

**KETERBUKAAN INFORMASI
KEPADA PEMEGANG SAHAM SEHUBUNGAN DENGAN
TRANSAKSI PENJUALAN ASET TETAP KEPADA AFILIASI OLEH
PT INOCYCLE TECHNOLOGY GROUP Tbk. (“PERSEROAN”)**

Keterbukaan Informasi dibuat dalam rangka memenuhi ketentuan Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) sebagaimana diatur di dalam Peraturan OJK No.17/POJK.4/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

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, penasehat hukum, akuntan publik atau penasehat profesional lainnya



PT INOCYCLE TECHNOLOGY GROUP TBK

Kegiatan Usaha Utama :

Industri Persiapan Serat Tekstil, Industri Bantal dan Sejenisnya, Industri Non Woven (bukan tenunan), Industri Serat Stapel Buatan, Industri Furnitur Lainnya, dan Pemulihan Material Barang bukan Logam, dll (detil tertulis di bab Definisi, halaman 2)

Berkedudukan di Tangerang, Indonesia

Kantor Pusat :

**Kawasan Industri Pasar Kemis
Jl. Putera Utama No. 10,
Desa Suka Asih, Kecamatan Pasar Kemis,
Kabupaten Tangerang, Banten 15560, Indonesia
Telp. : (62-21) 590-9626
Fax : (62-21) 590-3310
Website : www.inocycle.com**

Email : info@inocycle.com dan corp.secretary@inocycle.com

DIREKSI, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL YANG TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI, DAN SETELAH MELAKUKAN PEMERIKSAAN YANG WAJAR, MENEGASKAN BAHWA SEPANJANG PENGETAHUAN DAN MENURUT KEYAKINAN TERBAIK MEREKA INFORMASI YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR SERTA TIDAK TERDAPAT FAKTA-FAKTA DAN INFORMASI MATERIAL DAN RELEVAN YANG JIKA TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI AKAN MENYEBABKAN INFORMASI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Tangerang pada tanggal 24 Desember 2024


Jae Hyuk Choi
Direktur Utama

DEFINISI

<p>Hasil Penilaian KJPP</p>	<p>Hasil Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) berupa :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Laporan Penilaian Properti No. 00212/2.0131-09/PI/04/0532/1/XII/2024 tanggal 16 Desember 2024, dan · Pendapat Kewajaran untuk transaksi PT. Inocycle Technology Group, Tbk, No. 00214/2.0131-09/BS-FO/04/0532/1/XII/2024 tanggal 16 Desember 2024. <p>Kedua Laporan tersebut disusun oleh KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan,</p>
<p>OJK</p>	<p>Singkatan dari Otoritas Jasa Keuangan, yaitu lembaga yang independen yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan kegiatan jasa keuangan di sektor pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 tahun 2011 tanggal 22 November 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan yang merupakan badan pengganti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan yang mulai berlaku sejak tanggal 1 Januari 2013.</p>
<p>Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/ POJK yang terkait</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha. · Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.04/2015 tentang Keterbukaan Atas Informasi Atau Fakta Material Oleh Emiten Atau Perusahaan Publik. · Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal. · Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 Tentang Tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.
<p>Perseroan</p>	<p>Badan hukum yang dalam hal ini adalah PT Inocycle Technology Group Tbk., berkedudukan di Tangerang, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum dan undang-undang Negara Republik Indonesia.</p>
<p>Kegiatan Usaha Utama termasuk nomor KBLI (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia) Perseroan, sesuai dengan Berita Acara RUPSLB PT Inocycle Technology Group Tbk Nomor 1 tertanggal 4 Desember 2024.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Industri pengolah di bidang industri non woven (bukan tenunan) dengan KBLI 13993 2. Industri Pengolahn di bidang industri serat staple buatan dengan KBLI 20302 3. Industri Pengolahan di bidang industri pemulihan material non logam dengan KBLI 38302 4. Industri Pengolahan di bidang industri pembuatan bantal dan sejenisnya dengan KBLI 13923 5. Industri Pengolahan di bidang industri Furniture yang bahan utamanya bukan kayu, rotan, bambu, logam dan plastic dengan KBLI 31009 6. Industri Pengolahan di bidang industri persiapan serat tekstil dengan KBLI 13111 7. Perdagangan besar mesin kantor dan industri pengolahan, suku cadang dan perlengkapannya dengan KBLI 46591 8. Perdagangan besar mesin, peralatan dan perlengkapan lainnya dengan KBLI 46599 9. Industri mesin tekstil dengan KBLI 28263 10. Industri mesin keperluan khusus lainnya dengan KBLI 28299 11. Aktivitas Profesional, Ilmiah dan Teknis Lainnya YTDL dengan KBLI 74090 12. Aktivitas Konsultansi Manajemen Industri dengan KBLI 70204 13. Aktivitas Keinsinyuran dan Konsultasi Teknis YBDI dengan KBLI 71102 14. Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya dengan KBLI 70209 15. Jasa Inspeksi Teknik Instalasi dengan KBLI 71024 16. Reparasi Mesin Untuk Keperluan Khusus dengan KBLI 33122

I. PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi kepada para Pemegang Saham Perseroan ini ("**Keterbukaan Informasi**") memuat informasi mengenai transaksi penjualan Aset Tetap kepada Afiliasi oleh Perseroan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/POJK.04/2020 dan POJK No. 42/POJK.04/2020.

Transaksi ini dilakukan dalam rangka reorganisasi/restrukturisasi dan/atau pengelompokan aset yang dimiliki dan/atau dikelola oleh Perseroan, sehingga akan memaksimalkan aset sesuai dengan fungsinya. Aset Tetap yang dimiliki oleh Perseroan saat ini merupakan aset non-operasional yang telah disewakan kepada afiliasi. Aset ini tidak digunakan dalam operasional utama Perseroan dan hanya menghasilkan pendapatan sewa dari anak perusahaan tersebut. Meskipun demikian, Aset Tetap tersebut memiliki potensi untuk digunakan secara lebih optimal oleh Afiliasi, yang memanfaatkan aset tersebut untuk kepentingan bisnis mereka. Dalam rangka meningkatkan efisiensi pengelolaan aset dan untuk mendukung strategi bisnis yang lebih berkelanjutan, Perseroan memutuskan untuk melakukan penjualan Aset Tetap kepada Afiliasi.

Aset tetap lebih bermanfaat jika dijual kepada Afiliasi yang sudah familiar dengan penggunaannya dan berencana untuk mengembangkan atau memanfaatkannya lebih lanjut untuk kebutuhan operasional mereka. Penjualan Aset Tetap ini memberikan tambahan kas yang dapat digunakan oleh Perseroan untuk investasi pada area yang lebih menguntungkan. Perseroan mendapatkan keuntungan atas penjualan aset tersebut secara langsung, dimana akan meningkatkan laba Perseroan dan juga akan menimbulkan pengurangan biaya penyusutan atas aset Perseroan.

Transaksi ini telah dilakukan pada tanggal 20 Desember 2024, melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang masing-masing di tandatangani oleh Jaehyuk Choi, Direktur Utama Perseroan selaku Penjual dan Victor Seng Hyeok Choi, Presiden Direktur PT Urecel Indonesia selaku Pembeli.

Dengan rincian sebagai berikut:

- a. Jual beli atas Aset Tetap sebesar Rp105.000.000.000 (Seratus Lima Milyar Rupiah)
- b. Pembayaran Tahap Pertama sebesar 5% (lima persen) dari harga transaksi atau sebesar Rp5.250.000.000 (Lima Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)
- c. Pelunasan sebesar Rp99.750.000.000 (Sembilan Puluh Sembilan Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

Lokasi Properti Obyek Transaksi : Jalan Lingkungan Kp. Bojong, Desa Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten dimana terdiri dari Tanah, Bangunan berupa Pabrik, dan Sarana Pelengkap dengan luas tanah 47.651 meter persegi dan luas bangunan ± 23.307 meter persegi dengan penggunaan saat ini sebagai Pabrik. Properti dinilai sebagai satu kesatuan.

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 transaksi penjualan Aset Tetap kepada Afiliasi. Perseroan juga menyediakan data serta dokumen pendukung kepada OJK dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/POJK.04/2020 dan POJK No. 42/POJK.04/2020.

II. URAIAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN (SELAKU PENJUAL)

1. PROFIL PERSEROAN

PT Inocycle Technology Group Tbk ("Perseroan") sebelumnya PT Hilon Felt didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 35 tanggal 17 Juli 2001 yang dibuat di hadapan Fransiscus Xaverius Budi Santoso Isbandi, S.H., Notaris di Jakarta. Akta Pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. C-13811 HT.01.01.TH.2001 tanggal 21 November 2001 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 5018 Tambahan tanggal 20 Maret 2002. Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 3 tanggal 6 Januari 2022 yang dibuat di hadapan Bastian Harijanto, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang, mengenai pernyataan keputusan pemegang saham sirkuler. Perubahan tersebut disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0038250 tanggal 18 Januari 2022.

Kantor pusat Perseroan berlokasi di Kawasan Industri Pasar Kemis, Tangerang. Perseroan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2003. Entitas induk Perseroan adalah PT Samudera Industri dan entitas induk terakhir Perseroan adalah PT Sambros Invesco International, keduanya didirikan di Indonesia.

2. BIDANG USAHA

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perseroan dan Berita Acara RUPSLB PT Inocycle Technology Group Tbk Nomor 1 tertanggal 4 Desember 2024 yang disusun oleh Notaris Bastian Hariyanto, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Tangerang, maka ruang lingkup kegiatan Perseroan meliputi :

Kegiatan usaha utama :

- Industri Persiapan Serat Tekstil, yang mencakup usaha persiapan serat tekstil, seperti reeling (pilin/menggulung) dan pencucian serat sutera, degreasasi (penghilangan lemak) dan karbonisasi wol dan pencelupan bulu domba, termasuk proses penyusunan dan penyisiran (carding atau combing) dari serat rambut hewan serat tumbuhan, dan serat buatan (sintetis dan artifisial), dengan Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 13111;
- Industri Bantal dan Sejenisnya, yang mencakup usaha pembuatan bantal dan sejenisnya, seperti bantal dan guling, selimut kapas, selimut bulu angsa, bantal kursi, kantong tidur dan lain-lain dari kapuk, dakron dan sejenisnya, dengan Kode KBLI 13923;
- Industri Non Woven (bukan Tenunan), yang mencakup usaha industri kain yang dibuat tanpa dengan proses anyaman atau perajutan, seperti kain kempa, kain feltting dan kain laken. Termasuk industri kain untuk keperluan pelayanan kesehatan manusia, seperti duk operasi (surgical drape); baju, masker, penutup kepala dan perlengkapan non woven lain untuk operasi; dan pembalut luka non woven, dengan Kode KBLI 13993;
- Industri Serat Stapel Buatan, yang mencakup usaha pembuatan serat stapel buatan, seperti poliamida, poliester, rayon viskosa, akrilik, selulosa asetat dan sebagainya (kecuali serat gelas dan serat optik) untuk diolah lebih lanjut dalam industri tekstil. Serat stapel adalah serat buatan yang dipotong pendek-pendek, dengan Kode KBLI 20302;
- Industri Furnitur Lainnya, yang mencakup usaha pembuatan furnitur yang bahan utamanya bukan kayu, rotan, bambu, logam, plastik dan bukan barang imitasi, seperti bahan pelengkap matras atau kasur, matras atau kasur dengan per atau pegas atau yang diisi atau disumpal atau dilengkapi dengan bahan pelengkap lainnya (kapok, dakron) dan matras atau kasur plastik atau karet yang tidak dilapisi dan matras atau kasur sejenisnya. Termasuk kereta restoran dekorasi, seperti kereta desert, kereta makanan, dengan Kode KBLI 31009;
- Pemulihan Material Barang Bukan Logam, yang mencakup usaha pengolahan barang bekas dari bukan logam dan sisa-sisa barang bukan logam menjadi bahan baku sekunder. Hasil dari daur ulang/pemulihan material barang bukan logam adalah bahan baku sekunder berbagai bentuk seperti potongan-potongan atau serpihan bukan logam dan lainnya. Kegiatan pada kelompok ini mencakup pemisahan dan pemilihan sampah bukan logam, reklamasi karet dan ban bekas, pemilihan plastik, pengolahan sampah plastik atau karet menjadi butiran, penghancuran, pembersihan dan pemilihan kaca, pengolahan minyak dan lemak bekas pakai menjadi bahan sekunder, pengolahan sampah makanan, minuman dan tembakau dan sampah bukan logam lainnya. Pembuatan barang bukan logam yang baru dari bahan baku sekunder, barang bekas bukan logam dan sisa-sisa barang bukan logam dimasukkan dalam kelompok industri yang sesuai, dengan Kode KBLI 38302;
- Perdagangan besar mesin kantor dan industri pengolahan, suku cadang dan perlengkapannya dengan Kode KBLI 46591
- Perdagangan besar mesin, peralatan dan perlengkapan lainnya dengan Kode KBLI 46599
- Industri mesin tekstil dengan Kode KBLI 28263
- Industri mesin keperluan khusus lainnya dengan Kode KBLI 28299
- Aktivitas Profesional, Ilmiah dan Teknis Lainnya YTDL dengan Kode KBLI 74090
- Aktivitas Konsultansi Manajemen Industri dengan Kode KBLI 70204
- Aktivitas Keinsinyuran dan Konsultasi Teknis YBDI dengan Kode KBLI 71102
- Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya dengan Kode KBLI 70209
- Jasa Inspeksi Teknik Instalasi dengan Kode KBLI 71024
- Reparasi Mesin Untuk Keperluan Khusus dengan Kode KBLI 33122

Kegiatan usaha penunjang:

Selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud di atas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha pendukung untuk melakukan segala kegiatan-kegiatan yang diperlukan, untuk mendukung terlaksananya kegiatan usaha utama Perseroan sebagaimana dimaksud di atas.

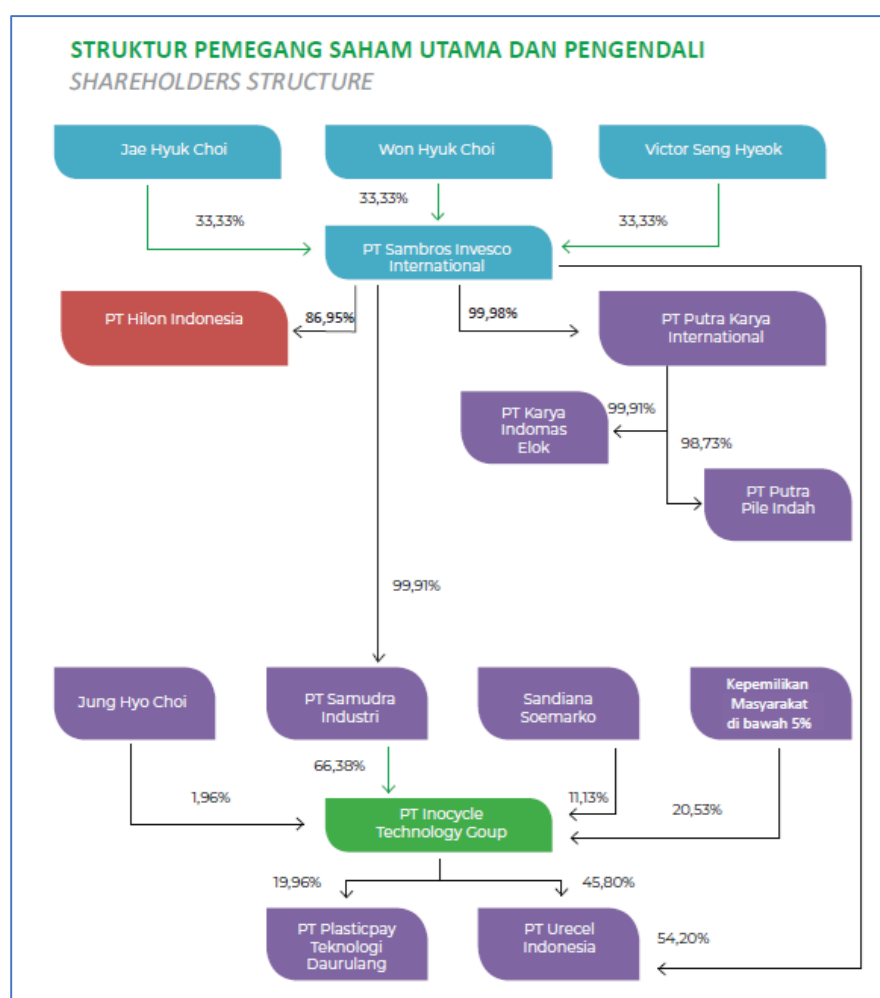
3. STRUKTUR PERMODALAN DAN PEMEGANG SAHAM

Dasar hukum yang menjadi dasar pengungkapan Strukur Permodalan dan Pemegang Saham adalah Akta Pendirian Perseroan nomor 118 tertanggal 15 April 2019 yang dibuat oleh Notaris Chistina Dwi Utami, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Magister Kenotariatan, dimana sebagai berikut :

Modal Dasar	Rp336.750.000.000 (Tiga Ratus Tiga Puluh Enam Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)	Dengan jumlah lembar saham sebanyak 3.367.500.000 (Tiga Miliar Tuga Ratus Enam Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu) atau Nilai Nominal Rp100 (Seratus Rupiah)
Modal Ditempatkan	Rp180.822.190.000 (Seratus Delapan Puluh Miliar Delapan Ratus Dua Puluh Dua Juta Seratus Sembilan Puluh Ribu Rupiah)	Dengan jumlah lembar saham sebanyak 1.808.221.900 (Satu Miliar Delapan Ratus Delapan Juta Dua Ratus Dua Puluh Satu Ribu Sembilan Ratus)
Modal Disetor	Rp180.822.190.000 (Seratus Delapan Puluh Miliar Delapan Ratus Dua Puluh Dua Juta Seratus Sembilan Puluh Ribu Rupiah)	Dengan jumlah lembar saham sebanyak 1.808.221.900 (Satu Miliar Delapan Ratus Delapan Juta Dua Ratus Dua Puluh Satu Ribu Sembilan Ratus)

Susunan pemegang saham sesuai dengan Laporan Biro Administrasi Efek, PT Adimitra Jasa Korpora, No LB-01/INOV/122024 tanggal 5 Desember 2024, sbb :

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	Presentase (%)
PT Samudera Industri	1.200.221.900	120.022.190.000	66,38%
Sandiana Soemarko	201.325.000	20.132.500.000	11,13%
Kepemilikan Masyarakat dibawah 5%".	406.675.000	40.667.500.000	22,49%
Jumlah/ Total	1.808.221.900	180.822.190.000	100%



Pihak yang menjadi Pengendali adalah Jae Hyuk Choi, Won Hyuk Choi dan Victor Seng Hyeok.

Bapak Jae Hyuk Choi, Bapak Won Hyuk Choi dan Bapak Victor Seng Hyeok adalah 3 orang atas nama pribadi masing-masing. Ketiganya memiliki hubungan afiliasi dengan Bapak Jung Hyo Choi selaku Komisaris Utama yang merupakan bapak kandung mereka serta terdapat hubungan afiliasi selaku Direksi Perseroan yang ketiganya merupakan saudara kandung (kakak beradik).

4. SUSUNAN ANGGOTA DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Dasar Hukum yang menjadi dasar pengungkapan Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris adalah Berita Acara RUPSLB PT Inocycle Technology Group Tbk Nomor 1 tertanggal 4 Desember 2024 dan dibuat oleh Notaris Bastian Harijanto, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Dimana sebagai berikut :

Komisaris

Komisaris Utama : Jung Hyo Choi
 Komisaris Independen : Dr. Ir. Widhyawan Prawiraatmadja

Direksi

Direktur Utama : Jae Hyuk Choi
 Direktur : Won Hyuk Choi
 Direktur : Victor Seng Hyeok Choi
 Direktur : Suhendra Setiadi
 Direktur : Lee Yong Hwa

Komite Audit

Ketua : Dr. Ir. Widhyawan Prawiraatmadja
 Anggota : Bobby Suryo Herlambang
 Anggota : Gautama Ashok Kumar

Corporate Secretary Perseroan sampai sekarang dijabat oleh Erwin Prayudi Suyudono. Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, Perusahaan memiliki karyawan tetap sebanyak 274 dan 265 orang.

5. IKHTISAR DATA KEUANGAN

Sebagai informasi tambahan, terlampir Ikhtisar data keuangan dan informasi terkait rasio keuangan penting Perseroan, sebagai berikut :

INOV 9M2024 results						
Profit/Loss (IDR bn)	9M24	9M23	3Q24	2Q24	YoY	QoQ
Revenues	476	464	169	155	2%	9%
Staple Fiber	357	336	127	114	6%	11%
Non-Woven	82	90	29	29	-8%	0%
Homeware and Others	36	38	13	12	-7%	8%
Cost of Revenues	399	377	144	128	6%	12%
Gross Profit	77	87	25	27	-12%	-7%
OPEX	71	80	24	23	-11%	4%
Operating Profit/(Loss)	30	19	48	-5	55%	
Profit/(Loss)	12	-18	42	-12		
Gross Margin (%)	16%	19%	15%	17%		
Operating Margin (%)	6%	4%	28%	-3%		
Net Profit Margin (%)	3%	-4%	25%	-8%		
Balance Sheet (IDR bn)	9M24	2023				
Cash & Cash Equivalents	61	117				
Total Assets	940	998				
Total Liabilities	664	733				
Total Equity	277	265				
ROA (%)*	2%	-3%				
ROE (%)*	6%	-10%				
Current Ratio (x)	0.6	0.7				
*Annualized						

III. IDENTIFIKASI PIHAK PEMBELI

PT. Urecel Indonesia

a. Riwayat Singkat

PT Urecel Indonesia merupakan salah satu bagian dari PT. Sambros Invesco International, yang merupakan anak usaha dan dimiliki oleh PT. Sambros Invesco International dan PT. Inocycle Technology Group, Tbk. PT Urecel Indonesia (Perusahaan) didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 3 tanggal 22 Juli 2002 yang dibuat di hadapan Yohanes Irsan Purba, S.H., Notaris di Tangerang. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No.C-18069.HT.01.01 tanggal 18 September 2002 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 92 Tambahan No. 13828/2002 tanggal 15 November 2002.

b. Alamat Kantor Perusahaan

Kantor pusat dan pabrik Perusahaan berlokasi di Tangerang, Banten. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2002.

c. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Pemegang Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Saham
PT Sambros Invesco International	54,20%	13.550
PT Inocycle Technology Group Tbk	45,80%	11.450
Total	100,0%	25.000

d. Susunan Pengurus Perusahaan

Komisaris : Jung Hyo Choi
Presiden Direktur : Victor Seng Hyeok Choi
Dewan Direksi : Jae Hyuk Choi
: Kumagai Kenichi
: Joachim Kari Albrecht
: Park Yong Jun

e. Kegiatan Usaha

Perusahaan bergerak dalam bidang perindustrian dan perdagangan. Produk utama Perusahaan adalah polyurethane.

IV. RINGKASAN LAPORAN PENILAI

Perseroan telah menunjuk KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan, sebagai Penilai Independen untuk penyusunan Laporan Penilaian Properti No. 00212/2.0131-09/PI/04/0532/1/XII/2024 tanggal 16 Desember 2024, dan Pendapat Kewajaran untuk transaksi PT. Inocycle Technology Group, Tbk, No. 00214/2.0131-09/BS-FO/04/0532/1/XII/2024 tanggal 16 Desember 2024.

Penilai Publik yang bertanda tangan didalam Laporan Penilaian tersebut diatas adalah Ginanjar Rizki Tarekat, S.T, M.Ec.Dev, MAPPI (Cert) merupakan Penilai Publik Properti dan Bisnis dengan Nomor Izin No. P-1.18.00532 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 782/KM.1/2018 Tanggal 17 Desember 2018 dan Nomor Izin Penilai Publik No. B-1.23.00643 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 214/KM.1/2023 Tanggal 17 Mei 2023, bertindak atas nama Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sugianto Prasodjo dan Rekan yang memperoleh Izin Usaha dari Kementerian Keuangan No. 2.15.0131 berdasarkan Kepmenkeu No. 722/KM.1/2015 tanggal 9 September 2015.

Penilai Publik terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal dengan nomor izin STTD.PPB-47/PM.02/2023 tanggal 17 Juli 2023 yang tergabung dalam KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. S-859/PM.223/2015 tanggal 17 November 2015.

1. Objek Studi Kelayakan

Objek Pendapat Kewajaran dalam hal ini adalah memberikan pendapat kewajaran Transaksi dengan tujuan memenuhi POJK No.17/POJK.04/2020, POJK No.42/POJK.04/2020 dan SEOJK No. 17/SEOJK.04/2020.

Objek Penilaian	
Jenis Properti	: Real Properti
Jenis Pengembangan	: Pabrik
Komponen yang dinilai	: Tanah, Bangunan dan Sarana Pelengkap
Lokasi	: Jalan Lingkungan Kp. Bojong, Desa Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.
Bentuk Kepemilikan	: Tunggal
Asumsi Penilaian	: Dinilai sebagai satu kesatuan

Lokasi dan Deskripsi Properti :

Lokasi Properti Obyek Transaksi : Jalan Lingkungan Kp. Bojong, Desa Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten

Properti yang dinilai adalah *Real Property*, terdiri dari Tanah, Bangunan dan Sarana Pelengkap berupa Pabrik, dan Sarana Pelengkap dengan luas tanah 47.651 meter persegi dan luas bangunan ± 23.307 meter persegi dengan penggunaan saat ini sebagai Pabrik. Properti dinilai sebagai satu kesatuan.

Hak Kepemilikan :

Berdasarkan copy sertifikat yang kami terima, properti yang dinilai telah dilengkapi dengan 7 (Tujuh) dokumen kepemilikan yang terdiri dari :

NO.	Surat Tanah	Surat Ukur/ Gambar Situasi	Dikeluarkan Tanggal	Berakhir Tanggal	Terdaftar Atas Nama	Luas (m2)
1.	SHGB No. 68	23/Bojong/2000 05 Desember 2000	11 Januari 2001	06 November 2037	PT. Hilon Felt	885
2.	SHGB No. 69	25/Bojong/2000 10 Januari 2001	08 Desember 2001	06 November 2037	PT. Hilon Felt	655
3.	SHGB No. 70	24/Bojong/2000 05 Desember 2000	11 Januari 2001	06 November 2037	PT. Hilon Felt	2.700
4.	SHGB No. 108	27/Bojong/2013 24 Desember 2013	29 Januari 2014	29 Januari 2044	PT. Hilon Felt	4.929
5.	SHGB No. 109	28/Bojong/2013 24 Desember 2013	29 Januari 2014	29 Januari 2044	PT. Hilon Felt	8.051
6.	SHGB No. 110	29/Bojong/2013 24 Desember 2013	29 Januari 2014	29 Januari 2044	PT. Hilon Felt	10.181
7.	SHGB No. 2	No. 3155 10 Maret 1989	01 Juni 1989	31 Mei 2039	PT. Hilon Felt	20.250
Luas Total						47.651

Catatan : nama yang tercantum dalam sertifikat adalah PT. Hilon Felt merupakan nama sebelumnya dari PT. Inocycle Technology Group, Tbk.

Pendekatan Penilaian

Dalam penilaian ini kami menggunakan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) dengan Metode Biaya Pengganti yaitu dengan menjumlahkan dari masing-masing agregasi penilaian yang terdiri dari tanah, bangunan & sarana pelengkap menjadi satu kesatuan opini nilai.

Metode Penilaian Tanah

Dalam melakukan penilaian tanah, kami menggunakan **Teknik perbandingan data pasar (*Market Data Comparison Technique*)**. Dalam Teknik Perbandingan Data Pasar, penilaian Tanah melibatkan perbandingan langsung dari properti yang dinilai dengan bidang tanah yang sejenis dimana data aktual untuk transaksi pasar terakhir tersedia. Meskipun data transaksi adalah sangat penting, analisis dari penawaran dan harga yang ditawarkan untuk bidang tanah yang sejenis merupakan properti pesaing dapat memberikan pemahaman yang lebih baik terhadap pasar.



Untuk data pasar berupa tanah kosong kami melakukan analisis perbandingan dan penyesuaian secara langsung, sedangkan untuk data pasar tanah yang sudah dikembangkan kami melakukan ekstraksi atas bangunan kemudian melakukan analisis perbandingan dan penyesuaian dengan asumsi tanah dalam keadaan belum dikembangkan/kosong

Elemen Perbandingan

Elemen perbandingan mengidentifikasi karakteristik khusus dari properti dan transaksi yang dapat menjelaskan variasi harga. Analisis pasar mengidentifikasi elemen yang secara khusus bersifat sensitif. Elemen perbandingan berikut ini dianggap mendasar dalam analisis perbandingan data pasar meliputi:

- Hak atas properti yang dialihkan.
- Syarat Pembiayaan
- Kondisi Penjualan
- Pengeluaran yang dilakukan segera setelah pembelian
- Kondisi pasar
- Lokasi
- Karakter fisik
- Karakteristik ekonomi
- Penggunaan Komponen non-realty dalam penjualan.

Kesimpulan Nilai Tanah

Berdasarkan pertimbangan di atas serta faktor – faktor yang mempengaruhi nilai, maka kami berkesimpulan bahwa **Indikasi Nilai Tanah** tersebut pada tanggal **30 Juni 2024** adalah sebesar **Rp. 52.892.610.000,- (Lima Puluh Dua Miliar Delapan Ratus Sembilan Puluh Dua Juta Enam Ratus Sepuluh Ribu Rupiah)**

Metode Penilaian Bangunan dan Sarana Lengkap

Dalam melakukan Penilaian Bangunan dan Sarana Pelengkap, kami menghitung Biaya Reproduksi Bangunan setelah penyusutan. Biaya Reproduksi Baru bangunan dihitung menggunakan metode Unit Terpasang (*Unit in Place*). Data dan informasi mengenai biaya unit terpasang bangunan mengacu kepada Biaya Teknis Bangunan (BTB) Tahun 2024 yang dikeluarkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). Dalam melakukan penilaian sarana pelengkap kami menghitung Biaya Reproduksi sarana pelengkap setelah penyusutan. Penyusutan dihitung menggunakan metode *Breakdown* yang membagi penyusutan menjadi tiga (3) aspek yaitu :

1. Penyusutan Fisik
2. Keusangan Fungsional
3. Keusangan Ekonomis

Rincian perhitungan Indikasi Nilai Bangunan properti adalah sebagai berikut:

Unit Bangunan	Biaya Pengganti Baru (Rp)	Nilai Pasar (Rp)
Bangunan		
- Pos Jaga, Ruang Driver dan Musholla	163.248.000	57.137.000
- Kantor, Ruang Dokumen dan Lab	3.026.169.000	1.059.159.000
- Warehouse 1 dan Berria	5.258.880.000	2.454.144.000
- Warehouse 2	5.673.096.000	3.025.651.000
- Warehouse 3	5.673.096.000	3.592.961.000
- Rebounded F21 dan Warehouse 4	5.329.854.000	2.842.589.000
- Foaming 1 dan Foaming 2	8.331.120.000	4.720.968.000
- Tanky dan F7	4.244.904.000	2.688.439.000
- Cutting 1 dan Cutting 2,	5.970.636.000	2.786.297.000
- Area Carbon dan Compriband	2.829.312.000	1.791.898.000
- Warehouse 7, Sewing 1 dan Vakum	12.239.040.000	6.309.020.000
- Sewing 2 dan Bengkel	7.617.024.000	4.824.115.000
- Atap Gudang Jalan Lingkungan	1.878.120.000	1.314.684.000
Total Bangunan	68.234.499.000	37.467.062.000
Sarana Pelengkap		
- Listrik	94.400.000	94.400.000
- Perkerasan	19.015.287.830	12.835.319.285
- Pagar	156.743.160	54.860.106
Total Sarana Pelengkap	19.266.431.000	12.984.579.000
Total Bangunan dan Sarana Pelengkap	87.500.930.000	50.451.641.000

Kesimpulan Nilai Bangunan dan Sarana Lengkap

Berdasarkan pertimbangan diatas serta faktor-faktor yang mempengaruhi nilai, maka kami berkesimpulan bahwa **Indikasi Nilai Bangunan dan Sarana Pelengkap** pada tanggal **30 Juni 2024** sebesar **Rp. 50.451.641.000,- (Lima Puluh Miliar Empat Ratus Lima Puluh Satu Juta Enam Ratus Empat Puluh Satu Ribu Rupiah)**

Kesimpulan Nilai Properti

Dari beberapa metode dan teknik yang telah diterapkan dalam perhitungan atas setiap unit penilaian properti dalam penilaian ini yang terdiri dari:

Unit Penilaian	Biaya Pengganti Baru (Rp)	Nilai Pasar (Rp)
Tanah	52.892.610.000	52.892.610.000
Bangunan dan Sarana Pelengkap	87.500.930.000	50.451.641.000
TOTAL	140.393.540.000	103.344.251.000
PEMBULATAN	140.394.000.000	103.344.000.000

Berdasarkan praktek penilaian yang normal dan berdasarkan informasi yang relevan, kondisi pasar, perhitungan serta analisa yang di lakukan serta faktor lain yang berkaitan dengan penilaian dan berpedoman pada kondisi pembatas dalam laporan ini, maka representasi **Nilai Pasar** dari aset/properti tersebut pada tanggal **30 Juni 2024** adalah sebesar :

Rp. 103.344.000.000,- (Seratus Tiga Miliar Tiga Ratus Empat Puluh Empat Juta Rupiah)

2. Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan penilaian adalah untuk memberikan opini Nilai Pasar dari properti yang dinilai untuk tujuan Transaksi pada Perusahaan Terbuka. Serta memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dalam Rangkaian Transaksi dengan tujuan memenuhi POJK No.17/POJK.04/2020, POJK No.42/POJK.04/2020 dan SEOJK No. 17/SEOJK.04/2020

Sedangkan maksud dan tujuan dari dilakukan Rencana Transaksi ini adalah Optimalisasi Aset, Penyederhanaan Struktur Keuangan, Pemanfaatan Dana, dan Mendukung Pertumbuhan Afiliasi. Perseroan akan mendapatkan keuntungan atas penjualan aset tersebut secara langsung, dimana akan meningkatkan laba Perseroan dan juga akan menimbulkan pengurangan biaya penyusutan atas aset Perseroan.

3. Tanggal Pendapat Kewajaran (Cut Off Date)

Pendapat kewajaran dilaksanakan per tanggal 30 Juni 2024, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis menggunakan data per 30 Juni 2024.

4. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Pendapat kewajaran ini berdasarkan dengan asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatasan antara lain sebagai berikut:

1. Bahwa Penilai tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap objek yang dianalisis dan hasil dari pendapat kewajaran yang dilakukan;
2. Bahwa dengan dilandasi itikad baik, semua dokumen yang diberikan atau diperlihatkan oleh Pemberi Tugas dan pihak ketiga kepada Penilai dalam rangka pemberian pendapat kewajaran ini adalah sah, benar, lengkap dan sesuai dengan kenyataan sebenarnya dan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada Penilai dalam bentuk foto copy, turunan dan/atau salinan adalah sesuai dengan aslinya dan dokumen tersebut adalah sah, benar, lengkap serta sesuai dengan kenyataan sebenarnya;
3. Bahwa dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan yang diberikan oleh Pemberi Tugas atau pihak ketiga kepada Penilai untuk tujuan pemberian pendapat kewajaran ini adalah benar, akurat, lengkap dan sesuai dengan keadaan sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal diberikannya pendapat kewajaran ini;
4. Kecuali dinyatakan secara tegas dalam pendapat kewajaran ini, tidak dapat diasumsikan bahwa Penilai berkewajiban dan telah melakukan pemeriksaan legalitas atas objek yang dianalisis;
5. Bahwa dalam pendapat kewajaran ini didasarkan pada analisa dan perhitungan atas objek yang dianalisis sebagaimana ditunjukkan dalam laporan keuangan yang diberikan dan dokumen – dokumen pendukung lain yang terbatas;
6. Bahwa tanggung jawab Penilai terbatas kepada pemberi tugas dimaksud dan Penilai tidak bertanggung jawab terhadap pihak lain yang menggunakan Laporan Pendapat Kewajaran ini
7. Laporan pendapat kewajaran ini sebagai salah satu informasi untuk dijadikan dasar pemikiran dalam mengambil keputusan, akan tetapi tidak mengikat dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar penentu suatu keputusan yang berakibat hukum, karena laporan ini semata-mata dibuat berdasarkan kajian disiplin ilmu dan kemampuan yang Penilai miliki;
8. Pendapat Kewajaran merupakan laporan yang bersifat non-disclaimer opinion.
9. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penyusunan Pendapat Kewajaran.
10. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
11. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan Pendapat Kewajaran dan kewajaran proyeksi keuangan.
12. Pendapat Kewajaran merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.

5. Pertimbangan Bisnis yang Digunakan oleh Manajemen Terkait dengan Rencana Transaksi

- **Optimalisasi Aset:** Aset Tetap yang saat ini hanya menghasilkan pendapatan sewa akan lebih bermanfaat jika dijual kepada Afiliasi yang sudah familiar dengan penggunaannya dan berencana untuk mengembangkan atau memanfaatkannya lebih lanjut untuk kebutuhan operasional mereka.
- **Penyederhanaan Struktur Keuangan:** Penjualan Aset Tetap ini akan mengurangi beban pengelolaan aset tidak produktif bagi Perseroan, sehingga fokus dapat lebih diarahkan pada pengelolaan aset operasional yang lebih strategis dan produktif.
- **Pemanfaatan Dana:** Penjualan Aset Tetap ini dapat memberikan tambahan kas yang dapat digunakan oleh Perseroan untuk investasi pada area yang lebih menguntungkan.
- **Mendukung Pertumbuhan Afiliasi:** Afiliasi yang telah menyewa Aset Tetap ini memiliki pemahaman dan rencana yang jelas mengenai penggunaan Aset Tetap tersebut. Penjualan akan memberikan mereka kontrol penuh, memungkinkan pengembangan lebih lanjut yang dapat mendukung pertumbuhan jangka panjang.

6. Ruang Lingkup Pendapat Kewajaran

Sehubungan dengan Peraturan POJK No. 42/POJK.04/2020 tentang tentang transaksi afiliasi dan benturan kepentingan transaksi tertentu, Peraturan POJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama, dan Peraturan POJK No. 35/POJK.04/2020, tertanggal 2 Juli 2020, tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, maka dalam penugasan laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Perseroan ini, kami telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi yang mencakup hal hal sebagai berikut:

1. Melakukan analisis Rencana Transaksi Perseroan.
2. Melakukan analisis kualitatif dari Rencana Transaksi Perseroan.
3. Melakukan analisis kuantitatif dari Rencana Transaksi Perseroan.
4. Melakukan analisis kewajaran dari Rencana Transaksi Perseroan.

7. Hubungan dari segi kepengurusan

Berdasarkan struktur kepemilikan saham dari pihak-pihak yang akan melakukan Rencana Transaksi, terdapat keterkaitan dari segi kepengurusan di antara pihak-pihak tersebut. Jaehyuk Choi yang merupakan Direktur Utama di Perseroan juga menjabat sebagai Direksi di PT. Urecel Indonesia. Victor Seng Hyeok Choi yang merupakan Direksi di Perseroan juga menjabat sebagai Direktur Utama di PT. Urecel Indonesia. Jung Hyo Choi menjabat sebagai Komisaris di Perseroan dan PT. Urecel Indonesia.

	PT. Inocycle Technology Group Tbk	PT. URECEL INDONESIA
DIREKTUR UTAMA	Jaehyuk Choi	Victor Seng Hyeok Choi
DIREKSI	Wonhyuk Choi	Jaehyuk Choi
	Victor Seng Hyeok Choi	PARK YONG JUN
	Suhendra	JOACHIM KARL ALBRECHT MUETZELFELDT
KOMISARIS	Jung Hyo Choi (Komisaris Utama)	Jung Hyo Choi
	Widhyawan Prawiraatmadja (Komisaris Independent)	

Ditinjau dari hubungan dari segi kepengurusan, berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 transaksi ini termasuk kepada transaksi afiliasi.

Rencana Transaksi transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Memperhatikan definisi Benturan kepentingan di atas (yang merugikan perusahaan) dan alasan yang telah dikemukakan serta harga transaksi yang akan dilaksanakan, maka Rencana Transaksi bukan merupakan transaksi benturan kepentingan, karena memberikan solusi kelangsungan usaha bagi Perseroan dan diselenggarakan sesuai aturan perundang-undangan yang berlaku dan menguntungkan Perseroan.

8. Perjanjian dan Persyaratan yang disepakati

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 746/W/XII/2024 yang telah didaftar dalam buku pendaftaran oleh Euis Hartati, Sarjana Hukum, Noratis di Kabupaten Tangerang pada tanggal 20 Desember 2024 Perseroan dan PT. Urecel Indonesia sepakat atas Rencana Transaksi dengan rincian biaya sebagai berikut:

- a. Jual beli atas Aset Tetap sebesar Rp105.000.000.000 (Seratus Lima Milyar Rupiah)
- b. Tahap Pertama sebesar 5% (lima persen) dari harga transaksi atau sebesar Rp5.250.000.000 (Lima Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)
- c. Pelunasan sebesar Rp99.750.000.000 (Sembilan Puluh Sembilan Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

9. Analisis Manfaat Transaksi

Perseroan akan mendapatkan keuntungan atas penjualan aset tersebut secara langsung, dimana akan Penjualan Aset Tetap akan menghasilkan kas yang bisa digunakan untuk mendanai proyek strategis lainnya atau mengurangi beban utang, Mengurangi keterlibatan dalam pengelolaan aset non-operasional memungkinkan Perseroan lebih fokus pada kegiatan operasional utama, Dengan menjual aset non-operasional, perusahaan induk dapat mengurangi biaya pemeliharaan dan pengelolaan Aset Tetap yang tidak digunakan secara maksimal, meningkatkan laba Perseroan dan juga akan menimbulkan pengurangan biaya penyusutan atas aset Perseroan.

10. Analisis Risiko Transaksi Bagi Perseroan

Berikut adalah risiko yang mungkin muncul sehubungan dengan Rencana Transaksi:

1. Risiko Peraturan
Perseroan harus memastikan bahwa transaksi ini mematuhi peraturan yang berlaku, terutama mengenai transaksi dengan pihak terafiliasi. Ini meliputi persetujuan yang diperlukan dari pihak terkait, seperti dewan komisaris dan pemegang saham.
2. Risiko Penggunaan Aset oleh Afiliasi
Afiliasi yang membeli Aset Tetap tersebut harus memastikan bahwa mereka memiliki rencana yang tepat untuk penggunaan aset, termasuk pengelolaan jangka panjang dan pemanfaatan Aset Tetap secara optimal.
3. Perubahan dalam Hubungan Bisnis
Setelah transaksi penjualan, Afiliasi akan memiliki kontrol penuh atas Aset Tetap tersebut, yang mungkin berdampak pada hubungan bisnis yang sudah ada antara Perseroan dan Afiliasi. Ini dapat mempengaruhi pengelolaan properti dan kesepakatan-keputusan bisnis lainnya.

11. Analisis Laporan Keuangan Sebelum dan Sesudah Rencana Transaksi Dilakukan

Posisi proforma Laporan Keuangan Perseroan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, yang disampaikan manajemen Perseroan, diuraikan sebagai berikut:

Proforma Laporan Posisi Keuangan

(Dalam Ribu Rupiah)

	Sebelum Transaksi 30 Juni 2024	Penyesuaian	Sesudah Transaksi 30 Juni 2024
Balance Sheet			
Aset Lancar			
Kas Setara Kas	93.140.868	5.827.500	98.968.368
Piutang Usaha	165.785.043		165.785.043
Persediaan	129.189.770		129.189.770
Pajak Dibayar Dimuka	4.344.797	2.625.000	6.969.797
Uang Muka	3.402.653		3.402.653
Biaya Dibayar Dimuka	6.158.491		6.158.491
Dana Dibatasi Penggunaannya	13.136.800		13.136.800
Aset Lancar Lain-Lain	20.667.826		20.667.826
Jumlah Aset Lancar	435.826.248	8.452.500	444.278.748
Aset Tidak Lancar			
Aset Tetap	483.708.025	(20.583.950)	463.124.075
Piutang Kepada Pihak berelasi	470.903		470.903
Piutang PT Urecel	-	110.722.500	110.722.500
Aset Pajak Tangguhan	22.783.556		22.783.556
Investasi pada Entitas Asosiasi	16.527.605		16.527.605
Properti Investasi	16.130.406		16.130.406
Aset Tidak Berwujud	112.832		112.832
Aset Tidak Lancar Lainnya	3.630.726		3.630.726
Capex	-		-
Jumlah Aset Tidak Lancar	543.364.053	90.138.550	633.502.603
Jumlah Aset	979.190.301	98.591.050	1.077.781.351
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang Usaha	41.916.159		41.916.159
Utang Bank Jangka Pendek	558.681.227		558.681.227
Akrua	32.611.737		32.611.737
Utang Pajak	5.427.223	14.175.000	19.602.223
Utang Lain Lain	3.464.768		3.464.768
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	10.234.543		10.234.543
Bagian Jangka Pendek dari Liabilitas Jangka Panjang	56.886.497		56.886.497
Biaya yang Masih Harus Dibayar	-		-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	709.222.154	14.175.000	723.397.154
Liabilitas Jangka Panjang			
Utang Bank Jangka Panjang	30.813.403		30.813.403
Liabilitas Pajak Tangguhan	-		-
Utang Pihak Berelasi Non-Usaha	-		-
Liabilitas Imbalan Pasca Kerja	4.447.218		4.447.218
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	35.260.621	-	35.260.621
Jumlah Liabilitas	744.482.775	14.175.000	758.657.775
Ekuitas			
Modal Dasar	180.822.190		180.822.190
Selisih Kurs	(7.086.962)		(7.086.962)
Tambahan Modal Disetor	81.670.488		81.670.488
Komponen Ekuitas Lainnya	2.396.460		2.396.460
Saldo Laba	(23.094.650)	84.416.050	61.321.400
Jumlah Ekuitas	234.707.526	84.416.050	319.123.576
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	979.190.301	98.591.050	1.077.781.351

Berdasarkan proforma Laporan Posisi Keuangan Perseroan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, terlihat bahwa dengan dilakukannya Rencana Transaksi Kas & Setara Kas mengalami kenaikan menjadi Rp 98.068.368 hal ini disebabkan oleh adanya pembayaran DP sebesar 5% oleh pembeli aset tetap sebesar Rp 5.827.500.000.

Pajak dibayar dimuka mengalami kenaikan sebesar Rp2.625.000. hal ini disebabkan pajak PPH 2,5% dari nilai penjualan aset tetap. Aset Tetap mengalami penurunan sebesar (Rp20.583.950.000) hal ini disebabkan penjualan aset tetap dengan nilai perolehan aset tetap sebesar Rp20.583.950.000. Hasil penjualan aset tetap sebesar Rp110.722.500.000 menjadi Piutang PT Urecel dikarenakan pembayaran dilakukan dengan metode selama 7 Tahun.

Dari sisi Liabilitas, terjadi kenaikan utang pajak sebesar Rp14.175.000.000 hal ini disebabkan utang PPN sebesar 11% dari nilai transaksi penjualan aset tetap.

Dari sisi Ekuitas, terjadi kenaikan saldo laba sebesar 84.416.050 hal ini disebabkan hasil penjualan aset tetap.

Proforma Laba Rugi

(Dalam Ribu Rupiah)

	Sebelum Transaksi 30 Juni 2024	Penyesuaian	Sesudah Transaksi 30 Juni 2024
Income Statement			
Pendapatan	306.609.876		306.609.876
Beban Pokok Pendapatan	(240.315.252)		(240.315.252)
Laba Bruto	66.294.624		66.294.624
Beban Penjualan Umum dan Adm	(42.711.422)		(42.711.422)
EBITDA	23.583.202	-	23.583.202
Depresiasi dan Amortisasi	(19.078.045)		(19.078.045)
EBIT	4.505.157	-	4.505.157
Biaya Keuangan	(26.589.806)		(26.589.806)
Bagian Laba dari Entitas Asosiasi	4.599.937		4.599.937
Penghasilan (Beban) Lainnya	(23.233.166)		(23.233.166)
Pendapatan Sewa	900.000		900.000
Keuntungan Penjualan Aset Tetap		84.416.050	84.416.050
EBT	(39.817.878)	84.416.050	44.598.172
Beban Pajak Penghasilan	9.713.600		9.713.600
EAT	(30.104.278)	84.416.050	54.311.772
Imbalan Pasca Kerja	-		-
Pajak Penghasilan Terkait	-		-
Jumlah Laba Komprehensif	(30.104.278)	84.416.050	54.311.772

Berdasarkan proforma Laba Rugi Perseroan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, terlihat bahwa dengan dilakukannya Rencana Transaksi mengakibatkan kenaikan keuntungan penjualan aset tetap sebesar Rp84.416.050.000.

12. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

- a) Perbandingan antara rencana nilai transaksi dengan penilaian atas transaksi yang akan dilakukan;

Berdasarkan Laporan Penilaian yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sugianto Prasadjo Dan Rekan dengan nomor: 00212/2.0131-09/PI/04/0532/1/XII/2024 tanggal 16 Desember 2024, Nilai Pasar dari objek transaksi adalah senilai Rp103.344.000.000 dengan rincian sebagai berikut

Keterangan	Nilai Pasar
Tanah	52.892.610.000
Bangunan	37.467.062.000
Sarana dan Prasarana	12.984.579.000
Jumlah	103.344.000.000

Berdasarkan informasi dari Perseroan, rencana nilai transaksi dari objek transaksi adalah sebesar Rp. 105.000.000.000

- b) Analisis untuk memastikan bahwa rencana nilai transaksi memberikan nilai tambah dari transaksi yang akan dilakukan;

Berdasarkan analisis inkremental yang telah dilakukan, Rencana Transaksi akan meningkatkan laba bersih Perseroan di masa depan, selain itu rasio-rasio keuangan Perseroan juga mengalami peningkatan akibat dari Rencana Transaksi ini.

- c) Analisis kewajaran nilai transaksi dilakukan untuk meyakini bahwa rencana nilai transaksi berada dalam kisaran Nilai yang didapatkan dari hasil Penilaian

Berdasarkan peraturan No.35/POJK.04/2020 Tentang Penilaian Dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis Di Pasar Modal, suatu transaksi dikategorikan wajar apabila transaksi tersebut berada pada kisaran batas atas dan batas bawah sebesar 7,5% dari Nilai Pasar. Perbandingan nilai Rencana Transaksi dengan batas atas dan batas bawah disajikan sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Pasar
Nilai Pasar	103.344.000.000
Batas Atas	111.094.800.000
Batas Bawah	95.593.200.000
Nilai Rencana Transaksi	105.000.000.000

Dengan mempertimbangkan batas atas dan batas bawah pada tabel di atas, maka nilai dari Rencana Transaksi tersebut adalah wajar.

13. Kesimpulan

Secara kualitatif, dapat diketahui bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi ini adalah Perseroan dan Pembeli. Rencana Transaksi ini merupakan transaksi yang mengandung unsur transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020, karena Perseroan dan Pembeli memiliki beberapa pengurus atau pemegang saham yang sama. Rencana Transaksi yang akan dilakukan bukan merupakan transaksi benturan kepentingan karena memberikan solusi kelangsungan usaha bagi Perseroan dan diselenggarakan sesuai aturan perundang-undangan yang berlaku dan menguntungkan Perseroan.

Nilai Rencana Transaksi adalah sebesar Rp105.000.000.000 sedangkan jumlah ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan *Audited* per 30 Juni 2024 adalah sebesar Rp234.707.526.000 dengan demikian Rencana Transaksi tersebut merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020, karena nilai transaksi lebih dari 20% ekuitas Perseroan. Namun dibawah 50% dari ekuitas, sehingga tidak memerlukan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham. Secara umum, manfaat dari dilakukannya Perseroan dapat melakukan pembayaran utang kepada pihak ketiga dan mendapatkan tambahan modal kerja untuk mendukung operasional Perseroan.

Secara kuantitatif Rencana Transaksi dapat memperbaiki rasio likuiditas, aktivitas, dan solvabilitas Perseroan. Rencana Transaksi juga memberikan manfaat efisiensi pada beban pokok penjualan Perseroan.

Berdasarkan analisis batas wajar atas dan bawah nilai Rencana Transaksi penjualan ini dimana batas atas adalah Rp111.094.800.000 sedangkan batas bawah adalah Rp95.593.200.000 sedangkan nilai Rencana Transaksi adalah Rp105.000.000.000, dapat disimpulkan Rencana Transaksi tersebut masih berada pada batas wajar.

Dengan demikian, hasil kajian dan analisis yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait dalam rangka menentukan dampak positif secara kualitatif, kuantitatif, dan kelayakan dari Rencana Transaksi yang akan dilakukan, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan adalah **Wajar**.

V. PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI INI

Alasan dilakukannya Transaksi

- **Optimalisasi Aset:** Aset Tetap yang saat ini hanya menghasilkan pendapatan sewa akan lebih bermanfaat jika dijual kepada Afiliasi yang sudah familiar dengan penggunaannya dan berencana untuk mengembangkan atau memanfaatkannya lebih lanjut untuk kebutuhan operasional mereka.
- **Penyederhanaan Struktur Keuangan:** Penjualan Aset Tetap ini akan mengurangi beban pengelolaan aset tidak produktif bagi Perseroan, sehingga fokus dapat lebih diarahkan pada pengelolaan aset operasional yang lebih strategis dan produktif.
- **Pemanfaatan Dana:** Penjualan Aset Tetap ini dapat memberikan tambahan kas yang dapat digunakan oleh Perseroan untuk investasi pada area yang lebih menguntungkan.
- **Mendukung Pertumbuhan Afiliasi:** Afiliasi yang telah menyewa Aset Tetap ini memiliki pemahaman dan rencana yang jelas mengenai penggunaan Aset Tetap tersebut. Penjualan akan memberikan mereka kontrol penuh, memungkinkan pengembangan lebih lanjut yang dapat mendukung pertumbuhan jangka panjang.

Keuntungan dan Kerugian Transaksi Secara Kualitatif

- Keuntungan : 1. **Peningkatan Likuiditas:** Penjualan Aset Tetap akan menghasilkan kas yang bisa digunakan untuk mendanai proyek strategis lainnya atau mengurangi beban utang.
2. **Fokus pada Bisnis Utama:** Mengurangi keterlibatan dalam pengelolaan aset non-operasional memungkinkan Perseroan lebih fokus pada kegiatan operasional utama.
3. **Pengelolaan Aset yang Lebih Efisien:** Dengan menjual aset non-operasional, perusahaan induk dapat mengurangi biaya pemeliharaan dan pengelolaan Aset Tetap yang tidak digunakan secara maksimal.

Kerugian : Tidak ada kerugian yang ditimbulkan

VI. PENJELASAN TAMBAHAN TENTANG PENGARUH TRANSAKSI INI

Transaksi ini akan menurunkan rasio lancar perusahaan karena hasil penjualan aset tetap menjadi aset tidak lancar dan kenaikan utang pajak lebih besar dibandingkan penerimaan kas setara kas dari penjualan aset tetap. Quick ratio perusahaan mengalami kenaikan karena kenaikan liabilitas atas utang pajak lebih besar dibandingkan penerimaan aset lancar. Debt to equity ratio dan debt to assets Perseroan mengalami penurunan karena ekuitas mengalami kenaikan akibat keuntungan dari penjualan aset tetap. Return on Asset dan Return on equity Perseroan mengalami kenaikan karena mengalami kenaikan laba akibat keuntungan dari penjualan aset tetap.

	Sebelum Transaksi 30 Juni 2024	Penyesuaian	Sesudah Transaksi 30 Juni 2024
Rasio Keuangan			
Rasio Likuiditas			
Rasio Lancar	61,5%	-0,04%	61,4%
Quick Rasio	43,2%	0,32%	43,6%
Rasio Solvabilitas			
Debt Equity Ratio	317,2%	-79,46%	237,7%
Debt to Assets	76,0%	-5,64%	70,4%
Rasio Profitabilitas			
Return On Asset	-3,1%	8,11%	5,0%
Return On Equity	-12,8%	29,85%	17,0%

VII. HAL MATERIAL LAINNYA YANG BERKAITAN DENGAN TRANSAKSI INI

Tidak ada hal material lainnya yang berkaitan dengan Traksaksi ini.

VIII. INFORMASI TAMBAHAN

Apabila Para Pemegang Saham memerlukan informasi lebih lanjut dapat menghubungi Perseroan pada hari dan jam kerja (Senin-Jumat pukul 08.00-17.00, dengan alamat:

PT INOCYCLE TECHNOLOGY GROUP TBK.

Kantor Pusat :
Kawasan Industri Pasar Kemis
Jl. Putera Utama No. 10,
Desa Suka Asih, Kecamatan Pasar Kemis,
Kabupaten Tangerang, Banten 15560, Indonesia
Telp. : (62-21) 590-9626
Fax : (62-21) 590-3310
Website : www.inocycle.com
Email : info@inocycle.com

Tangerang, 24 Desember 2024
Hormat kami,
Direksi Perseroan