

INA, ESR, dan Mitsubishi Corporation Berkolaborasi untuk Memaksimalkan Peluang Investasi Pergudangan Modern di Indonesia

- *Kemitraan ini berinvestasi di tiga kawasan logistik modern berlokasi strategis, yang dikembangkan dan dikelola oleh ESR.*



Ilustrasi Karawang I Logistics Park

Jakarta, 29 Mei 2023 - Indonesia Investment Authority (INA), ESR Group, dan MC Urban Development Indonesia (MCUDI), yang sepenuhnya dimiliki oleh Mitsubishi Corporation dan bergerak di bidang pengembangan real estat, minggu lalu mengumumkan kemitraan strategis, yang diresmikan dengan penandatanganan dokumen transaksi. Inisiatif ini merupakan titik awal menuju kolaborasi jangka panjang yang lebih luas, yang ditujukan untuk membuka potensi besar investasi dalam pembangunan fasilitas pergudangan modern di Indonesia. Kemitraan ini berinvestasi di tiga kawasan logistik modern berlokasi strategis, yang dikembangkan dan dikelola oleh ESR, dan para mitra sedang menjajaki untuk melakukan investasi bersama di sektor ini.

Kemitraan ini menandakan investasi pertama INA di kelas aset real estat dan pengembangan logistik pertama MCUDI di Indonesia, yang menggambarkan daya tarik pasar real estat dan logistik yang sedang berkembang pesat, serta prospek pertumbuhannya di masa depan. Permintaan akan fasilitas pergudangan modern di Indonesia didorong oleh beberapa sektor utama, termasuk industri *e-commerce*, *third-party logistic* (3PL), dan otomotif. Sektor-sektor ini berkontribusi secara signifikan terhadap pertumbuhan pasar, masing-masing dengan kebutuhan dan permintaan tersendiri untuk ruang penyimpanan dan distribusi. Saat ini, pasar gudang Indonesia mencapai sekitar 29 juta meter persegi, dengan gudang modern hanya menyumbang sekitar 8% dari total pasar. Pasokan gudang modern di Indonesia mencapai 2,7 juta meter persegi, dengan tingkat penyerapan yang sehat dan perkiraan pertumbuhan tahunan sebesar 300 ribu meter persegi¹. Kolaborasi ini bertujuan untuk meraih peluang untuk berinvestasi dalam aset pergudangan modern, dan memperoleh pangsa pasar yang substansial dari pasar yang sedang berkembang ini.

¹ Jones Lang LaSalle, tahun 2021 – 2024, Estimated supply growth.

Ketiga aset yang menjadi area investasi kemitraan ini memiliki lokasi yang strategis, yaitu di Cikarang dan Karawang. Dua aset di Cikarang, yaitu Cikarang I Logistics Park dan Cikarang II Logistics Park, terletak di kawasan industri utama: Greenland International Industrial Center (GIIC) dan Kawasan Industri Terpadu Indonesia China (KITIC), yang diperkirakan akan selesai pada bulan Mei dan Juni 2023. Pusat-pusat industri dan bisnis ini menawarkan konektivitas yang sangat baik. Selain itu, aset di Karawang (Karawang I Logistics Park) terletak di Kawasan Industri Suryacipta, daerah industri yang sedang berkembang di koridor timur Jakarta. Lokasinya yang strategis, dekat dengan Jakarta dan jaringan transportasi utama, menempatkannya pada posisi yang tepat untuk memenuhi kebutuhan penyimpanan dan distribusi bisnis. Konstruksi dijadwalkan untuk dimulai pada bulan Juni 2023.

Dengan hampir 70 perusahaan afiliasi di Indonesia, MCUDI memiliki banyak pengalaman dalam bisnis pengembangan gudang dari Jepang, Amerika Serikat, dan wilayah lainnya. Kolaborasi ini bertujuan untuk memanfaatkan jaringan dan keahlian MCUDI yang luas untuk mengembangkan pasar pergudangan di Indonesia.

Ridha Wirakusumah, Ketua Dewan Direktur INA, mengatakan, "Peristiwa ini menandai pencapaian penting bagi INA, seiring kami memasuki kelas aset real estat dengan fokus utama pada fasilitas pergudangan modern di Indonesia. Kami menyadari potensi pasar logistik yang sangat besar, yang didorong oleh pertumbuhan kuat dari industri *e-commerce*, 3PL, dan otomotif yang solid di wilayah Asia Tenggara. Kemitraan strategis kami dengan ESR dan MCUDI tidak hanya bertujuan untuk memenuhi kebutuhan industri logistik yang terus berkembang, namun juga mencerminkan komitmen INA terhadap pembangunan berkelanjutan dan pertumbuhan ekonomi. Dengan memanfaatkan keahlian bersama, kami siap untuk menciptakan dampak yang signifikan pada lanskap pergudangan di Indonesia, dan turut berkontribusi pada kemajuan ekonomi negara."

Mengembangkan kemitraan strategis ini, INA, ESR dan anak perusahaannya LOGOS, akan memperdalam kolaborasi mereka di Indonesia. Kedua pihak telah menunjukkan antusiasme untuk menjajaki pembentukan mandat bersama tambahan untuk aset-aset pembangunan di Indonesia, dan berbagai inisiatif strategis lainnya. Menyadari potensi dan dinamisme Indonesia yang sangat besar, INA, ESR, dan LOGOS memperkirakan bahwa inisiatif bersama ini berpotensi menciptakan pergudangan logistik modern dengan nilai lebih dari USD 1 miliar di nusantara dalam lima tahun mendatang. INA akan memanfaatkan keahlian ESR dan LOGOS yang telah berhasil diintegrasikan di bawah satu platform terpadu di Indonesia, dan bersama mitra lainnya, untuk menciptakan solusi real estat yang inovatif dan berwawasan lingkungan, yang selanjutnya akan memperkuat dampak kolaborasi ini pada skala regional.

Stuart Gibson, Co-founder dan Co-CEO ESR Group, mengatakan, "Sebagai pengelola aset riil terbesar di Asia-Pacific (APAC), ESR memberikan akses kepada para *capital partner* untuk memanfaatkan beberapa peluang pertumbuhan Ekonomi Baru terbaik di dunia, yang didorong oleh peningkatan *e-commerce*, transformasi digital, dan pemanfaatan real estat secara komersial. Kemitraan ini mencerminkan komitmen ESR terhadap Indonesia, yang merupakan pasar penting dalam strategi ekspansi kami di wilayah Asia Tenggara yang sedang berkembang pesat. Dengan dipicu oleh peningkatan kelas konsumen, pertumbuhan *e-commerce* yang eksponensial, dan dorongan Pemerintah Indonesia untuk kendaraan listrik, permintaan ruang logistik dan industri berkualitas tinggi di negara ini semakin besar, baik dari pelanggan multinasional maupun domestik. Kami mengucapkan terima kasih kepada INA dan MCUDI atas

dukungan keduanya. Kemitraan strategis kami akan memperluas jangkauan pasar ESR di Indonesia, menggabungkan keahlian terbaik grup dalam pengembangan, manajemen aset, dan manajemen dana, serta jaringan ekosistem pelanggan INA dan MCUDI. Kehadiran ESR yang semakin berkembang di Indonesia, dan penekanan yang kuat pada ESG juga akan berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi berkelanjutan di Indonesia melalui penciptaan lapangan kerja dan pengembangan infrastruktur penting."

Loh Meow Chong, Country Co-Head ESR Indonesia menambahkan, "Kemitraan kami dengan INA dan MCUDI menandai awal dari bisnis manajemen investasi dan pendanaan ESR di Indonesia, dengan menambah dua institusi besar yang baru ke dalam daftar hubungan *capital partner* ESR yang telah mencakup 12 dari 20 investor global papan atas. Hal ini sejalan dengan fokus ESR dalam mempercepat strategi *asset-light* yang memungkinkan kami untuk mendaur ulang modal ke dalam peluang yang menarik untuk mendorong pertumbuhan berkelanjutan yang berjangka panjang. Dengan total Asset Under Management (AUM) sebesar US\$861 juta dan Gross Floor Area (GFA) sebesar 795.000 meter persegi, serta penguasaan strategi yang terintegrasi dari ESR dan LOGOS di Indonesia, kami berada dalam posisi yang strategis untuk mendorong kinerja terbaik bagi para *capital partner* dan *tenant*, dengan mengimplementasikan rencana kami dan memanfaatkan banyak peluang di pasar. Kami melihat potensi yang kuat untuk memperluas portofolio dalam aset-aset industrial dan logistik modern di Indonesia. Permintaan akan terus tumbuh dan terutama akan didorong oleh penjualan *e-commerce* di Indonesia yang sedang berkembang, yang diperkirakan akan meningkat hampir dua kali lipat dari US\$48 miliar pada tahun 2021 menjadi US\$95 miliar pada tahun 2025. Penetrasi *e-commerce* di Indonesia juga diharapkan akan memimpin kawasan ASEAN lainnya dengan mencapai 40% dari total ritel pada tahun 2026, naik dari 30% pada tahun 2021."²

Kenji Ono, Presiden Direktur MCUDI, mengatakan, "Kami berterima kasih atas kesempatan untuk berkolaborasi dengan INA dan ESR dalam mengembangkan proyek logistik pertama kami di Indonesia. Pencapaian ini menandai diversifikasi portofolio proyek residensial MCUDI sejak grup Mitsubishi Corporation pertama kali memasuki pasar real estat Indonesia pada tahun 2015. Dengan kehadiran perusahaan-perusahaan grup Mitsubishi Corporation yang luas di Indonesia, MCUDI sangat memahami kebutuhan konsumen dan apresiasi mereka terhadap fasilitas logistik yang efisien dan berkualitas tinggi. Kami berharap pengembangan ini dapat memenuhi permintaan akan pergudangan modern, dan menjadi jawaban atas permasalahan yang dialami oleh banyak *tenant* yang beroperasi di gudang tradisional."

Kenji juga menegaskan kembali komitmen MCUDI untuk Indonesia, dan menambahkan, "Kami berkomitmen untuk mendorong pembangunan ekonomi dan menciptakan nilai bagi masyarakat melalui pengembangan real estat. Indonesia merupakan salah satu fokus pasar Mitsubishi Corporation Urban Development Group di kawasan Asia Tenggara, dan MCUDI yakin dengan perkembangan ekonomi Indonesia melalui dorongan industrialisasi dan transformasi digital. MCUDI akan terus secara aktif bekerja sama dengan mitra lokal dan multinasional, serta para pemangku kepentingan lainnya, untuk mengembangkan dan menjalankan misi kami di Indonesia."

-Selesai-

² Dymfke Kuijpers, et al, Crafting an omnichannel value proposition for the e-grocery revolution, McKinsey & Company, Dec 2022.

Tentang INA

Indonesia Investment Authority adalah Lembaga Pengelola Investasi Indonesia yang diberi mandat untuk meningkatkan investasi guna mendukung pembangunan Indonesia yang berkelanjutan dan membangun kekayaan negara untuk generasi mendatang. INA melakukan kegiatan investasi dan berkolaborasi dengan institusi investasi terkemuka global dan domestik dalam sektor-sektor yang memperkuat keunggulan Indonesia dan memberikan imbal hasil yang optimal dengan risiko terukur. Untuk informasi lebih lanjut, silakan kunjungi www.ina.go.id.

Untuk informasi lebih lanjut hubungi:

Putri Dianita
VP of Communication
+62811 9949 387
Putri.dianita@ina.go.id

Tentang ESR

ESR adalah manajer real estat terbesar di APAC yang didukung oleh konsep Ekonomi Baru, serta merupakan manajer investasi *real estate* terbesar ketiga di dunia yang terdaftar di bursa saham. Dengan total *assets under management* (AUM) sekitar US\$150 miliar, platform pengembangan dan manajemen investasi kami yang terintegrasi penuh, menjangkau pasar-pasar utama Asia Pasifik, termasuk Tiongkok, Jepang, Korea Selatan, Australia, Singapura, India, Selandia Baru, dan Asia Tenggara, yang mewakili lebih dari 95% dari PDB di kawasan Asia Pasifik, serta memperluas kehadiran kami di Eropa dan AS. Kami menyediakan beragam solusi investasi real estat dan kesempatan untuk mengembangkan real estat berkonsep Ekonomi Baru di seluruh lini usaha *private funds* kami, yang memungkinkan mitra modal dan pelanggan memanfaatkan tren sekuler paling signifikan di APAC. ESR adalah sponsor dan pengelola REIT terbesar di Asia Pasifik dengan total AUM US\$46 miliar. Tujuan kami – Solusi bagi Ruang dan Investasi yang Berorientasi Masa Depan Berkelanjutan – mendorong kami untuk menerapkan pengelolaan berkelanjutan dan berdampak. Kami pun mempertimbangkan aspek lingkungan dan komunitas tempat kami beroperasi sebagai pemangku kepentingan utama bisnis. Tercatat di Papan Utama Bursa Efek Hong Kong, ESR merupakan konstituen dari FTSE Global Equity Index Series (Kapitalisasi Besar), Indeks Komposit Hang Seng, dan Indeks MSCI Hong Kong. Untuk informasi lebih lanjut, kunjungi www.esr.com.

Investor Relations Contact

Marilyn Tan
Group Head, Investor Relations
+65 6601 9361
marilyn.tan@esr.com

Media Contact

Kathleen Goh
Senior Director, Group Corporate Affairs
+65 6972 2192
kathleen.goh@esr.com

Tentang MCUDI

MC Urban Development Indonesia (MCUDI) adalah perusahaan yang sepenuhnya dimiliki Mitsubishi Corporation dan bergerak di bidang pengembangan real estat. MCUDI didirikan pada 2021 sebagai bentuk komitmen Mitsubishi Corporation terhadap pasar real estat Indonesia, untuk lebih mendorong pembangunan ekonomi dan meningkatkan kualitas hidup melalui

pengembangan real estat dengan menciptakan nilai-nilai yang menjawab permasalahan dan kebutuhan masyarakat.

Untuk informasi lebih lanjut, kunjungi: <https://mcud-id.com/>.

Untuk informasi lebih lanjut tentang Mitsubishi Corporation, kunjungi: www.mitsubishicorp.com

Untuk informasi lebih lanjut hubungi:

Yusuke Nishiyama

Director, Business Development

+62 21 5795 1474

yusuke.nishiyama@mcud-id.com