



P.T. UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.

WISMA UIC, 2nd Floor, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 6-7, Jakarta 12930
Office & Mailing Address : Grha Bank MAS, 5th Floor, Jl. Setiabudi Selatan Kav. 7-8, Jakarta 12920
Phone : (021) 57905100 (Hunting)

No. Surat: 00844/0625/UIC-CS

Jakarta, 26 Juni 2025

Kepada Yth:
Otoritas Jasa Keuangan (OJK)
Gedung Soemitro Djojohadikusumo
Jl. Lapangan Banteng Timur No.2-4,
Jakarta 10710

Up. Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal

Dengan hormat,

Perihal: **Laporan Keterbukaan Informasi Transaksi Afiliasi Sewa Menyewa Ruang Kantor oleh PT Unggul Indah Cahaya Tbk. dari PT Megah Niagajaya**

I. Pendahuluan

PT Unggul Indah Cahaya Tbk (selanjutnya disebut "**Perseroan**" atau "**UIC**") membutuhkan ruang perkantoran untuk melakukan kegiatan operasionalnya.

PT Megah Niagajaya (selanjutnya disebut "**MN**") merupakan pengelola dari gedung perkantoran Grha Bank Mas yang berlokasi di Taman Perkantoran Kuningan, Jl. Setiabudi Selatan Kav. 7-8, Kuningan, Jakarta Selatan.

Pada tanggal 26 Juni 2025, Perseroan dan MN telah menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Ruang (selanjutnya disebut "**PSMR**") untuk area seluas 1.915,50 m² dengan masa sewa 6 (enam) tahun, dimana Perseroan adalah pihak penyewa dan MN adalah pihak yang menyewakan ruang kantor di gedung Grha Bank Mas. Total nilai transaksi untuk sewa menyewa ruang selama masa sewa tersebut adalah sebesar Rp. 17.239.500.000 (tujuh belas miliar dua ratus tiga puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah).

Transaksi Sewa Menyewa Ruang (selanjutnya disebut "**Transaksi**") ini merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.42/POJK.04/2020 tanggal 2 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan, dikarenakan ada anggota Dewan Komisaris dari Perseroan yang menjabat juga sebagai Direksi MN dan terdapat kesamaan Pemegang Saham.

Sehubungan dengan Transaksi, Perseroan telah menunjuk:

- Kantor Jasa Penilai Publik Benedictus Darmapuspita dan Rekan (selanjutnya disebut "**BDR**") selaku penilai independen untuk memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi Sewa Menyewa Ruang tersebut dan juga memberikan laporan kajian kewajaran atas harga sewa unit ruang kantor gedung Grha Bank Mas di lantai 5,6 dan 7 (PH).

II. LATAR BELAKANG TRANSAKSI

Latar belakang dilakukannya Transaksi Sewa Menyewa Ruang oleh Perseroan adalah adanya kebutuhan ruang kantor dari Perseroan untuk tempat domisili kegiatan operasional usahanya.

1

III KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI

Pada tanggal 26 Juni 2025 Perseroan dan MN telah menandatangani PSMR, yang mengatur mengenai kesepakatan kedua belah pihak atas Transaksi Sewa Menyewa Ruang tersebut.

A. Ketentuan penting dalam PSMR

Kesepakatan-kesepakatan penting dalam PSMR adalah sebagai berikut:

1. Obyek Transaksi

Obyek Transaksi berdasarkan PSMR adalah ruang kantor yang berlokasi di gedung Grha Bank Mas Lt. 5,6 dan 7 (PH), Taman Perkantoran Kuningan, Jl. Setiabudi Selatan Kav.7-8, Kuningan, Jakarta Selatan, dengan total luas sebesar 1.915,5 m²

2. Nilai Transaksi

Harga sewa untuk ruang kantor tersebut adalah sebesar Rp. 120.000/m² per bulan untuk periode 2 (tahun) pertama, sebesar Rp. 125.000/m² per bulan untuk tahun ketiga dan keempat dan sebesar Rp. 130.000/m² per bulan untuk tahun kelima dan keenam, dengan demikian total nilai transaksi sewa menyewa ruang kantor adalah sebesar Rp. 17.239.500.000 (tujuh belas miliar dua ratus tiga puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) untuk selama masa sewa 6 (enam) tahun.

3. Tujuan Transaksi

Ruang kantor akan digunakan untuk domisili dan tempat kegiatan usaha Perseroan.

4. Jangka Waktu

Jangka waktu sewa menyewa ruang kantor adalah 6 (tahun) tahun, terhitung sejak tanggal 6 Desember 2025, dan akan berakhir pada tanggal 5 Desember 2031.

B. Keterangan Mengenai Pihak-Pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi dalam PSMR ini adalah Perseroan selaku pihak penyewa ruang kantor dan MN selaku pihak menyewakan. Keterangan mengenai pihak-pihak yang bertransaksi adalah sebagai berikut:

1. PT Unggul Indah Cahaya Tbk. (Perseroan)

a. Riwayat Singkat

PT Unggul Indah Cahaya didirikan di Republik Indonesia dalam rangka Undang-undang Penanaman Modal Asing No. 1, Tahun 1967, yang terakhir diubah dengan Undang-undang No.25 Tahun 2007, berdasarkan Akta Notaris Budiarti Karnadi, S.H., No. 12 tanggal 7 Februari 1983, yang diubah dengan akta notaris yang sama No. 33 tanggal 13 Mei 1983. Akta pendirian beserta perubahannya tersebut disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. C2-4129- HT.01.01. tanggal 30 Mei 1983 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 43, Tambahan No. 801 tanggal 28 Mei 1985.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir seperti yang tertuang dalam Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 199 tanggal 24 Juni 2021. Akta perubahan anggaran dasar tersebut telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dibuktikan dalam surat Penerimaan

P.T. UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.

Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Unggul Indah Cahaya Tbk. No. AHU-AH.01.03-0430859 tanggal 23 Juli 2021 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 93 tanggal 19 November 2021, Tambahan No.35796.

Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak November 1985, didukung oleh teknologi berlisensi dari UOP LLC, Amerika Serikat. Produk utama Perseroan adalah Linear Alkylbenzene (LAB) yaitu salah satu bahan baku utama deterjen. Perseroan adalah produsen tunggal LAB di Indonesia, dengan produk sampingan Heavy Alkylate (HA). UIC memiliki tiga unit pabrik LAB yang semuanya berada dalam satu lokasi, dengan total kapasitas produksi sebesar 270.000 MT per tahun.

b. Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha utama Perseroan menurut Anggaran Dasar yang dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT Unggul Indah Cahaya Tbk. No. 199 tanggal 24 Juni 2021, dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn yang telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dibuktikan dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Unggul Indah Cahaya Tbk. tanggal 23 Juli 2021 No. AH.01.03-0430859 tahun 2021, adalah sebagai berikut:

1. Kegiatan usaha utama:
 - a. Menjalankan kegiatan usaha industri kimia dasar organik lainnya;
 - b. Menjalankan kegiatan usaha pergudangan dan penyimpanan;
 - c. Menjalankan usaha perdagangan besar berbagai macam barang;
 - d. Menjalankan kegiatan usaha real estat yang dimiliki sendiri atau disewa;
 - e. Menjalankan kegiatan usaha angkutan bermotor untuk barang umum.
2. Kegiatan usaha penunjang:

Menjalankan usaha-usaha lain yang berkaitan dan menunjang kegiatan usaha pada butir 1 di atas sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No.196 tanggal 24 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn, Notaris di Jakarta, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	: Erwin Sudjono (Komisaris Independen)
Wakil. Presiden Komisaris	: Hanny Sutanto
Komisaris	: Teddy J. Katuari
Komisaris	: Franciscus Welirang
Komisaris	: Indrawan Masrin
Komisaris Independen	: Farid Harianto

Direksi

Presiden Direktur	: Yani Alifen
Wakil Presiden Direktur	: Djazoeli sadhani
Direktur	: Jimmy Masrin
Direktur	: Lily Setiadi

P.T. UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.

Terdapat perubahan mengenai susunan Direksi PT Unggul Indah Cahaya Tbk yang terjadi setelah tanggal penilaian 31 Desember 2024, yaitu berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Unggul Indah Cahaya Tbk No.117 tanggal 20 Mei 2025 yang dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, susunan anggota Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Yani Alifen
Wakil Presiden Direktur : Lily Setiadi
Direktur : Toni Liawan

d. Struktur Permodalan

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan per tanggal 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut;

Keterangan	Jumlah Saham	Persentase kepemilikan
PT Aspirasi Luhur	139.351.604	36,35%
PT Alas Pusaka	43.660.821	11,39%
PT Salim Chemicals Corpora	39.635.036	10,34%
PT Lautan Luas Tbk.	22.858.900	5,96%
Hanny Sutanto	318.509	0,08%
Publik (kepemilikan <5%)	137.506.493	35,88%
Total	383.331.363	100%

3. PT Megah Niagajaya (MN)

a. Riwayat Singkat

PT Megah Niagajaya didirikan berdasarkan Akta Notaris Dr. Irawan Soerodjo, S.H., M.Si., No. 144 tanggal 13 Desember 2002 dan telah mendapatkan pengesahan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C-00585 HT.01.01.TH.2003 tertanggal 14 Januari 2003. Anggaran Dasar MN telah disesuaikan dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas sesuai dengan Akta No. 28 tertanggal 15 Mei 2008 yang dibuat dihadapan notaris Benny Kristianto, S.H., dan telah mendapatkan Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan sesuai Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-30784.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 6 Juni 2008. Perubahan Anggaran Dasar terakhir mengenai Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Megah Niagajaya sebagaimana tercantum pada Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 297 tanggal 21 Desember 2023 dan telah mendapatkan Persetujuan Perubahan sesuai Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0002127.AH.01.02.TAHUN 2024 tertanggal 11 Januari 2024 dan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Megah Niagajaya tanggal 11 Januari 2024 No. AHU-AH.01.03-0008678.

P.T. UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.

b. Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha MN berdasarkan Anggaran Dasar yang telah disesuaikan dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas sesuai dengan Akta No. 28 tertanggal 15 Mei 2008 yang dibuat dihadapan notaris Benny Kristianto, S.H., dan telah mendapatkan Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan sesuai Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-30784.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 6 Juni 2008, adalah sebagai berikut:

- a. Menjalankan usaha di bidang pembangunan.
- b. Menjalankan usaha di bidang perdagangan.
- c. Menjalankan usaha di bidang industri.
- d. Menjalankan usaha di bidang pertambangan.
- e. Menjalankan usaha di bidang transportasi darat.
- f. Menjalankan usaha di bidang pertanian.
- g. Menjalankan usaha di bidang percetakan.
- h. Menjalankan usaha di bidang perbengkelan.
- i. Menjalankan usaha di bidang jasa.

c. Pengurusan dan Pengawasan

Dewan Komisaris

Komisaris : Finney Henry Katuari

Direksi

Direktur : Hanny Sutanto

Struktur Permodalan

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham MN per tanggal 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Persentase kepemilikan
PT Sadhanagraha Adhika	40.250.000	99,38%
Hanny Sutanto	125.000	0,31%
Finney Henry Katuari	125.000	0,31%
Total	40.500.000	100%

C. Sifat Hubungan Afiliasi dari Pihak-pihak yang Melakukan Transaksi

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa keuangan No. 42/POJK.04/2020, Transaksi Afiliasi adalah setiap aktivitas dan/atau transaksi yang dilakukan oleh Perusahaan Terbuka atau Perusahaan Terkendali dengan Afiliasi dari Perusahaan Terbuka atau Afiliasi dari anggota Direksi dan, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau pengendali termasuk setiap aktivitas dan/atau transaksi yang dilakukan oleh Perusahaan Terbuka atau Perusahaan Terkendali untuk kepentingan afiliasi dari Perusahaan Terbuka atau afiliasi dari anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, Pemegang Saham Utama, atau Pengendali.

5
B U
f a f

P.T. UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.

Pihak-pihak yang memiliki hubungan afiliasi pada Transaksi Sewa Menyewa Ruang ini ditinjau dari sisi pengurusan dan kepemilikan saham adalah sebagai berikut:

- Bapak Hanny Sutanto yang menjabat sebagai Wakil Presiden Komisaris Perseroan, juga menjabat sebagai Direktur MN dan juga merupakan Pemegang Saham Perseroan dengan kepemilikan sebesar 0,08% dan pemegang saham MN dengan kepemilikan sebesar 0,31%;

Dengan demikian, Transaksi Sewa Menyewa Ruang ini merupakan Transaksi Afiliasi, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020.

IV. RINGKASAN PENDAPAT PIHAK INDEPENDEN

Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (“KJPP”) Benedictus Darmapuspita dan Rekan (“BDR”) sesuai dengan surat penawaran Proposal Ref. No. BDR 25P-132/R1 tanggal 24 April 2025 sebagai Penilai Independen untuk memberikan pendapat atas kewajaran Rencana Transaksi (“Pendapat Kewajaran”), dan untuk memberikan pendapat atas Nilai Sewa Pasar Ruang Kantor. BDR adalah Kantor Jasa Penilai Publik resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No.696/KM.1/2012 tentang Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik dengan nomor izin: 2.12.0103 tanggal 18 Juni 2012 dan terdaftar sebagai kantor jasa Profesi Penunjang Pasar Modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. S-8154/BL/2012 tanggal 29 Juni 2012.

1. Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi sebagaimana dinyatakan dalam laporan Hasil Pendapat Kewajaran No. 00269/2.0103-00/BS/04/0121/1/VI/2025 tanggal 23 Juni 2025.

A. Pihak-Pihak yang Bertransaksi

PT Unggul Indah Cahaya, Tbk., suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta, berkantor di Wisma UIC, Lantai 2, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 6-7, Jakarta, 12930. Dan lokasi pabrik di Jl. Raya Merak Km. 117,5, Kel. Gerem, Kec. Gerogol, Kota Cilegon 42438, Banten - Indonesia, sebagai pihak “Penyewa”.

PT Megah Niagajaya, suatu perusahaan terbatas tertutup yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Timur dan berkantor pusat di Jl. Tipar Cakung Kaveling F Nomor 5 – 7, Cakung Barat, Cakung, Indonesia, sebagai pihak “Pemberi Sewa”.

B. Objek Pendapat Kewajaran

Objek Pendapat Kewajaran (Fairness Opinion) dalam penugasan ini adalah rencana transaksi sewa menyewa Ruang Kantor antara PT Megah Niagajaya dan PT Unggul Indah Cahaya Tbk yang merupakan transaksi afiliasi seperti dimaksud Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan adalah Wajar atau Tidak Wajar. Ruang kantor yang menjadi objek pendapat kewajaran dalam penugasan ini berlokasi di Gedung Grha Bank Mas Lantai 5, 6, dan 7 (PH), Taman Perkantoran Kuningan, Jalan Setiabudi Selatan Kav. 7-8, Kota Jakarta Selatan dengan luas keseluruhan 1.915,50 m².

Pihak yang melakukan rencana transaksi adalah PT Megah Niagajaya yang merupakan perusahaan pihak berelasi dari perusahaan terbuka yaitu PT Unggul Indah

P.T. UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.

Cahaya, Tbk., di mana PT Megah Niagajaya merupakan perusahaan berbadan hukum Perseroan Terbatas di mana kepemilikannya didasarkan kepada ketentuan yang diatur secara sah dalam akta pendirian perseroan dan merupakan perusahaan tertutup.

C. Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan pernyataan bahwa rencana transaksi sewa menyewa Ruang Kantor antara PT Megah Niagajaya dan PT Unggul Indah Cahaya Tbk yang merupakan transaksi afiliasi seperti dimaksud Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan adalah **Wajar atau Tidak Wajar**.

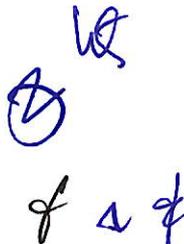
Tujuan dari penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran tersebut di atas akan digunakan oleh UIC untuk memenuhi peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") terkait dengan Peraturan Perusahaan Publik (Terbuka) tentang Keterbukaan Informasi.

D. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Analisis Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan manajemen UIC, data dan informasi mana telah BDR telaah. Dalam melaksanakan analisis, BDR bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan, informasi atas status hukum UIC dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada BDR oleh UIC atau yang tersedia secara umum dan BDR tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat BDR secara material BDR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen UIC bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada BDR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan. Oleh karenanya, BDR tidak bertanggungjawab atas perubahan kesimpulan atas Pendapat Kewajaran BDR dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.

Proyeksi laporan keuangan konsolidasian UIC sebelum dan setelah Rencana Transaksi disusun oleh manajemen UIC. BDR telah melakukan penelaahan atas proyeksi laporan keuangan tersebut dan proyeksi laporan keuangan tersebut telah menggambarkan kondisi operasi dan kinerja UIC. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang perlu BDR lakukan terhadap target kinerja UIC yang dinilai.

BDR telah melakukan inspeksi atas ruang kantor dan fasilitas pendukungnya, yang terletak di Gedung Grha Bank Mas Lantai 5, 6, dan 7 (PH), Taman Perkantoran Kuningan, Jalan Setiabudi Selatan Kav. 7 – 8, Kota Jakarta Selatan dengan luas keseluruhan 1.915,50 m². Selain itu, BDR juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi. Jasa-jasa yang BDR berikan kepada UIC dalam kaitan dengan Rencana Transaksi hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit atau perpajakan. BDR tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi hanya ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan. Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional. Selanjutnya, BDR juga memperoleh informasi atas status hukum UIC berdasarkan anggaran dasar UIC yang diberikan oleh pihak manajemen.

7 

P.T. UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.

Pekerjaan BDR yang berkaitan dengan Rencana Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat difafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, BDR tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisis suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar Rencana Transaksi yang ada dan mungkin tersedia untuk UIC serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Rencana Transaksi.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Rencana Transaksi pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, BDR menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban UIC dan semua pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi. Rencana Transaksi dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan; serta keakuratan informasi mengenai Rencana Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen UIC.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.

BDR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. BDR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memuktakhirkan (*update*) pendapat BDR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan BDR.

Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan BDR bertanggung jawab atas laporan Pendapat Kewajaran.

Kesimpulan penilaian ini berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada UIC maupun secara eksternal yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka Pendapat Kewajaran atas Transaksi mungkin berbeda.

E. Pendekatan Penilaian dan Metode Pendapat Kewajaran

Dalam melaksanakan penugasan Laporan Pendapat Kewajaran kami mengacu pada POJK Nomor 35/POJK.04/2020, dengan menerapkan berbagai analisis untuk menentukan Pendapat Kewajaran dari Rencana Transaksi yaitu sebagai berikut:

P.T. UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.

- i. Analisis transaksi;
- ii. Analisis kualitatif dan kuantitatif atas transaksi;
- iii. Analisis kewajaran nilai transaksi; dan
- iv. Analisis atas faktor-faktor lain yang relevan.

F. Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi

Berdasarkan pada sumber data yang diperoleh baik secara umum maupun disediakan oleh Perseroan dan berdasarkan hasil kajian dan analisis yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait, termasuk analisis transaksi, analisis kualitatif dan kuantitatif atas transaksi serta analisis atas kewajaran nilai transaksi yang dilakukan, rencana transaksi sewa menyewa ruang kantor dan fasilitas pendukungnya dengan nilai Rp229.860.000/bulan. Sehingga nilai yang digunakan untuk analisis kewajaran nilai rencana transaksi adalah nilai pasar sewa per bulan yang akan dibandingkan dengan nilai transaksi per bulan.

Nilai sewa pasar per bulan hasil laporan penilai independen oleh KJPP Benedictus Darmapuspita dan Rekan berdasarkan laporannya pada tanggal 20 Juni 2025 dengan nomor laporan 00268/2.0103-00/PI/04/0121/1/VI/2025, Rp.2.860.000.000/per tahun setara dengan Rp238.000.000/per bulan.

Berdasarkan pada POJK No. 35 Tahun 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Bisnis di Pasar Modal Batas Atas Nilai Rencana Transaksi sebesar 7,5% diatas Nilai Sewa Pasar atau sebesar Rp255.850.000/per bulan.

Berdasarkan pada POJK No. 35 Tahun 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Bisnis di Pasar Modal Batas Bawah Nilai Rencana Transaksi sebesar 7,5% dibawah Nilai Sewa Pasar atau sebesar Rp220.150.000/per bulan.

Berdasarkan draft perjanjian sewa menyewa, nilai sewa rencana transaksi Perseroan akan mengalami beberapa kali perubahan sebagai berikut:

- Tarif sewa ruang kantor pada tahun pertama dan kedua sebesar Rp229.860.000 (Dua Ratus Dua Puluh Sembilan Juta Delapan Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) per bulan;
- Tarif sewa ruang kantor pada tahun ketiga dan keempat sebesar Rp239.437.500 (Dua Ratus Tiga Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah) per bulan;
- Tarif sewa ruang kantor pada tahun kelima dan keenam sebesar Rp 249.015.000 (Dua Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Lima Belas Ribu Rupiah) per bulan.

Hasil analisis seluruh nilai rencana transaksi masih berada dalam kisaran batas atas dan batas bawah dari nilai sewa pasar per bulan, sehingga kesimpulan atas rencana transaksi tersebut adalah **wajar**.

2. Berikut adalah ringkasan laporan penilaian atas Nilai Sewa Pasar Ruang Kantor sebagaimana dituangkan dalam Laporan Penilaian Properti No. 00268/2.0103-00/PI/04/0121/1/VI/2025 tanggal 20 Juni 2025.

A. Objek Penilaian

Ruang kantor dengan luas *semigross* keseluruhan 1.915,50 meter persegi beserta *furniture* berupa perabot dan peralatan kantor yang terletak di Gedung Grha Bank

Handwritten signature and initials in blue ink.

P.T. UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.

Mas Lantai 5, 6 dan 7 (PH), Taman Perkantoran Kuningan, Jalan Setiabudi Selatan Kav. 7, 8, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, yang sesuai dengan keterangan merupakan milik PT Megah Niagajaya.

Bentuk kepemilikan atas objek penilaian properti adalah kepemilikan tunggal.

Dalam penilaian ini, Pemberi Tugas tidak dapat memberikan dokumen bukti kepemilikan properti PT Megah Niagajaya. Kami berasumsi bahwa kepemilikan properti tersebut merupakan kepemilikan yang sah dan bertanggung jawab, bebas dari sengketa, perjanjian-perjanjian khusus serta murni dari beban hipotek.

Sesuai dengan lingkup penugasan yang disepakati dengan Pemberi Tugas, penilaian properti ini tidak mencakup persediaan aktiva lancar seperti bahan baku, barang setengah jadi dan barang jadi, surat berharga perusahaan, aset berwujud dan/atau tidak berwujud lainnya yang tidak termasuk dalam objek penilaian.

B. Maksud dan Tujuan Penugasan

Maksud dari penilaian ini adalah untuk memberikan pendapat mengenai Nilai Sewa Pasar Ruang Kantor Gedung Grha Bank Mas yang dinilai dengan mempertimbangkan dan mengacu kepada tujuan penilaian, yaitu untuk menunjang keperluan **Transaksi Sewa Menyewa Ruang Kantor**.

Laporan penilaian ini harus digunakan secara keseluruhan yang tak terpisahkan, serta penggunaannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian tersebut di dalam laporan penilaian.

C. Asumsi dan Kondisi Pembatas

- Penilaian ini hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan seperti tertulis di dalam laporan. Nilai yang digunakan dalam Laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan;
- Laporan penilaian terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan;
- Laporan Penilaian tidak berlaku sah bila tidak dicetak di atas kertas khusus berlogo dan/atau dengan cap huruf timbul KJPP Benedictus Darmapuspita dan Rekan, dan ditandatangani oleh rekan yang secara resmi menandatangani persetujuan lingkup penugasan.

D. Pendekatan Penilaian

Dalam penilaian ini kami menerapkan Pendekatan Pasar dan Pendekatan Pendapatan untuk menghasilkan kesimpulan nilai dengan pertimbangan ketersediaan data pembandingan yang sejenis dan sebanding yang mencukupi serta properti dapat menghasilkan pendapatan secara langsung.

E. Kesimpulan Penilaian

Setelah melakukan inspeksi lapangan pada tanggal 8 Mei 2025, mengumpulkan data yang berkaitan dengan properti, menganalisa, membandingkan, dan melakukan penyesuaian atas semua faktor yang relevan yang turut mempengaruhi nilai, dengan berpedoman pada kondisi pembatas tersebut dalam laporan, kami berpendapat bahwa **Nilai Sewa Pasar** melalui hasil rekonsiliasi Pendekatan Pasar dan Pendekatan Pendapatan adalah **Rp2.860.000.000,- (Dua Miliar Delapan Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) per tahun** untuk properti pada tanggal **31 Desember 2024**.

V. PROFORMA DAMPAK TRANSAKSI

Dalam menganalisis laporan keuangan sebelum rencana transaksi dan setelah rencana transaksi, kami mengacu pada laporan keuangan Perseroan sebelum rencana transaksi dan laporan keuangan proforma setelah rencana transaksi per 31 Desember 2024 yang diberikan oleh manajemen.

Atas rencana transaksi, terdapat penyesuaian pada Laporan Posisi Keuangan Perseroan, yaitu penyesuaian akun aset hak guna dan liabilitas sewa. Penyesuaian yang terjadi antara lain:

- 1) Terdapat perubahan pada sisi aset tidak lancar perseroan setelah rencana transaksi akibat penyesuaian pada akun aset hak guna sebesar USD 885.279.

Aset tidak lancar sebelum rencana transaksi sebesar USD 59.380.138, setelah rencana transaksi aset tidak lancar USD 60.265.417.

- 2) Terdapat perubahan pada liabilitas jangka pendek setelah rencana transaksi akibat penyesuaian pada akun liabilitas sewa jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun sebesar USD 42.667.

Liabilitas jangka pendek sebelum rencana transaksi sebesar USD 36.711.960, setelah rencana transaksi liabilitas jangka pendek berubah menjadi USD 36.754.627.

- 3) Terdapat perubahan pada akun liabilitas jangka panjang akibat penyesuaian pada akun liabilitas sewa jangka panjang – setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun sebesar USD 842.612.

Liabilitas jangka panjang sebelum rencana transaksi sebesar USD 4.364.876, setelah rencana transaksi akun liabilitas jangka panjang berubah menjadi USD 5.207.488.

VI. PERTIMBANGAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI

Dalam menjalankan bisnisnya, UIC membutuhkan ruang kantor dengan luas sesuai yang dibutuhkan dan berlokasi di area strategis guna memudahkan mobilitas sumber daya manusia UIC.

MN mempunyai kegiatan usaha pengelolaan gedung perkantoran yaitu Grha Bank Mas yang berlokasi di Taman Perkantoran Kuningan, Jl. Setiabudi Selatan Kav. 7-8, Kuningan, Jakarta

P.T. UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.

Selatan, yang mana saat ini mempunyai ketersediaan ruang kantor yang dapat disewakan yang luasnya sesuai dengan kebutuhan Perseroan dan sebagian ruang kantor tersebut telah memiliki perabotan lengkap. Sehingga kehadiran ruang kantor yang disewakan oleh MN mampu memenuhi kebutuhan UIC sehingga dapat menunjang kegiatan operasional berjalan dengan baik dan lancar sesuai yang diharapkan.

VII. PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Pengumuman ini telah disetujui oleh para anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri dan mereka bertanggung jawab penuh atas kebenaran informasi yang diberikan dan memberikan konfirmasi, setelah melakukan cukup penyelidikan, bahwa sepanjang pengetahuan dan keyakinan mereka, semua fakta dan pendapat yang diberikan dalam pengumuman ini adalah wajar dan benar, serta tidak ada fakta material yang jika diabaikan, tidak diungkapkan atau dihilangkan dalam informasi kepada pemegang saham ini akan menyebabkan informasi kepada pemegang saham ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

Hormat kami,



Yani Alifen
President Direktur



Lily Setiadi
Wakil President Direktur



Toni Liawan
Direktur