INVESTMENT TEASER

STORAGE HUB

EKOSISTEM XPANSAJA

Infrastruktur Cold Chain Terintegrasi
untuk Mendukung Rantai Pasok SPPG



- COLD STORAGE -20°C s/d +18°C
- FOOD GRADE MODULAR PANEL
- EFISIENSI & HEMAT ENERGI
- TERINTEGRASI SISTEM XPANSAJA

PT GUDANG AGRO NUSANTARA

1. SPESIFIKASI STORAGE HUB

- **Dimensi**
  4 x 6 x 2,5 meter
- **Daya**
  +/- 5.000 watt
- **Listrik**
  1 Phase
- **Material**
  Modular Sandwich Panel
- **Standar**
  Food Grade
- **Temperature**
  -20°C sampai dengan +18°C
- **Fungsi**
  Frozen, Chilled, dan
  Temperature Controlled Storage









Solusi penyimpanan modern untuk menjaga kualitas, kesegaran dan keamanan pangan dalam supply chain.

2. KEBUTUHAN INVESTASI

A. PEMBELIAN CASH

Komponen	Estimasi
Cold storage terpasang	Rp290.000.000
Racking, genset, renovasi, instalasi tambahan dan lainnya	±Rp100.000.000
TOTAL INVESTASI AWAL	**±Rp390.000.000**

B. SKEMA SEWA BELI

(Termasuk perawatan & sparepart selama cicilan)

Uang Muka 30%

30% x Rp290.000.000 = Rp87.000.000

Tenor	Cicilan/Bulan	Total Cicilan	Total Harga Unit
2 Tahun	Rp11.440.000	Rp274.560.000	Rp361.560.000
3 Tahun	Rp9.490.000	Rp341.640.000	Rp428.640.000

TOTAL INVESTASI TERMASUK KEBUTUHAN LAIN ± Rp100.000.000

Skema Investasi	Total Pengeluaran
Pembelian Cash	Rp390.000.000
Sewa Beli 2 Tahun	Rp461.560.000
Sewa Beli 3 Tahun	Rp528.640.000

Perbandingan terhadap Cash

Skema	Tambahan Biaya
Sewa Beli 2 Tahun	Rp71.560.000
Sewa Beli 3 Tahun	Rp138.640.000

3. MODEL PENDAPATAN

Pendapatan Storage Hub berasal dari management fee sebesar **3%** dari gross sales mitra ke customer (SPPG).

PROYEKSI GROSS SALES & PENDAPATAN

Skenario	Gross Sales per Bulan	Pendapatan Storage Hub (3%)
Low Projection	Rp600.000.000	Rp18.000.000
Middle Projection	Rp900.000.000	Rp27.000.000
High Projection	Rp1.200.000.000	Rp36.000.000

ASUMSI PENJUALAN PER SPPG

Skenario	5 SPPG	10 SPPG
Low Projection	Rp120.000.000 /SPPG	Rp60.000.000 /SPPG
Middle Projection	Rp180.000.000 /SPPG	Rp90.000.000 /SPPG
High Projection	Rp240.000.000 /SPPG	Rp120.000.000 /SPPG

Setiap Storage Hub melayani sekitar 5 – 10 SPPG dalam satu wilayah operasional.

4. BIAYA OPERASIONAL & PROYEKSI LABA

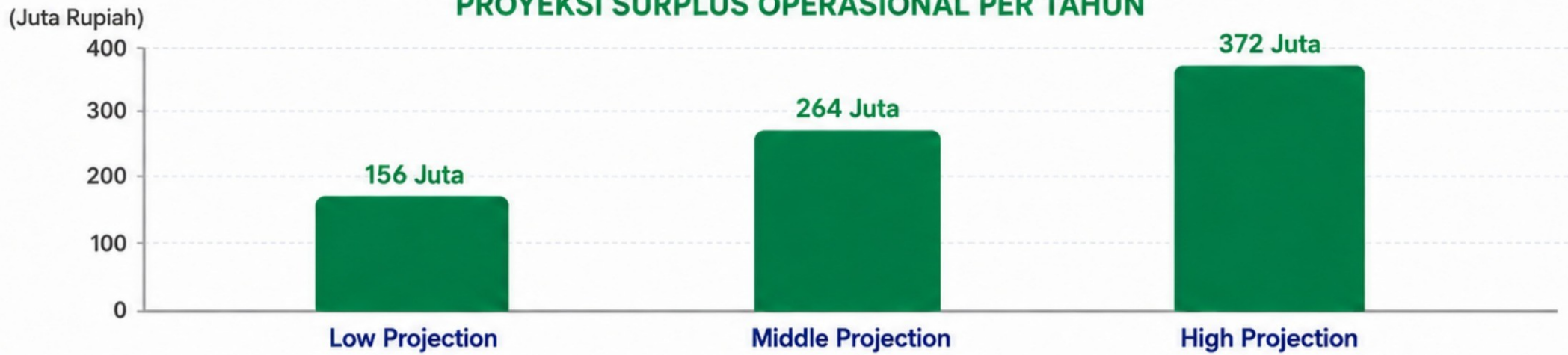
BIAYA OPERASIONAL PER BULAN

Biaya Listrik	Rp2.000.000
Tenaga Kerja	Rp2.000.000
Biaya Lain-lain	Rp1.000.000
TOTAL BIAYA OPERASIONAL	**Rp5.000.000**

LABA OPERASIONAL PER BULAN

Skenario	Pendapatan	Surplus Operasional (Pendapatan - Biaya)
Low Projection	Rp18.000.000	Rp13.000.000
Middle Projection	Rp27.000.000	Rp22.000.000
High Projection	Rp36.000.000	Rp31.000.000

PROYEKSI SURPLUS OPERASIONAL PER TAHUN



5. SIMULASI INVESTASI

A. PEMBELIAN CASH (TOTAL INVESTASI ± Rp390.000.000)

Skenario	Surplus Operasional/Tahun	ROI per Tahun	Payback Period
Low Projection	Rp156.000.000	40,00%	30,0 bulan
Middle Projection	Rp264.000.000	67,69%	17,7 bulan
High Projection	Rp372.000.000	95,38%	12,6 bulan

B. SEWA BELI 2 TAHUN (CICILAN Rp11.440.000 / BULAN)

Skenario	Arus Kas Bersih / Bulan (Setelah Cicilan)	Coverage Ratio (Surplus / Cicilan)
Low Projection	Rp1.560.000	1,14x
Middle Projection	Rp10.560.000	1,92x
High Projection	Rp19.560.000	2,71x

C. SEWA BELI 3 TAHUN (CICILAN Rp9.490.000 / BULAN)

Skenario	Arus Kas Bersih / Bulan (Setelah Cicilan)	Coverage Ratio (Surplus / Cicilan)
Low Projection	Rp3.510.000	1,37x
Middle Projection	Rp12.510.000	2,32x
High Projection	Rp21.510.000	3,27x

6. TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)

A. SETELAH CICILAN LUNAS ATAU PEMBELIAN CASH

Biaya operasional bulanan: **Rp5.000.000**

Gross sales minimum:

Rp166,7 Juta / Bulan

Setelah cicilan lunas, Storage Hub hanya membutuhkan gross sales sekitar Rp166,7 juta per bulan untuk menutup biaya operasional.

B. SEWA BELI 2 TAHUN

Total kebutuhan bulanan:

Biaya operasional	:	Rp5.000.000
Cicilan	:	Rp11.440.000
Total	:	Rp16.440.000

Gross sales minimum:

Rp548 Juta / Bulan

Target low projection Rp600 juta masih sekitar Rp52 juta di atas titik impas.

C. SEWA BELI 3 TAHUN

Total kebutuhan bulanan:

Biaya operasional	:	Rp5.000.000
Cicilan	:	Rp9.490.000
Total	:	Rp14.490.000

Gross sales minimum:

Rp483 Juta / Bulan

Target low projection Rp600 juta masih sekitar Rp117 juta di atas titik impas.

8. INVESTMENT HIGHLIGHTS

Pendapatan Berbasis Transaksi
Management fee 3% dari gross sales mitra ke SPPG.

Efisiensi Distribusi
Mengurangi pengiriman parsial, menjaga kualitas dan meminimalkan risiko kerusakan.

Infrastruktur Produktif
Aset fisik bernilai ekonomis dengan multifungsi penyimpanan pangan.

Fleksibilitas Temperatur
Rentang -20°C s/d +18°C untuk berbagai jenis komoditas.

Pasar Berbasis Ekosistem
Terhubung dengan pemasok, distributor, dan jaringan SPPG di ekosistem Xpansaja.

Potensi Pertumbuhan Tinggi
Semakin banyak transaski, semakin besar pendapatan.



Bergabunglah dalam Ekosistem Xpansaja dan wujudkan investasi cerdas untuk masa depan pangan Indonesia.

9. DOKUMENTASI VISUAL STORAGE HUB

Tampilan Fisik, Fasad, dan Instalasi Unit Cold Storage



1 Tampak Depan – Pintu Akses & Panel Listrik



2 Tampak Belakang/Samping – Unit Kompresor



3 Tampak Samping – Elevasi Bangunan



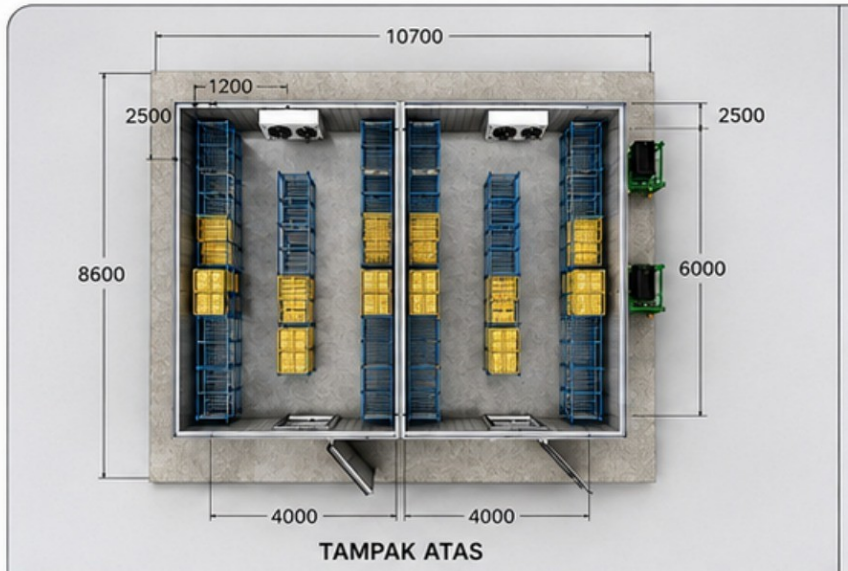
4 Perspektif Utama Storage Hub

RINGKASAN SPESIFIKASI

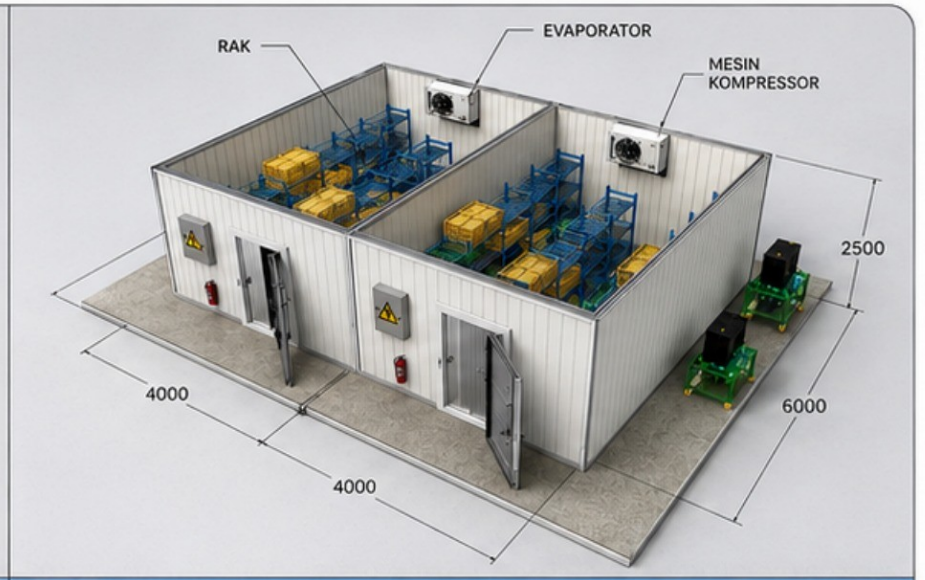
- Cold Storage: 4 x 6 x 2,5 meter
- Atap Pelindung Terbuka
- Modular Sandwich Panel
- Food Grade
- Sistem pendingin eksternal / kompresor

10. DESIGN 2 STORAGE DALAM SATU LOKASI

Design 2 storage (chiller dan frozen) menjadi satu lokasi



TAMPAK ATAS







Konsep integrasi dua ruang penyimpanan dalam satu lokasi operasional untuk fungsi chiller dan frozen.

- Dua ruang storage terintegrasi
- Mendukung operasional chiller & frozen
- Layout efisien dalam satu area

11. DESIGN CELL SYSTEM PENYIMPANAN PRODUK

Design cell system penyimpanan produk



Konsep penyimpanan produk menggunakan cell system untuk penataan yang rapi, aman, dan efisien.

- Susunan rak bertingkat
- Akses produk lebih teratur
- Mendukung manajemen penyimpanan

RINGKASAN SPESIFIKASI

Panjang	1600 mm
Lebar	580 mm
Tinggi	1500 mm
Jarak antar rak	500 mm
Tinggi keranjang	540 mm

TAMPAK DEPAN



TAMPAK SAMPING KIRI



TAMPAK BELAKANG



TAMPAK SAMPING KANAN

