, pangan, dan logistik akan memperoleh momentum pertumbuhan yang signifikan. Kebijakan pemerintah terkait transisi energi, program makan bergizi gratis, serta pembangunan perumahan rakyat menjadi katalis utama bagi sektor-sektor tersebut. Di sisi lain, sektor konsumsi domestik tetap menjadi tulang punggung, didukung oleh daya beli masyarakat yang relatif stabil. Holding yang mampu mengintegrasikan portofolio tradisional seperti batu bara dan kelapa sawit dengan sektor baru berbasis keberlanjutan akan memiliki posisi kompetitif yang lebih kuat dalam menghadapi perubahan paradigma investasi global.

Selain prospek sektor dan posisi strategis di pasar modal, keunggulan utama dari struktur holding company adalah fleksibilitas dalam pengelolaan portofolio. Holding mampu melakukan konsolidasi keuangan, sehingga laporan keuangan grup lebih transparan dan efisien untuk kepentingan regulator maupun investor. Dari sisi operasional, holding dapat mengoptimalkan alokasi modal antar entitas anak, memanfaatkan sinergi bisnis, serta menekan biaya melalui shared services (misalnya fungsi keuangan, SDM, dan teknologi). Keunggulan lainnya adalah kemampuan holding untuk melakukan restrukturisasi portofolio secara cepat, baik melalui akuisisi maupun divestasi, sehingga lebih adaptif terhadap dinamika pasar.

Holding juga memberikan nilai tambah bagi investor karena menawarkan diversifikasi risiko yang lebih luas dibandingkan investasi pada satu entitas tunggal. Dengan kepemilikan lintas sektor, holding dapat menyeimbangkan fluktuasi kinerja dari masing-masing entitas anak. Hal ini menjadikan holding sebagai instrumen investasi yang relatif stabil, sekaligus memberikan peluang pertumbuhan dari sektor-sektor baru yang sedang berkembang.

Rencana perubahan kegiatan usaha FITT berupa aktifitas perusahaan holding tentunya tidak terlepas dari kompetitor. Berdasarkan informasi dari manajemen FITT untuk saat ini perusahaan sejenis di Indonesia yang dapat dijadikan referensi secara umum bergerak di industri yang sama dan memiliki kegiatan usaha yang sebanding dengan FITT berdasarkan data dari Bursa Efek Indonesia (BEI) perusahaan yang menjalankan kegiatan usaha sebagai perusahaan investasi tercatat di bursa sebagai berikut:

No	Nama Perusahaan
1.	PT. Saratoga Investama Sedaya Tbk (SRTG)
2.	PT. Sinar Mas Multiartha Tbk (SMMA)
3.	PT Provident Investasi Bersama Tbk (PALM)
4.	PT. MNC Kapital Indonesia Tbk. (BCAP)
5.	PT. Indoritel Makmur Internasional Tbk. (DNET)
6.	PT. MNC Asia Holding Tbk (BHIT)
7.	PT. Charnic Capital Tbk. (NICK)

Sumber: Bursa Efek Indonesia

FITT berencana melakukan investasi pada perusahaan yang menawarkan peluang atau potensi untuk menciptakan nilai tambah. Sektor industri yang saat ini memiliki potensi bertumbuh sejalan dengan pembangunan perekonomian Indonesia yaitu sektor jasa pertambangan khususnya komoditas nikel, yang juga memiliki aktivitas penunjang pertambangan dan penggalian lainnya. Investasi tersebut diproyeksikan akan mencatat akumulasi laba bersih sebesar Rp. 137,27 miliar. Hal tersebut menjadi potensi penambahan nilai pasar bagi FITT.

Dengan analisis pasar tersebut, maka dapat kami simpulkan bahwa Perubahan Kegiatan Usaha pada aspek kelayakan pasar adalah **Layak**

ii. Analisis Kelayakan Aspek Teknis

FITT sebagai perusahaan holding memiliki kapasitas yang memadai dalam mendukung kegiatan usaha entitas anak di bidang real estate. Saat ini FITT memiliki kepemilikan saham langsung pada BMP dan FAW, dimana BMP sudah beroperasi secara komersial bergerak dalam industri penyediaan perhotelan sehingga FITT dapat dianggap perusahaan induk yang berpengalaman. Kapasitas tersebut tercermin diantaranya dari pengalaman manajemen lebih dari 8 tahun dalam industri. Selain itu, Perseroan memberikan dukungan finansial untuk kelancaran naktivitas pengembangan proyek yan dijalankan oleh entitas anak. Perseroan juga memastikan bahwa entitas anak memiliki sumber daya manusia, perizinan, dan infrastruktur yang lengkap untuk melaksanakan kegiatan usaha secara berkesinambungan. Dengan kombinasi pengalaman, dukungan finansial, dan sistem pengelolaan yang terstruktur, Perseroan memiliki kapasitas yang memadai nuntuk mendukung keberhasilan pengembangan proyek-proyek real estate melalui entitas anaknya.

Perubahan kegiatan usaha dengan aktivitas holding belum mengalokasikan tenaga ahli dengan pertimbangan bahwa FITT akan mengoptimalkan tenaga kerja yang telah ada untuk memenuhi kebutuhan manajemen dan sumber daya manusianya. Hingga Desember 2025, Perseroan memiliki 5 karyawan di tingkat holding yang berfokus pada fungsi strategis pengelolaan investasi serta koordinasi. Sedangkan pada entitas anak yaitu BMP sudah terdapat karyawan untuk menjalankan kegiatan operasionalnya yang berfokus pada pelayanan perhotelan. Dengan komposisi tersebut, kebutuhan manajemen dan sumber daya manusia saat ini dinilai memadai untuk mendukung aktivitas Perseroan.

Dengan analisis teknis tersebut, maka dapat kami simpulkan bahwa Perubahan Kegiatan Usaha pada aspek kelayakan teknis adalah **Layak**.

iii. Analisis Kelayakan Aspek Pola Bisnis

FITT dalam upaya menjalankan kegiatan usaha aktivitas perusahaan holding memiliki keunggulan kompetitif dan terus mengembangkan keunggulan kompetitifnya dengan meningkatkan kualitas sumber daya manusia yang dimiliki oleh FITT. Sumber daya manusia yang kompeten dibidangnya merupakan salah satu kunci keberhasilan untuk mencapai tujuan perusahaan. Manajemen dalam menjalankan usahanya memiliki track record sebagai perusahaan induk dengan kepemilikan saham langsung pada BMP dan FAW sehingga FITT dapat dianggap perusahaan investasi yang berpengalaman. Selain itu, aktifitas perusahaan holding juga akan didukung dengan rencana melakukan

investasi pada perusahaan sektor lainnya dengan mempertimbangkan potensi pasar guna meningkatkan daya saing FITT.

Jumlah pesaing bisnis yang memiliki karakter bisnis yang sama dengan FITT jumlahnya banyak, karena sudah banyak perusahaan aktivitas holding di Indonesia. Kemungkinan persaingan dengan bidang usaha perusahaan investasi atau perusahaan holding cukup besar dimana perusahaan lain dapat melakukan investasi pada perusahaan lain yang diperkirakan memiliki potensi pasar yang baik. Kegiatan usaha ini tidak menghasilkan produk sehingga pesaing yang memiliki dana investasi dapat melakukan penyertaan saham dan menjadi perusahaan induk. Hal tersebut membuat pesiangan menjadi kompetitif. Upaya untuk tetap bertahan ditengah persaingan yang kompetitif dilakukan oleh FITT dan entitas anak dengan penerapan strategi layanan terbaik untuk konsumen dan memitigasi risiko sebelum menentukan investasi yang akan dilakukan oleh FITT.

Kemampuan menciptakan nilai dengan posisi FITT sebagai perusahaan induk yang memiliki fokus dalam mengelola investasi dan mendukung usaha entitas anak dapat melalui aspek pengembangan kegiatan usaha entitas anak, diversifikasi sumber pendapatan dan peningkatan kinerja keuangan.

Dengan analisis pola bisnis tersebut, maka dapat kami simpulkan bahwa Perubahan Kegiatan Usaha pada aspek kelayakan pola bisnis adalah **Layak**.

iv. Analisis Kelayakan Aspek Model Manajemen

Untuk perubahan kegiatan usaha sebagai aktifitas perusahaan holding, maka terkait kebutuhan tenaga kerja berdasarkan evaluasi dengan manajemen FITT disampaikan bahwa FITT memiliki track record sebagai perusahaan induk dengan kepemilikan saham langsung pada BMP dan FAW sehingga FITT dapat dianggap perusahaan investasi yang berpengalaman.

Pada periode 30 September 2025, Perseroan memiliki 5 karyawan di tingkat holding yang berfokus pada fungsi strategis pengelolaan investasi serta koordinasi. Sehubungan dengan rencana perubahan kegiatan usaha, Perseroan akan mengoptimalkan tenaga kerja yang telah ada untuk memenuhi kebutuhan manajemen dan sumber daya manusianya.

Perseroan memiliki manajemen risiko yang terukur dengan melakukan pemetaan risiko dan kendali atas setiap risiko serta upaya dalam melakukan eliminasi risiko untuk industri terkait FITT. Kebijakan dan praktik manajemen risiko FITT diantaranya Risiko Ekonomi,

Sosial Politik, Risiko Ketergantungan pada Kegiatan Usaha dan Pendapatan Perusahaan Anak, Risiko Kepatuhan dan Regulasi, Risiko Sumber Daya Manusia dan Risiko Investasi dan Pengembangan Usaha.

Dengan analisis model manajemen tersebut, maka dapat kami simpulkan bahwa Perubahan Kegiatan Usaha pada aspek kelayakan model manajemen adalah **Layak**.

v. Analisis Kelayakan Aspek Keuangan

Dengan menggunakan asumsi proyeksi keuangan jangka panjang yang telah dilakukan evaluasi dan penyesuaian, menunjukkan bahwa rencana transaksi diperoleh gambaran variabel yang positif antara lain:

a. Internal Rate of Return (IRR) > Tingkat Diskonto

IRR yang dihasilkan adalah sebesar 40,05% yang berarti di atas tingkat discount rate yang sebesar 8,18%.

b. Net Present Value (NPV) ≥ 0

NPV yang dihasilkan menunjukkan angka yang positif yaitu sebesar Rp234.429.377.801.

c. Profitability Index (PI) > 1

PI yang diperoleh adalah sebesar 3,45 yang berarti lebih besar dari 1.

d. Payback Period (PP)

PP yang dihasilkan sebesar 5,10 yang berarti diperoleh dalam waktu 5 tahun 1 bulan.

Berdasarkan analisis aspek kelayakan pasar, kelayakan teknis, kelayakan pola bisnis, kelayakan model manajemen, dan kelayakan keuangan dapat disimpulkan bahwa perubahan kegiatan usaha Aktifitas Perusahaan Holding (KBLI 64200) dan Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209) adalah **Layak**.

1.17 Distribusi Laporan Studi Kelayakan Bisnis

Studi Kelayakan Bisnis ini disusun berdasarkan kondisi ekonomi dan peraturan yang ada pada saat ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk memutakhirkan atau melengkapi Studi Kelayakan Bisnis Kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Studi Kelayakan Bisnis ini. Studi Kelayakan Bisnis ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pihak yang berwenang dari **KJPP Andesta**.

Kami menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Kami tidak mempunyai kepentingan, baik secara langsung maupun tidak langsung atas opini Pendapat Studi Kelayakan Bisnis yang telah Kami laksanakan, dan Studi Kelayakan Bisnis ini telah dilaksanakan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia dan Kode Etik Penilai Indonesia yang berlaku.

Hormat Kami,
KJPP Edi Andesta dan Rekan



Ir. Edi Andesta, MAPPI (Cert)

Pemimpin Rekan
MAPPI 94-S-00411
Ijin Penilai PB-1.09.00095
Register RMK-2017.00091
Registrasi OJK-Pasar Modal No. STTD.PPB-01/PJ-1/PM.02/2023
Registrasi OJK-IKBN No. 114/NB.122/STTD-P/2016
Lisensi BPN No. PP1.0095.23
Klasifikasi Penilai Properti & Bisnis



Pernyataan Penilai

Dalam batas kemampuan dan keyakinan sebagai Penilai, Kami yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa :

1. Pernyataan dalam laporan ini, yang menjadi dasar analisis, pendapat dan kesimpulan yang diuraikan didalamnya adalah benar sesuai dengan fakta dan pemahaman terbaik Penilai. Selanjutnya laporan ini menjelaskan semua syarat-syarat pembatas yang mempengaruhi analisis, pendapat dan kesimpulan yang tertera dalam laporan ini.
2. Laporan ini telah disusun sesuai dengan ketentuan-ketentuan didalam Peraturan **No. 35/POJK.04/2020**, Standar Penilai Indonesia (**SPI**), dan Kode Etik Penilai (**KEPI**). tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal serta tunduk pada ketentuan-ketentuan yang berlaku.
3. Kami sebagai Penilai tidak mempunyai kepentingan baik secara langsung maupun tidak secara langsung terhadap objek Studi Kelayakan Bisnis.
4. Penugasan penilaian professional telah dilakukan terhadap objek Studi Kelayakan Bisnis pada tanggal Studi Kelayakan Bisnis (*cut off date*).
5. Analisis telah dilakukan untuk maksud dan tujuan sebagaimana telah diungkap dalam laporan Studi Kelayakan Bisnis.
6. Opini Studi Kelayakan Bisnis yang dihasilkan dalam penugasan Studi Kelayakan Bisnis professional telah disajikan sebagai kesimpulan akhir.
7. Lingkup penugasan dan data yang dianalisis telah diungkapkan dalam laporan Studi Kelayakan Bisnis.
8. Kesimpulan Studi Kelayakan Bisnis telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas.
9. Data ekonomi dan industri dalam laporan Studi Kelayakan Bisnis diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini oleh Penilai dan dapat dipertanggungjawabkan.
10. Tidak seorangpun, kecuali yang disebutkan dalam laporan Studi Kelayakan Bisnis, telah menyediakan bantuan profesional dalam menyiapkan laporan Studi Kelayakan Bisnis.

Penilai :

Ir. Edi Andesta, MAPPI (Cert)

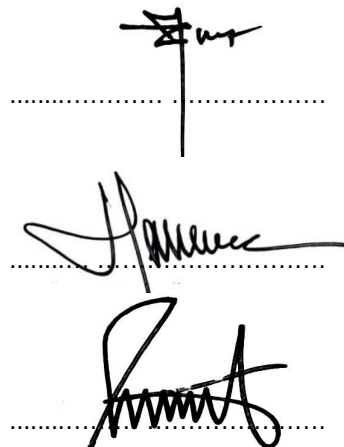
Penanggung Jawab
MAPPI 94-S-0411
Register : RMK-2017.00091

Ahmad Firdaus S.Pd

Pengendali Mutu
MAPPI 04-T-01814
Register : RMK-2017.00718

Iqro Haikal Sulaiman SE

Penilai
MAPPI 11-T-03175
Register : RMK-2017.00719



PT Hotel Fitra International Tbk

Asumsi dan Syarat Pembatas

Studi Kelayakan Bisnis ini berdasarkan atas asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatasan sebagai berikut:

1. Bahwa semua pernyataan dan keterangan yang tercantum dalam laporan ini adalah benar dan sesuai dengan pengetahuan serta itikad baik dari Penilai.
2. Bahwa dengan dilandasi itikad baik, semua dokumen yang diberikan atau diperlihatkan oleh Pemberi Tugas dan pihak ketiga kepada Kami dalam rangka Studi Kelayakan Bisnis ini adalah sah, benar, lengkap dan sesuai dengan kenyataan sebenarnya dan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada Kami dalam bentuk foto copy, turunan dan/atau salinan adalah sesuai dengan aslinya dan dokumen tersebut adalah sah, benar, lengkap serta sesuai dengan kenyataan sebenarnya dan Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses Studi Kelayakan Bisnis.
3. Data ekonomi dan industri dalam laporan Studi Kelayakan Bisnis, diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini oleh Penilai dan dapat dipertanggungjawabkan.
4. Kami menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
5. Kami bertanggungjawab atas pelaksanaan Studi Kelayakan Bisnis dan kewajaran proyeksi keuangan.
6. Kami bertanggungjawab atas laporan Studi Kelayakan Bisnis dan kesimpulan nilai akhir.
7. Laporan Studi Kelayakan ini bersifat terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional **Perseroan**.
8. Kami telah memperoleh informasi atas status hukum objek Studi Kelayakan Bisnis dari Pemberi Tugas.
9. Kecuali dinyatakan secara tegas didalam penugasan Studi Kelayakan Bisnis ini, tidak dapat diasumsikan bahwa Kami berkewajiban dan telah melakukan pemeriksaan legalitas atas bisnis objek Studi Kelayakan Bisnis.
10. Bukan merupakan tanggung jawab Kami atas segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan ini.
11. Dalam Penugasan ini, Pemberi tugas telah mempelajari, mengetahui dan menyadari sepenuhnya mengenai keberadaan **KJPP Andesta**.
12. Baik **KJPP Andesta**, maupun para penilai dan karyawan lainnya, sama sekali tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap objek Studi Kelayakan Bisnis.
13. Kecuali dinyatakan lain, Nilai dicantumkan dalam mata uang Rupiah, demikian juga analisis dan perhitungan yang digunakan sebagai dasar penilaian berdasarkan mata uang Rupiah.
14. Baik **KJPP Andesta**, maupun para Penilai dan karyawannya, oleh karena Studi Kelayakan Bisnis ini tidaklah diwajibkan memberikan kesaksian atau kehadirannya dalam pengadilan/Dewan Arbitrasi atau instansi Pemerintah lainnya, kecuali ada perjanjian sebelumnya.
15. Laporan ini dianggap sah apabila tertera cap (*seal*) dan tanda tangan Pimpinan Rekan.