



ESTA MULTI USAHA

PT Esta Multi Usaha Tbk



Accepting **THE NEW NORMAL**



2019 Laporan Tahunan
Annual Report

Sanggahan dan Batasan Tanggung Jawab

Disclaimer

Laporan Tahunan ini memuat pernyataan mengenai kondisi keuangan, hasil operasi, proyeksi, rencana, strategi, kebijakan, serta tujuan Perseroan, yang digolongkan sebagai pernyataan ke depan dalam pelaksanaan Perundang-undangan yang berlaku, kecuali hal-hal yang bersifat historis. Pernyataan-pernyataan tersebut memiliki prospek risiko, ketidakpastian, serta dapat mengakibatkan perkembangan aktual secara material berbeda dari yang dilaporkan.

Pernyataan-pernyataan prospektif dalam Laporan Tahunan ini dibuat berdasarkan berbagai asumsi mengenai kondisi terkini dan kondisi mendatang Perseroan serta lingkungan bisnis dimana Perseroan menjalankan kegiatan usaha. Perseroan tidak menjamin bahwa dokumen-dokumen yang telah dipastikan keabsahannya akan membawa hasil-hasil tertentu sesuai harapan.

Laporan ini memuat kata "EMU" dan "Perseroan" sebagai definisi dari PT Esta Multi Usaha Tbk yang bergerak dalam bidang Perhotelan Bintang 2, Penyewaan Ruko, Penyewaan Mobil Penumpang, dan Perdagangan. Hal tersebut digunakan atas dasar kemudahan untuk menyebut PT Esta Multi Usaha Tbk secara umum.

This Annual Report contains financial conditions, operation results, projections, plans, strategies, policies, as well as the Company's objectives, classified as forward-looking statements in the implementation of the prevailing laws and regulations, excluding historical matters. Such forward-looking statements are subject to known and unknown risks (prospective), uncertainties, and other factors which can cause actual results to differ materially from expected results.

Prospective statements in this Annual Report are prepared based on numerous assumptions concerning current conditions and future events of the Company, and the business environment where the Company conducts business. The Company shall have no obligation to guarantee that all valid documents presented will bring specific results as expected.

This annual report contains the words "EMU" and "Company" which, hereinafter shall be referred to as PT Esta Multi Usaha Tbk, a company that runs business in 2-Star Hotel Operation, Shop-House Leasing, Passenger Car Rental, and Trading. These words are used to simply refer to PT Esta Multi Usaha Tbk in general.

Sekilas Tentang Laporan Ini

About the Report

Selamat datang pada Laporan Tahunan 2019 PT Esta Multi Usaha Tbk yang mengusung tema "Accepting The New Normal". Tema tersebut dipilih berdasarkan analisis dan kajian yang mendalam berdasarkan fakta dan perkembangan bisnis Perseroan sepanjang tahun 2019 serta keberlanjutan bisnis Perseroan di masa depan.

Laporan Tahunan 2019 PT Esta Multi Usaha Tbk menjadi sumber dokumentasi komprehensif yang memuat informasi kinerja Perseroan selama satu tahun. Informasi tersebut memuat dokumentasi lengkap yang menggambarkan profil Perseroan; kinerja operasional, pemasaran, dan keuangan; serta informasi tentang tugas, peran, dan fungsi struktural organisasi perusahaan yang menerapkan konsep *best practices* dan prinsip-prinsip *corporate governance*.

Laporan Tahunan ini memiliki tujuan utama untuk mengoptimalkan keterbukaan informasi Perseroan kepada otoritas terkait dan juga bertujuan untuk membangun pemahaman dan kepercayaan para pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya tentang Perseroan, melalui penyediaan informasi yang tepat, seimbang, dan relevan.

Penyusunan Laporan Tahunan 2019 PT Esta Multi Usaha Tbk dilakukan dengan mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 29/POJK.04/2016 tentang Laporan Tahunan Emiten atau Perusahaan Publik dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 30/SEOJK.04/2016 tentang Bentuk dan Isi Laporan Tahunan Emiten atau Perusahaan Publik.

Welcome to the 2019 Annual Report of PT Esta Multi Usaha Tbk with the theme "Accepting the New Normal". The theme is chosen based on in-depth analysis and study on the facts and business developments of the Company throughout 2019, as well as the Company's business continuity in the future.

The 2019 Annual Report of PT Esta Multi Usaha Tbk is a comprehensive source of documentation and information on the Company's performance for one year. The information contained in this report includes the profile of the Company; operational, marketing and financial performance; as well as duties, roles, and structural functions of the Company's organization that applies the concepts of best practices and principles of corporate governance.

The primary objective of this Annual Report is to optimize the disclosure of information of the Company to relevant authorities and build understanding and trust of shareholders and other stakeholders about the Company, through the provision of appropriate, balanced, and relevant information.

The preparation of the 2019 Annual Report of PT Esta Multi Usaha Tbk is carried out with reference to the Regulation of Financial Services Authority No. 29/POJK.04/2016 regarding Annual Report of Issuers or Public Companies, and the Circular Letter of Financial Services Authority No. 30/SEOJK.04/2016 regarding Form and Content of Annual Report of Issuers or Public Companies.

Daftar Isi

Table of Contents

- Sanggahan dan Batasan Tanggung Jawab
 Disclaimer
 Sekilas Tentang Laporan Ini
 About the Report
 Daftar Isi
 Table of Contents


01

Kilas Kinerja Performance Flashback

- 4 Ikhtisar Keuangan Penting
 Key Financial Highlights
 5 Grafik Ikhtisar Keuangan
 Charts of Financial Highlights
 6 Ikhtisar Saham
 Share Highlights
 6 Aksi Korporasi
 Corporate Action
 6 Peristiwa Penting
 Significant Events
 6 Penghargaan dan Sertifikasi
 Awards and Certifications


02

Laporan Manajemen Management Reports

- 8 Laporan Dewan Komisaris
 Board of Commissioners Report
 13 Laporan Direksi
 Board of Directors Report



03 Profil Perusahaan Company Profile

- 20 Identitas Perusahaan
 Corporate Identity
 21 Sekilas Perusahaan
 Company at A Glance
 22 Jejak Langkah
 Milestones
 23 Visi dan Misi
 Vision and Mission
 23 Nilai-Nilai Perusahaan
 Corporate Values
 24 Kegiatan Usaha
 Business Activities
 26 Struktur Organisasi Perseroan
 Organization Structure
 27 Profil Dewan Komisaris
 Board of Commissioners Profile
 30 Profil Direksi
 Board of Directors Profile
 32 Kronologis Pencatatan Saham
 Share Listing Chronology
 32 Kronologi Penerbitan dan/atau
 Pencatatan Efek Lainnya
 Other Securities Issuance and/or Listing
 Chronology
 33 Komposisi Pemegang Saham
 Shareholder Composition
 34 Struktur Kepemilikan Saham
 Share Ownership Structure
 35 Lembaga dan/atau Profesi Penunjang
 Perusahaan
 Supporting Institutions and/or
 Professionals
 36 Sumber Daya Manusia
 Human Resources


04

Analisis dan Pembahasan Manajemen Management Discussion and Analysis

- 40 Tinjauan Ekonomi
 Economic Review
 40 Tinjauan Industri
 Industrial Review
 41 Tinjauan Operasional
 Operational Review
 41 Tinjauan Keuangan
 Financial Review
 41 Laporan Posisi Keuangan
 Statements of Financial Position
 42 Laporan Laba Rugi
 Statements of Profit or Loss
 43 Laporan Posisi Arus Kas
 Statements of Cash Flows
 Position
 43 Struktur Modal dan Kebijakan
 Manajemen atas Struktur Modal
 Capital Structure and Management
 Policy on Capital Structure
 44 Kebijakan Manajemen atas Struktur
 Modal
 Management Policy on Capital
 Structure
 44 Kemampuan Membayar Utang
 Solvency
 44 Tingkat Kolektibilitas Piutang
 Receivables Collectability Rate
 45 Belanja Modal
 Capital Expenditure
 45 Ikatan Material dalam Investasi Barang
 Modal
 Material Commitments in Capital
 Goods Investment
 45 Investasi Barang Modal
 Capital Goods Investment
 46 Informasi dan Fakta Material yang
 Terjadi setelah Tanggal Laporan
 Akuntan
 Material Information and Fact
 Subsequent to Balance Sheet Date

05 Tata Kelola Perusahaan Good Corporate Governance

- 46 Transaksi Material terhadap Afiliasi atau yang Memiliki Benturan Kepentingan
Material Transactions with Affiliations and Transactions Containing Conflict of Interest
- 46 Perbandingan Target dan Realisasi Tahun 2019
Comparison Between 2019 Targets and Realization
- 46 Target/Proyeksi Tahun 2020
2020 Targets/Projections
- 47 Prospek Usaha
Business Outlook
- 48 Aspek Pemasaran
Marketing Aspect
- 48 Dividen
Dividend
- 49 Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum
Use of Proceeds from Public Offering
- 50 Perubahan Peraturan Perundang-undangan yang Berpengaruh Signifikan terhadap Perseroan
Changes in Laws and Regulations with Significant Impact on the Company
- 50 Perubahan Kebijakan Akuntansi
Changes in Accounting Policies



- 52 Penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik
Good Corporate Governance Implementation
- 53 Tujuan Penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik
Objectives of Good Corporate Governance Implementation
- 54 Dasar Hukum Penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik
Legal Basis for Good Corporate Governance Implementation

- 54 Struktur Tata Kelola Perusahaan Corporate Governance Structure
- 54 Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)
General Meeting of Shareholders (GMS)
- 60 Dewan Komisaris
Board of Commissioners
- 61 Komisaris Independen
Independent Commissioner
- 62 Direksi
Board of Directors
- 64 Rapat Gabungan Dewan Komisaris dan Direksi
Joint Meeting of Board of Commissioners and Board of Directors
- 65 Penetapan Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi
Determination of Remuneration for Board of Commissioners and Board of Directors
- 65 Keberagaman Komposisi Dewan Komisaris dan Direksi
Diversity in the Composition of Board of Commissioners and Board of Directors
- 65 Hubungan Afiliasi Anggota Dewan Komisaris, Direksi, dan Pemegang Saham Pengendali
Affiliations Among Members of Board of Commissioners and Board of Directors and with Controlling Shareholders
- 65 Komite Audit
Audit Committee
- 69 Komite Nominasi dan Remunerasi
Nomination and Remuneration Committee
- 73 Sekretaris Perusahaan
Corporate Secretary
- 75 Unit Audit Internal
Internal Audit Unit
- 78 Sistem Pengendalian Internal
Internal Control System
- 79 Manajemen Risiko
Risk Management
- 86 Perkara Hukum Penting
Legal Cases
- 86 Sanksi Administratif
Administrative Sanctions
- 86 Kode Etik
Code of Conduct
- 86 Sistem Pelaporan Pelanggaran (Whistleblowing System)
Whistleblowing System
- 86 Program Alokasi Saham kepada Karyawan
Employee Stock Allocation Program



06

06 Tanggung Jawab Sosial Perusahaan Corporate Social Responsibility

- 88 Kebijakan Tanggung Jawab Sosial Perusahaan
Social Responsibility Policy
- 89 Dasar Penerapan Program Tanggung Jawab Sosial
Basis of Social Responsibility Program Implementation
- 90 Tanggung Jawab Sosial Terhadap Lingkungan Hidup
Social Responsibility on the Environment
- 90 Tanggung Jawab Sosial Terhadap Praktik Ketenagakerjaan, Kesehatan, dan Keselamatan Kerja
Social Responsibility on Manpower, Occupational Health and Safety
- 92 Tanggung Jawab Sosial terhadap Pengembangan Sosial dan Kemasyarakatan
Social Responsibility on Social and Community Development
- 93 Tanggung Jawab Sosial terhadap Konsumen
Social Responsibility on Consumers

Surat Pernyataan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi tentang Tanggung Jawab atas Laporan Tahunan 2019 PT Esta Multi Usaha Tbk
Statement of Members of Board of Commissioners and Board of Directors on the Responsibility for the 2019 Annual Report of PT Esta Multi Usaha Tbk



Kilas Kinerja
Performance Flashback

01

Ikhtisar Keuangan Penting

Key Financial Highlights

LAPORAN POSISI KEUANGAN / STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION (dalam Rupiah / in Rupiah)

| Keterangan / Description | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kas & Setara Kas / Cash and Cash Equivalents | 1.967.186.253 | 951.553.601 | 134.155.788 |
| Jumlah Aset Lancar / Total Current Assets | 2.909.847.621 | 1.184.641.281 | 266.048.434 |
| Jumlah Aset Tidak Lancar / Total Non-Current Assets | 49.329.529.379 | 50.259.779.751 | 45.784.915.643 |
| Jumlah Aset / Total Assets | 52.239.377.000 | 51.444.421.032 | 46.050.964.077 |
| Jumlah Liabilitas Jangka Pendek / Total Current Liabilities | 3.924.365.010 | 2.713.942.729 | 2.508.212.568 |
| Jumlah Liabilitas Jangka Panjang / Total Non-Current Liabilities | 12.579.850.784 | 15.036.485.553 | 43.894.323.216 |
| Jumlah Liabilitas / Total Liabilities | 16.504.215.794 | 17.750.428.282 | 46.402.535.784 |
| Jumlah Ekuitas / Total Equity | 35.735.161.206 | 33.693.992.750 | (351.571.707) |

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN / STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME (dalam Rupiah / in Rupiah)

| Keterangan / Description | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|---------------|-----------------|-----------------|
| Pendapatan Usaha / Revenues | 8.166.969.804 | 4.280.529.927 | 765.185.187 |
| Beban Pokok Pendapatan / Cost of Revenues | 3.365.182.235 | 1.975.498.225 | 391.856.849 |
| Laba Bruto / Gross Profit | 4.801.787.569 | 2.305.031.702 | 373.328.338 |
| Beban Usaha / Operating Expenses | 4.323.878.553 | 2.828.207.672 | 354.223.460 |
| Laba (Rugi) Usaha / Operating Profit (Loss) | 477.909.016 | (523.175.970) | 19.104.878 |
| Pendapatan (Beban) Lain-Lain / Other Income (Expenses) | 1.467.445.676 | (3.512.876.573) | (1.757.820.032) |
| Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan / Profit (Loss) Before Income Tax | 1.945.354.692 | (4.036.052.543) | (1.738.715.154) |
| Beban Pajak Penghasilan Tangguhan / Deferred Income Tax Expenses | 27.084.341 | 74.176.967 | - |
| Laba (Rugi) Tahun Berjalan / Profit (Loss) for the Year | 1.972.439.033 | (3.961.875.576) | (1.738.715.154) |
| Penghasilan (Beban) Komprehensif Lain-Lain / Other Comprehensive Income (Expenses) | 68.729.423 | 7.440.033 | - |
| Total Laba (Rugi) Komprehensif / Total Comprehensive Income (Loss) | 2.041.168.456 | (3.954.435.543) | (1.738.715.154) |
| Laba (Rugi) per Saham / Earning (Loss) per Share | 4,59 | (45,57) | (34,77) |

LAPORAN ARUS KAS / STATEMENTS OF CASH FLOWS (dalam Rupiah / in Rupiah)

| Keterangan / Description | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|----------------------|--------------------|--------------------|
| Arus Kas dari Aktivitas Operasi / Cash Flows from Operating Activities | | | |
| Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi / Net Cash Flows Provided by (Used in) Operating Activities | 1.183.996.574 | (1.593.593.472) | 11.727.583.847 |
| Arus Kas dari Aktivitas Investasi / Cash Flows from Investing Activities | | | |
| Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi / Net Cash Flows Provided by (Used in) Investing Activities | 3.230.056.392 | (15.932.963.609) | (31.895.021.817) |
| Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan / Cash Flows from Financing Activities | | | |
| Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan / Net Cash Flows Provided by (Used in) Financing Activities | (3.398.420.314) | 18.343.954.894 | 20.178.017.106 |
| Kenaikan (Penurunan) Neto Kas dan Bank / Net Increase (Decrease) in Cash on Hand and Cash in Banks | 1.015.632.652 | 817.397.813 | 10.579.136 |
| Kas dan Bank Awal Tahun / Cash on Hand and Cash in Banks Beginning of the Year | 951.553.601 | 134.155.788 | 123.576.652 |
| Kas dan Bank Akhir Tahun / Cash on Hand and Cash in Banks End of the Year | 1.967.186.253 | 951.553.601 | 134.155.788 |

LAPORAN RASIO KEUANGAN / STATEMENTS OF FINANCIAL RATIOS

| Keterangan / Description | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|--------|---------|------------|
| Laba Tahun Berjalan terhadap Pendapatan / Profit for the Year to Revenues | 24,15% | -92,56% | -227,23% |
| Penghasilan Komprehensif terhadap Pendapatan / Comprehensive Income to Revenues | 24,99% | -92,38% | -227,23% |
| Laba Tahun Berjalan terhadap Jumlah Ekuitas / Return On Equity | 5,52% | -11,76% | 494,55% |
| Penghasilan Komprehensif terhadap Jumlah Ekuitas / Comprehensive Income to Total Equity | 5,71% | -11,74% | 494,55% |
| Laba Tahun Berjalan terhadap Jumlah Aset / Return On Assets | 3,78% | -7,70% | -3,78% |
| Aset Lancar terhadap Liabilitas Jangka Pendek / Current Assets to Current Liabilities | 74,15% | 43,65% | 10,61% |
| Liabilitas Jangka Panjang terhadap Jumlah Ekuitas / Non-Current Liabilities to Total Equity | 35,20% | 44,63% | -12485,17% |

LAPORAN RASIO PERTUMBUHAN / STATEMENTS OF GROWTH RATIOS

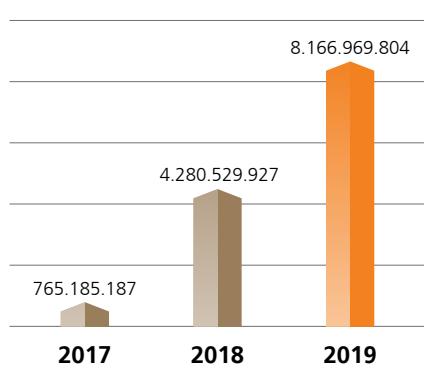
| Keterangan / Description | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|----------|-----------|----------|
| Pendapatan Usaha / Revenues | 90,79% | 459,41% | -3,13% |
| Laba Usaha / Operating Profit | -191,35% | -2838,44% | -73,49% |
| Penghasilan Komprehensif / Comprehensive Income | -151,62% | 127,43% | 19,24% |
| Jumlah Aset / Total Assets | 1,55% | 11,71% | 154,58% |
| Jumlah Ekuitas / Total Equity | 6,06% | -9683,82% | -125,35% |

Grafik Ikhtisar Keuangan

Charts of Financial Highlights

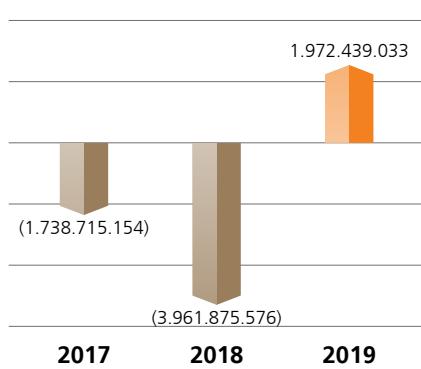
Pendapatan

Revenues
(dalam Rupiah / in Rupiah)



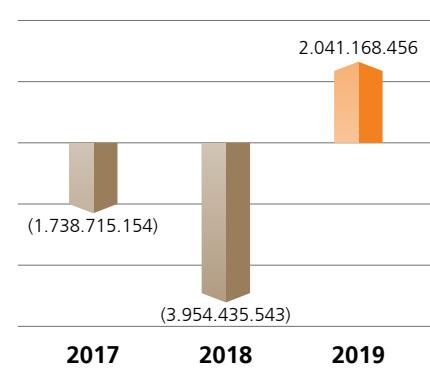
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan

Net Profit (Loss) for the Year
(dalam Rupiah / in Rupiah)



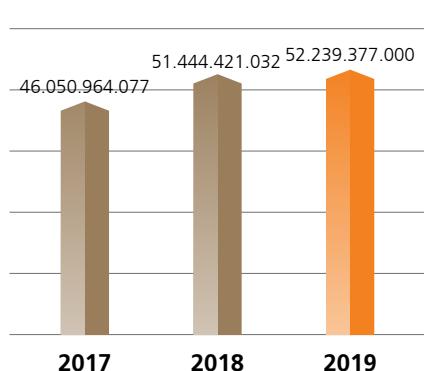
Total Laba (Rugi) Komprehensif

Total Comprehensive Income (Loss)
(dalam Rupiah / in Rupiah)



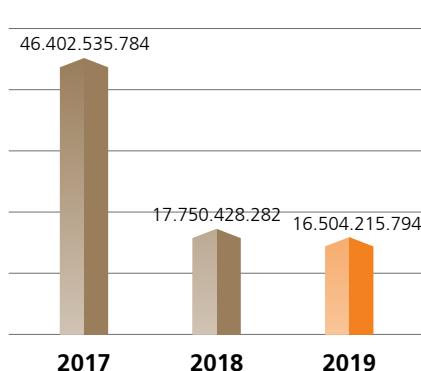
Total Aset

Total Assets
(dalam Rupiah / in Rupiah)



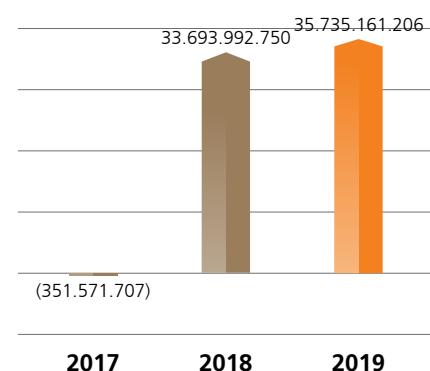
Total Liabilitas

Total Liabilities
(dalam Rupiah / in Rupiah)



Total Ekuitas

Total Equity
(dalam Rupiah / in Rupiah)



Ikhtisar Saham

Share Highlights

Dikarenakan Perseroan baru melakukan Penawaran Umum Saham Perdana (*Initial Public Offering/IPO*) di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 9 Maret 2020, maka tidak terdapat adanya informasi terkait saham seperti jumlah saham beredar, harga saham, volume perdagangan, dan kapitalisasi pasar pada tahun buku 2019.

As the Company has just executed an Initial Public Offering (IPO) on the Indonesia Stock Exchange (IDX) on March 9, 2020, there is no information related to shares, such as total outstanding shares, share price, trading volume, and market capitalization in the 2019 fiscal year.

Aksi Korporasi

Corporate Actions

Pada tahun buku 2019, Perseroan tidak melakukan aksi korporasi berupa pemecahan saham (*stock split*), penggabungan saham (*reserve stock*), dividen saham, saham bonus, dan perubahan nilai nominal saham, sehingga tidak terdapat adanya informasi terkait aksi korporasi tersebut.

In the 2019 fiscal year, the Company did not execute corporate actions in the form of stock split, reverse stock, dividends, bonus shares, and changes in the nominal value of shares; thus, there is no information related to these corporate actions.

Peristiwa Penting

Significant Events

| Tanggal Peristiwa | Uraian Peristiwa |
|---|--|
| 15 Mei 2019 / May 15, 2019 | Perseroan berubah nama dari semula "PT Esta Asri Propertindo" menjadi "PT Esta Multi Usaha" berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 07 tanggal 15 Mei 2019. / Change of Company's Name from "PT Esta Asri Propertindo" to "PT Esta Multi Usaha" based on the Deed of Statement of Shareholders Resolution No. 7 dated May 15, 2019. |
| Mei 2019-Maret 2020 / May 2019-March 2020 | Perseroan melaksanakan proses persiapan hingga penyelenggaraan <i>Initial Public Offering (IPO)</i> . / Preparation and execution processes of the Company's Initial Public Offering (IPO) |

Penghargaan dan Sertifikasi

Awards and Certifications

| No | Pemberi Penghargaan / Awarded by | Keterangan/Kategori / Description/Category | Tanggal Terima / Date |
|----|---|--|--|
| 1. | Pesta Bola | Public Exhibitions Certificate | 7 Juli 2018 / July 7, 2018 |
| 2. | Pemerintah Kota Bekasi / Bekasi Government | Partisipasi dalam mensukseskan Asian Games 2018 di Kota Bekasi / Participation in the successful implementation of Asian Games 2018 in Bekasi City | 10 September 2018 / September 10, 2018 |
| 3. | Booking.com | Guest Review Award 2018 | 12 Februari 2018 / February 12, 2018 |
| 4. | Kementerian Sosial Republik Indonesia / Ministry of Social Affairs of the Republic of Indonesia | Kegiatan Baksi Sosial kepada Warga Lanjut Usia "Budhi Dharma" / Social Activity to Elderly People "Budhi Dharma" | 6 April 2019 / April 6, 2019 |
| 5. | Walikota Bekasi / Mayor of Bekasi | Penyelenggara Mural Kompetisi HUT Ke 22 Bekasi Tempo Doeoe / Mural Competition for the 22nd Anniversary of Bekasi Tempo Doeoe | 13 Maret 2019 / March 13, 2019 |



Laporan Manajemen

Management Report

02

Laporan Dewan Komisaris

Board of Commissioners Report



MELVIN WANGKAR

Komisaris Utama

President Commissioner

“

Dewan Komisaris telah puas terhadap kinerja operasional Perseroan di tahun 2019 karena Perseroan dinilai dapat memanfaatkan seluruh sumber daya yang dimiliki secara efektif untuk menunjang seluruh kegiatan bisnis perseroan.

The Board of Commissioners is satisfied with the Company's operational performance in 2019 as the Company was able to effectively utilize all of its resources to support its business activities.

PARA PEMEGANG SAHAM DAN PEMANGKU KEPENTINGAN YANG TERHORMAT,

Perkenankan kami mengawali laporan ini dengan menyampaikan rasa syukur kepada Tuhan yang Maha Esa karena atas rahmatNya, kami mampu melalui tahun 2019 yang penuh tantangan dengan menorehkan catatan kinerja yang baik. Dengan laporan ini, kami dari jajaran Dewan Komisaris PT Esta Multi Usaha Tbk menyampaikan laporan pengawasan kami terhadap kinerja Direksi dan Perseroan dan pertanggungjawaban kami akan fungsi dan peran kami di Perseroan. Laporan ini disusun sebagai bentuk wujud nyata tanggung jawab kami kepada para Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan yang telah banyak berperan dalam pertumbuhan bisnis usaha.

TINJAUAN EKONOMI 2019

Tahun 2019 menjadi tahun yang dinilai berada dalam kondisi yang kurang baik. Menurut laporan Bank Dunia, *Global Economic Prospects: Slow Growth, Policy Challenges*, situasi perekonomian global diestimasikan berada di angka 2,4%. Persentase ini

DEAR SHAREHOLDERS AND STAKEHOLDERS,

Let us begin this report by expressing our gratitude to God Almighty for His blessings and grace so that we are able to pass the challenging year of 2019 and recording positive performance achievement. Through this, we, the Board of Commissioners of PT Esta Multi Usaha Tbk, would like to deliver our report of our supervisory duty on the performance of Board of Directors, as well as our responsibility for our function and role in the Company. This report has been prepared as a manifestation of our responsibility to the Shareholders and Stakeholders who have played a significant role in the Company's business growth.

2019 ECONOMIC REVIEW

2019 was considered to be a relatively unfavorable year in terms of economic condition. According to the World Bank's report entitled *Global Economic Prospects: Slow Growth Policy Changes*, the global economic growth in 2019 was estimated at the level of

terhitung rendah jika dibandingkan dengan tahun 2018 dan 2017, yang masing-masing mencatatkan persentase sebesar 3,0% dan 3,2%. Adanya ketegangan perang dagang antara Amerika Serikat (AS) dan Tiongkok yang masih terjadi menjadi salah satu penyebab rendahnya perekonomian global secara umum.

Sementara perekonomian dalam negeri turut mengalami imbas negatif dari rendahnya pertumbuhan ekonomi global. Ketegangan perang dagang tidak hanya memberi pengaruh buruk pada perekonomian global, namun juga berpengaruh pada perekonomian nasional dengan mencatatkan kinerja yang lebih rendah dari tahun 2018. Berdasarkan laporan Badan Pusat Statistik (BPS), tercatat pertumbuhan ekonomi dalam negeri hanya 5,02%, lebih rendah dari tahun 2018 sebesar 5,17%. Realisasi ini pun masih belum mampu memenuhi target dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) 2019 sebesar 5,3%.

PENILAIAN KINERJA DIREKSI DI TAHUN 2019

Dewan Komisaris menilai langkah-langkah strategis yang diambil oleh Direksi dalam mencapai target dan tujuan perusahaan di tahun 2019 sudah dalam langkah yang tepat untuk mencapai target bisnis di tahun 2019, sehingga Dewan Komisaris menilai kinerja Direksi sudah baik di tahun 2019.

Dewan Komisaris telah puas terhadap kinerja operasional Perseroan di tahun 2019 karena Perseroan dinilai dapat memanfaatkan seluruh sumber daya yang dimiliki secara efektif untuk menunjang seluruh kegiatan bisnis perseroan, akan tetapi Dewan Komisaris menilai masih banyak hal-hal yang dapat ditingkatkan oleh Perseroan untuk tahun-tahun mendatang, seperti penerapan *Good Corporate Governance* yang harus ditingkatkan dan ditekankan di setiap aspek bisnis dan operasional, transparansi, dan manajemen risiko Perseroan.

Sementara dari kinerja keuangan, Dewan Komisaris cukup puas dengan laporan keuangan Perseroan, karena pada tahun 2019 Perseroan telah mencatatkan keuntungan di tengah persaingan dan kondisi ekonomi global yang tidak terlalu baik. Dewan Komisaris berharap Perseroan bisa mendapatkan profit yang lebih besar di tahun-tahun mendatang, di samping itu Dewan Komisaris juga memberikan rekomendasi kepada Direksi untuk dapat menekan biaya-biaya yang akan dikeluarkan sehingga pada tahun 2020 dapat memperoleh laporan keuangan yang lebih baik.

2.4%, lower than the growth realized in 2018 and 2017 at 3.0% and 3.2%, respectively. The tension from the ongoing trade war between the United States (US) and China remained one of the causes of the global economic slowdown in general.

Meanwhile, domestic economy also experienced a negative impact from the low global economic growth. Trade war tension not only adversely affected the global economy, but also the national economy as reflected in a lower performance in all sectors than 2018. The Statistics Indonesia (BPS) reported that, in 2019, domestic economic growth was recorded at the level of 5.02%, lower than the 5.17% growth realized in 2018. This realization also failed to meet the 5.3% target of economic growth stipulated in the 2019 State Budget (APBN).

ASSESSMENT ON BOARD OF DIRECTORS PERFORMANCE IN 2019

The Board of Commissioners considers that the strategic steps taken by the Board of Directors in achieving Company's targets and objectives in 2019 have been in the right corridor to promote business growth. We are of the opinion that the Board of Directors has demonstrated good performance throughout the year.

The Board of Commissioners is satisfied with the Company's operational performance in 2019 as the Company was able to effectively utilize all of its resources to support its business activities. Nonetheless, we also observe several issues that must be improved by the Company in the coming years, such as the implementation of Good Corporate Governance which needs improvement and specific emphasis in the aspects of business and operations, transparency, and risk management.

On financial front, the Board of Commissioners is also quite satisfied with the Company's financial statements, as in 2019, the Company managed to record profits amid the competition and unfavorable global economic conditions. The Board of Commissioners hopes that the Company can obtain greater profits in the coming years. We also provided a number of recommendations to the Board of Directors to reduce costs that will be incurred so that, in 2020, the Company can deliver better financial statements.

PANDANGAN ATAS IMPLEMENTASI STRATEGI PERSEROAN

Dalam pandangan Dewan Komisaris, strategi untuk mencapai pertumbuhan bisnis telah diimplementasikan dengan baik. Hal tersebut terbukti dengan adanya kinerja baik yang telah diberikan oleh Direksi dan seluruh karyawan yang bertugas, sehingga menghasilkan kinerja operasional dan keuangan yang positif.

Rekomendasi yang dapat dipertimbangkan oleh Direksi untuk menetapkan langkah-langkah strategis di tahun-tahun mendatang adalah dengan peningkatan penerapan prinsip-prinsip Good Corporate Governance di setiap aspek bisnis dan operasional Perseroan. Selain itu, Dewan Komisaris merekomendasikan agar Direksi dapat menekankan dan melakukan penguatan terhadap sistem transparansi serta whistle blowing system di dalam bisnis Perseroan.

PANDANGAN ATAS PENERAPAN TATA KELOLA PERSEROAN

Dewan Komisaris puas dan menyambut baik atas implementasi *Good Corporate Governance* yang dilakukan oleh Perseroan pada tahun 2019, meskipun demikian Dewan Komisaris menilai masih banyak peluang-peluang yang dapat ditingkatkan oleh Perseroan dalam penerapan dan implementasi GCG. Dewan Komisaris merekomendasikan Perseroan untuk lebih meningkatkan transparansi kepada para stakeholders tentang informasi-informasi yang ada di Perseroan dalam rangka pengambilan keputusan dan kebijakan bagi para stakeholders. Akuntabilitas dan responsibilitas juga menjadi salah satu hal yang dinilai oleh Dewan Komisaris untuk dapat terus ditingkatkan oleh Perseroan agar Perseroan dapat menjalani bisnis secara bertanggung jawab.

PROSPEK USAHA PERSEROAN

Di sektor perhotelan, Dewan Komisaris berpendapat Perseroan memiliki prospek usaha yang bagus di tahun-tahun mendatang, mengingat Hotel 88 Bekasi berada di tengah kota yang sedang dikembangkan dengan berbagai infrastruktur dan fasilitas yang memadai. Dengan pertumbuhan infrastruktur yang semakin memadai di kota Bekasi, Dewan Komisaris memperkirakan akan berdampak terhadap prospek Hotel 88 Bekasi di tahun 2020.

VIEWS ON IMPLEMENTATION OF STRATEGIES

In our opinion, the Company's strategies to achieve business growth had been well implemented during the reporting year. This is proven by the good performance displayed by the Board of Directors and all employees which results in positive operational and financial performances.

Recommendations to be considered by the Board of Directors to determine strategic steps in the coming years are, among others, to enhance the implementation of Good Corporate Governance principles in every aspect of the Company's business and operations. In addition, the Board of Commissioners recommends that the Board of Directors emphasizes and strengthens the transparency and whistleblowing systems in the Company's business.

VIEWS ON IMPLEMENTATION OF CORPORATE GOVERNANCE

The Board of Commissioners is satisfied and welcomes the implementation of Good Corporate Governance in the Company in 2019. However, the Board of Commissioners considers that there are still many opportunities that can be improved by the Company in the implementation of GCG. The Board of Commissioners recommends that the Company elevates the transparency to stakeholders regarding Company's information, in the context of decision making and policy for stakeholders. Accountability and responsibility are also among the issues assessed by the Board of Commissioners that need to be continuously improved by the Company in order to be able to conduct business responsibly.

BUSINESS OUTLOOK

In the hospitality sector, the Board of Commissioners views that the Company has positive business outlook in the coming years, considering the fact that Hotel 88 Bekasi is located in the middle of a developing city equipped with a variety of infrastructure and adequate facilities. With the increasing growth of infrastructure in Bekasi City, the Board of Commissioners expects that such growth will bring a positive impact on the prospects of Hotel 88 Bekasi in 2020.

Sedangkan untuk sektor Properti Komersial, Dewan Komisaris menilai Perseroan masih memiliki prospek yang baik, hal ini didasari karena permintaan akan properti di bidang ritel masih akan terus bertumbuh dari sektor usaha pakaian dan makanan, di samping itu diprakirakan harga sewa properti akan mengalami peningkatan sebesar 3% s.d. 5,5% per tahun.

Untuk di sektor penyewaan kendaraan, Dewan Komisaris menilai juga akan mengalami pertumbuhan, dengan melihat saat ini banyak perusahaan yang lebih menitikberatkan untuk menyewa kendaraan sebagai kendaraan Operasional perusahaan dibandingkan dengan membeli kendaraan baru.

Dewan Komisaris berharap di tahun 2020 Perseroan dapat memiliki kinerja yang lebih baik lagi dibandingkan dengan tahun 2019, baik dari kinerja operasional, keuangan, pengelolaan SDM, dan manajemen risiko. Di samping itu, Dewan Komisaris juga berharap Perseroan dapat memaksimalkan dan memanfaatkan segala peluang dan tantangan yang dimiliki perseroan untuk perkembangan Perseroan.

MEKANISME PEMBERIAN NASIHAT KEPADA DIREKSI

Dalam rangka mewujudkan kinerja yang semakin baik, Dewan Komisaris tidak hanya menjalankan pengawasan, namun juga memberikan nasihat dan masukan yang sesuai bagi Direksi. Pemberian nasihat ini menjadi bentuk dukungan Dewan Komisaris terhadap pelaksanaan pengelolaan dan pengurusan yang dilakukan Direksi, sehingga Direksi mampu melaksanakan tugasnya dengan semakin optimal. Nasihat dan masukan tersebut diberikan melalui mekanisme rapat gabungan serta pemberian secara langsung yang dilakukan berkala dan sesuai dengan kebutuhan, kondisi, dan situasi.

PERUBAHAN KOMPOSISI DEWAN KOMISARIS

Pada tahun 2019, komposisi Dewan Komisaris Perseroan mengalami perubahan. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 47 tanggal 18 September 2019, telah disetujui pemberhentian dengan hormat seluruh anggota Dewan Komisaris Perseroan dengan memberikan pembebasan,

The Board of Commissioners also considers observes a bright outlook in the commercial property sector for the Company. This is based on the fact that demand for property in the retail sector will continue to grow from the clothing and food business sector. In addition, it is predicted that property rental prices will increase by 3% to 5.5% per year.

We assess that the vehicle rental sector will also experience growth observing the trend displayed by many companies, in which they began to prioritize renting vehicles to be their operational vehicles rather than purchasing a new one.

The Board of Commissioners hopes that, in 2020, the Company can have an even better performance compared to 2019, both in terms of operations, financial, human resource management, and risk management. The Board of Commissioners also hopes that the Company can optimize and take advantage of all opportunities and challenges faced for its development going forward.

MECHANISM OF ADVISORY TO THE BOARD OF DIRECTORS

In order to realize better performance, the Board of Commissioners not only carries out supervisory function, but also provides appropriate advice and input for the Board of Directors. Provision of advice is a form of Board of Commissioners' support for the Company's management carried out by the Board of Directors, so that they will be able to carry out their duties more optimally. Our advice and input are delivered through both direct submission and joint meeting mechanism, which is held periodically in line with the Company's needs and conditions.

CHANGES IN THE COMPOSITION OF BOARD OF COMMISSIONERS

There was a change in the composition of Company's Board of Commissioners in 2019. Based on the Deed of Statement of Shareholders' Resolution no. 47 dated September 18, 2019, the shareholders resolved to respectfully dismiss all members of Company's Board of Commissioners through the provision of full

pemberesan dan pelepasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et de charge*) untuk segala tindakan selama masa jabatan mereka dan mengangkat Bapak Melvin Wangkar sebagai Komisaris Utama, Bapak Rony Harianto sebagai Komisaris, dan Bapak Doktorandus Alkie Samuel Sutandra sebagai Komisaris Independen.

Dengan demikian, komposisi Dewan Komisaris per tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

| | | |
|----------------------|---|----------------------------|
| Komisaris Utama | : | Melvin Wangkar |
| Komisaris | : | Rony Harianto |
| Komisaris Independen | : | Drs. Alkie Samuel Sutandra |

APRESIASI

Akhir kata, kami dari jajaran Dewan Komisaris mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan berupa dukungan dan peran serta hingga kepercayaan para Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan kepada Perseroan di sepanjang tahun 2019. Kami pun turut mengucapkan terima kasih kepada Direksi serta seluruh karyawan dan mengapresiasi seluruh kontribusi dan dedikasi yang diberikan dalam mendukung Perseroan mencapai tujuan dan pertumbuhan bisnis yang semakin baik.

Besar harapan kami bahwa Perseroan di tahun 2020 mampu menjaga kinerja baik ini dan terus bergerak meningkatkan bisnis usaha hingga mampu memberikan hasil yang terbaik di tengah tantangan dan persaingan yang hadir. Kami selaku jajaran Dewan Komisaris akan terus menjalankan peran dan tanggung jawab kami dalam melakukan pengawasan terhadap operasional Perseroan.

dismissal and discharge (*acquit et de charge*) of responsibilities for their actions taken during their term of office. The Shareholders then appointed Mr. Melvin Wangkar as the Company's President Commissioner, Mr. Rony Harianto as the Company's Commissioner, and Mr. Alkie Samuel Sutandra as the Company's Independent Commissioner.

Thus, the composition of Board of Commissioners as of December 31, 2019 is as follows:

| | | |
|--------------------------|---|----------------------------|
| President Commissioner | : | Melvin Wangkar |
| Commissioner | : | Rony Harianto |
| Independent Commissioner | : | Drs. Alkie Samuel Sutandra |

APPRECIATION

To conclude this report, we would like to extend our utmost gratitude to all Shareholders and Stakeholder for their support and role, as well as trust given to the Company throughout 2019. We would also like to appreciate the Board of Directors and all employees of the Company for their contribution and dedication in advancing the Company's performance and realizing its objectives to deliver better business growth.

We hope that, in 2020, the Company will be able to maintain this positive performance and continue to expand its business in order to deliver the best results amid the potential challenges and competition. We are committed to always carrying out our role and responsibility in supervising the Company's operations so as to bring positive impact in years to come.



MELVIN WANGKAR
Komisaris Utama
President Commissioner

Laporan Direksi

Board of Directors Report



LUKMAN NELAM
Direktur Utama
President Director

“

BOD optimis perekonomian Indonesia akan membaik di tahun 2020 dibandingkan dengan pertumbuhan ekonomi tahun 2019. Proyeksi pemerintah PDB tahun 2020 diprakirakan akan tumbuh 5,34% (yoY), lebih tinggi dibandingkan dengan prakiraan pertumbuhan tahun 2019 sebesar 5,14%.

The Board of Directors is optimistic that the Indonesian economy will improve in 2020 compared to 2019. The government has projected that the 2020 GDP will grow 5.34% (yoY), higher than the 2019 growth forecast of 5.14%.

PARA PEMEGANG SAHAM DAN PEMANGKU KEPENTINGAN YANG TERHORMAT,

Dengan penuh rasa syukur, kami sampaikan ungkapan terima kasih kami kepada Tuhan yang Maha Kuasa untuk seluruh rahmat dan karunia yang diberikan kepada kami, PT Esta Multi Usaha Tbk di sepanjang tahun 2019. Di tengah berbagai tantangan, kami mampu bertahan dan menorehkan catatan kinerja yang baik. Melalui laporan ini, kami selaku Direksi Perseroan akan menyampaikan hasil kinerja yang telah Perseroan raih di tahun 2019 sebagai perwujudan komitmen tanggung jawab kami dalam melaksanakan fungsi sebagai organ pengelola dan pengurus Perseroan.

KINERJA PERSEROAN TAHUN 2019

Strategi dan Kebijakan Strategis

Dalam mengembangkan usahanya, Perseroan memiliki berbagai strategi yang dinilai mampu menunjang Perseroan mencapai target dan meningkatkan pertumbuhan.

DEAR SHAREHOLDERS AND STAKEHOLDERS,

First of all, let us extend our highest gratitude to God Almighty for all blessings given to PT Esta Multi Usaha Tbk during the course of 2019. Amid various challenges, we were able to sustain our business and even record positive performance. Through this report, we, the Company's Board of Directors, shall present the result of Company's performance throughout the year as a manifestation of our commitment and responsibility in carrying out our function as the management organ of the Company.

COMPANY'S PERFORMANCE IN 2019

Strategies and Strategic Policies

In developing business, the Company has prepared various strategies considered capable of providing adequate support in achieving its targets and increasing growth.

Meningkatkan lini usaha yang terdiversifikasi

Perseroan saat ini memiliki dua lini utama yaitu properti dan penyewaan kendaraan. Di mana lini properti juga terbagi menjadi hotel dan properti komersial. Dengan diversifikasi tersebut, Perseroan memiliki nilai tambah yaitu sumber pendapatan tidak bergantung pada salah satu sektor saja.

Memiliki rencana pengembangan

Perseroan memiliki rencana pengembangan yang dengan dua strategi, yaitu mengembangkan usaha yang telah ada dan menambah lini usaha. Hal ini dilakukan untuk meningkatkan pertumbuhan Perseroan baik dalam usaha yang telah dijalani maupun potensi usaha lain yang sedang direncanakan.

Melakukan sinergi antar lini usaha

Perseroan melakukan sinergi dalam setiap lini usahanya. Pengalaman Perseroan dalam mengelola properti komersial, dikembangkan pada saat Perseroan melakukan pengembangan usaha ke bisnis dengan prospek baik.

Target dan Hasil

Berdasarkan Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) tahun 2019, Perseroan pada tahun 2019 ini telah berusaha menghasilkan kinerja dalam memenuhi target yang terangkum dalam RKAP tersebut. Target-target yang ditetapkan dalam RKAP antara lain target pendapatan dan laba bersih. Melihat kembali perbandingan antara target yang ditetapkan pada awal tahun 2019 dengan hasil yang dicapai pada tahun 2019, Perseroan menelaah berbagai faktor yang mempengaruhi agar pencapaian target dapat terealisasi dan menyusun strategi yang tepat dan sesuai sehingga ke depan mampu meningkatkan kinerja dan bersiap menghadapi tantangan dan kendala yang mungkin terjadi di masa depan.

Operasional

Dari sisi Operasional Perseroan, Direksi melihat kinerja operasional Perseroan, terutama di lini perhotelan telah mencerminkan kinerja yang baik. Pada tahun 2019, Hotel 88 Bekasi berhasil menyumbangkan pendapatan yang meningkat dari tahun sebelumnya.

Keuangan

Direksi menilai kinerja keuangan Perseroan pada tahun 2019 sudah sangat baik, hal ini dibuktikan dengan kemampuan Perseroan untuk mencatatkan keuntungan pada tahun 2019 dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya yang masih mengalami kerugian.

Improving diversified business lines

The Company currently has two primary business lines, namely property and vehicle rental. The property business is further divided into hotels and commercial properties. With this diversification, the Company has added value, i.e. its source of income does not depend on one sector only.

Establishing a development plan

The Company has prepared a development plan with two strategies, namely developing existing businesses and adding business lines. This is done to drive the Company's growth both in the business undertaken and the potential for other businesses being planned.

Synergizing between business lines

The Company conducts synergy within each of its business lines. The Company's experience in managing commercial property is developed when the Company expands its business toward a better prospect.

Targets and Results

Based on the 2019 Work Plan and Budget (RKAP), the Company has strived to deliver positive performance to fulfill the targets stipulated in the RKAP. These targets include Company's revenues and net profit. Looking at the comparison between the targets set at the beginning of 2019 and the results achieved, the Company will review various factors influencing the achievement of targets and develop the appropriate strategies so that, in the future, the Company can improve its performance and prepare for potential challenges and obstacles.

Operations

On operational front, the Board of Directors are proud to say that the Company's hospitality business line was able to show good performance. In 2019, Hotel 88 Bekasi succeeded in contributing an increase in revenue from the previous year.

Finance

The Board of Directors assesses that the Company's financial performance in 2019 demonstrated encouraging results as evidenced by the Company's ability to record profits this year compared to the losses suffered in the previous years.

Dalam hal Pendapatan Usaha, Perseroan berhasil membukukan Pendapatan senilai Rp8,1 miliar dan Laba Bersih Rp1,9 miliar. Laba Bersih mengalami peningkatan sebesar 151,6% disebabkan karena meningkatnya Pendapatan sebesar 90,7% dari tahun sebelumnya. Dari sisi nilai Aset, pada tahun buku 2019, Perseroan mencatat kenaikan Jumlah Aset sebesar Rp52,2 miliar atau mengalami kenaikan senilai 1,5% dari tahun sebelumnya. Kenaikan ini disebabkan oleh meningkatnya nilai Aset Lancar sebesar Rp2,9 miliar dan penurunan Aset Tidak Lancar sebesar Rp49,3 miliar atau masing-masing meningkat 145,6% dan menurun 1,8%.

Kinerja positif Perseroan tidak hanya tergambar dari kemampuan Perseroan dalam mencatatkan keuntungan di tahun 2019, akan tetapi juga tergambar dari kemampuan Perseroan untuk menjaga cash flow positif sehingga memberikan kesan yang baik kepada kreditor dalam pemenuhan tanggung jawab Perseroan.

Pengelolaan SDM

Perseroan telah melakukan pengelolaan dan pengembangan Sumber Daya Manusia dengan baik, Perseroan selalu berupaya meningkatkan kualitas sumber daya manusia dengan memberikan *training*, *mentoring*, dan *coaching* baik yang diberikan oleh tim internal maupun eksternal. Perseroan juga memberikan kesempatan kepada siswa-siswi sekolah kejuruan untuk magang di Hotel milik Perseroan.

Manajemen Risiko

Secara keseluruhan, Perseroan telah memiliki kinerja yang baik dalam pengelolaan manajemen risiko. Dalam penerapan manajemen risiko, Perseroan selalu mengawali dengan menetapkan konteks untuk membantu mengungkapkan dan menilai sifat dan kompelsitas dari risiko. Pada tahap penilaian risiko, Perseroan melakukan identifikasi dan analisis risiko secara mendalam untuk melihat kemungkinan dan dampak yang dapat ditimbulkan dari risiko-risiko tersebut secara komprehensif. Kemudian dalam penanganan risiko, Perseroan telah menyikapi risiko-risiko yang dimiliki Perseroan sesuai dengan strategi dan budaya organisasi Perseroan.

Kendala dan Tantangan

Direksi memandang bahwa kendala dan tantangan pasti ada dalam langkah Perseroan mencapai tujuan. Namun, kendala dan tantangan yang dihadapi untuk mencapai target bisnis tersebut telah diantisipasi dengan membuat target yang moderat sehingga dapat dicapai.

In 2019, the Company managed to realize Revenues amounting to Rp8.1 billion and Net Profit amounting to Rp1.9 billion. Our Net Profit increased by 151.6% due to an increase in Revenue by 90.7% from the previous year. In terms of Asset Value, in the 2019 fiscal year, the Company recorded an increase in total assets of Rp52.2 billion or 1.5% from the previous year. This was due to an increase in the value of Current Assets by Rp2.9 billion and a decrease in Non-Current Assets by Rp49.3 billion or an increase of 145.6% and a decrease of 1.8%, respectively, compared to the previous year.

The Company's positive performance is not only reflected in its ability to record profits in 2019, but also reflected in the ability to maintain positive cash flow so as to give a good impression to creditors in terms of fulfillment of the Company's responsibilities.

HR Management

The Company strives to carry out proper Human Resources (HR) management and development. We are committed to improving our HR quality by providing training, mentoring, and coaching activities, through both internal and external teams. The Company also provides opportunities for vocational school students to conduct their internship at the Company's Hotel.

Risk management

Broadly speaking, the Company has carried out its risk management appropriately. In implementing risk management, the Company always begins by setting a context to help reveal and assess the nature and complexity of risk. At the risk assessment stage, the Company conducts in-depth identification and risk analysis to understand the possibilities and impacts that can arise from these risks comprehensively. Then, in handling risks, the Company addresses its risks in accordance with the strategy and culture of the Company's organization.

Obstacles and Challenges

The Board of Directors is of the opinion that the Company will always face obstacles and challenges in its efforts to achieve its goals. Therefore, such obstacles and challenges to be faced in order to achieve business targets must be anticipated by making moderate targets so that they can be achieved.

Di masa mendatang, hal-hal yang dapat ditingkatkan dalam penerapan GCG Perseroan adalah peningkatan transparansi atas informasi-informasi perusahaan terhadap seluruh Pemegang Saham untuk membantu Pemegang Saham dalam mengambil keputusan-keputusan strategis.

Going forward, we are committed to continuously improving our GCG implementation by enhancing transparency of Company's information to all Shareholders, so as to be able to assist Shareholders in making strategic decisions.



PROSPEK USAHA

Direksi optimis perekonomian Indonesia akan membaik di tahun 2020 dibandingkan dengan pertumbuhan ekonomi tahun 2019. Proyeksi pemerintah PDB tahun 2020 diprakirakan akan tumbuh 5,34% (yoY), lebih tinggi dibandingkan dengan prakiraan pertumbuhan tahun 2019 sebesar 5,14%. Responden menyatakan bahwa peningkatan kinerja perekonomian pada tahun 2020 antara lain disebabkan oleh perbaikan ekonomi global, peningkatan investasi domestik dan asing, dan dukungan pemerintah melalui berbagai kebijakan. Responden memiliki optimisme yang cukup tinggi terhadap prospek perekonomian Indonesia tahun 2020, yang diindikasikan dengan 57,1% responden memprakirakan ekonomi tahun 2020 akan tumbuh di atas 5,25%.

Perhotelan

Berdasarkan laporan Colliers Quarterly Q3 2019, prospek perhotelan di Jabodetabek masih dapat mempertahankan tren di tengah meningkatnya masalah politik yang cukup memengaruhi. Pada awal Q3 kinerja hotel juga mulai mencapai tingkat hunian yang lebih tinggi dibandingkan pada periode di Q2. Namun terlepas dari penjualan kamar yang mengambil pos pendapatan terbesar, hotel juga dapat mengoptimalkan sektor makanan dan minuman, dan outlet lainnya yang juga dapat berfungsi sebagai tempat untuk melakukan pertemuan ataupun penyelenggaraan acara.

BUSINESS OUTLOOK

The Board of Directors is optimistic that the Indonesian economy will improve in 2020 compared to 2019. The government has projected that the 2020 GDP will grow 5.34% (yoY), higher than the 2019 growth forecast of 5.14%. Respondents stated that the increase in economic performance in 2020 will be partly due to improvements in the global economy, increased domestic and foreign investment, and government support through various policies. Respondents have a relatively high optimism about Indonesia's economic outlook in 2020, which is indicated by 57.1% of respondents predicting that the economy in 2020 will grow above 5.25%.

Hospitality

Based on the Colliers Quarterly Q3 2019 report, the hospitality business in Jabodetabek managed to maintain its trend amid the rising political problems that were quite influential. In early Q3, hotel performance began to show higher occupancy rates than in the period in Q2. However, apart from the sale of rooms which took up the biggest revenue items, hotels were able to optimize the food and beverage sector, as well as other outlets that could also function as a venue to hold meetings or organize events.

Properti Komersial

Berdasarkan laporan Colliers Quarterly Q4 2019 sektor properti komersial yang bergerak di bidang ritel pada tahun 2020 masih memiliki prospek yang cukup baik; meskipun pada tahun 2020 masih tumbuh tren *online shop*, akan tetapi kebutuhan pertokoan secara fisik masih diminati karena dengan mengunjungi toko fisik diyakini dapat merasa lebih memuaskan pancha indera customer.

Penyewaan Kendaraan

Perseroan baru memulai usaha penyewaan kendaraan. Perseroan melihat potensi dari usaha penyewaan kendaraan didasari oleh manajemen biaya yang dilakukan perusahaan-perusahaan di Indonesia. Dengan menyewa mobil sebagai penunjang aktivitas, sebuah perusahaan jadi terbebas dari berbagai beban pemeliharaan. Saat ini, semakin banyak perusahaan yang menyewa ketimbang membeli. Selain itu semakin baiknya infrastruktur di Indonesia juga meningkatkan permintaan akan penyewaan kendaraan. Kedepannya Perseroan akan mengembangkan usaha ini sehingga dapat lebih bertumbuh.

PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN

Implementasi tata kelola perusahaan di lingkungan Perseroan pada tahun 2019 telah dilakukan dengan baik. Perseroan telah memiliki Komisaris Independen, Sekretaris Perusahaan, Komite Audit, Unit Audit Internal, serta Komite Nominasi dan Remunerasi dalam mendukung penerapan prinsip-prinsip transparansi, akuntabilitas, tanggung jawab, independensi, dan kewajaran.

Di masa mendatang, hal-hal yang dapat ditingkatkan dalam penerapan GCG Perseroan adalah peningkatan transparansi atas informasi-informasi perusahaan terhadap seluruh Pemegang Saham untuk membantu Pemegang Saham dalam mengambil keputusan-keputusan strategis.

PERUBAHAN KOMPOSISI DIREKSI

Pada tahun 2019, komposisi Direksi Perseroan mengalami perubahan. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 47 tanggal 18 September 2019, telah disetujui pemberhentian dengan hormat seluruh anggota Direksi Perseroan dengan memberikan pembebasan, pemberesan dan pelepasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et decharge*) untuk segala tindakan selama masa jabatan mereka dan mengangkat Bapak Lukman Nelam sebagai Direktur Utama dan Bapak Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi sebagai Direktur.

Commercial Property

The Colliers Quarterly Q4 2019 report stated that the outlook of commercial property sector, which is engaged in retail, will remain promising. Despite the continuously growing trend of online shops in 2020, physical shopping needs will still be in demand since visiting physical stores is believed to be more satisfying to the five senses of the customer.

Vehicle Rental

The Company has just started the vehicle rental business. We see the potential of the vehicle rental business based on cost management strategy taken by a number of companies in Indonesia. By renting a car to support its activities, a company will be free from various maintenance expenses. At present, more and more companies are renting rather than buying. In addition, the better infrastructure in Indonesia will increase the demand for vehicle rental. In the future, the Company will continue to develop this business so that it can grow more.

IMPLEMENTATION OF CORPORATE GOVERNANCE

We believe that the Company has implemented corporate governance in a proper manner throughout 2019. The Company has established the positions of Independent Commissioner, Corporate Secretary, Audit Committee, Internal Audit Unit, and Nomination and Remuneration Committee, in order to support the implementation of the principles of transparency, accountability, responsibility, independency, and fairness.

Going forward, we are committed to continuously improving our GCG implementation by enhancing transparency of Company's information to all Shareholders, so as to be able to assist Shareholders in making strategic decisions.

CHANGES IN THE COMPOSITION OF BOARD OF DIRECTORS

There was a change in the composition of Company's Board of Directors in 2019. Based on the Deed of Statement of Shareholders' Resolution no. 47 dated September 18, 2019, the shareholders resolved to respectfully dismiss all members of Company's Board of Directors through the provision of full dismissal and discharge (*acquit et de charge*) of responsibilities for their actions taken during their term of office. The Shareholders then appointed Mr. Lukman Nelam as the Company's President Director and Mr. Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi as the Company's Director.

Maka, komposisi Direksi per tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Direktur Utama : Lukman Nelam
Direktur : Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi

Hingga laporan ini diterbitkan, Bapak Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi mengundurkan diri dari jabatannya sebagai Direksi Perseroan per tanggal 31 Mei 2020. Sehingga, dengan demikian, komposisi Direksi Perseroan saat ini adalah sebagai berikut:

Direktur Utama : Lukman Nelam

APRESIASI

Sebagai penutup, kami dari jajaran Direksi Perseroan menyampaikan banyak terima kasih kepada seluruh Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan yang telah percaya dan mendukung Perseroan sehingga kami mampu menjangkau kinerja yang baik dan positif di tahun 2019 yang penuh tantangan. Ungkapan terima kasih turut kami sampaikan kepada Dewan Komisaris yang telah banyak memberi dukungan dan menunjang kinerja kami melalui masukan dan saran yang membangun. Tidak lupa kami sampaikan pula terima kasih dan apresiasi kepada seluruh karyawan yang telah mencurahkan kinerja terbaiknya untuk menunjang Perseroan memperoleh target bisnis.

Kami akan terus bergerak menjalankan berbagai upaya, strategi, dan rencana guna memperoleh kinerja yang lebih baik di masa-masa mendatang. Dengan adanya dukungan dari berbagai pihak, tak terkecuali para Pemegang Saham dan para Pemangku Kepentingan, kami yakin dan optimis dapat senantiasa menghadirkan kualitas bisnis usaha yang memberi dampak positif dan nilai tambah.

Then, the composition of Board of Directors as of December 31, 2019 is as follows:

President Director : Lukman Nelam
Director : Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi

As of the issuance date of this report, Mr. Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi has resigned from his position as the Company's Director effective on May 31, 2020. Hence, the composition of Board of Directors at present is as follows:

President Director : Lukman Nelam

APPRECIATION

To conclude, we would like to extend our gratitude to all Shareholders and Stakeholders for their trust and support for the Company so that we were able to record positive performance in the challenging year of 2019. We would also like to thank the Board of Commissioners who have supported our performance by providing constructive advice and recommendations. Finally, we also express our gratitude and appreciation to all employees who have devoted their best performance to support the Company in achieving business targets

We will continue to create progress through various efforts, strategies, and plans in order to obtain better performance in the future. With the support of various parties, including the Shareholders and Stakeholders, we are optimistic that we can always deliver quality business performance and generate positive impact and added values for all stakeholders.



LUKMAN NELAM
Direktur Utama
President Director



Profil Perusahaan

Company Profile

03

Identitas Perusahaan

Corporate Identity

| | |
|---|--|
| Nama Perusahaan / Name of the Company | PT Esta Multi Usaha Tbk |
| Keterangan Perubahan Nama / Description of Name Change | Perseroan mengubah nama dari PT Esta Asri Propertindo menjadi PT Esta Multi Usaha berdasarkan Akta Notaris Maichel Vecky Katuuk, S.H., M.Kn. No. 7 tanggal 15 Mei 2019. Perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0266076 tanggal 20 Mei 2019 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 065 tanggal 13 Agustus 2019. / The Company changed its name from PT Esta Asri Propertindo to PT Esta Multi Usaha based on the Notary Deed of Maichel Vecky Katuuk, S.H., M.Kn. No. 7 dated May 15, 2019. The change had obtained approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-AH.01.03-0266076 dated May 20, 2019, and was announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 065 dated August 13, 2019. |
| Kedudukan / Domicile | Tangerang Selatan / South Tangerang |
| Tanggal Pendirian / Date of Establishment | 30 September 2011 / September 30, 2011 |
| Dasar Hukum Pendirian / Legal Basis of Establishment | Akta Notaris Kun Hidayat, SH., No. 34 tanggal 30 September 2011, notaris di Jakarta / Notary Deed No. 34 dated September 30, 2011, drawn up by Kun Hidayat, SH., Notary in Jakarta |
| Bidang Usaha / Business Lines | Perhotelan Bintang 2, Penyewaan Ruko, Penyewaan Mobil Penumpang, dan Perdagangan / 2-Star Hotel, Shophouse Leasing, Passenger Car Rental, and Trading |
| Modal Dasar / Authorized Capital | Rp168.888.000.000 (seratus enam puluh delapan miliar delapan ratus delapan puluh delapan Rupiah), terbagi atas 1.688.880.000 (satu miliar enam ratus delapan puluh delapan ratus delapan puluh ribu) lembar saham dengan setiap saham bernilai nominal sebesar Rp100 / Rp168,888,000,000 (one hundred sixty-eight billion eight hundred eighty-eight million Rupiah), consisting of 1,688,880,000 (one billion six hundred eighty-eight million eight hundred and eighty thousand) shares with nominal value of Rp100 per share |
| Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh / Issued and Fully Paid-in Capital | Rp43.000.000.000 (empat puluh tiga miliar Rupiah), terbagi atas 430.000.000 (empat ratus tiga puluh juta) lembar saham dengan setiap saham bernilai nominal sebesar Rp100 / Rp43,000,000,000 (forty-three billion Rupiah), consisting of 430,000,000 (four hundred thirty million) shares with nominal value of Rp100 per share |
| Tanggal Pencatatan pada Bursa / Date of Listing on Stock Exchange | 9 Maret 2020 / March 9, 2020 |
| Kode Saham / Ticker Code | ESTA |
| Pemegang Saham per 31 Desember 2019 / Shareholders as of December 31, 2019 | PT Esta Utama Corpora : 99,88% PT Bartley Sejahtera Investama : 0,12% |
| Alamat / Address | Wisma D'Esta Komplek Komersial Sektor II Blok AH II No. 7A City Tangerang Selatan 15318 |
| Telepon / Telephone | (021) 6083 4568 |
| Faksimili / Facsimile | (021) 6083 4569 |
| Alamat Surel / E-mail Address | corpsec@estamultiusaha.co.id |
| Situs Web / Website | www.estamultiusaha.co.id |

Sekilas Perseroan

Company at A Glance



“

**Pada tahun 2018,
Perusahaan memulai
kegiatan usaha
perhotelan. Sedangkan
pada tahun 2019,
Perusahaan memulai
kegiatan usaha
penyewaan kendaraan
tanpa hak opsi.**

In 2018, the Company started its hospitality business. Finally in 2019, the Company commenced vehicle leasing business without option rights.

PT Esta Multi Usaha Tbk didirikan dengan nama PT Esta Asri Propertindo sesuai Akta Notaris Kun Hidayat, SH., No. 34 tanggal 30 September 2011, notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-51610. AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 24 Oktober 2011, telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan No. AHU-0085684.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 24 Oktober 2011, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 93 tanggal 20 November 2012.

Perusahaan mengubah nama menjadi PT Esta Multi Usaha berdasarkan Akta Notaris Maichel Vecky Katuuk, S.H., M.Kn. No. 7 tanggal 15 Mei 2019. Perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0266076 tanggal 20 Mei 2019 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 065 tanggal 13 Agustus 2019.

PT Esta Multi Usaha Tbk was established under the name PT Esta Asri Propertindo based on the Notary Deed No. 34 dated September 30, 2011, drawn up by Kun Hidayat, SH., Notary in Jakarta. the Deed of Establishment had been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-51610.AH.01.01.Tahun 2011 dated October 24, 2011, and had been registered in the Company Register under No. AHU-0085684.AH.01.09.Tahun 2011 dated October 24, 2011, and announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 93 dated November 20, 2012.

The Company then changed its name to PT Esta Multi Usaha based on the Notary Deed of Maichel Vecky Katuuk, S.H., M.Kn. No. 7 dated May 15, 2019. The change had obtained approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-AH.01.03-0266076 dated May 20, 2019, and was announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 065 dated August 13, 2019.

Berdasarkan Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 47 pada tanggal 18 September 2019, seluruh pemegang saham telah menyetujui Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan mengenai perubahan nama Perusahaan dari PT Esta Multi Usaha menjadi PT Esta Multi Usaha Tbk dan penyesuaian-penesuaian untuk memenuhi persyaratan sebagai Perusahaan Terbuka. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat Keputusan No. AHU-0073384.AH.01.02.Tahun 2019.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan utama Perusahaan adalah di bidang penyediaan akomodasi dengan penyediaan makan minum meliputi hotel bintang dua, dengan kegiatan usaha penunjang melakukan usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat, melakukan kegiatan penyewaan dan sewa guna usaha kendaraan tanpa hak opsi dan melakukan perdagangan. Perusahaan berkedudukan di Gedung "Wisma D'Esta" lantai 7, Komplek Komersial Sektor II Blok AH.II/7A, Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, Banten.

Perusahaan mulai melakukan kegiatan usaha secara komersial pada tahun 2012. Sampai dengan tahun 2017, Perusahaan hanya melakukan kegiatan usaha penyewaan real estate. Pada tahun 2018, Perusahaan memulai kegiatan usaha perhotelan. Sedangkan pada tahun 2019, Perusahaan memulai kegiatan usaha penyewaan kendaraan tanpa hak opsi.

Perusahaan memiliki bangunan hotel yang dioperasikan dengan nama D'esta Hotel 88 yang berletak di Jalan Cut Meutia No. 67, RT 01/02, Kel. Sepanjang Jaya, Kec. Rawa Lumbu, Bekasi.

Entitas induk langsung dan utama Perusahaan adalah PT Esta Utama Corpora.

Based on the Notary Deed of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. No. 47 dated September 18, 2019, all shareholders approved the Amendment to the Company's Articles of Association regarding the name change of PT Esta Multi Usaha to PT Esta Multi Usaha Tbk and other adjustments to meet the requirements as a Public Listed Company. The amendment to the Articles of Association had been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-0073384. AH.01.02.Tahun 2019.

In accordance with provisions contained in the article 3 of the Company's Articles of Association, the main business activities of the Company is the provision of accommodation, including food and beverages, through two-star hotel, with supporting business activities of purchasing, selling, leasing, and operation of real estates, rental vehicles without option rights, and trading. The Company is domiciled in "Wisma D'Esta" Building, Floor 7, Commercial Complex Sector II Block AH.II/7A, Bumi Serpong Damai, South Tangerang, Banten.

The Company started its commercial operations in 2012. Up to 2017, the Company only conducted real estate leasing business activity while in 2018, the Company started its hospitality business. Finally in 2019, the Company commenced vehicle leasing business without option rights.

The Company owns a hotel building operated under the name D'esta Hotel 88, which is located at Jalan Cut Meutia No. 67, RT 01/02, Kel. Sepanjang Jaya, Kec. Rawa Lumbu, Bekasi.

The Company's direct and main holding entity is PT Esta Utama Corpora.

Jejak Langkah Milestones

| Tahun | Uraian / Description |
|-------|---|
| 2011 | Berdiri sebagai perusahaan yang berfokus di bidang properti dengan nama PT Esta Asri Propertindo. / The Company was established under the name PT Esta Asri Propertindo and was engaged in property business. |
| 2012 | Berdiri sebagai perusahaan yang berfokus di bidang properti dengan nama PT Esta Asri Propertindo. / After one year of operations, the Company owned 8 commercial shophouses located in various regions. |
| 2018 | Atas kerja sama dengan Waringin Hospitality Hotel Group, meresmikan Hotel 88 Bekasi. / The Company cooperated with Waringin Hospitality Hotel Group and inaugurated Hotel 88 Bekasi. |
| 2019 | Perseroan telah memiliki 18 unit ruko komersial. Berganti nama menjadi PT Esta Multi Usaha dan telah memulai lini bisnis rental kendaraan bermotor. Semangat yang baru ini akan menjadi motivasi bagi Perseroan untuk memperluas lini bisnis di bidang export dan bidang lainnya. / The Company owned 18 commercial shophouse. The Company changed its name to PT Esta Multi Usaha and commenced vehicle rental business. This new spirit became the motivation to expand business into exporting and other industries. |

Visi dan Misi

Vision and Mission

VISI
Vision

Menjadi perusahaan multi usaha yang *go public*, yang berdampak untuk kesejahteraan perindustrian Indonesia.
To become a go-public, multi-business company having an impact on the welfare of Indonesian industry.

- Menjalankan bisnis dengan berintegritas /
Conducting business with integrity
- Memberikan produk dan pelayanan dengan kualitas terbaik /
Providing highest quality products and services
- Menciptakan pertumbuhan yang stabil /
Creating stable growth

MISI
Mission

Nilai-Nilai Perusahaan

Corporate Values

Dalam menjalani setiap kegiatan pengelolaan bisnis perusahaan, PT Esta Multi Usaha Tbk memiliki nilai-nilai yang dianut dan dipegang teguh oleh seluruh karyawan, yaitu IBEST:

- **Integrity**
Menjalani tugas dan tanggung jawab dengan berintegritas, jujur, dan bertanggung jawab.
- **Best Effort**
Memberikan usaha dan kemampuan yang terbaik dari potensi-potensi yang dimiliki.
- **Excellent Service**
Memberikan pelayanan yang terbaik kepada siapapun dan dalam hal apapun.
- **SOP is Number One**
Mengerjakan tugas dan tanggung jawab sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan.
- **Trust and Respect**
Saling percaya dan menghormati semua yang terlibat dalam bisnis perusahaan.

In conducting its business management activities, PT Esta Multi Usaha Tbk has values that must be adhered to by all employees, namely IBEST:

- **Integrity**
Perform duties and responsibilities with integrity, honesty, and responsibility.
- **Best Effort**
Give the best effort and ability from own potential.
- **Excellent Service**
Provide the best service to anyone and in any case.
- **SOP is Number One**
Perform duties and responsibilities in accordance with established procedures.
- **Trust and Respect**
Mutual trust and respect for all personnel involved in the Company's business.

Kegiatan Usaha

Business Activities



Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan dari Perseroan ini adalah berusaha di bidang penyediaan akomodasi dengan makan minum, real estat, penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, ketenagakerjaan, agen perjalanan dan penunjang usaha lainnya, perdagangan besar dan eceran serta reparasi dan perawatan mobil dan sepeda motor.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

KEGIATAN UTAMA PERSEROAN:

Meliputi kegiatan usaha Hotel Bintang Dua yang mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan.

KEGIATAN USAHA PENUNJANG:

- Melakukan usaha pembelian, penjualan, persewaan -dan pengoperasian real estat, baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti

In accordance with provisions contained in the Article 3 of the Company's Articles of Association, the purposes and objectives of the Company is to engage in the provision of accommodation with food and beverages, real estate, leasing and rental without option rights, employment, travel agents and other business support, wholesale and retail trading, and car and motorcycle repair and maintenance.

To achieve the purposes and objectives above, the Company can carry out business activities as follows:

MAIN BUSINESS ACTIVITIES:

Covering business activities of Two-Star Hotels that include the provision of lodging, food and drink services, and other services to the public by using part or all of the building.

SUPPORTING BUSINESS ACTIVITIES:

- Conducting business of purchasing, selling, leasing, and operating real estate, both owned and rented, such as apartment buildings, residential and non-residential buildings (such as exhibition venues, private storage facilities, malls,



tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan, termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut) dan lain-lain sehubungan dengan bisnis real estat tersebut;

- Melakukan kegiatan penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi (operasional leasing) jenis kendaraan- seperti mobil penumpang (tanpa sopir), truk, trailer- atau gandengan dan lainnya; dan
- Melakukan perdagangan besar, bukan mobil dan sepeda motor atas dasar balas jasa atau kontrak (perdagangan komisi).

Seluruh kegiatan usaha yang berkaitan dan menunjang kegiatan usaha utama Perseroan, selama tidak melanggar ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

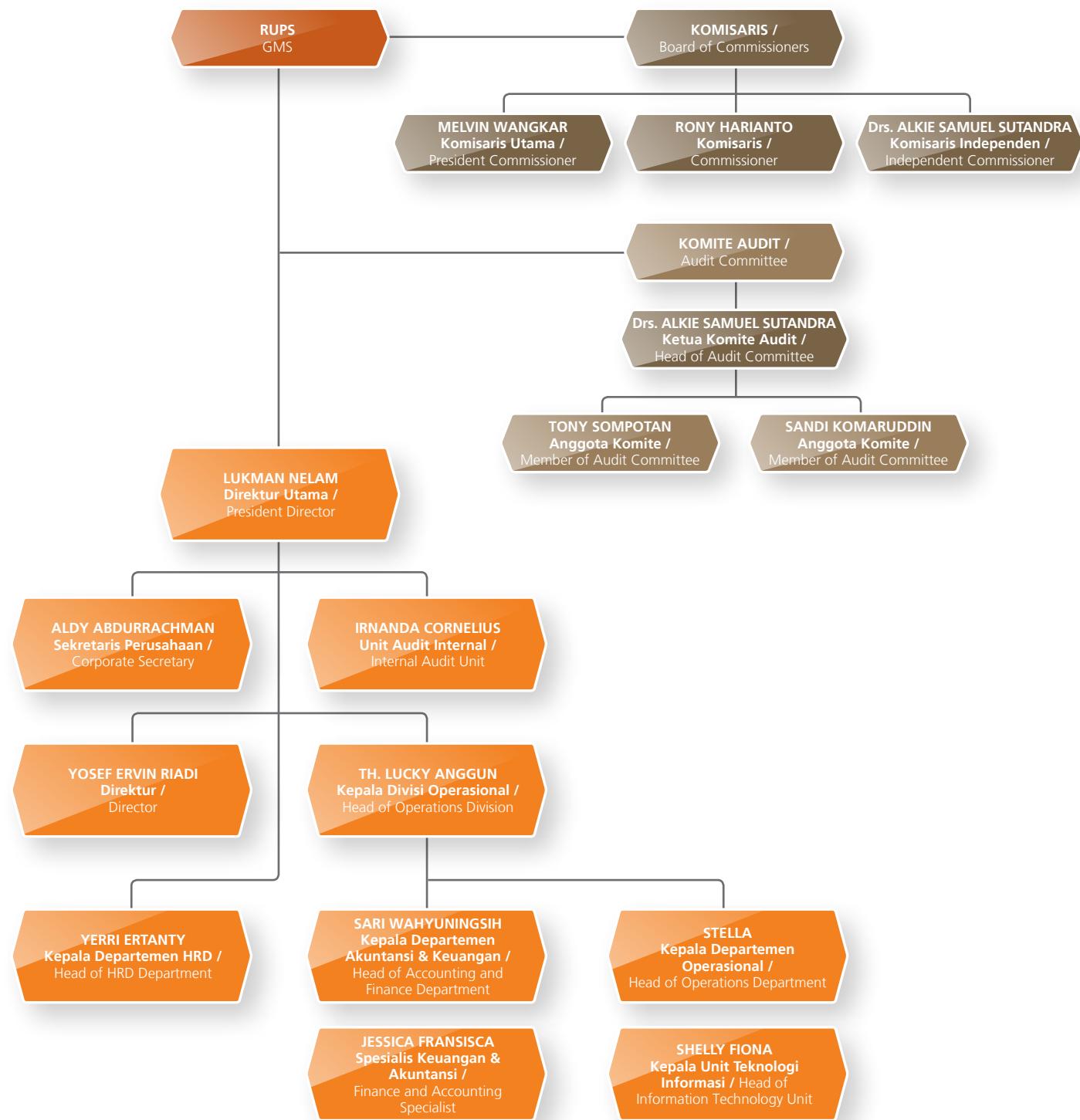
shopping centers, and others), as well as provision of houses and flats or apartments with or without furniture to be used permanently, either monthly or annually, including the sale of land, development of building for self-operation (for leasing spaces in the building) and others in connection with the real estate business;

- Conducting leasing and rental activities without option rights (operational leasing) of vehicles, such as passenger cars (without drivers), trucks, trailers, and others; and
- Carrying out large non-cars and motorcycles trading on a fee or contract basis (commission trading).

All business activities related to and supporting the Company's main business activities, provided that they do not violate the prevailing laws and regulations.

Struktur Organisasi Perseroan

Organization Structure



Profil Dewan Komisaris

Board of Commissioners Profile

MELVIN WANGKAR

Komisaris Utama

President Commissioner



Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta, 11 Mei 1990. Saat ini berusia 30 tahun dan berdomisili di Jakarta. Beliau menyelesaikan pendidikan S1 jurusan *Finance* di Indiana University, Amerika Serikat pada tahun 2012. Sebelum menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan, beliau menjabat sebagai Direktur di PT BPR Kredit Mandiri Indonesia pada September 2014 hingga Juni 2019.

Dasar Pengangkatan

Beliau diangkat sebagai Komisaris Utama sejak 18 September 2019 berdasarkan Akta No. 47/2019.

Rangkap Jabatan di Perusahaan Terbuka Lainnya

Beliau tidak memiliki rangkap jabatan sebagai anggota Direksi dan/ atau Dewan Komisaris pada perusahaan terbuka lainnya.

Riwayat Pekerjaan

Beliau memiliki berbagai pengalaman kerja, antara lain sebagai Marketing Intern di PT BPR DPM Kredit Mandiri (2010), PMO di PT BPR DPM Kredit Mandiri (2013-2014), dan Direktur di PT BPR Kredit Mandiri Indonesia (2014-2019). Selain menjabat sebagai Komisaris Utama, beliau menjabat sebagai Komisaris di PT BPR Kredit Mandiri sejak Juni 2019 hingga sekarang.

Indonesian citizen, 30 years old, born in Jakarta on May 11, 1990, and currently domiciles in Jakarta. He earned his bachelor's degree in Finance from Indiana University, US, in 2012. Before serving as the Company's President Commissioner, he served as a Director at PT BPR Kredit Mandiri Indonesia in September 2014 to June 2019.

Basis of Appointment

He was appointed as the President Commissioner on September 18, 2019 based on Deed No. 47/2019.

Concurrent Position at Other Public Listed Companies

He has no concurrent position as a member of Board of Directors and/ or Board of Commissioners at other public listed companies.

Career History

His career history includes serving as a Marketing Intern Staff at PT BPR DPM Kredit Mandiri (2010), PMO at PT BPR DPM Kredit Mandiri (2013-2014), and Director at PT BPR Kredit Mandiri Indonesia (2014-2019). Aside from serving as the Company's President Commissioner, he serves as a Commissioner at PT BPR Kredit Mandiri from June 2019 up to present.



RONY HARIANTO

Komisaris
Commissioner

Warga Negara Indonesia, lahir di Surabaya, 24 Februari 1977. Saat ini berusia 43 tahun dan berdomisili di Jakarta. Beliau menyelesaikan pendidikan S1 jurusan Akuntansi di Universitas Tarumanagara, Jakarta pada tahun 2000. Sebelum menjabat sebagai Komisaris Perseroan, beliau menjabat sebagai Direktur di PT Esta Dana Ventura pada Juli 2014 hingga April 2016.

Dasar Pengangkatan

Beliau diangkat sebagai Komisaris sejak 18 September 2019 berdasarkan Akta No. 47/2019.

Rangkap Jabatan di Perusahaan Terbuka Lainnya

Beliau tidak memiliki rangkap jabatan sebagai anggota Direksi dan atau Dewan Komisaris pada perusahaan terbuka lainnya.

Riwayat Pekerjaan

Beliau memiliki berbagai pengalaman kerja, antara lain sebagai Akuntan di Kantor Akuntan Publik Uto & Sugito (2001), Management Trainee Program di PT BFI Finance Indonesia Tbk (2002), Credit Analyst – Kantor Pusat di PT BFI Finance Indonesia (2002-2004), Kepala Bagian Marketing cabang Sunter di PT BFI Finance Indonesia Tbk (2004-2005), Product Specialist Used Car – Kantor Pusat di PT BFI Finance Indonesia Tbk (2005-2006), Wakil Pimpinan Cabang Surabaya di PT BFI Finance Indonesia Tbk (2006-2007), Dept. Head Product Development Retail Motor di PT BFI Finance Indonesia (2007-2012), Regional Manager Jawa Timur di PT BFI Finance Indonesia Tbk (2012-2014), Dept. Head Product, Mortgage and Machinery di PT BFI Finance Indonesia Tbk (2014), dan Direktur di PT Esta Dana Ventura (2014-2016). Selain menjabat sebagai Komisaris, beliau menjabat sebagai Komisaris di PT Esta Prima Investama sejak Desember 2016 hingga sekarang, Direktur Utama di PT Esta Dana Ventura sejak Mei 2016 hingga sekarang, dan Komisaris di PT Esta Kapital Fintek sejak September 2017 hingga sekarang.

Indonesian citizen, 43 years old, born in Surabaya on February 24, 1977, and currently domiciles in Jakarta. He earned his bachelor's degree in Accounting from Tarumanagara University, Jakarta in 2000. Before serving as the Company's Commissioner, he served as a Director at PT Esta Dana Ventura in July 2014 to April 2016.

Basis of Appointment

He was appointed as a Commissioner on September 18, 2019 based on Deed No. 47/2019.

Concurrent Position at Other Public Listed Companies

He has no concurrent position as a member of Board of Directors and/or Board of Commissioners at other public listed companies.

Career History

His career history includes serving as an Accountant at Public Accounting Firm Uta & Sugito (2001), Management Trainee Program at PT BFI Finance Indonesia Tbk (2002), Credit Analyst – Head Office at PT BFI Finance Indonesia (2002-2004), Head of Marketing Department of Sunter Branch of PT BFI Finance Indonesia Tbk (2004-2005), Product Specialist Used Car – Head Office at PT BFI Finance Indonesia Tbk (2005-2006), Deputy Branch Manager of Surabaya of PT BFI Finance Indonesia Tbk (2006-2007), Head of Product Development Retail Motor Department at PT BFI Finance Indonesia (2007-2012), Regional Manager of East Java at PT BFI Finance Indonesia Tbk (2012-2014), Head of Product, Mortgage and Machinery Department at PT BFI Finance Indonesia Tbk (2014), and Director at PT Esta Dana Ventura (2014-2016). Aside from serving as the Company's Commissioner, he serves as a Commissioner at PT Esta Prima Investama from December 2016 up to present, President Director of PT Esta Dana Ventura from May 2016 up to present, and Commissioner at PT Esta Kapital Fintek from September 2017 up to present.

DRS. ALKIE SAMUEL SUTANDRA
Komisaris Independen
Independent Commissioner



Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta, 20 April 1959. Saat ini berusia 61 tahun dan berdomisili Jakarta. Beliau menyelesaikan pendidikan S1 jurusan Ekonomi di Universitas Indonesia pada tahun 1983. Sebelum menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan, beliau menjabat sebagai Direktur di PT Bhinneka Winner Multy Embroidery pada tahun 1986 hingga 2004.

Dasar Pengangkatan

Beliau diangkat sebagai Komisaris Independen sejak 18 September 2019 berdasarkan Akta No. 47/2019.

Rangkap Jabatan di Perusahaan Terbuka Lainnya

Beliau tidak memiliki rangkap jabatan sebagai anggota Direksi dan/ atau Dewan Komisaris pada perusahaan terbuka lainnya.

Riwayat Pekerjaan

Beliau memiliki berbagai pengalaman kerja, antara lain sebagai Akunting di PT Putera Daya Perkasa (1983-1986) dan Direktur di PT Bhinneka Winner Multy Embroidery (1986-2004). Selain menjabat sebagai Komisaris Independen, beliau menjadi wiraswasta dengan bisnis Printing Home Industries sejak tahun 2004 hingga sekarang.

Indonesian citizen, 61 years old, born in Jakarta on April 20, 1959, and currently domiciles in Jakarta. He earned his bachelor's degree in Economics from the University of Indonesia in 1983. Before serving as the Company's Independent Commissioner, he served as a Director at PT Bhinneka Winner Multy Embroidery in 1986 to 2004.

Basis of Appointment

He was appointed as an Independent Commissioner on September 18, 2019 based on Deed No. 47/2019.

Concurrent Position at Other Public Listed Companies

He has no concurrent position as a member of Board of Directors and/or Board of Commissioners at other public listed companies.

Career History

His career history includes serving as an Accounting Staff at PT Putera Daya Perkasa (1983-1986) and Director at PT Bhinneka Winner Multy Embroidery (1986-2004). Aside from serving as the Company's Independent Commissioner, he works as an entrepreneur with his Printing Home Industries business from 2004 up to present.

Profil Direksi

Board of Directors Profile



LUKMAN NELAM

Direktur Utama

President Director

Warga Negara Indonesia, lahir di Pekanbaru, 2 Januari 1965. Saat ini berusia 55 tahun dan berdomisili di Tangerang. Beliau menyelesaikan pendidikan S1 jurusan Manajemen di Universitas Lancang Kuning, Riau pada tahun 1995. Sebelum menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan, beliau menjabat sebagai Network Development & Management Division Head di PT BFI Finance Indonesia Tbk pada Juli 2015 hingga April 2018.

Dasar Pengangkatan

Beliau diangkat sebagai Direktur Utama sejak 18 September 2019 berdasarkan Akta No. 47/2019.

Rangkap Jabatan di Perusahaan Terbuka Lainnya

Beliau tidak memiliki rangkap jabatan sebagai anggota Direksi dan atau Dewan Komisaris pada perusahaan terbuka lainnya.

Riwayat Pekerjaan

Beliau memiliki berbagai pengalaman kerja, antara lain sebagai Purchasing Supervisor di PT L'or Intoserve (1984-1990), Commercial Assistant Manager di PT Salim Indolantation (1991-1995), Marketing Officer di PT BFI Finance Indonesia Tbk (1995-1997), Deputy Branch Manager di PT BFI Finance Indonesia Tbk (1997), Pimpinan Kantor Cabang Pembantu di PT BFI Finance Indonesia Tbk (1997-2000), Pimpinan Kantor Cabang Utama di PT BFI Finance Indonesia Tbk (2000-2002), Business Development Coordinator – Sumbagut di PT BFI Finance Indonesia Tbk (2002-2006), Koordinator Wilayah II di PT BFI Finance Indonesia Tbk (2006-2010), Regional Manager di PT BFI Finance Indonesia Tbk (2011-2015), dan Network Development & Management Division Head di PT BFI Finance Indonesia Tbk (2015-2018). Selain menjabat sebagai Direktur Utama, beliau menjabat sebagai Komisaris Utama di PT Esta Kapital Fintek sejak Juli 2018 hingga sekarang.

Indonesian citizen, 55 years old, born in Pekanbaru on January 2, 1965, and currently domiciles in Tangerang. He earned his bachelor's degree in Management from Universitas Lancang Kuning, Riau, in 1995. Before serving as the Company's President Director, he served as the Head of Network Development & Management Division at PT BFI Finance Indonesia Tbk in July 2015 to April 2018.

Basis of Appointment

He was appointed as the President Director on September 18, 2019 based on Deed No. 47/2019.

Concurrent Position at Other Public Listed Companies

He has no concurrent position as a member of Board of Directors and/or Board of Commissioners at other public listed companies.

Career History

His career history includes serving as a Purchasing Supervisor at PT L'or Intoserve (1984-1990), Commercial Assistant Manager at PT Salim Indolantation (1991-1995), Marketing Officer at PT BFI Finance Indonesia Tbk (1995-1997), Deputy Branch Manager at PT BFI Finance Indonesia Tbk (1997), Head of Sub-Branch Office at PT BFI Finance Indonesia Tbk (1997-2000), Manager of Main Branch Office at PT BFI Finance Indonesia Tbk (2000-2002), Business Development Coordinator – Northern Sumatera Region at BFI Finance Indonesia Tbk (2002-2006), Region II Coordinator at PT BFI Finance Indonesia Tbk (2006-2010), Regional Manager at PT BFI Finance Indonesia Tbk (2011-2015), and Head of Network Development & Management Division at PT BFI Finance Indonesia Tbk (2015-2018). Aside from serving as the Company's President Director, he serves as the President Commissioner of PT Esta Kapital Fintek from July 2018 up to present.

YOSEF ERVIN RIADI OEDI TJAHHADI

Direktur*

Director



Warga Negara Indonesia, lahir di Banjarmasin, 19 Maret 1984. Saat ini berusia 36 tahun dan berdomisili di Surabaya. Beliau menyelesaikan pendidikan S1 jurusan Akuntansi di Universitas Kristen Petra, Surabaya pada tahun 2007, pendidikan S1 jurusan Hukum di Universitas Airlangga, Surabaya pada tahun 2009, Pendidikan Profesi Akuntan di Universitas Airlangga, Surabaya pada tahun 2008, pendidikan S2 jurusan Akuntansi di Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta pada tahun 2014, dan saat ini sedang menyelesaikan pendidikan S2 Ilmu Hukum di Universitas Atma Jaya, Yogyakarta. Sebelum menjabat sebagai Direktur Perseroan, beliau menjabat sebagai Tax Manager di PT Warna Abadi Mitra Bersama pada Februari 2015 hingga Februari 2018.

Dasar Pengangkatan

Beliau diangkat sebagai Direktur sejak 18 September 2019 berdasarkan Akta No. 47/2019.

Rangkap Jabatan di Perusahaan Terbuka Lainnya

Beliau tidak memiliki rangkap jabatan sebagai anggota Direksi dan/ atau Dewan Komisaris pada perusahaan terbuka lainnya.

Riwayat Pekerjaan

Beliau memiliki berbagai pengalaman kerja, antara lain sebagai Senior Tax Staff di Pentatrust Tax Advisory (2009-2012) dan Tax Manager di PT Warna Abadi Mitra Bersama (2015-2018).

*) Beliau mengundurkan diri dari jabatannya sebagai Direktur Perseroan pada 31 Mei 2020.

Indonesian citizen, 36 years old, born in Banjarmasin on March 19, 1984, and currently domiciles in Surabaya. He earned his bachelor's degree in Accounting from Petra Christian University, Surabaya, in 2007, bachelor's degree in Law from Airlangga University, Surabaya, in 2009, Accountant Professional Education at Airlangga University, Surabaya, in 2008, master's degree in Accounting from Gadjah Mada University, Yogyakarta in 2014, and currently, he is completing his master's degree in Law at Atma Jaya University, Yogyakarta. Before serving as the Company's Director, he served as a Tax Manager at PT Warna Abadi Mitra Bersama in February 2015 to February 2018.

Basis of Appointment

He was appointed as a Director on September 18, 2019 based on Deed No. 47/2019.

Concurrent Position at Other Public Listed Companies

He has no concurrent position as a member of Board of Directors and/or Board of Commissioners at other public listed companies.

Career History

His career history includes serving as a Senior Tax Staff at Pentatrust Tax Advisory (2009-2012) and Tax Manager at PT Warna Abadi Mitra Bersama (2015-2018).

*) He resigned from his position as the Company's Director on May 31, 2012.

Kronologi Pencatatan Saham

Share Listing Chronology

| Penawaran Umum Perdana / Initial Public Offering (IPO) | |
|--|--|
| Tanggal Penawaran Umum Perdana / Date of Initial Public Offering (IPO) | 3 Maret 2020 / March 3, 2020 |
| Tanggal Pencatatan di Bursa Efek Indonesia (BEI) / Date of Listing on Indonesia Stock Exchange (IDX) | 9 Maret 2020 / March 9, 2020 |
| Nilai Nominal Saham / Share Nominal Value | Rp100 (seratus Rupiah) per saham / Rp100 (one hundred Rupiah) per share |
| Harga Penawaran / Offering Price | Rp120 (seratus dua puluh Rupiah) per saham / Rp120 (one hundred and twenty Rupiah) per share |
| Total Dana Hasil IPO / Total Proceeds from IPO | Rp24.000.000.000 (dua puluh empat miliar Rupiah) / Rp24,000,000,000 (twenty-four billion Rupiah) |
| Harga Saham Sebelum Pencatatan / Share Price Before Listing | Rp100 (seratus Rupiah) per saham / Rp100 (one hundred Rupiah) per share |
| Harga Saham Setelah Pencatatan / Share Price After Listing | Rp120 (seratus dua puluh Rupiah) per saham / Rp120 (one hundred and twenty Rupiah) per share |
| Jumlah Saham yang Diperdagangkan / Total Shares Traded | 200.000.000 (dua ratus juta) Saham Biasa Atas Nama / 200,000,000 (two hundred million) Ordinary Shares |
| Jumlah Saham yang Tidak Diperdagangkan / Total Shares Untraded | 50.000.000* (lima puluh juta) / 50,000,000* (fifty million) |

Keterangan:

*) Untuk memenuhi ketentuan Pasal 11 ayat (2) Peraturan OJK No. 28/POJK.05/2014 tanggal 19 Desember 2014 tentang Perizinan Usaha dan Kelembagaan Perusahaan Pembiayaan yang mensyaratkan minimal 15% (lima belas persen) saham Perseroan tidak diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia.

Note:

*) To fulfill the provisions of Article 11 paragraph (2) of the Regulation of OJK No. 28/POJK.05/2014 dated December 19, 2014 regarding Business and Institutional Licensing of Financing Companies which requires a minimum of 15% (fifteen percent) of the Company's shares not traded on the Indonesia Stock Exchange.

Kronologi Penerbitan dan/atau Pencatatan Efek Lainnya

Other Securities Issuance and/or Listing Chronology

Tidak terdapat adanya informasi terkait kronologis penerbitan dan/atau pencatatan efek lainnya dikarenakan Perseroan tidak melakukan aktivitas tersebut di sepanjang tahun 2019.

There is no information on other securities issuance and/or listing chronology since the Company did not execute these actions in 2019.

Komposisi Pemegang Saham

Shareholder Composition

Komposisi pemegang saham utama Perseroan hingga 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

| Keterangan / Description | Nilai Nominal Rp50,- per saham / Nominal Value Rp50 per share | | |
|--|---|--|---------------|
| | Jumlah Saham / Total Shares | Jumlah Nilai Nominal / Total Nominal Value | % |
| Modal Dasar / Authorized Capital | 1.688.880.000 | 168.888.000.000 | - |
| Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh: / Issued and Fully Paid-in Capital: | | | |
| 1. PT Esta Utama Corpora (EUC) | 429.500.000 | 42.950.000.000 | 99,88 |
| 2. PT Bartley Sejahtera Investama (BSI) | 500.000 | 50.000.000 | 0,12 |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh / Total Issued and Fully Paid-in Capital | 430.000.000 | 43.000.000.000 | 100,00 |
| Saham dalam Portepel / Shares in Portfolio | 1.258.880.000 | 125.888.000.000 | - |

Dengan terjualnya seluruh saham yang ditawarkan Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana, maka susunan modal saham dan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum Perdana adalah sebagai berikut:

| Keterangan / Description | Nilai Nominal Rp50,- per saham / Nominal Value Rp50 per share | | | | | |
|--|---|------------------------|-----------------------------|--|------------------------|---------------|
| | Sebelum Penawaran Umum Perdana / Before Initial Public Offering | | | Setelah Penawaran Umum Perdana / After Initial Public Offering | | |
| Jumlah Saham / Total Shares | Jumlah Nilai Nominal / Total Nominal Value | % | Jumlah Saham / Total Shares | Jumlah Nilai Nominal / Total Nominal Value | % | |
| Modal Dasar / Authorized Capital | 1.688.880.000 | 168.888.000.000 | - | 1.688.880.000 | 168.888.000.000 | - |
| Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh: / Issued and Fully Paid-in Capital: | | | | | | |
| 1. PT Esta Utama Corpora (EUC) | 429.500.000 | 42.950.000.000 | 99,88 | 429.500.000 | 42.950.000.000 | 63,16 |
| 2. PT Bartley Sejahtera Investama (BSI) | 500.000 | 50.000.000 | 0,12 | 500.000 | 50.000.000 | 0,07 |
| 3. Masyarakat / Public | - | - | | 250.000.000 | 25.000.000.000 | 36,77 |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh / Total Issued and Fully Paid-in Capital | 430.000.000 | 43.000.000.000 | 100,00 | 680.000.000 | 68.000.000.000 | 100,00 |
| Saham dalam Portepel / Shares in Portfolio | 1.258.880.000 | 125.888.000.000 | - | 1.008.880.000 | 100.888.000.000 | - |

Berdasarkan klasifikasi Institusi dan Individu, baik Asing dan Lokal, komposisi pemegang saham Perseroan hingga 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

| Klasifikasi Pemegang Saham / Shareholder Classification | Jumlah Institusi/Individu / Total Institutions/Individuals | % | Jumlah Lembar Saham / Total Shares | % |
|---|--|-----|------------------------------------|-----|
| Institusi Asing / Foreign Institution | - | - | - | - |
| Institusi Lokal / Local Institution | 2 | 100 | 430.000.000 | 100 |
| Individu Asing / Foreign Individual | - | - | - | - |
| Individu Lokal / Local Individual | - | - | - | - |

Komposisi kepemilikan saham Perseroan oleh anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan hingga 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

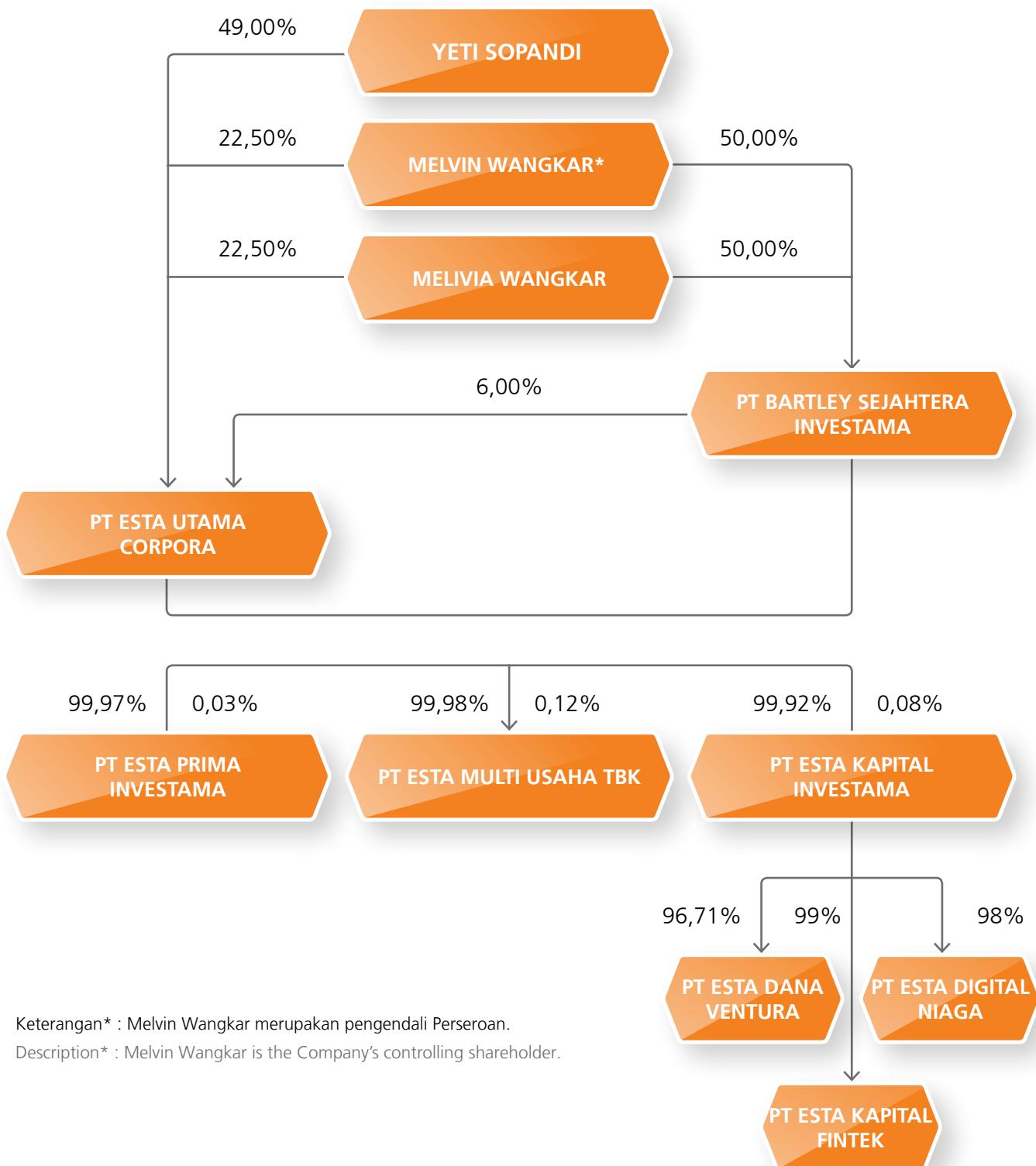
| No. | Nama dan Jabatan Pemegang Saham / Name and Position of Shareholder | Kepemilikan Saham / Share Ownership |
|---|--|-------------------------------------|
| Dewan Komisaris / Board of Commissioners | | |
| 1. | Melvin Wangkar – Komisaris Utama / President Commissioner | Tidak ada / Nil |
| 2. | Rony Harianto – Komisaris / Commissioner | Tidak ada / Nil |
| 3. | Drs. Alkie Samuel Sutandra – Komisaris Independen / Independent Commissioner | Tidak ada / Nil |
| Direksi / Board of Directors | | |
| 1. | Lukman Nelam – Direktur Utama / President Director | Tidak ada / Nil |
| 2. | Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi – Direktur / Director | Tidak ada / Nil |

As of December 31, 2019, the composition of Company's Shareholders is as follows:

With the sale of all shares offered by the Company in the Initial Public Offering, the composition of share capital and shareholders of the Company before and after the Initial Public Offering is as follows:

Struktur Kepemilikan Saham

Share Ownership Structure



Lembaga dan/atau Profesi Penunjang Perusahaan

Supporting Institutions and/or Professionals

| Lembaga dan/ atau Profesi / Institution and/ or Professional | Nama Lembaga / Name of Institution | Alamat Kantor dan No. Telepon / Office Address and Telephone | Surat Penunjukan / Letter of Appointment |
|---|---|---|--|
| Akuntan Publik / Public Accountant | Kantor Akuntan Publik (KAP) Kosasih, Nurdyayman, Mulyadi, Tjahjo dan Rekan (Member Crowe Global) | Cyber 2 Tower 20 th Floor Unit D-E-F Jl. HR Rasuna Said Blok X-5 Jakarta Selatan 12950 Telp.: (021) 2553 9200 | No. KNMT&R/0005/06/2019/JW tanggal 19 Juni 2019 / dated June 19, 2019 |
| Notaris / Notary | Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn. | Jl. Pengadilan No. 23 A Bogor Tengah 16121 Jawa Barat Telp.: (0251) 835 6459 Fax.: (0251) 835 6459 | No. 001/EMU/IX/2019 tanggal 13 September 2019 / dated September 13, 2019 |
| Konsultan Hukum / Legal Consultant | Umbra Partnership | Telkom Landmark Tower Tower 2, Lantai 49 Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 52 Jakarta 12710 Telp.: (021) 5082 0999 | Ref.: 6746-v7 tanggal 21 Mei 2019 / dated May 21, 2019 |
| Biro Administrasi Efek / Share Registrar | PT Bima Registra | Satrio Tower 9 th Floor Jl. Prof. Dr. Satrio, RT 7/RW 2 Jakarta Selatan 12950 Telp.: (021) 2598 4818 Fax.: (021) 2598 4819 | No. 001/SP-EMU/IX/19 tanggal 4 September 2019 / dated September 4, 2019 |

Klas Kinerja
Performance Flashback

Laporan Manajemen
Management Report

Profil Perusahaan
Company Profile

Analisis dan Pembahasan Manajemen
Management Discussion and Analysis

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate Governance

Tanggung Jawab Sosial Perusahaan
Corporate Social Responsibility

Sumber Daya Manusia

Human Resources

Bagi Perseroan, Sumber Daya Manusia (SDM) memegang peranan yang penting dan vital. SDM menjadi mitra utama Perseroan dalam langkahnya mencapai tujuan dan meraih keberhasilan dan keberlanjutan bisnis usaha di masa kini dan masa mendatang. Perseroan berkomitmen untuk turut memfokuskan diri pada aspek SDM dalam menjalankan usaha sejak berdiri hingga saat ini.

Berangkat dari hal tersebut, Perseroan senantiasa memperhatikan dan memastikan adanya pengelolaan SDM secara efektif, tepat, dan optimal. Pengelolaan tersebut terwujud melalui upaya menghadirkan lingkungan kerja yang kondusif, peningkatan kompetensi dan kualitas, hingga imbalan atas kinerja berupa fasilitas dan remunerasi yang sesuai dengan ketentuan regulasi yang berlaku agar seluruh karyawan sebagai SDM memiliki kualitas kesejahteraan hidup yang baik yang pada akhirnya turut berdampak pada meningkatnya kualitas kinerja karyawan dalam menjalankan fungsi dan tanggung jawabnya.

KEBIJAKAN PENGELOLAAN SUMBER DAYA MANUSIA

Sebagai sebuah badan usaha, Perseroan menyadari bahwa kondisi Sumber Daya Manusia (SDM) yang dimiliki memberikan pengaruh besar secara langsung pada kinerja usaha Perseroan secara keseluruhan. Oleh karena itu, terkait kebijakan pengelolaan SDM, Perseroan merealisasikannya dalam pemenuhan peraturan-peraturan Pemerintah dalam hal ketenagakerjaan.

Selain itu, Perseroan senantiasa memastikan para karyawan mendapatkan manfaat yang tepat dan sesuai atas kinerja yang telah diberikan kepada Perseroan. Oleh karena itu, Perseroan turut memfokuskan diri pada kualitas hidup para karyawan dengan memberikan berbagai fasilitas, mencakup tunjangan perawatan dan pengobatan kesehatan, upah selama sakit, tunjangan kecelakaan kerja, tunjangan kematian bukan kecelakaan kerja, istirahat mingguan dan harian, cuti hamil, keselamatan kerja dan perlengkapan kerja, pemberian fasilitas Kendaraan Dinas untuk pekerja dengan jabatan tertentu, serta Program Pelatihan dan Pengembangan yang dilakukan secara internal untuk kebutuhan khusus dan secara eksternal jika dipandang program secara internal tidak memadai.

PIHAK PENGELOLA SUMBER DAYA MANUSIA

Guna mewujudkan pengelolaan Sumber Daya Manusia (SDM) yang baik dan berdampak positif bagi karyawan dan perusahaan, Perseroan memiliki divisi HRD sebagai pihak yang bertanggung jawab melaksanakan proses pengelolaan SDM. Dalam menjalankan praktik pengelolaan Sumber Daya Manusia (SDM), divisi HRD

For the Company, Human Resources (HR) plays an important and vital role. HR is the Company's main partner in its steps to achieve objectives and create a successful and sustainable businesses in the present and the future. The Company is committed to focusing on the aspect of HR in running its business since its establishment up to present.

With this commitment, the Company always pays attention to and ensures that HR management is effective, appropriate, and optimal. Such management shall be realized through efforts to create a conducive work environment, to increase competency and quality, and to reward performance in the form of facilities and remuneration, in accordance with applicable regulations, so that all employees as HR have good quality of life. This will ultimately contribute to the improvement of quality employee performance in carrying out their functions and responsibilities.

HUMAN RESOURCES MANAGEMENT POLICY

As a business entity, the Company realizes that the condition of its Human Resources (HR) has a major influence directly on its overall business performance. Therefore, in relation to HR management policies, the Company realizes them in fulfilling Government regulations in manpower issues.

In addition, the Company always ensures that employees get the right and appropriate benefits for their performance. Therefore, the Company also focuses on the quality of life of employees by providing various facilities, including health care and medical benefits, wages during illness, occupational accident benefits, non-occupational accident death benefits, weekly and daily breaks, maternity leave, work safety and work equipment, provision of Office Vehicle facilities for workers with certain positions, and Training and Development Programs conducted both internally for special needs and externally if the program is considered to be internally inadequate.

PARTY MANAGING THE HUMAN RESOURCES

In order to realize good management of Human Resources (HR) that can bring a positive impact on employees and organization, the Company has established an HRD Division as the party responsible for carrying out HR management process. In carrying out HR management practice, the HRD Division upholds a commitment

menerapkan komitmen untuk memastikan hadirnya lingkungan kerja yang kondusif bagi seluruh karyawan serta memastikan proses pengelolaan dapat berjalan dengan tepat dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

KOMPOSISI SUMBER DAYA MANUSIA

Hingga akhir tahun 2019, karyawan yang dimiliki Perseroan adalah sebanyak 38 orang dan diantaranya tidak terdapat adanya tenaga kerja asing yang dipekerjakan oleh Perseroan. Jumlah ini meningkat secara drastis dibanding jumlah karyawan yang dimiliki di tahun 2018 karena adanya pembukaan Hotel 88 Bekasi yang mulai beroperasi di tanggal 26 April 2018 yang membutuhkan karyawan untuk menunjang operasional Hotel.

Rincian komposisi karyawan yang dimiliki Perseroan menurut jenjang pendidikan, jabatan, usia, aktivitas utama, lokasi, dan status adalah sebagai berikut:

Komposisi Karyawan Berdasarkan Pendidikan

| Pendidikan / Education | 2019 | | 2018 | | 2017 | |
|--------------------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|---|
| | Jumlah / Total | % | Jumlah / Total | % | Jumlah / Total | % |
| S2 / Master's Degree | 1 | 3 | - | - | - | - |
| S1 / Bachelor's Degree | 11 | 31 | 2 | 33 | - | - |
| Diploma | 13 | 33 | 3 | 50 | - | - |
| SMA / Senior High School | 13 | 33 | 1 | 17 | - | - |
| Jumlah / Total | 38 | 100 | 6 | 100 | - | - |

Komposisi Karyawan Berdasarkan Jabatan

| Jabatan / Position | 2019 | | 2018 | | 2017 | |
|--------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|---|
| | Jumlah / Total | % | Jumlah / Total | % | Jumlah / Total | % |
| GM/Division Head | 1 | 3 | - | - | - | - |
| Manager/Department Head | 6 | 16 | 2 | 33 | - | - |
| Supervisor/Askep/Koord KTU | 5 | 13 | 1 | 17 | - | - |
| Staff/Asisten/KTU/Senior Staff | 3 | 8 | 3 | 50 | - | - |
| Non Staff | 23 | 61 | - | - | - | - |
| Jumlah / Total | 38 | 100 | 6 | 100 | - | - |

Komposisi Karyawan Berdasarkan Usia

| Usia / Age | 2019 | | 2018 | | 2017 | |
|-------------------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|---|
| | Jumlah / Total | % | Jumlah / Total | % | Jumlah / Total | % |
| 18-20 tahun / years old | 2 | 5 | - | - | - | - |
| 21-30 tahun / years old | 25 | 66 | 4 | 67 | - | - |
| 31-40 tahun / years old | 9 | 24 | 2 | 33 | - | - |
| 41-50 tahun / years old | 1 | 3 | - | - | - | - |
| >50 tahun / years old | 1 | 3 | - | - | - | - |
| Jumlah / Total | 38 | 100 | 6 | 100 | - | - |

to ensure the presence of a conducive work environment for all employees and a management process that can run properly and in accordance with applicable regulations.

HUMAN RESOURCES COMPOSITION

As of the end of 2019, the Company employed 38 employees with zero foreign employees. This number increased drastically compared to the number of employees recorded in 2018 due to the opening of Hotel 88 Bekasi, which began operations on April 26, 2018, and required a large number of employees to support Hotel operations.

Details of the Company's composition of employees according to education level, position, age, main activity, location, and status are described below:

Employee Composition Based on Education

Employee Composition Based on Position

Komposisi Karyawan Berdasarkan Aktivitas Utama
Employee Composition Based on Main Activity

| Aktivitas Utama / Main Activity | 2019 | | 2018 | | 2017 | |
|----------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|---|
| | Jumlah / Total | % | Jumlah / Total | % | Jumlah / Total | % |
| Budget & Control | 1 | 3 | 1 | 17 | - | - |
| Commercial | 2 | 5 | 2 | 33 | - | - |
| Corporate Finance | 2 | 5 | 1 | 17 | - | - |
| Engineering & Design | 1 | 3 | - | - | - | - |
| HR & GA | 3 | 8 | - | - | - | - |
| Internal Audit | 2 | 5 | 1 | 17 | - | - |
| Information Systems & Procedures | 1 | 3 | - | - | - | - |
| Operation | 25 | 66 | 1 | 17 | - | - |
| Corporate Secretary | 1 | 3 | - | - | - | - |
| Jumlah / Total | 38 | 100 | 6 | 100 | - | - |

Komposisi Karyawan Berdasarkan Lokasi
Employee Composition Based on Location

| Lokasi / Location | 2019 | | 2018 | | 2017 | |
|-------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|---|
| | Jumlah / Total | % | Jumlah / Total | % | Jumlah / Total | % |
| Bekasi | 27 | 71 | 6 | 100 | - | - |
| BSD Serpong Tangerang Selatan | 11 | 29 | - | - | - | - |
| Jumlah / Total | 38 | 100 | 6 | 100 | - | - |

Komposisi Karyawan Berdasarkan Status
Employee Composition Based on Status

| Status | 2019 | | 2018 | | 2017 | |
|------------------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|---|
| | Jumlah / Total | % | Jumlah / Total | % | Jumlah / Total | % |
| Tetap / Permanent | 10 | 26 | 6 | 100 | - | - |
| Tidak Tetap / Contract | 28 | 74 | - | - | - | - |
| Jumlah / Total | 38 | 100 | 6 | 100 | - | - |

Di tahun 2017, Perseroan tidak memiliki karyawan dikarenakan Perseroan baru memiliki Hotel 88 pada tahun 2018.

In 2017, the Company did not have employees as the Company had only acquired Hotel 88 in 2018.

PENGEMBANGAN KOMPETENSI SUMBER DAYA MANUSIA

Saat ini, program pengembangan kompetensi berupa pendidikan dan pelatihan hanya diberikan untuk karyawan Hotel 88 yang penyelenggarannya dilakukan oleh Manajemen Hotel 88, yaitu PT Waringin Delapan Delapan.

Pelatihan yang diberikan berfokus pada peningkatan kompetensi karyawan Hotel 88 dalam melayani tamu hotel, operasional hotel, hingga penanganan-penanganan yang diperlukan dalam menghadapi masalah yang timbul di dalam hotel.

BIAYA PENGEMBANGAN KOMPETENSI SUMBER DAYA MANUSIA

Untuk seluruh pelatihan karyawan yang diselenggarakan, Perseroan tidak mengeluarkan biaya karena seluruh pelatihan diadakan oleh PT Waringin selaku manajemen operasional Hotel 88 Bekasi.

COMPETENCY DEVELOPMENT OF HUMAN RESOURCE

At present, competency development programs in the form of education and training are only provided for Hotel 88 employees. The programs are carried out by the management of Hotel 88, namely PT Waringin Delapan Delapan.

Training programs provided focus on the improvement of Hotel 88 employees' competency in serving hotel guests to conducting hotel operations, to giving solutions to the problems that may arise within the hotel.

COST OF HUMAN RESOURCE COMPETENCY DEVELOPMENT

For all employee training conducted, there were no costs incurred by the Company since all training programs were conducted by PT Waringin as the operational management of Hotel 88 Bekasi.



Analisis dan Pembahasan Manajemen

Management Discussion and Analysis

04

Analisis dan Pembahasan Manajemen

Management Discussion and Analysis

TINJAUAN EKONOMI

Perekonomian global pada tahun 2019 masih menunjukkan kondisi yang terbilang kurang baik dan pergerakan yang melemah. Melalui laporannya yang berjudul *"Global Economic Prospects: Slow Growth, Policy Challenges"*, Bank Dunia menyampaikan adanya pertumbuhan ekonomi global yang menurun dengan estimasi berada pada level 2,4%, lebih rendah dari realisasi tahun 2018 sebesar 3,0% dan tahun 2017 sebesar 3,2%. Adanya ketegangan perang dagang yang masih terjadi antara Amerika Serikat (AS) dan China menjadi salah satu faktor penyebab rendahnya pertumbuhan ekonomi global.

Perekonomian nasional pun turut mengalami dampak buruk pada pertumbuhannya. Hal tersebut terlihat dari menurunnya kinerja ekonomi nasional yang menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) hanya berada pada persentase 5,02%. Angka ini lebih rendah dari tahun 2018 yang berada pada persentase 5,17%. Selain itu, pertumbuhan ekonomi nasional di tahun 2019 ini juga masih belum memenuhi target sebesar 5,3% yang telah ditetapkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) 2019 oleh pemerintah.

TINJAUAN INDUSTRI

Berdasarkan data yang dihimpun oleh Badan Pusat Statistik, Tingkat Penghunian Kamar (TPK) hotel bintang di seluruh Indonesia pada tahun 2019 mencapai 54,81%. Persentase tersebut lebih rendah dibandingkan TPK yang berhasil dicapai pada tahun 2018, yakni sebesar 58,75%. Penurunan ini terjadi pada sebagian besar kelas hotel jika dibandingkan tahun 2018. Angka TPK tertinggi diperoleh kelas hotel bintang 4 sebesar 58,32%, sedangkan angka terendah diperoleh kelas hotel bintang 1 sebesar 42,99%.

Sementara dari sisi properti komersial, terdapat adanya perlambatan dalam pertumbuhan harga properti komersial pada triwulan IV-2019 berdasarkan laporan "Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia (BI). Penurunan tersebut ditunjukkan dari Indeks Harga Properti Komersial yang pada triwulan IV-2019 hanya tumbuh 0,32% (yo), melambat dari triwulan sebelumnya yang tercatat sebesar 1,37% (yo).

Selain harga, pasokan dan pertumbuhan permintaan properti komersial juga mengalami perlambatan. Pada Indeks Pasokan Properti Komersial di triwulan IV-2019, tercatat adanya perlambatan cukup signifikan dengan 0,04% (yo) dari triwulan sebelumnya yang berada pada 3,12% (yo). Sementara pada Indeks Permintaan Properti Komersial, yang berhasil dibukukan pada triwulan IV-2019 hanya 0,52% (yo), menurun dari triwulan sebelumnya yang memiliki persentase sebesar 0,89% (yo).

ECONOMIC REVIEW

The global economy in 2019 continued to show a fairly unfavorable condition and weakened growth. Through its report entitled "Global Economic Prospects: Slow Growth, Policy Challenges", the World Bank estimated that global economic growth slowed down to the level of 2.4%, lower than the 2018 and 2017 realizations of 3.0% and 3.2%, respectively. The tension from the ongoing trade war between the United States (US) and China was one of the factors causing the low global economic growth.

The growth of national economy also suffered a relatively adverse impact in 2019. This can be seen from the decline in national economic performance which, according to data from the Statistics Indonesia (BPS), was only at the level of 5.02% at the end of the year. This figure was lower than the realization of 2018 recorded at 5.17%. In addition, the national economic growth in 2019 was incapable of meeting the 5.3% target set by the government in the 2019 State Budget (APBN).

INDUSTRIAL REVIEW

Based on data compiled by the Statistics Indonesia, the Room Occupancy Rate of starred hotels throughout Indonesia in 2019 reached 54.81%. This percentage was lower than the Occupancy Rate of 2018 which as 58.75%. This decrease occurred in most hotel classes when compared to 2018. The highest Occupancy Rate was the 4-star hotel class at 58.32%, while the lowest was the 1-star hotel class at 42.99%.

In terms of commercial property, there was a slowdown in the growth of commercial property prices in the fourth quarter of 2019 according to the report "Commercial Property Development" issued by Bank Indonesia (BI). The decline was reflected in the Commercial Property Price Index which, in the fourth quarter of 2019, only grew 0.32% (yo), slowing from the previous quarter which was recorded at 1.37% (yo).

In addition to prices, supply and demand for commercial property also slowed. The Commercial Property Supply Index for the fourth quarter of 2019 showed a significant slowdown of 0.04% (yo) from the previous quarter at 3.12% (yo). While the Commercial Property Demand Index for the fourth quarter of 2019, the percentage was only at 0.52% (yo), down from the previous quarter which was recorded at 0.89% (yo).

TINJAUAN OPERASIONAL

Dalam rangka menciptakan evaluasi bisnis secara lebih tepat dan menyeluruh, Perseroan melakukan pengelompokan dan evaluasi secara bisnis usaha. Informasi terkait keuangan masing-masing segmen operasi serta persentasenya terhadap total pendapatan adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

| Keterangan / Description | 2019 | | 2018 | | 2017 | |
|--|--------------|---------------------------------------|--------------|---------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| | Nominal | % terhadap Pendapatan / % to Revenues | Nominal | % terhadap Pendapatan / % to Revenues | Nominal | % terhadap Pendapatan / % to Revenues |
| Pendapatan / Revenues | | | | | | |
| Hotel 88 | 6.277 | 76,86 | 3.491 | 81,55 | 0 | 0,00 |
| Properti Investasi / Investment Property | 973 | 11,91 | 790 | 18,45 | 765 | 100,00 |
| Rental Kendaraan / Vehicle Rental | 497 | 6,09 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Penjualan Barang / Property Sales | 420 | 5,14 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Total | 8.167 | 100,00 | 4.281 | 100,00 | 765 | 100,00 |
| Laba Bruto / Gross Profit | | | | | | |
| Hotel 88 | 4.068 | 84,71 | 2.208 | 95,80 | 0 | 0,00 |
| Properti Investasi / Investment Property | 172 | 3,58 | 97 | 4,20 | 373 | 100,00 |
| Rental Kendaraan / Vehicle Rental | 352 | 7,33 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Penjualan Barang / Property Sales | 210 | 4,37 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Total | 4.802 | 100,00 | 2.305 | 100,00 | 373 | 100,00 |
| Laba (Rugi) Sebelum Beban yang Tidak Dapat Diatribusikan / Profit (Loss) Before Expenses – Non-Attributable | | | | | | |
| Hotel 88 | 626 | 16,97 | (244) | 46,66 | 0 | 0,00 |
| Properti Investasi / Investment Property | 2.747 | 74,48 | (279) | 52,34 | 179 | 100,00 |
| Rental Kendaraan / Vehicle Rental | 206 | 5,59 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Penjualan Barang / Property Sales | 109 | 2,96 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Total | 3.688 | 100,00 | (523) | 100,00 | 179 | 100,00 |

TINJAUAN KEUANGAN

LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam Rupiah)

| Keterangan | 2019 | 2018 | Perubahan | |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------|--------|
| | | | Nominal | % |
| Kas & Setara Kas / Cash and Cash Equivalents | 1.967.186.253 | 951.553.601 | 1.015.632.652 | 106,73 |
| Jumlah Aset Lancar / Total Current Assets | 2.909.847.621 | 1.184.641.281 | 1.725.206.340 | 145,63 |
| Jumlah Aset Tidak Lancar / Total Non-Current Assets | 49.329.529.379 | 50.259.779.751 | -930.250.372 | -1,85 |
| Jumlah Aset / Total Assets | 52.239.377.000 | 51.444.421.032 | 794.955.968 | 1,55 |
| Jumlah Liabilitas Jangka Pendek / Total Current Liabilities | 3.924.365.010 | 2.713.942.729 | 1.210.422.281 | 44,60 |
| Jumlah Liabilitas Jangka Panjang / Total Non-Current Liabilities | 12.579.850.784 | 15.036.485.553 | -2.456.634.769 | -16,34 |
| Jumlah Liabilitas / Total Liabilities | 16.504.215.794 | 17.750.428.282 | -1.246.212.488 | -7,02 |
| Jumlah Ekuitas / Total Equity | 35.735.161.206 | 33.693.992.750 | 2.041.168.456 | 6,06 |

Aset

Pada tahun 2019, Perseroan mencatat jumlah aset yang dimiliki adalah sebesar Rp52.239 juta. Jumlah ini meningkat sebesar 1,55% dibandingkan jumlah aset yang dimiliki pada tahun 2018 sebesar Rp51.444 juta. Hal tersebut terjadi disebabkan oleh adanya penambahan atas pembelian Aset Tetap Kendaraan yang untuk disewakan.

OPERATIONAL REVIEW

In order to create a more precise and comprehensive business evaluation, the Company conducts business grouping and evaluation. Financial-related information for each operating segment and the percentage of total revenue is described in the following table:

(in millions of Rupiah)

FINANCIAL REVIEW

STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(in millions of Rupiah)

Aset

In 2019, the Company's total assets were recorded at Rp52,239 million, an increase of 1.55% compared to the amount recorded in 2018 at Rp51,444 million. This was due to the purchase of Fixed Assets of Vehicles to be rented.

Liabilitas

Hingga akhir tahun 2019, tercatat liabilitas Perseroan sebesar Rp16.504 juta, turun 7,02% dari liabilitas tahun 2018 sebesar Rp17.750 juta. Adanya penurunan hasil ini dikarenakan adanya pembayaran angsuran hutang bank.

Ekuitas

Jumlah ekuitas yang dibukukan oleh Perseroan pada tahun 2019 mencapai Rp35.735 juta, lebih tinggi 6,06% dari jumlah ekuitas di tahun 2018 yaitu sebesar Rp33.693 juta. Hal ini disebabkan oleh adanya peningkatan dari pendapatan hotel dan sewa kendaraan serta laba atas penjualan properti investasi.

LAPORAN LABA RUGI

(dalam Rupiah)

| Keterangan / Description | 2019 | 2018 | Perubahan / Change | |
|--|---------------|-----------------|--------------------|---------|
| | | | Nominal | % |
| Pendapatan Usaha / Revenues | 8.166.969.804 | 4.280.529.927 | 3.886.439.877 | 90,79 |
| Beban Pokok Pendapatan / Cost of Revenues | 3.365.182.235 | 1.975.498.225 | 1.389.684.010 | 70,35 |
| Laba Bruto / Gross Profit | 4.801.787.569 | 2.305.031.702 | 2.496.755.867 | 108,32 |
| Beban Usaha / Operating Expenses | 4.323.878.553 | 2.828.207.672 | 1.495.670.881 | 52,88 |
| Laba (Rugi) Usaha / Operating Profit (Loss) | 477.909.016 | (523.175.970) | 1.001.084.986 | -191,35 |
| Pendapatan (Beban) Lain-Lain / Other Income (Expenses) | 1.467.445.676 | (3.512.876.573) | 4.980.322.249 | -141,77 |
| Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan / Profit (Loss) Before Income Tax | 1.945.354.692 | (4.036.052.543) | 5.981.407.235 | -148,20 |
| Beban Pajak Penghasilan Tangguhan / Deferred Income Tax Expenses | 27.084.341 | 74.176.967 | -47.092.626 | -63,49 |
| Laba (Rugi) Tahun Berjalan / Profit (Loss) for the Year | 1.972.439.033 | (3.961.875.576) | 5.934.314.609 | -149,79 |
| Penghasilan (Beban) Komprehensif Lain-Lain / Other Comprehensive Income (Expenses) | 68.729.423 | 7.440.033 | 61.289.390 | 823,78 |
| Total Laba (Rugi) Komprehensif / Total Comprehensive Income (Loss) | 2.041.168.456 | (3.954.435.543) | 5.995.603.999 | -151,62 |
| Laba (Rugi) per Saham / Earning (Loss) per Share | 4,59 | (45,57) | 50 | -110,07 |

Pendapatan Usaha

Hingga akhir tahun 2019, Perseroan membukukan hasil pendapatan usaha mencapai Rp8.166 juta, naik 90,79% dari hasil pendapatan usaha tahun 2018 yakni sebesar Rp4.280 juta. Peningkatan hasil ini dikarenakan adanya peningkatan dari pendapatan hotel dan sewa kendaraan.

Beban Pokok Pendapatan

Per 31 Desember 2019, Perseroan memiliki beban pokok pendapatan dengan jumlah akhir sebesar Rp3.365 juta. Berbanding dengan jumlah beban pokok pendapatan di tahun 2018 yang memiliki jumlah sebesar Rp1.975 juta, jumlah di tahun 2019 mengalami peningkatan sebesar 70,35%. Hal ini disebabkan adanya peningkatan di beban hotel dan peningkatan atas sewa kendaraan.

Liabilities

In 2019, the Company's total liabilities were recorded at Rp16,504 million, a decrease of 7.02% compared to the amount recorded in 2018 at Rp17,750 million. This was due to the payment of bank loan installments.

Equity

In 2019, the Company's total equity were recorded at Rp35,735 million, an increase of 6.06% compared to the amount recorded in 2018 at Rp33,693 million. This was due to the increase in revenues from hotel and vehicle rental and profit from investment property sales.

STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS

(in millions of Rupiah)

| Keterangan / Description | 2019 | 2018 | Perubahan / Change | |
|--|---------------|-----------------|--------------------|---------|
| | | | Nominal | % |
| Pendapatan Usaha / Revenues | 8.166.969.804 | 4.280.529.927 | 3.886.439.877 | 90,79 |
| Beban Pokok Pendapatan / Cost of Revenues | 3.365.182.235 | 1.975.498.225 | 1.389.684.010 | 70,35 |
| Laba Bruto / Gross Profit | 4.801.787.569 | 2.305.031.702 | 2.496.755.867 | 108,32 |
| Beban Usaha / Operating Expenses | 4.323.878.553 | 2.828.207.672 | 1.495.670.881 | 52,88 |
| Laba (Rugi) Usaha / Operating Profit (Loss) | 477.909.016 | (523.175.970) | 1.001.084.986 | -191,35 |
| Pendapatan (Beban) Lain-Lain / Other Income (Expenses) | 1.467.445.676 | (3.512.876.573) | 4.980.322.249 | -141,77 |
| Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan / Profit (Loss) Before Income Tax | 1.945.354.692 | (4.036.052.543) | 5.981.407.235 | -148,20 |
| Beban Pajak Penghasilan Tangguhan / Deferred Income Tax Expenses | 27.084.341 | 74.176.967 | -47.092.626 | -63,49 |
| Laba (Rugi) Tahun Berjalan / Profit (Loss) for the Year | 1.972.439.033 | (3.961.875.576) | 5.934.314.609 | -149,79 |
| Penghasilan (Beban) Komprehensif Lain-Lain / Other Comprehensive Income (Expenses) | 68.729.423 | 7.440.033 | 61.289.390 | 823,78 |
| Total Laba (Rugi) Komprehensif / Total Comprehensive Income (Loss) | 2.041.168.456 | (3.954.435.543) | 5.995.603.999 | -151,62 |
| Laba (Rugi) per Saham / Earning (Loss) per Share | 4,59 | (45,57) | 50 | -110,07 |

Revenues

As of the end of 2019, the Company recorded revenues of Rp8,166 million, increased by 90.79% from Rp4,280 million recorded in the previous year. This was due to the increase in revenues from hotel and vehicle rental.

Cost of Revenues

As of the end of 2019, the Company recorded cost of revenues of Rp3,365 million, increased by 70.35% from Rp1,975 million recorded in the previous year. This was due to the increase in hotel expenses and in vehicle rental.

Laba (Rugi) Tahun Berjalan

Pada tahun 2019, Perseroan berhasil mencatatkan laba pada Laba (Rugi) Tahun Berjalan sebesar Rp1.972 juta setelah sebelumnya pada tahun 2018 mengalami rugi sebesar Rp(3.961) juta. Adanya perolehan ini terjadi karena adanya peningkatan dari pendapatan hotel dan sewa kendaraan serta laba atas penjualan properti investasi.

Total Laba (Rugi) Komprehensif

Total Laba (Rugi) Komprehensif yang berhasil dibukukan oleh Perseroan di tahun 2019 mencapai Rp2.041 juta. Pada tahun sebelumnya yakni 2018, Perseroan mengalami rugi mencapai Rp(3.954) juta. Pencapaian ini terjadi dikarenakan adanya peningkatan dari pendapatan hotel dan sewa kendaraan serta laba atas penjualan properti investasi.

LAPORAN POSISI ARUS KAS

(dalam Rupiah)

| Keterangan / Description | 2019 | 2018 | Perubahan / Change | |
|---|-----------------|------------------|--------------------|---------|
| | | | Nominal | % |
| Arus Kas dari Aktivitas Operasi / Cash Flows from Operating Activities | | | | |
| Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi / Net Cash Flows Provided by (Used in) Operating Activities | 1.183.996.574 | (1.593.593.472) | 2.777.590.046 | -174,30 |
| Arus Kas dari Aktivitas Investasi / Cash Flows from Investing Activities | | | | |
| Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi / Net Cash Flows Provided by (Used in) Investing Activities | 3.230.056.392 | (15.932.963.609) | 19.163.020.001 | -120,27 |
| Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan / Cash Flows from Financing Activities | | | | |
| Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan / Net Cash Flows Provided by (Used in) Financing Activities | (3.398.420.314) | 18.343.954.894 | -21.742.375.208 | -118,53 |
| Kenaikan (Penurunan) Neto Kas dan Bank / Net Increase (Decrease) in Cash on Hand and Cash in Banks | | | | |
| | 1.015.632.652 | 817.397.813 | 198.234.839 | 24,25 |
| Kas dan Bank Awal Tahun / Cash on Hand and Cash in Banks Beginning of the Year | | | | |
| | 951.553.601 | 134.155.788 | 817.397.813 | 609,29 |
| Kas dan Bank Akhir Tahun / Cash on Hand and Cash in Banks End of the Year | | | | |
| | 1.967.186.253 | 951.553.601 | 1.015.632.652 | 106,73 |

Arus Kas

Di tahun 2019, Perseroan memiliki arus kas yang positif yang disebabkan adanya peningkatan dari penerimaan pelanggan hotel dan sewa kendaraan.

STRUKTUR MODAL DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN ATAS STRUKTUR MODAL

Pengelolaan modal memiliki peran penting bagi Perseroan dalam menjaga keberlangsungan bisnis usaha Perseroan. Melalui pengelolaan modal, struktur modal sebagai sumber pendanaan untuk aktivitas operasional dapat terjaga secara seimbang dan terkendali sehingga mampu menunjang Perseroan meningkatkan kinerja keuangan secara positif.

Informasi mengenai struktur modal Perseroan hingga 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

Profit (Loss) for the Year

As of the end of 2019, the Company recorded Profit (Loss) for the Year of Rp1,972 million after posting loss of Rp(3,961) million in 2018. This was due to the increase in revenues from hotel and vehicle rental and profit from investment property sales.

Total Comprehensive Income (Loss)

As of the end of 2019, the Company recorded Total Comprehensive Income (Loss) of Rp2,041 million after posting loss of Rp(3,954) million in 2018. This was due to the increase in revenues from hotel and vehicle rental and profit from investment property sales.

STATEMENTS OF CASH FLOWS POSITION

(in millions of Rupiah)

Cash Flows

The Company recorded positive cash flows in 2019 due to the increase in revenues from hotel and vehicle rental.

CAPITAL STRUCTURE AND MANAGEMENT POLICY ON CAPITAL STRUCTURE

Capital management is crucial for the Company in order to maintain its business continuity. Through capital management, capital structure as a source of funding for operational activities can be maintained in a balanced and controlled manner so as to be able to support the Company to improve financial performance positively.

Information on the Company's capital structure as of December 31, 2019 and 2018 is described below:

| <i>Uraian / Description</i> | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Utang bersih / Net debt (Total liabilitas – kas dan bank / Total liabilities – cash on hand and in banks) | 14.537.029.541 | 16.798.874.681 |
| Total ekuitas / Total equity | 35.735.161.206 | 33.693.992.750 |
| Rasio utang terhadap modal / Debt to equity ratio | 0,41 | 0,50 |

KEBIJAKAN MANAJEMEN ATAS STRUKTUR MODAL

Pengelolaan struktur modal bertujuan untuk memastikan terwujudnya pemeliharaan peringkat kredit yang tinggi dan rasio modal yang sehat guna menunjang usaha dan mengoptimalkan imbalan bagi pemegang saham. Perseroan menjaga rasio modal yang sehat dalam rangka mengamankan pembiayaan pada biaya yang wajar. Manajemen Perseroan senantiasa melakukan evaluasi dan tinjauan terhadap struktur permodalan melalui perhitungan rasio yang sesuai.

KEMAMPUAN MEMBAYAR UTANG

Untuk mengetahui dan mengukur kemampuan Perseroan dalam membayar utang, digunakan kalkulasi dengan perhitungan berbagai rasio relevan yang berkaitan dengan kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perseroan.

Rasio Likuiditas

Guna mengetahui kemampuan Perseroan memenuhi liabilitas jangka pendek, digunakan rasio likuiditas dengan perhitungan perbandingan antara aset lancar dan liabilitas jangka pendek. Pada tahun 2019, rasio likuiditas atau rasio lancar Perseroan adalah sebesar 0,74x, lebih tinggi dari rasio likuiditas tahun 2018 sebesar 0,44x.

Rasio Solvabilitas

Solvabilitas merupakan kemampuan Perseroan untuk memenuhi liabilitas jangka panjangnya, sehingga untuk mengetahui solvabilitas Perseroan, digunakan rasio solvabilitas yang dihitung dengan memakai dua metode pendekatan, yaitu Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas (DER) dan Rasio Liabilitas terhadap Jumlah Aset (DAR). Pada tahun 2019, rasio DER Perseroan adalah sebesar 0,46x, lebih rendah dari rasio tahun 2018 sebesar 0,53x, sementara rasio DAR Perseroan adalah sebesar 0,32x, lebih rendah dari rasio tahun 2018 sebesar 0,35x.

TINGKAT KOLEKTIBILITAS PIUTANG

Pada tahun 2019, Tingkat Kolektibilitas Piutang yang dimiliki Perseroan di atas 30 hari sebesar 100%, sedangkan pada tahun 2018 memiliki tingkat di atas 30 hari sebesar 100%. Untuk tingkat di atas 60 hari, pada tahun 2019 Perseroan memiliki tingkat sebesar 100% dan pada tahun 2018 sebesar 100%. Untuk di atas 90 hari, Tingkat Kolektibilitas Piutang Perseroan pada tahun 2019 adalah sebesar 100% dan pada tahun 2018 adalah sebesar 100%.

MANAGEMENT POLICY ON CAPITAL STRUCTURE

The management of capital structure aims to ensure a high credit rating and a healthy capital ratio to support business and optimize returns for shareholders. The Company maintains a healthy capital ratio in order to secure financing at a reasonable cost. The Company's management always evaluates and reviews the capital structure through the calculation of the appropriate ratio.

SOLVENCY

To understand and measure the Company's capacity to pay its debts, the Company calculates various relevant ratios related to the business activities carried out.

Liquidity Ratio

To determine the Company's capacity to meet its current liabilities, the Company uses liquidity ratio to compare current assets to current liabilities. In 2019, the Company's liquidity ratio or current ratio was 0.74x, higher than the liquidity ratio of 2018 recorded at 0.44x.

Solvability Ratio

Solvability is the Company's capacity to meet its non-current liabilities. To determine this, the Company uses solvability ratio which is calculated using two methods of approach, namely the Debt to Equity Ratio (DER) and the Debt to Total Assets Ratio (DAR). In 2019, the Company's DER was 0.46x, lower than the DER of 2018 recorded at 0.53x. Meanwhile, the Company's DAR was 0.32x, lower than 0.35x recorded in 2018.

RECEIVABLES COLLECTABILITY RATE

In 2019, the Company's Receivables Collectability Rate was above 30 days by 100%, while in 2018 the rate was also above 30 days by 100%. For the level of above 60 days, in 2019, the Company had a rate of 100% and in 2018 of 100%. For more than 90 days, the Company's Receivable Collectability Rate in 2019 was 100% and in 2018 it was 100%.

BELANJA MODAL

Guna mengoptimalkan aktivitas operasional bisnis usaha, Perseroan melakukan investasi barang modal dengan pihak terkait. Investasi belanja modal yang secara berkala dilakukan Perseroan antara lain adalah penambahan tanah, bangunan, perlengkapan, kendaraan, dan perabotan.

Sumber dana pembelian barang modal didanai terutama dari saldo kas dari aktivitas operasi dan pendanaan eksternal. Perseroan berencana untuk mendanai belanja modal Perseroan melalui kombinasi arus kas dari aktivitas operasi, aktivitas pendanaan dan pasar modal. Realisasi belanja modal Perseroan dapat berbeda dengan apa yang direncanakan sebelumnya karena berbagai faktor, antara lain arus kas Perseroan di masa depan, hasil usaha dan kondisi keuangan, perubahan kondisi perekonomian Indonesia, perubahan peraturan di Indonesia, dan perubahan rencana serta strategi bisnis Perseroan.

IKATAN MATERIAL DALAM INVESTASI BARANG MODAL

Terdapat komitmen investasi barang modal yang dilakukan oleh Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

- Pihak yang terkait dalam perjanjian: PT Inti Solid Pratama
- Nilai keseluruhan, mata uang, dan bagian yang telah direalisasi:
 - Nilai keseluruhan Rp25.500.000
 - Nilai yang telah dibayarkan Rp25.500.000
- Sanksi : Tidak terdapat sanksi terkait perjanjian tersebut
- Tujuan dari investasi barang modal: Penyediaan desain arsitektur Hotel 88 Gorontalo
- Distribusi investasi secara geografis: Gorontalo
- Sumber dana yang digunakan: Kas operasional Perseroan
- Mata uang yang menjadi denominasi dalam hal sumber dana berasal dari pinjaman: Rupiah
- Prakiraan periode dimulai dan selesainya proses pembangunan dalam rangka investasi barang modal: 2017-2022
- Peningkatan kapasitas produksi yang diharapkan dari investasi barang modal: Diharapkan dapat meningkatkan pendapatan perhotelan sebesar 62%

Sampai dengan saat ini perjanjian dengan kontraktor, baru terdapat perjanjian jasa arsitektur untuk pembangunan hotel di Gorontalo yang nilainya tidak material. Nilai kontrak tersebut sebesar Rp85.000.000.

INVESTASI BARANG MODAL

Rincian terkait pembelanjaan modal Perseroan yang dilakukan untuk periode tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 dijabarkan dalam tabel sebagai berikut:

CAPITAL EXPENDITURE

To optimize its business and operational activities, the Company conducts capital goods investments with related parties. Capital expenditure investments regularly carried out by the Company are, among others, the addition of land, buildings, equipment, vehicles, and furniture.

Sources of funds for the purchase of capital goods are primarily cash balances from operating activities and external funding. The Company plans to fund its capital expenditure through a combination of cash flows from operating activities, funding activities, and the capital market. The realization of the Company's capital expenditure can be different from what was previously planned due to various factors, including the Company's cash flows in the future, results of operations and financial conditions, changes in Indonesian economic conditions, changes in regulations in Indonesia, and changes in the Company's business plans and strategies.

MATERIAL COMMITMENTS IN CAPITAL GOODS INVESTMENT

There are capital investment commitments made by the Company with the following details:

- Party involved in the commitment: PT Inti Solid Pratama
- Overall value, currency, and realized portion:
 - Overall value Rp25,200,000
 - Value paid Rp25,500,000
- Sanction : No sanction related to the commitment
- Objectives of capital goods investment: Provision of architectural design for Hotel 88 Gorontalo
- Geographical distribution of investment: Gorontalo
- Source of funds: Company's operational cash balance
- Denominated currency in the event of loans as source of funds: Rupiah
- Estimation of starting and completion periods of development in the framework of capital goods investment: 2017-2022
- Expected improvement in production capacity from capital goods investment: Expected to increase revenues from hotel by 62%

Up to date, there is only an architectural service agreement with the contractor for the construction of hotel in Gorontalo whose value is not material. The contract value is Rp85,000,000.

CAPITAL GOODS INVESTMENT

Details related to the Company's capital expenditures for the years ended on December 31, 2019, 2018 and 2017 are set out in the following table:

(dalam jutaan Rupiah)

(in millions of Rupiah)

| Uraian / Description | 31 Desember / December 31 | | |
|--------------------------|---------------------------|-------|--------|
| | 2019 | 2018 | 2017 |
| Tanah / Land | - | 1.168 | 0 |
| Bangunan / Buildings | 70 | 1.384 | 19.720 |
| Kendaraan / Vehicles | 4.948 | 148 | 0 |
| Perlengkapan / Equipment | 30 | 2.019 | 5 |
| Perabotan / Furniture | 5.048 | 464 | 0 |

INFORMASI DAN FAKTA MATERIAL YANG TERJADI SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN

Penawaran Umum Efek

Pada tanggal 28 Februari 2020, Perseroan memperoleh Surat Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran No. S-82/D.04/2020 dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham kepada masyarakat sebanyak 200.000.000 lembar saham biasa dengan nilai nominal Rp100 per saham dan harga penawaran Rp120 per saham. Pada tanggal 9 Maret 2020, Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya di Bursa Efek Indonesia (BEI).

TRANSAKSI MATERIAL TERHADAP AFILIASI ATAU YANG MEMILIKI BENTURAN KEPENTINGAN

Pada tahun 2019, tidak terdapat adanya transaksi material terhadap afiliasi atau yang memiliki benturan kepentingan antara Perseroan dengan pihak-pihak tertentu.

PERBANDINGAN TARGET DAN REALISASI TAHUN 2019

(dalam Rupiah)

MATERIAL INFORMATION AND FACT SUBSEQUENT TO BALANCE SHEET DATE

Public Offering

On February 28, 2020, the Company obtained a Notice of Effective Registration Statement No. S-82/D.04/2020 from the Financial Services Authority (OJK) to execute an Initial Public Offering of 200,000,000 ordinary shares with a nominal value of Rp100 per share and an offering price of Rp120 per share. On March 9, 2020, the Company listed all of its shares on the Indonesia Stock Exchange (IDX).

MATERIAL TRANSACTIONS WITH AFFILIATIONS AND TRANSACTIONS CONTAINING CONFLICT OF INTEREST

There were no material transaction with affiliations and transaction containing conflict of interests conducted by the Company in 2019.

COMPARISON BETWEEN 2019 TARGETS AND REALIZATION

(in Rupiah)

| Keterangan / Description | Total | | |
|--|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| | Rencana 2019 / 2019 Plans | Realisasi 2019 / 2019 Realization | Perbandingan / Comparison (%) |
| Pendapatan Usaha / Revenues | 8.300.000.000 | 8.166.969.804 | 98,40 |
| Laba Tahun Berjalan / Profit for the Year | 3.500.000.000 | 1.972.439.033 | 56,36 |
| Total Laba Komprehensif / Total Comprehensive Income | 3.400.000.000 | 2.041.168.456 | 60,03 |
| Aset / Assets | 53.000.000.000 | 52.239.377.000 | 98,56 |
| Liabilitas / Liabilities | 16.000.000.000 | 16.504.215.794 | 103,15 |
| Ekuitas / Equity | 37.000.000.000 | 35.735.161.206 | 96,58 |

TARGET/PROYEKSI TAHUN 2020

Target usaha untuk tahun 2020 telah Perseroan tetapkan sebagai acuan bagi Perseroan untuk terus bergerak mewujudkan bisnis usaha yang terus berkelanjutan. Dengan adanya target ini, diharapkan dapat memacu komitmen dan semangat para insan Perseroan untuk meningkatkan kinerja demi tercapainya target tersebut. Perseroan telah menargetkan pencapaian target pendapatan sebesar Rp13.000.000.000

2020 TARGETS/PROJECTIONS

The Company has prepared business targets for 2020 as a reference to continue moving forward in order to realize a sustainable business. With this target, it is hoped that it can spur the commitment and enthusiasm of the Company's personnel to improve performance in order to achieve the targets. For 2020, the company has targeted the achievement of revenues amounting to Rp13,000,000,000.

PROSPEK USAHA

Perseroan saat ini memiliki 3 lini usaha yang bergerak pada bidang yang berbeda, yaitu perhotelan, properti komersial, dan penyewaan kendaraan. Prospek usaha Perseroan berdasarkan 3 bidang usaha tersebut adalah sebagai berikut:

Perhotelan

Berdasarkan laporan Colliers Quarterly Q1 2019, prospek perhotelan di Indonesia masih positif meskipun mengalami perlambatan. Kinerja yang melambat di Q1 2019 sudah dipredikisikan sebelumnya. Aktivitas bisnis belum pulih setelah adanya acara politik dalam beberapa waktu terakhir. Diharapkan pada kuartal kedua aktivitas dapat kembali normal dimana terdapat hari raya.

Menurut Indonesia Property Watch (IPW), sebagai salah satu kota penyangga Jakarta yang didukung dengan pengembangan infrastruktur yang makin baik, pertumbuhan pasar properti di Bekasi, Jawa Barat saat ini tengah memperlihatkan tren yang cukup bagus. Bahkan, pada tahun-tahun mendatang disebut bakal menyamai Serpong yang sudah menjadi kota mandiri yang ramai.

Properti Komersial

Berdasarkan laporan Colliers Quarterly Q1 2019, sektor properti yang bergerak di bidang ritel masih memiliki prospek yang baik. Dimana *demand* masih akan bertumbuh dari sektor makanan dan pakaian. Selain itu sektor properti komersial juga masih akan memiliki *demand* yang baik karena didukung pertumbuhan sektor teknologi dan media. Harga sewa pun diramalkan akan mengalami peningkatan sebesar 3% - 5,5% per tahun.

Selain itu berdasarkan laporan Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) Bank Indonesia mencatat bahwa Indeks Harga Properti Komersial pada triwulan I-2019 secara triwulanan tumbuh sebesar 0,14% (qtq), meningkat dibandingkan 0,12% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Selain itu secara tahunan harga properti komersial naik sebesar 1,50% (yo), lebih tinggi dibandingkan 0,95% (yo) pada triwulan sebelumnya. Pada triwulan I-2019, Indeks Permintaan Properti Komersial secara triwulanan juga tumbuh sebesar 0,13% (qtq), meningkat dibandingkan 0,10% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Sementara secara tahunan, Indeks Permintaan tumbuh sebesar 1,19% (yo), lebih rendah dibandingkan 0,93% (yo) pada triwulan sebelumnya.

BUSINESS OUTLOOK

At present, the company has 3 business lines operating in different fields, namely hospitality, commercial property, and vehicle rental. The Company's business outlook based on these 3 business fields are as follows:

Hospitality

Based on the Colliers Quarterly Q1 2019 report, the outlook for hospitality business in Indonesia remains positive despite the slowdown condition. The discouraging performance in the first quarter of 2019 had been predicted beforehand and business activity has not yet recovered after the political events in the last few months. It is expected that in the second quarter, activities will return to normal due to holidays.

According to Indonesia Property Watch (IPW), Bekasi, as one of Jakarta's buffer cities in West Java that is supported by better infrastructure development, demonstrates a positive growth trend in terms of property market. In fact, in the coming years, it is said to be equaling Serpong, which has become a bustling independent city.

Commercial Property

The Colliers Quarterly Q1 2019 report states that the outlook of commercial property sector, which is engaged in retail, remains promising supported by the ongoing demand from the food and clothing sectors. Moreover, the commercial property sector continues to have positive demand as it is supported by the growth of the technology and media sectors. The rental price is also predicted to increase by 3% to 5.5% per year.

In addition, based on the Commercial Property Development (PPKOM) report, Bank Indonesia recorded that the Commercial Property Price Index in the first quarter of 2019 grew quarterly by 0.14% (qtq), an increase compared to 0.12% (qtq) in the previous quarter. In addition, the annual price of commercial property rose by 1.50% (yo), higher than 0.95% (yo) in the previous quarter. In the first quarter of 2019, the Commercial Property Demand Index also grew by 0.13% (qtq) on a quarterly basis, an increase compared to 0.10% (qtq) in the previous quarter. While on an annual basis, the Demand Index grew by 1.19% (yo), lower than 0.93% (yo) in the previous quarter.

Penyewaan Kendaraan

Perseroan baru memulai usaha penyewaan kendaraan. Perseroan melihat potensi dari usaha penyewaan kendaraan didasari oleh manajemen biaya yang dilakukan perusahaan-perusahaan di Indonesia. Dengan menyewa mobil sebagai penunjang aktivitas, sebuah perusahaan jadi terbebas dari berbagai beban pemeliharaan. Saat ini, semakin banyak perusahaan yang menyewa ketimbang membeli. Selain itu semakin baiknya infrastruktur di Indonesia juga meningkatkan permintaan akan penyewaan kendaraan. Kedepannya Perseroan akan mengembangkan usaha ini sehingga dapat lebih bertumbuh.

ASPEK PEMASARAN

Dalam mencapai target bisnis, dibutuhkan rencana dan strategi pemasaran yang tepat. Untuk itu, Perseroan memiliki strategi pemasaran yang pengaplikasiannya berorientasi pada konsumen. Pemasaran tersebut dilakukan melalui media dan sarana seperti:

- Situs web milik Hotel 88; dan
- *Online*, sebagian besar situs *online* memasarkan proyek milik Perseroan melalui situs dan aplikasi masing-masing.

Untuk properti komersial, pemasaran dilakukan melalui metode konvensional, yaitu pemasangan iklan sewa. Selain itu, Perseroan juga memfokuskan diri pada upaya menjaga hubungan baik dengan *tenant* sehingga dapat menghadirkan potensi *tenant* memperpanjang sewa.

Sementara untuk lini penyewaan kendaraan, Perseroan melakukan strategi pemasaran melalui penawaran kepada perusahaan-perusahaan target.

DIVIDEN

Kebijakan Dividen

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, keputusan mengenai pembagian dividen ditetapkan berdasarkan keputusan pemegang saham pada RUPS Tahunan berdasarkan rekomendasi Direksi. Perseroan dapat membagikan dividen apabila Perseroan mencatatkan saldo laba positif. Seluruh laba bersih setelah dikurangi penyisihan untuk cadangan sebagaimana dimaksud dalam UUPT dibagikan kepada pemegang saham sebagai dividen, kecuali ditentukan lain dalam RUPS.

Berdasarkan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, keputusan pembayaran dividen mengacu pada ketentuan-ketentuan yang terdapat pada Anggaran Dasar Perseroan dan Persetujuan Pemegang Saham pada RUPS berdasarkan rekomendasi Direksi Perseroan.

Vehicle Rental

The company has just started the vehicle rental business. The Company sees the potential of the vehicle rental business based on cost management strategy taken by a number of companies in Indonesia. By renting a car to support its activities, a company will free from various maintenance expenses. At present, more and more companies are renting rather than buying. In addition, the better infrastructure in Indonesia will increase the demand for vehicle rental. In the future, the Company will continue to develop this business so that it can grow more.

MARKETING ASPECT

In order to achieve business targets, the right marketing plans and strategies are required. For this reason, the Company has prepared a marketing strategy that is consumer-oriented and carried out through several media and facilities, such as:

- The website of Hotel 88; and
- Other online means in which most online sites market the Company's projects through their respective sites and applications.

The marketing of commercial property is carried out through conventional methods, namely via placement of rental advertisements. The Company also focuses on efforts to maintain good relations with tenants so as to ensure that they will extend their leases.

As for the vehicle rental line, the Company carries out a marketing strategy through offers to various target companies.

DIVIDEND

Dividend Policy

Pursuant to the prevailing laws and regulations in Indonesia, decision regarding the distribution of dividends is based on shareholders' resolution determined at an Annual GMS in accordance with the Board of Directors' recommendations. The Company can distribute dividends if it records a positive profit balance. All net profits after deducting the allowance for reserves as referred to in the Limited Company Law are distributed to shareholders as dividends, unless otherwise stipulated in the GMS.

Referring to the Law No. 40 of 2007 regarding Limited Liability Companies, the decision to distribute dividends shall be in line with the provisions contained in the Company's Articles of Association and Shareholders' Approval at the GMS based on the recommendations of the Company's Board of Directors.

Para Pemegang Saham Perseroan yang merupakan hasil dari pelaksanaan Penawaran Umum Saham Perdana ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan pemegang saham lama, yaitu antara lain:

1. Menghadiri dan mengeluarkan suara dalam RUPS;
2. Menerima pembayaran dividen dan sisa kekayaan hasil likuidasi; dan
3. Menjalankan hak lainnya berdasarkan UUPT dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.

Mulai tahun buku 2022, Manajemen Perseroan bermaksud untuk membayarkan dividen kas kepada pemegang saham Perseroan dalam jumlah sebanyak-banyaknya 30% (tiga puluh persen) dari laba bersih Perseroan atau ditentukan lain dalam RUPS.

Pembagian Dividen

Besarnya pembagian dividen kas akan diputuskan melalui RUPS Tahunan berdasarkan rekomendasi Direksi. Keputusan untuk membayar dividen kas dilakukan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Hasil operasi, arus kas, kecukupan modal dan kondisi keuangan Perseroan dalam rangka mencapai tingkat pertumbuhan yang optimal di masa yang akan datang; dan
2. Kepatuhan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.

Di tahun-tahun sebelumnya, Perseroan belum pernah melakukan pembagian dividen.

REALISASI PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM

Dikarenakan Perseroan baru melakukan *Initial Public Offering* (IPO) pada tahun 2020, maka pada tahun 2019 tidak terdapat adanya realisasi penggunaan dana hasil penawaran umum. Namun, Perseroan memiliki rencana penggunaan dana hasil penawaran umum. Sebagaimana tercantum dalam Prospektus, dana hasil dari Penawaran Umum Perdana Saham yang akan diterima oleh Perseroan, setelah dikurangi seluruh biaya-biaya emisi yang berhubungan dengan Penawaran Umum akan digunakan seluruhnya untuk:

1. Sekitar 31,46% untuk pembangunan Hotel 88 di Gorontalo yang meliputi antara lain biaya perizinan, *design*, dan uang muka pembangunan ke kontraktor dan biaya lain yang berhubungan pembangunan hotel tersebut.
2. Sekitar 19,42%, digunakan sebagai uang muka pembelian kendaraan yang akan disewakan.

The Company's shareholders, which are the result of the execution of Initial Public Offering, have the same and equal rights in all respects with the previous shareholders, namely,:

1. To attend and issue votes at the GMS;
2. To receive dividend payments and the remaining assets resulting from liquidation; and
3. To exercise other rights based on the Limited Company Law and in accordance with the provisions of the Company's Articles of Association.

Starting from the 2022 fiscal year, the Company's management intends to distribute cash dividends to the Company's shareholders in the amount of up to 30% (thirty percent) of the Company's net profit or stipulated otherwise in the GMS.

Dividend Distribution

The amount of cash dividend distribution shall be determined through an Annual GMS based on the recommendation of the Board of Directors. The decision to distribute cash dividends is made by taking into account:

1. The results of operations, cash flow, capital adequacy, and financial condition of the Company in order to achieve optimum growth rates in the future; and
2. Compliance with the prevailing laws and regulations, and approval from the Annual General Meeting of Shareholders in accordance with the provisions of the Company's Articles of Association.

In previous years, the Company had not distributed dividends.

USE OF PROCEEDS FROM PUBLIC OFFERING

As the Company has just executed an Initial Public Offering (IPO) in 2020, there was no information regarding the use of proceeds in 2019 from the public offering. However, the Company has determined a plan to use the proceeds from public offering. As stated in the Company's Prospectus, the proceeds from Initial Public Offering will be received by the Company after deducting all the issuance costs associated with the Public Offering and used entirely as follows:

1. Around 31.46% of the proceeds will be used for the construction of Hotel 88 in Gorontalo, which includes, among others, licensing, design and development fee to the contractor, and other costs related to hotel construction.
2. Around 19.42% of the proceeds will be used as advances for the purchase of vehicles to be rented.

3. Sekitar 49,12% akan digunakan untuk modal kerja Perseroan yang terdiri dari biaya operasional hotel, pemeliharaan kendaraan, dan properti investasi yang dimiliki dan disewakan Perseroan dan biaya operasional lainnya, pembayaran bunga pinjaman, pembayaran utang dagang dan pembelian persediaan.

PERUBAHAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERPENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP PERSEROAN

Sepanjang tahun 2019, tidak terdapat adanya perubahan peraturan perundang-undangan yang berpengaruh signifikan terhadap Perseroan.

PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

Perseroan menerapkan penyesuaian-penyesuaian tahun 2018, berlaku efektif tanggal 1 Januari 2019 sebagai berikut:

- ISAK 34, "Ketidakpastian dalam Perlakuan Pajak Penghasilan" Interpretasi ini mengklarifikasi penerapan persyaratan pengakuan dan pengukuran PSAK 46, "Pajak Penghasilan" pada saat terjadi ketidakpastian atas perlakuan pajak penghasilan.
- PSAK 46 (Penyesuaian Tahunan 2018), "Pajak Penghasilan" Penyesuaian ini mengklasifikasi bahwa konsekuensi pajak penghasilan atas dividen atas instrumen keuangan yang diklasifikasikan sebagai ekuitas harus diakui sesuai dengan pengakuan awal entitas atas transaksi atau peristiwa masa lalu tersebut.

3. Around 49.12% of the proceeds will be used for the Company's working capital consisting of expenses for hotel operations, vehicle maintenance, and investment property owned and leased by the Company, and other operational costs, payment of loan interest, payment of trade payables, and purchase of inventories.

CHANGES IN LAWS AND REGULATIONS WITH SIGNIFICANT IMPACT ON THE COMPANY

Throughout 2019, there were no changes in laws and regulations that have a significant impact on the Company.

CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES

The Company implemented adjustments for 2018 which took effect on January 1, 2019, as follows:

- ISAK 34, "Uncertainty in the Treatment of Income Taxes" This interpretation clarifies the application of the recognition and measurement requirements of PSAK 46, "Income Tax" when there is uncertainty in the treatment of income tax.
- PSAK 46 (Annual Adjustment 2018), "Income Tax" This adjustment classifies the consequences of income tax on dividends on financial instruments classified as equity must be recognized in accordance with the entity's initial recognition of the transaction or past event.



Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate Governance

05

Tata Kelola Perusahaan

Good Corporate Governance

PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN YANG BAIK

Sebagai sebuah badan usaha yang menjalankan bisnisnya, Perseroan berkomitmen untuk senantiasa menerapkan prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik (*Good Corporate Governance/GCG*) dalam seluruh aktivitas operasional yang dilakukan Perseroan. Penerapan GCG ini dilakukan dengan tujuan untuk menjadikan Perseroan sebagai perusahaan yang bersih, sehat, memberikan nilai dan dampak positif kepada seluruh pihak.

Melalui pengaplikasian secara menyeluruh prinsip-prinsip GCG ini ke setiap bagian bisnis, Perseroan bergerak menciptakan bisnis yang transparan dan profesional, terpercaya dan dapat diandalkan, serta kinerjanya mumpuni dan dapat dipertanggungjawabkan. Penerapan ini dilakukan dengan komitmen penuh dari seluruh insan Perseroan sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku. Dengan adanya penerapan prinsip-prinsip GCG secara optimal, diharapkan dapat mendorong terwujudnya pengelolaan bisnis yang semakin baik dan berdampak pada mampunya Perseroan terus memberikan nilai tambah kepada seluruh pihak terkait.

Perseroan menjalankan bisnis usahanya dengan menerapkan prinsip-prinsip GCG, yaitu:

- **Transparansi/keterbukaan**

Perseroan memastikan prinsip transparansi/keterbukaan ada dalam pelaksanaan proses pengambilan keputusan serta adanya keterbukaan dalam pengungkapan informasi terkait Perseroan dengan akses yang mudah dijangkau dan mudah dipahami oleh pihak yang berkepentingan. Akurasi informasi material, keadaan keuangan, pengelolaan kepemilikan saham dan informasi penting lainnya akan senantiasa dipastikan pengungkapannya secara terbuka, jelas, dan tepat waktu.

- **Akuntabilitas**

Perseroan memastikan dalam menjalankan bisnis usahanya selalu disertai dengan penerapan akuntabilitas yang optimal. Perseroan berkomitmen untuk memastikan prinsip akuntabilitas tersebut diterapkan secara konsisten guna mewujudkan nilai-nilai korporasi yang baik dan sehat. Akuntabilitas tersebut mencakup kejelasan terkait fungsi, struktur, mekanisme, serta pertanggungjawaban setiap organ Perseroan.

- **Tanggung Jawab**

Perseroan memastikan prinsip tanggung jawab menjadi bagian dari komitmen utama Perseroan sebagai sebuah perusahaan yang menjalankan bisnis usahanya di tengah masyarakat. Perseroan menjalankan seluruh fungsi dengan

GOOD CORPORATE GOVERNANCE IMPLEMENTATION

As a business entity, the Company is committed to always implementing the principles of Good Corporate Governance (GG) in all operational activities carried out. GCG implementation aims to bring the Company forward as a clean and healthy corporation, capable of providing positive values and impacts to all parties and stakeholders.

Through a thorough implementation of GCG principles in every business aspect, the Company will be able to deliver a transparent and professional, trusted, and reliable business with performance that can be accounted for. This implementation is done with full commitment from all personnel of the Company in accordance with the applicable provisions and regulations. Optimum implementation of GCG principles within the Company is expected to encourage better business management that can have an impact on the Company's capacity to provide added values for all related parties.

The Company carries out its business by implementing the following GCG principles:

- **Transparency**

The Company ensures that the principle of transparency exists in the implementation of the decision-making process as well as the openness in disclosing information related to the Company in an easily understood manner and with easy access for all stakeholders. The disclosure of accurate material information, financial condition, share ownership management, and other key information will always be ensured and provided in an open, clear and timely manner.

- **Accountability**

The Company ensures that its business is always conducted with optimum implementation of accountability. The Company is committed to ensuring that the principle of accountability is consistently applied in order to realize good and healthy corporate values. The accountability includes clarity related to the function, structure, mechanism, and responsibility of each organ of the Company.

- **Responsibility**

The Company ensures that the principle of responsibility is part of its main commitment as an organization that runs its business in the community. The Company carries out all functions with full responsibility and all of the Company's performance can

penuh tanggung jawab dan seluruh kinerja Perseroan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.

- **Independensi**

Perseroan memastikan seluruh proses bisnis dijalankan secara profesional, mandiri, dan bebas dari berbagai kepentingan atau tekanan dari pihak manapun. Guna menghadirkan korporasi yang bersih dan sehat, Perseroan berkomitmen untuk melaksanakan aktivitas operasional bisnis usaha yang bebas dari praktik kecurangan dan kepentingan pihak tertentu yang berpotensi membawa kerugian dan dampak negatif bagi Perseroan maupun pihak-pihak lainnya.

- **Kewajaran**

Perseroan memastikan kewajaran dalam hal perlakuan yang setara, adil, dan tidak menyimpang dari prinsip-prinsip kewajaran ada dalam seluruh pengelolaan dan pengurusan bisnis usaha yang dilakukan Perseroan serta dalam seluruh upaya pemenuhan hak pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya. Perseroan berkomitmen untuk memastikan tidak terdapat adanya diskriminasi dalam perlakuan kepada seluruh pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya serta tidak terdapat adanya praktik kecurangan yang merugikan.

TUJUAN PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN YANG BAIK

Penerapan prinsip GCG dilakukan dengan penuh komitmen oleh Perseroan sebagai langkah memenuhi berbagai tujuan, antara lain:

- Mengoptimalkan nilai Perseroan bagi para Pemegang Saham melalui peningkatan implementasi prinsip-prinsip GCG sehingga berdampak pada hadirnya daya saing yang kuat.
- Pengelolaan Perseroan yang semakin profesional, transparan, dan efisien dengan memberdayakan fungsi dan meningkatkan kemandirian organ-organ GCG yaitu Rapat Umum Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi.
- Pengambilan keputusan serta upaya menjalankan tindakan yang dilakukan oleh Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi senantiasa dilandasi nilai-nilai moral yang tinggi dan disertai dengan kesadaran yang tinggi akan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku.
- Perseroan memiliki kesadaran yang lebih tinggi terkait tanggung jawab sosial kepada seluruh pihak terkait, baik pihak yang berkepentingan (*stakeholders* dan *shareholders*) maupun lingkungan dan masyarakat di sekitar Perseroan.

be accounted for in accordance with the applicable rules and regulations.

- **Independency**

The Company ensures that all business processes are carried out professionally and independently, and free from various interests or pressures from any party. In order to present a clean and healthy corporation, the Company is committed to carrying out business operations and activities that are free from fraud practices and the interests of certain parties that have the potential to bring harm and negative impacts to the Company and other parties.

- **Fairness**

The Company ensures fairness in terms of equal and fair treatment, which does not deviate from the principle of fairness existing in all business management carried out by the Company, as well as in all efforts to fulfill the rights of shareholders and other stakeholders. The Company is committed to ensuring that there is no discrimination in the treatment of all shareholders and other stakeholders as well as no adverse fraud practices.

OBJECTIVES OF GOOD CORPORATE GOVERNANCE IMPLEMENTATION

GCG principle implementation is conducted with full commitment by the Company as a step to fulfill a number of objectives, such as:

- Optimization of Company's values for all Shareholders through the improvement of GCG principle implementation in order to bring impact on the presence of strong competitiveness.
- Management of the Company that is increasingly professional, transparent, and efficient by empowering functions and enhancing the independence of the GCG organs, namely the General Meeting of Shareholders, Board of Commissioners, and Board of Directors.
- Decision making and efforts to carry out actions taken by Shareholders, Board of Commissioners, and Board of Directors are always based on high moral values and accompanied by high awareness of compliance with laws and regulations and applicable regulations.
- The Company has a higher awareness related to social responsibility to all related parties, both the parties concerned (*stakeholders* and *shareholders*) as well as the environment and the community around the Company.

DASAR HUKUM PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN YANG BAIK

Seluruh prinsip serta elemen-elemen pendukung GCG diterapkan oleh Perseroan dengan berlandaskan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain:

- Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.
- POJK No. 21/POJK.04/2015 tentang Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka.
- POJK No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sebagaimana diubah dengan POJK No. 10/POJK.04/2017.
- POJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten dan Perusahaan Terbuka.
- POJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi.
- POJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Terbuka.
- POJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
- POJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Audit Internal.
- POJK No. 8/POJK.04/2015 tentang Situs Web Emiten atau Perusahaan Terbuka.

STRUKTUR TATA KELOLA PERUSAHAAN

Berdasarkan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, struktur tata kelola terdiri dari 3 (tiga) organ utama yang berdiri sendiri, yaitu Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Dewan Komisaris, dan Direksi yang keberadaannya berperan penting dalam implementasi GCG secara keseluruhan dengan efektif dan efisien.

Masing-masing organ menjalankan fungsinya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan memiliki independensinya masing-masing dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya yang diterapkan untuk kepentingan Perseroan secara umum. Guna mengoptimalkan pelaksanaan fungsi, Dewan Komisaris dan Direksi dibantu dan didukung oleh organ penunjang seperti Komite Audit, Komite Nominasi dan Remunerasi, Sekretaris Perusahaan, dan Unit Audit Internal.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM (RUPS)

Dalam struktur tata kelola perusahaan, Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) merupakan organ tertinggi yang memiliki peran penting sebagai forum pengambilan keputusan tertinggi dalam Perseroan. RUPS menjadi organ yang memiliki kewenangan tertinggi dalam organisasi tata kelola perusahaan karena RUPS memiliki wewenang yang tidak dimiliki oleh Dewan Komisaris dan Direksi.

LEGAL BASIS FOR GOOD CORPORATE GOVERNANCE IMPLEMENTATION

The Company implements all principles and supporting elements of GCG on the basis of provisions as well as laws and regulations in force, including:

- Law of the Republic of Indonesia No. 40 of 2007 regarding Limited Liability Company.
- Law of the Republic of Indonesia No. 8 of 1995 regarding Capital Market.
- POJK No. 21/POJK.04/2015 regarding Implementation of Governance Guidelines for Public Companies.
- POJK No. 32/POJK.04/2014 regarding Plan for and Convention of General Meeting of Shareholders for Public Companies as amended through POJK No. 10/POJK.04/2017.
- POJK No. 33/POJK.04/2014 regarding Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers and Public Companies.
- POJK No. 34/POJK.04/2014 regarding Nomination and Remuneration Committee.
- POJK No. 35/POJK.04/2014 regarding Corporate Secretary of Issuers and Public Companies.
- POJK No. 55/POJK.04/2015 regarding Establishment and Work Guidelines of Audit Committee.
- POJK No. 56/POJK.04/2015 regarding Establishment and Guidelines for the Preparation Internal Audit Charter.
- POJK No. 8/POJK.04/2015 regarding Website of Issuers and Public Companies.

CORPORATE GOVERNANCE STRUCTURE

Based on Law No. 40 of 2007 regarding Limited Liability Companies, the governance structure consists of 3 (three) independent main organs, namely the General Meeting of Shareholders (GMS), the Board of Commissioners, and the Board of Directors, whose respective presence plays an important role in implementing GCG effectively and efficiently.

Each organ carries out their functions in accordance with applicable regulations and has their respective independence in carrying out duties and responsibilities which are applied to the interests of the Company in general. To optimize their implementation of functions, the Board of Commissioners and Board of Directors are assisted and supported by several organs such as the Audit Committee, the Nomination and Remuneration Committee, the Corporate Secretary, and the Internal Audit Unit.

GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS (GMS)

In the corporate governance structure, the General Meeting of Shareholders (GMS) is the highest organ that has a vital role as the highest decision making forum in the Company. GMS is the organ with the highest authority in the corporate governance organization because the GMS has authority that is not granted to the Board of Commissioners and Board of Directors.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM TAHUNAN (RUPST) 2019

Pada tahun 2019, Perseroan menyelenggaran Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) pada hari Senin, tanggal 16 September 2019 bertempat di Kantor Perseroan, Wisma D'Esta Komplek Komersil Sektor II Blok AH.2 nomor 7A, Bumi Serpong Damai, Kelurahan Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan dengan dihadiri oleh pemegang/pemilik saham yang mewakili 43.000 (empat puluh tiga ribu) lembar saham yang merupakan semua saham.

Agenda dan Realisasi Keputusan RUPST 2019

Informasi mengenai agenda dan hasil keputusan RUPS Tahunan Perseroan tahun 2019 dijabarkan dalam tabel sebagai berikut:

| No. | Agenda RUPST 2019 / 2019 AGMS Agenda | Keputusan RUPST 2019 / 2019 AGMS Resolutions | Jumlah Pemegang Saham yang Setuju / Total Shareholders Granting Approval | Realisasi / Realization |
|-----|--|---|---|---------------------------------|
| 1. | Pemberian dispensasi kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atas keterlambatan pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31-12-2011 (tiga puluh satu Desember dua ribu sebelas) sampai dengan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31-12-2018 (tiga puluh satu Desember dua ribu delapan belas). / Granting of dispensation to the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company for the delay in convening the Company's Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year ending on 31-12-2011 (thirty-first of December two thousand and eleven) up to the fiscal year ending on 31-12- 2018 (the thirty-first of December two thousand and eighteen). | Memberikan dispensasi kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atas keterlambatan pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31-12-2011 (tiga puluh satu Desember dua ribu sebelas) sampai dengan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31-12-2018 (tiga puluh satu Desember dua ribu delapan belas). / Granted dispensation to the Company's Board of Directors and Board of Commissioners for the delay in convening the Company's Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year ending on 31-12-2011 (thirty-first of December two thousand and eleven) up to the fiscal year ending on 31-12- 2018 (the thirty-first of December two thousand and eighteen). | | |
| 2. | Pengesahan Laporan Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31-12-2011 (tiga puluh satu Desember dua ribu sebelas) sampai dengan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31-12-2018 (tiga puluh satu Desember dua ribu delapan belas). / Approval for the Annual Report of the fiscal year ending on 31-12-2011 (thirty-first of December two thousand and eleven) up to the fiscal year ending on 31-12-2018 (thirty-first of December two thousand and eighteen). | Mengesahkan Laporan Tahunan untuk tahun buku yang berakhir: / Approved the Annual Report for the fiscal year ending: a. pada tanggal 31-12-2011 (tiga puluh satu Desember dua ribu sebelas), yang di dalamnya terdiri dari: / on 31-12-2011 (thirty-first of December two thousand and eleven), which consisted of: (i) laporan jalannya pengurusan Perseroan oleh Direksi dan laporan jalannya pengawasan Perseroan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku 2011 (dua ribu sebelas); / report on the Company's management by the Board of Directors and report on the Company's supervision by the Board of Commissioners during the fiscal year of 2011 (two thousand and eleven); (ii) laporan keuangan dan neraca serta perhitungan laba rugi untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31-12-2011 (tiga puluh satu Desember dua ribu sebelas); / financial statements, balance sheets, and profit or loss calculation for the fiscal year ending on 31-12-2011 (thirty-first of December two thousand and eleven); | Seluruh Pemegang Saham atau sejumlah 100% dari Pemegang Saham Perseroan setuju / All Shareholders (100%) of total Shareholders of the Company | Telah Direalisasikan / Realized |

2019 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS (AGMS)

The Company convened an Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) on Monday, September 16, 2019 at the Company's Office, Wisma D'Esta Commercial Sector Complex II Block AH.2 No. 7A, Bumi Serpong Damai, Kelurahan Rawabuntu, Kecamatan Serpong, South Tangerang. The GMS was attended by shareholders representing 43,000 (forty-three thousand) shares or all shares of the Company.

Agenda and Realization of the 2019 AGMS Resolutions

Information regarding the agenda and resolutions of the 2019 Annual General Meeting of Shareholders are detailed in the following table:

| No. | Agenda RUPST 2019 / 2019 AGMS Agenda | Keputusan RUPST 2019 / 2019 AGMS Resolutions | Jumlah Pemegang Saham yang Setuju / Total Shareholders Granting Approval | Realisasi / Realization |
|-----|---|--|---|----------------------------|
| | <p>b. pada tanggal 31-12-2012 (tiga puluh satu Desember dua ribu dua belas), yang di dalamnya terdiri dari: / on 31-12-2012 (thirty-first of December two thousand and twelve), which consisted of:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) laporan jalannya pengurusan Perseroan oleh Direksi dan laporan jalannya pengawasan Perseroan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku 2012 (dua ribu dua belas); / report on the Company's management by the Board of Directors and report on the Company's supervision by the Board of Commissioners during the fiscal year of 2012 (two thousand and twelve); (ii) laporan keuangan dan neraca serta perhitungan laba rugi untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31-12-2012 (tiga puluh satu Desember dua ribu dua belas); / financial statements, balance sheets, and profit or loss calculation for the fiscal year ending on 31-12-2012 (thirty-first of December two thousand and twelve); <p>c. pada tanggal 31-12-2013 (tiga puluh satu Desember dua ribu tiga belas), yang di dalamnya terdiri dari:/ on 31-12-2013 (thirty-first of December two thousand and thirteen), which consisted of:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) laporan jalannya pengurusan Perseroan oleh Direksi dan laporan jalannya pengawasan Perseroan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku 2013 (dua ribu tiga belas); / report on the Company's management by the Board of Directors and report on the Company's supervision by the Board of Commissioners during the fiscal year of 2013 (two thousand and thirteen); (ii) laporan keuangan dan neraca serta perhitungan laba rugi untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31-12-2013 (tiga puluh satu Desember dua ribu tiga belas); / financial statements, balance sheets, and profit or loss calculation for the fiscal year ending on 31-12-2013 (thirty-first of December two thousand and thirteen); <p>d. pada tanggal 31-12-2014 (tiga puluh satu Desember dua ribu empat belas), yang di dalamnya terdiri dari: / on 31-12-2014 (thirty-first of December two thousand and fourteen), which consisted of:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) laporan jalannya pengurusan Perseroan oleh Direksi dan laporan jalannya pengawasan Perseroan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku 2014 (dua ribu empat belas); / report on the Company's management by the Board of Directors and report on the Company's supervision by the Board of Commissioners during the fiscal year of 2014 (two thousand and fourteen); (ii) laporan keuangan dan neraca serta perhitungan laba rugi untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31-12-2014 (tiga puluh satu Desember dua ribu empat belas); / financial statements, balance sheets, and profit or loss calculation for the fiscal year ending on 31-12-2014 (thirty-first of December two thousand and fourteen); <p>e. pada tanggal 31-12-2015 (tiga puluh satu Desember dua ribu lima belas), yang di dalamnya terdiri dari: / on 31-12-2015 (thirty-first of December two thousand and fifteen), which consisted of:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) laporan jalannya pengurusan Perseroan oleh Direksi dan laporan jalannya pengawasan Perseroan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku 2015 (dua ribu lima belas); / report on the Company's management by the Board of Directors and report on the Company's supervision by the Board of Commissioners during the fiscal year of 2015 (two thousand and fifteen); (ii) laporan keuangan dan neraca serta perhitungan laba rugi untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31-12-2015 (tiga puluh satu Desember dua ribu lima belas); / financial statements, balance sheets, and profit or loss calculation for the fiscal year ending on 31-12-2015 (thirty-first of December two thousand and fifteen); <p>f. pada tanggal 31-12-2016 (tiga puluh satu Desember dua ribu enam belas), yang di dalamnya terdiri dari: / on 31-12-2016 (thirty-first of December two thousand and sixteen), which consisted of:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) laporan jalannya pengurusan Perseroan oleh Direksi dan laporan jalannya pengawasan Perseroan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku 2016 (dua ribu enam belas); / report on the Company's management by the Board of Directors and report on the Company's supervision by the Board of Commissioners during the fiscal year of 2016 (two thousand and sixteen); (ii) laporan keuangan dan neraca serta perhitungan laba rugi untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31-12-2016 (tiga puluh satu Desember dua ribu enam belas); / financial statements, balance sheets, and profit or loss calculation for the fiscal year ending on 31-12-2016 (thirty-first of December two thousand and sixteen); | | | |

| No. | Agenda RUPST 2019 / 2019 AGMS Agenda | Keputusan RUPST 2019 / 2019 AGMS Resolutions | Jumlah Pemegang Saham yang Setuju / Total Shareholders Granting Approval | Realisasi / Realization |
|-----|---|--|---|----------------------------|
| | | <p>g. pada tanggal 31-12-2017 (tiga puluh satu Desember dua ribu tujuh belas), yang di dalamnya terdiri dari: / on 31-12-2017 (thirty-first of December two thousand and seventeen), which consisted of:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) laporan jalannya pengurusan Perseroan oleh Direksi dan laporan jalannya pengawasan Perseroan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku 2017 (dua ribu tujuh belas); / report on the Company's management by the Board of Directors and report on the Company's supervision by the Board of Commissioners during the fiscal year of 2017 (two thousand and seventeen); (ii) laporan keuangan dan neraca serta perhitungan laba rugi untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31-12-2017 (tiga puluh satu Desember dua ribu tujuh belas); / financial statements, balance sheets, and profit or loss calculation for the fiscal year ending on 31-12-2017 (thirty-first of December two thousand and seventeen); <p>h. pada tanggal 31-12-2018 (tiga puluh satu Desember dua ribu delapan belas), yang di dalamnya terdiri dari: / on 31-12-2018 (thirty-first of December two thousand and eighteen), which consisted of:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) laporan jalannya pengurusan Perseroan oleh Direksi dan laporan jalannya pengawasan Perseroan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku 2018 (dua ribu delapan belas); / report on the Company's management by the Board of Directors and report on the Company's supervision by the Board of Commissioners during the fiscal year of 2018 (two thousand and eighteen); (ii) laporan keuangan dan neraca serta perhitungan laba rugi untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31-12-2018 (tiga puluh satu Desember dua ribu delapan belas); / financial statements, balance sheets, and profit or loss calculation for the fiscal year ending on 31-12-2018 (thirty-first of December two thousand and eighteen); <p>sehingga dengan demikian menyetujui untuk memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (<i>acquit et de charge</i>) kepada setiap anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, yang menjabat pada tahun buku yang berakhir pada tanggal 31-12-2011 (tiga puluh satu Desember dua ribu sebelas) sampai dengan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31-12-2018 (tiga puluh satu Desember dua ribu delapan belas), atas tindakan pengurusan dan tindakan pengawasan Perseroan yang telah mereka lakukan selama masa jabatan mereka pada periode tahun buku sebagaimana tersebut di atas, sejauh tindakan yang telah mereka lakukan selama masa jabatan mereka tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan selama mereka menjabat pada periode tahun buku sebagaimana tersebut di atas. / thus agreeing to provide full discharge and dismissal of responsibility (<i>acquit et de charge</i>) to each member of Company's Board of Directors and Board of Commissioners, who took office in the fiscal year ending on 31-12-2011 (thirty-first of December two thousand and eleven) up to the fiscal year ending on 31-12-2018 (thirty-first of December two thousand and eighteen), for the management and supervision actions of the Company that they had taken during their term of office in the fiscal year period referred to above, provided that the actions that they conducted during their term of office were reflected in the Annual Report issued during their term of office in the fiscal year period as mentioned above.</p> | | |
| 3. | Persetujuan Penggunaan Laba Bersih Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31-12-2011 (tiga puluh satu Desember dua ribu sebelas) sampai dengan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31-12-2018 (tiga puluh satu Desember dua ribu delapan belas). / Approval for the Use of Company's Net Profit for the fiscal year ending on 31-12-2011 (thirty-first of December two thousand and eleven) until the fiscal year ending on 31-12-2018 (thirty-first of December two thousand and eighteen). | Menetapkan Perseroan tidak mempunyai saldo laba yang positif, dengan demikian menyetujui tidak dilakukan penyisihan dana cadangan umum sesuai dengan ketentuan Pasal 70 Undang-Undang Perseroan Terbatas dan tidak terdapat dividen yang dapat dibagikan kepada para pemegang saham Perseroan. / Determined that the Company did not have a positive profit balance; thereby, agreeing not to set aside general reserve funds in accordance with Article 70 of the Limited Liability Company Law and no dividends to be distributed to the Company's shareholders. | | |

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA (RUPSLB)

2019

Agenda dan Realisasi Keputusan RUPSLB 2019

2019 EXTRAORDINARY GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS (EGMS)

Agenda and Realization of the 2019 EGMS Resolutions

| Dasar dan Tanggal Pernyataan Keputusan / Basis and Date of Resolution Statement | Keputusan / Resolution |
|---|--|
| <p>Pernyataan Keputusan Pemegang Saham (Perubahan Anggaran Dasar dan Perubahan Data Perseroan) PT Esta Asri Propertindo (PT Esta Multi Usaha) Nomor 07 Tanggal 15 Mei 2019 / Statement of Shareholders Resolution (Amendment to the Articles of Association and Amendment of Company Data) of PT Esta Asri Propertindo (PT Esta Multi Usaha) No. 7 dated May 15, 2019</p> | <ul style="list-style-type: none"> I. Sambil menunggu persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia maka para pemegang saham bersepakat dan menyetujui perubahan nama Perseroan dari PT Esta Asri Propertindo menjadi PT Esta Multi Usaha. / While waiting for approval from the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, the shareholders approved and agreed to change the Company's name from PT Esta Asri Propertindo to PT Esta Multi Usaha. II. Melakukan Perubahan Maksud dan Tujuan serta kegiatan usaha Perseroan yang disesuaikan dengan kode KBLI (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia). / Changed the Purpose and Objectives and business activities of the Company adjusted to the KBLI code (Indonesian Business Field Standard Classification). III. Menyetujui peningkatan modal dasar, dari semula Rp80.000.000.000 (delapan puluh miliar Rupiah) menjadi Rp168.888.000.000 (seratus enam puluh delapan miliar delapan ratus delapan puluh delapan juta Rupiah), terbagi atas 168.888 (seratus enam puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh delapan) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000 (satu juta Rupiah), sedangkan modal disetor/ditempatkan tidak mengalami perubahan, masih sama seperti tersebut. / Approved the increase in authorized capital, from Rp80,000,000,000 (eighty billion Rupiah) to Rp168,888,000,000 (one hundred sixty-eight billion eight hundred eighty-eight million Rupiah), divided into 168,888 (one hundred sixty-eight thousand eight hundred eighty-eight) shares, each share having a nominal value of Rp1,000,000 (one million Rupiah), while the paid-in/issued capital was unchanged. IV. Merubah seluruh pengurus Perseroan, dengan cara memberhentikan dengan hormat seluruh Anggota Direksi dan Dewan Komisaris, dan mengangkat pengurus baru, sehingga susunan Direksi dan Komisaris sebagai berikut: / Changed all Company's management, by respectfully dismissing all members of Board of Directors and Board of Commissioners, and appointing new management, so that the composition of the Board of Directors and Board of Commissioners is as follows: <p>Direksi: / Board of Directors:</p> <p>Direktur Utama / President Director : Tuan / Mr. Lukman Nelam Direktur / Director : Tuan / Mr. TH. Lucky Anggun Pribadi SE Direktur / Director : Nona / Mrs. Betharia Harini</p> <p>Dewan Komisaris: / Board of Commissioners:</p> <p>Komisaris Utama / President Commissioner : Tuan / Mr. Rony Harianto Komisaris Independen / Independent Commissioner : Tuan / Mr. Drs. Alkie Samuel Sutandra Komisaris / Commissioner : Tuan / Mr. Billy Ibrahim</p> |
| <p>Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Esta Multi Usaha Nomor 47 Tanggal 18 September 2019 / Statement of Shareholders Resolution) of PT Esta Multi Usaha No. 47 dated September 18, 2019</p> | <ul style="list-style-type: none"> I. Menyetujui <i>Initial Public Offering</i> (selanjutnya disebut IPO) Perseroan melalui pengeluaran saham baru dari dalam simpanan (portepel) Perseroan, sejumlah sebanyak-banyaknya 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) saham biasa atas nama dengan nilai Rp100 (seratus Rupiah) setiap saham, untuk ditawarkan kepada masyarakat, yang seluruhnya akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia. / IApproved the Company's Initial Public Offering (hereinafter referred to as IPO) through the issuance of new shares from the Company's portfolio of shares, a maximum of 250,000,000 (two hundred and fifty million) ordinary shares with a value of Rp100 (one hundred Rupiah) per share, to be offered to the public, all of which will be listed on the Indonesia Stock Exchange. II. Menyetujui dan memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan IPO Perseroan, termasuk tetapi tidak terbatas pada: / IApproved and authorized the Company's Board of Directors to carry out all necessary actions in relation with the Company's IPO, including but not limited to: <ul style="list-style-type: none"> a. menetapkan penggunaan dana yang diperoleh melalui IPO; / determine the use of proceeds from the IPO; b. menetapkan harga penawaran; / determine the offering price; c. menetapkan kepastian jumlah saham yang ditawarkan dengan persetujuan Dewan Komisaris; / determine the certainty of total shares offered with the approval of the Board of Commissioners; d. mendaftarkan dan menitipkan saham Perseroan dalam penitipan kolektif PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) sesuai dengan peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia; dan / register and deposit the Company's shares in the collective custody of the Indonesian Central Securities Depository (KSEI) in accordance with the Indonesian Central Securities Depository regulations; and e. mencatatkan seluruh saham Perseroan yang telah dikeluarkan dan disetor penuh pada Bursa Efek Indonesia. / listed all the Company's issued and fully paid shares on the Indonesia Stock Exchange. III. Mendelegasikan dan memberikan kewenangan kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan Keputusan Para Pemegang Saham, termasuk untuk: / Delegated and granted authority to the Company's Board of Directors to implement the Shareholders Resolution, including to: <ul style="list-style-type: none"> a. menyatakan realisasi atau pelaksanaan pengeluaran atau penerbitan saham dalam rangka IPO Perseroan; / declare the realization or implementation of issuance of shares in the framework of the Company's IPO; b. menentukan kepastian jumlah saham dalam simpanan yang akan dikeluarkan melalui IPO, masing-masing saham tersebut dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah), yang ditawarkan dengan ketentuan sejumlah sebanyak-banyaknya 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) saham biasa atas nama, untuk ditawarkan kepada masyarakat, yang seluruhnya akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia, dengan harga penawaran yang memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk Peraturan Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perseroan akan dicatatkan; / determine the certainty of total shares in deposits to be issued through the IPO, each of these shares with a nominal value of Rp100 (one hundred Rupiah), which is offered with a maximum amount of 250,000,000 (two hundred and fifty million) ordinary shares to the public, all of which will be listed on the Indonesia Stock Exchange, at an offering price that takes into account applicable laws and regulations, including Capital Market Regulations and Stock Exchange regulations in effect at the place where the Company's shares will be listed; c. menyatakan dalam akta Notaris mengenai peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan sebagai realisasi pengeluaran saham yang telah dikeluarkan dalam IPO, setelah IPO selesai dilaksanakan. / state in a notarial deed regarding an increase in the Company's issued and paid-in capital as a realization of the issuance of shares issued in the IPO, after the IPO is completed. IV. Menyetujui perubahan status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka. / Approved the change of Company's status from Private Company to Public Company. |

| Dasar dan Tanggal Pernyataan Keputusan / Basis and Date of Resolution Statement | Keputusan / Resolution |
|---|--|
| | <p>V. Menyetujui perubahan seluruh ketentuan anggaran dasar Perseroan dalam rangka perubahan status Perseroan menjadi Perusahaan Terbuka untuk disesuaikan dengan: / Approved the amendment to all provisions of the Company's articles of association in the context of changing the status of the Company to a Public Company to be adjusted to:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Peraturan Bapepam dan LK nomor IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK nomor Kep-179/BL/2008 tertanggal 14-5-2008 (empat belas Mei dua ribu delapan); / The Regulation of Bapepam and LK No. IX.J.1, Attachment to the Decree of Chairman of Bapepam and LK No. Kep-179/BL/2008 dated 14-5-2008 (fourteenth of May two thousand and eight); 2. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 32/POJK.04/2014 sebagaimana diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 10/POJK.04/2017 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka; / The Regulation of Financial Services Authority No. 32/POJK.04/2014 as amended by the Regulation of Financial Services Authority No. 10/POJK.04/2017 regarding Amendment to the Regulation of Financial Services Authority Regulation No. 32/POJK.04/2014 regarding Plan and Convention of General Meetings of Shareholders of Public Companies; 3. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik; / The Regulation of Financial Services Authority No. 33/POJK.04/2014 regarding Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies; 4. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik; dan / The Regulation of Financial Services Authority No. 34/POJK.04/2014 regarding Nomination and Remuneration Committee of Issuers or Public Companies; and 5. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 32/POJK.04/2015 sebagaimana diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 14/POJK.04/2019 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu. / The Regulation of Financial Services Authority No. 32/POJK.04/2015 as amended by Regulation of Financial Services Authority No. 14/POJK.04/2019 regarding Capital Additions of Public Companies through Pre-emptive Rights. <p>VI. Menyetujui perubahan nilai nominal per lembar saham yang semula sebesar Rp1.000.000 (satu juta Rupiah) menjadi sebesar Rp100 (seratus Rupiah) per lembar saham. / Approved the change in nominal value per share which was originally Rp1,000,000 (one million Rupiah) to Rp100 (one hundred Rupiah) per share.</p> <p>VII. Menyetujui untuk memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan dengan memberikan pemberbebasan, pemberesan dan pelepasan tanggung jawab sepenuhnya (<i>acquit et decharge</i>) kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk segala tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah dilakukan selama masa jabatan mereka sepanjang mereka tercermin dalam laporan tahunan Perseroan. Selanjutnya mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk masa jabatan yang baru, terhitung sejak tanggal diperolehnya persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sehubungan dengan perubahan status Perseroan menjadi Perseroan Terbuka sebagaimana diatur dalam Keputusan Para Pemegang Saham ini sampai dengan ditutupnya RUPS Tahunan Perseroan yang kelima setelah berlakunya pengangkatan tersebut, tanpa mengurangi hak RUPS untuk dapat memberhentikan sewaktu-waktu, dengan susunan sebagai berikut: / Agreed to respectfully dismiss all members of Company's Board of Directors and Board of Commissioners by granting full discharge and dismissal of responsibility (<i>acquit et de charge</i>) to the Company's Board of Directors and Board of Commissioners for all management and supervision actions carried out during their term of office, provided that such actions were reflected in the Company's annual report. Furthermore, the Shareholders appointed the members of Company's Board of Directors and Board of Commissioners for a new term of office, starting from the date of approval of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in connection with the change in the Company's status to Public Company as stipulated in the Shareholders Resolutions until the closing of the fifth Company's Annual General Meeting of Shareholders after the appointment took effect, without prejudice to GMS' right to dismiss at any time, with the following composition:</p> <p>Direksi: / Board of Directors: Direktur Utama / President Director : Tuan / Mr. Lukman Nelam Direktur / Director : Tuan / Mr. Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi</p> <p>Dewan Komisaris: / Board of Commissioners: Komisaris Utama / President Commissioner : Tuan / Mr. Melvin Wangkar Komisaris / Commissioner : Tuan / Mr. Rony Harianto Komisaris Independen / Independent Commissioner : Tuan / Mr. Doktorandus Alkie Samuel Sutandra</p> <p>VIII. Menyetujui perubahan alamat Perseroan yang disesuaikan dengan domisili termutakhir Perseroan. / Approved the change in Company's address to be adjusted to the last domicile of the Company.</p> |

Keputusan RUPS Tahun 2018

2018 GMS Resolutions

| Dasar dan Tanggal Pernyataan Keputusan / Basis and Date of Resolution Statement | Keputusan / Resolution |
|--|--|
| <p>Keputusan Rapat Diambil Di Luar Rapat Umum Pemegang Saham (Perubahan Anggaran Dasar dan Susunan Dewan Komisaris) PT Esta Asri Propertindo No. 01 tanggal 8 November 2018. / Meeting Resolution in lieu of General Meeting of Shareholders (Amendment to Articles of Association and Changes in the Composition of Board of Commissioners) of PT Esta Asri Propertindo No. 1 dated November 8, 2018.</p> | <p>I. Merubah susunan Dewan Komisaris dengan cara memberhentikan dengan hormat Tuan Yan Peter Wangkar sebagai Komisaris Perseroan, dan mengangkat Nona Melivia Wangkar sebagai Komisaris baru, sehingga susunan Direksi dan Komisaris menjadi sebagai berikut: / Changed the Board of Commissioners' composition by respectfully dismissing Mr. Yan Peter Wangkar from his position as the Company's Commissioner and appointing Ms. Melivia Wangkar as a new Commissioner. Hence, the compositions of Company's Board of Directors and Board of Commissioners shall be as follows:</p> <p>Direktur / Director : Nyonya / Ms. Yeti Sopandi Komisaris / Commissioner : Nyonya / Ms. Melivia Wangkar</p> <p>Serta menetapkan kembali masa jabatan Direksi dan Dewan Komisaris baru masing-masing selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal Keputusan Pemegang Saham ini sampai dengan tanggal 11-10-2023 (sebelas Oktober dua ribu dua puluh tiga), dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) untuk memberhentikannya sewaktu-waktu. / And re-determined the term of office of new Board of Directors and Board of Commissioners, each to be 5 (five) years since the date of this Meeting Resolution until 11-10-2023 (eleventh of October two thousand and twenty-three), without prejudice to the rights of General Meeting of Shareholders (GMS) to dismiss them at any time.</p> <p>II. Menyetujui peningkatan modal dasar dari semula sebesar Rp20.000.000.000 (dua puluh miliar Rupiah), menjadi Rp80.000.000.000 (delapan puluh miliar Rupiah) dengan banyaknya saham 80.000 (delapan puluh ribu) saham. / Approved the increase of authorized capital from Rp20,000,000,000 (twenty billion Rupiah) to Rp80,000,000,000 (eighty billion Rupiah) with total shares of 80,000 (eighty thousand) shares.</p> |

| Dasar dan Tanggal Pernyataan Keputusan / Basis and Date of Resolution Statement | Keputusan / Resolution |
|---|--|
| | <p>III. Menyetujui peningkatan modal disetor/ditempatkan semula Rp5.000.000.000 (lima miliar Rupiah) menjadi Rp23.000.000.000 (dua puluh tiga miliar Rupiah) dimana peningkatan sebesar Rp18.000.000.000 (delapan belas miliar Rupiah), telah diambil bagian dan disetor penuh dengan uang tunai oleh PT Esta Utama Corpora, sedangkan pemegang saham atas nama Nyonya Yeti Sopandi karena satu dan lain hal dengan secara sukarela tidak mengambil hak bagian sahamnya. / Approved the increase of issued/paid capital from Rp5,000,000,000 (five billion Rupiah) to Rp23,000,000,000 (twenty-three billion Rupiah), of which the increase of R18,000,000,000 (eighteen billion Rupiah) had been taken and fully paid in cash from PT Esta Utama Corpora, whereas shareholder with the name Ms. Yeti Sopandi, due to one reason or another, voluntarily did not take her right of share.</p> |
| Keputusan Rapat Diambil Di Luar Rapat Umum Pemegang Saham (Perubahan Anggaran Dasar) PT Esta Asri Propertindo No. 05 tanggal 14 Desember 2018 / Meeting Resolution in lieu of General Meeting of Shareholders (Amendment to Articles of Association) of PT Esta Asri Propertindo No. 05 dated December 14, 2018 | <p>I. Menyetujui peningkatan modal disetor/ditempatkan semula Rp23.000.000.000 (dua puluh tiga miliar Rupiah) menjadi Rp43.000.000.000 (empat puluh tiga miliar Rupiah) dimana peningkatan sebesar Rp20.000.000.000 (dua puluh miliar Rupiah) telah diambil bagian dan disetor penuh dengan cara mengkapitalisasi dan atau konversi piutang PT Esta Prima Investama kepada Perseroan sebesar Rp20.000.000.000 (dua puluh miliar Rupiah), sebagaimana adanya piutang tersebut tercantum dalam neraca Perseroan yang ditandatangani oleh Direksi dan Dewan Komisaris, sedangkan pemegang saham atas nama Nyonya Yeti Sopandi karena satu dan lain hal dengan secara sukarela tidak mengambil hak bagian sahamnya. / Approved the increase of issued/paid capital from Rp23,000,000,000 (twenty-three billion Rupiah) to Rp43,000,000,000 (forty-three billion Rupiah), of which the increase of Rp20,000,000,000 (twenty billion Rupiah) had been taken and fully paid by capitalizing and/or converting receivables of PT Esta Prima Investama to the Company amounting to Rp20,000,000,000 (twenty billion Rupiah), as the receivables were listed in the balance sheet of the Company signed by the Board of Directors and Board of Commissioners, whereas shareholder with the name Ms. Yeti Sopandi, due to one reason or another, voluntarily did not take her right of share.</p> |

DEWAN KOMISARIS

Fungsi pengawasan (*supervisory*) dan memberikan nasihat (*advisory*) dijalankan oleh Dewan Komisaris Perseroan. Sebagai salah satu organ penting Perseroan, Dewan Komisaris bertugas mengawasi dan memantau proses berjalanannya operasional Perseroan yang dilakukan oleh Direksi dan memastikan Tata Kelola Perusahaan yang baik telah diterapkan di Perseroan. Susunan Dewan Komisaris paling kurang terdiri dari 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris dengan satu di antaranya menjabat sebagai Komisaris Independen.

Komposisi Dewan Komisaris

Susunan Dewan Komisaris Perseroan terdiri dari 3 (tiga) orang dengan salah satunya menjabat sebagai Komisaris Utama dan lainnya menjabat sebagai Komisaris dan Komisaris Independen. Komposisi Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan Akta No. 47/2019 adalah sebagai berikut:

| Nama / Name | Jabatan / Position | Dasar Pengangkatan / Basis of Appointment | Periode Masa Jabatan / Term of Office |
|----------------------------|--|--|---------------------------------------|
| Melvin Wangkar | Komisaris Utama / President Commissioner | Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Nomor 47 Tahun 2019 / Notary Deed of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No/ 47 of 2019 | 2019-2024 |
| Rony Harianto | Komisaris / Commissioner | | |
| Drs. Alkie Samuel Sutandra | Komisaris Independen / Independent Komisaris | | |

Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris

Sesuai dengan yang tertuang dalam POJK No. 33/POJK.04/2014, Dewan Komisaris memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:

1. Melakukan pengawasan dan bertanggung jawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, dan memberi nasihat kepada Direksi;
2. Wajib menyelenggarakan RUPS Tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar;
3. Wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawab dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian; dan
4. Wajib melakukan evaluasi terhadap kinerja komite yang membantu pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya.

BOARD OF COMMISSIONERS

The supervisory and advisory functions are carried out by the Company's Board of Commissioners. As one of the important organs of the Company, the Board of Commissioners is tasked with supervising and monitoring the management of the Company's operations carried out by the Board of Directors and ensuring the implementation of good corporate governance in the Company. The Board of Commissioners shall consist of, at least, 2 (two) members of Board of Commissioners, one of whom serves as an Independent Commissioner.

Composition of Board of Commissioners

The Company's Board of Commissioners consists of 3 (three) people, one of whom serves as the President Commissioner and the others are the Commissioner and Independent Commissioner. The composition of the Company's Board of Directors based on the Deed No. 47/2019 is as follows:

Duties and Responsibilities of Board of Commissioners

In accordance with the stipulation of POJK No. 33/POJK.04/2014, the Board of Commissioners has the following duties and responsibilities:

1. To supervise and be responsible for supervising the management policies and management process in general, and providing advice to the Board of Directors;
2. To have an obligation to convene Annual GMS and other GMS in accordance with their authority as stipulated in the laws and regulations, and the articles of association;
3. To have an obligation to carry out their duties and responsibilities in good faith, with full responsibility and prudence; and
4. To have an obligation to evaluate the performance of the committee supporting their duties and responsibilities.

Wewenang Dewan Komisaris

Selain tugas dan tanggung jawab, Dewan Komisaris memiliki wewenang guna mendukung proses pengawasan yang dilakukan, antara lain sebagai berikut:

1. Dewan Komisaris berwenang memberhentikan sementara anggota Direksi dengan menyebutkan alasannya; dan
2. Dewan Komisaris dapat melakukan tindakan pengurusan Perseroan dalam keadaan tertentu untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan berdasarkan anggaran dasar atau keputusan RUPS.

KOMISARIS INDEPENDEN

Komisaris Independen merupakan pihak yang diangkat sebagai anggota Dewan Komisaris yang bertindak independen dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya. Oleh karena itu, Komisaris Independen tidak memiliki hubungan afiliasi berupa bisnis maupun keluarga dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, anggota Direksi, dan Pemegang Saham. Penetapan dan pengangkatan Komisaris Independen dilaksanakan melalui mekanisme Rapat Umum Pemegang Saham dengan periode tertentu. Sebagaimana diatur dalam POJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, Perseroan wajib memiliki Komisaris Independen dengan komposisi paling kurang 30% dari jumlah anggota Dewan Komisaris.

Kriteria Penentuan Komisaris Independen

Kriteria atau persyaratan yang harus dipenuhi untuk penentuan Komisaris Independen adalah anggota Komisaris yang:

1. Berasal dari luar Perseroan;
2. Tidak mempunyai saham Perseroan baik langsung maupun tidak langsung;
3. Tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan, Dewan Komisaris, Direksi, atau Pemegang Saham Utama Perseroan;
4. Tidak memiliki hubungan usaha baik langsung maupun tidak langsung yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan; dan
5. Bukan merupakan orang yang bekerja atau mempunyai kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan atau mengawasi kegiatan Perseroan dalam 6 (enam) bulan terakhir.

Rapat Dewan Komisaris

Sebagaimana tercantum dalam POJK No. 33/POJK.04/2014, Dewan Komisaris wajib mengadakan rapat Dewan Komisaris paling kurang 1 (satu) kali dalam 2 (dua) bulan. Selain rapat internal, Dewan Komisaris wajib mengadakan rapat bersama dengan Direksi secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan. Keputusan dalam rapat diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat.

Authority of Board of Commissioners

In addition to the duties and responsibilities, the Board of Commissioners has the authority to support the supervision process carried out, including as follows:

1. The Board of Commissioners has the authority to temporarily dismiss members of Board of Directors by stating their reasons; and
2. The Board of Commissioners may take actions in managing the Company in certain circumstances for a certain period of time determined based on the articles of association or the resolution of the GMS.

INDEPENDENT COMMISSIONER

Independent Commissioners are parties appointed as members of Board of Commissioners who act independently in carrying out their duties and responsibilities. Therefore, the Independent Commissioner has no business or family affiliation with other members of Board of Commissioners, members of Board of Directors, and Shareholders. The appointment and determination of Independent Commissioner are carried out through the General Meeting of Shareholders mechanism for a certain period. As regulated in POJK No.33/POJK.04/2014 regarding Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies, the Company is required to have an Independent Commissioner with a composition of at least 30% of the total members of Board of Commissioners.

Criteria to Determine an Independent Commissioners

Criteria or requirements that must be met for the determination of an Independent Commissioner are an individual who:

1. Originates from outside the Company;
2. Does not own shares of the Company, either directly or indirectly;
3. Has no affiliation with the Company, the Board of Commissioners, Board of Directors, or Main Shareholders of the Company;
4. Does not have business relationship, directly or indirectly, related to the Company's business activities; and
5. Is not a person who works or has the authority and responsibility to plan, lead, and control or oversee the Company's activities in the last 6 (six) months.

Meetings of Board of Commissioners

As stated in POJK No. 33/POJK.04/2014, the Board of Commissioners must hold a Board of Commissioners' meeting at least once every 2 (two) months. In addition to internal meetings, the Board of Commissioners must hold regular meetings with the Board of Directors at least once every 4 (four) months. Decisions in meetings are taken based on deliberation to reach consensus.

Sepanjang tahun 2019, Dewan Komisaris telah mengadakan rapat sebanyak 3 (tiga) kali dengan rincian sebagai berikut:

| Nama / Name | Jabatan / Position | Jumlah Rapat / Total Meetings | Jumlah Kehadiran / Total Attendance | % Kehadiran / % Attendance |
|-----------------------------|--|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| Melvin Wangkar | Komisaris Utama / President Commissioner | 3 | 3 | 100 |
| Rony Harianto | Komisaris / Commissioner | 3 | 3 | 100 |
| Drs. Alkie Samuel Sutandara | Komisaris Independen / Independent Komisaris | 3 | 3 | 100 |

Agenda yang dibahas dalam rapat internal tersebut adalah sebagai berikut:

During 2019, the Board of Commissioners held 3 (three) meetings with the following details:

| No | Tanggal Rapat / Meeting Date | Agenda |
|----|--|---|
| 1. | 6 Mei 2019 / May 6, 2019 | Perubahan Nama, Maksud dan Tujuan Perusahaan / Changes in Name, Purposes, and Objectives of the Company |
| 2. | 18 September 2019 / September 18, 2019 | Progress IPO / Progress of IPO |
| 3. | 1 Oktober 2019 / October 1, 2019 | Progress IPO & Koordinasi dengan Profesi / Progress of IPO and Coordination with the Professional |

Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris

Tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris yang telah dilaksanakan adalah sebagai berikut:

1. Pengawasan dan bertanggung jawab atas pengawasan terhadap kebijakan, pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan dan memberi nasihat kepada Direksi.
2. Melakukan evaluasi terhadap kinerja komite yang membantu pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya.

Implementation of Duties and Responsibilities of Board of Commissioners

The duties and responsibilities of Board of Commissioners carried out during the year are as follows:

1. Supervising and being responsible for supervising the management policies and the course of management in general, both regarding the Company and the Company's business, and giving advice to the Directors.
2. Assessing the performance of the committee supporting the Board of Commissioners' duties and responsibilities.

Pendidikan/Pelatihan yang Diikuti Dewan Komisaris pada Tahun 2019

Pada tahun 2019, Dewan Komisaris Perseroan tidak mengikuti pendidikan/pelatihan.

Education/Training attended by the Board of Commissioners in 2019

In 2019, the Company's Board of Commissioners did not attend any education/training activities.

Penilaian Komite Pendukung Kinerja Dewan Komisaris

Dalam melaksanakan perannya di Perseroan, Dewan Komisaris dibantu dan didukung oleh Komite Audit serta Komite Nominasi dan Remunerasi. Pada tahun 2019, seluruh komite yang berada di bawah Dewan Komisaris seperti Komite Audit serta Komite Nominasi dan Remunerasi telah menjalankan tugasnya dengan baik dan cukup memuaskan dalam mendukung kinerja Dewan Komisaris.

Assessment on the Supporting Committees of the Board of Commissioners

In carrying out their role in the Company, the Board of Commissioners is assisted and supported by the Audit Committee and the Nomination and Remuneration Committee. In 2019, all committees under the Board of Commissioners, namely the Audit Committee and the Nomination and Remuneration Committee, had carried out their duties properly and satisfactorily in supporting the performance of the Board of Commissioners.

DIREKSI

Pelaksanaan pengelolaan dan pengurusan jalannya bisnis usaha dilakukan dan dipimpin oleh Direksi yang susunannya terdiri dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Direksi dengan salah satu di antaranya menjabat sebagai Direktur Utama. Sebagai pihak yang berperan mengelola Perseroan, Direksi menjalankannya berlandaskan Anggaran Dasar dengan tidak keluar dari koridor peraturan serta ketentuan yang berlaku.

BOARD OF DIRECTORS

The implementation of the management of business activities are carried out and led by the Board of Directors whose composition shall consist of, at least, 2 (two) members of Board of Directors, one of whom holds the position of President Director. As the party responsible for managing the Company, the Board of Directors runs it based on the Articles of Association within the corridor of applicable regulations.

Komposisi Direksi

Susunan Direksi Perseroan terdiri dari 2 (dua) orang dengan salah satunya menjabat sebagai Direktur Utama dan lainnya menjabat sebagai Direktur. Komposisi Direksi Perseroan berdasarkan Akta No. 47/2019 adalah sebagai berikut:

| Nama / Name | Jabatan / Position | Dasar Pengangkatan / Basis of Appointment | Periode Masa Jabatan / Term of Office |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|---------------------------------------|
| Lukman Nelam | Direktur Utama / President Director | Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Nomor 47 Tahun 2019 / Notary Deed of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No/ 47 of 2019 | 2019-2024 |
| Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi* | Direktur / Director | | |

*) Mengundurkan diri pada 31 Mei 2020

Tugas dan Tanggung Jawab Direksi

Sesuai dengan yang tertuang dalam POJK No. 33/POJK.04/2014, Direksi memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:

1. Menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai anggaran dasar;
2. Wajib menyelenggarakan RUPS Tahunan dan RUPS lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar Perseroan;
3. Wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawab dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian; dan
4. Wajib melakukan evaluasi terhadap kinerja komite setiap akhir tahun buku.

Wewenang Direksi

Selain tugas dan tanggung jawab, Direksi memiliki wewenang guna mendukung proses pengelolaan dan pengurusan yang dilakukan, antara lain sebagai berikut:

1. Direksi berwenang menjalankan pengurusan sesuai dengan kebijakan yang dipandang tepat, sesuai dengan maksud dan tujuan yang ditetapkan dalam anggaran dasar; dan
2. Direksi berwenang mewakili Perseroan di dalam dan di luar pengadilan.

Rapat Direksi

Sebagaimana tercantum dalam POJK No. 33/POJK.04/2014, Direksi wajib mengadakan rapat Direksi secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam setiap bulan. Jika diperlukan, Direksi dapat mengadakan rapat secara insidental sewaktu-waktu. Selain rapat internal, Direksi wajib mengadakan rapat bersama dengan Dewan Komisaris. Keputusan dalam rapat diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat.

Sepanjang tahun 2019, Direksi telah mengadakan rapat sebanyak 3 (tiga) kali dengan rincian sebagai berikut:

| Nama / Name | Jabatan / Position | Jumlah Rapat / Total Meetings | Jumlah Kehadiran / Total Attendance | % Kehadiran / % Attendance |
|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| Lukman Nelam | Direktur Utama / President Director | 3 | 3 | 100 |
| Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi | Direktur / Director | 3 | 3 | 100 |

Composition of Board of Directors

The composition of the Company's Board of Directors consists of 2 (two) people, one of whom holds the position of President Director and the other serves as Director. The composition of Company's Board of Directors based on the Deed No. 47/2019 is as follows:

*) Resigned on May 31, 2020

Duties and Responsibilities of Board of Directors

In accordance with the stipulations of POJK No. 33/POJK.04/2014, the Board of Directors has the following duties and responsibilities:

1. To carry out and be responsible for the Company's management for the benefit of the Company in accordance with the articles of association;
2. To have an obligation to convene an Annual GMS and other GMS as regulated in the laws and regulations and the Company's articles of association;
3. To have an obligation to carry out their duties and responsibilities in good faith, with full responsibility and prudence; and
4. To have an obligation to evaluate the performance of the committee at the end of each fiscal year.

Authority of Board of Directors

In addition to the duties and responsibilities, the Board of Directors has the authority to support the management processes carried out, among others as follows:

1. The Board of Directors is authorized to carry out management in accordance with policies deemed appropriate, as well as the aims and objectives set out in the articles of association; and
2. The Board of Directors is authorized to represent the Company both inside and outside of court.

Meetings of Board of Directors

As stated in POJK No. 33/POJK.04/2014, the Board of Directors is required to hold Board of Directors' meetings periodically at least once a month. If required, the Board of Directors can also hold meetings incidentally at any time. In addition to internal meetings, the Board of Directors must hold joint meetings with the Board of Commissioners. Decisions in meetings are taken based on deliberation to reach consensus.

During 2019, the Board of Directors held 3 (three) meetings with the following details:

Agenda yang dibahas dalam rapat internal tersebut adalah sebagai berikut:

| No | Tanggal Rapat / Meeting Date | Agenda |
|----|--------------------------------------|--|
| 1. | 2 September 2019 / September 2, 2019 | Progress Uji Tuntas Umbra / Progress of Umbra Due Diligence |
| 2. | 9 Oktober 2019 / October 9, 2019 | Pembahasan Materi Propektus / Discussion on Prospectus Material |
| 3. | 11 November 2019 / November 11, 2019 | Laporan Keuangan Oktober 2019 / Financial Statements of October 2019 |

Agenda discussed in the internal meetings are as follows:

Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Direksi

Tugas dan tanggung jawab Direksi yang telah dilaksanakan adalah sebagai berikut:

- Memastikan progress IPO berjalan sesuai jadwal.
- Memastikan Perseroan berjalan sesuai dengan anggaran perusahaan.

Implementation of Duties and Responsibilities of Board of Directors

The duties and responsibilities of Board of Directors carried out during the year are as follows:

- Ensuring that IPO was progressing according to the schedule
- Ensuring that the Company was managed in line with the budget

Pendidikan/Pelatihan yang Diikuti Direksi pada Tahun 2019

Pada tahun 2019, Direksi tidak mengikuti pendidikan/pelatihan.

Education/Training attended by the Board of Directors in 2019

In 2019, the Company's Board of Directors did not attend any education/training activities.

RAPAT GABUNGAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Rapat gabungan diselenggarakan sebagai sarana bagi Dewan Komisaris dan Direksi untuk berkoordinasi dan bekerja sama dalam hal menjalankan bisnis usaha sehingga tujuan mampu tercapai dengan lebih baik dan menghasilkan pertumbuhan dan peningkatan kinerja Perseroan yang semakin baik. Rapat gabungan Dewan Komisaris dan Direksi wajib diselenggarakan secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan.

JOINT MEETINGS OF BOARD OF COMMISSIONERS AND BOARD OF DIRECTORS

Joint meetings are held as a means for the Board of Commissioners and Board of Directors to coordinate and cooperate in matters of running the business so that objectives can be better achieved and can result in better growth and improvement in the Company's performance. Joint meetings of the Board of Commissioners and Board of Directors must be held periodically at least once every 4 (four) months.

Pada tahun 2019, rapat gabungan telah dilaksanakan sebanyak 2 (dua) kali dengan uraian sebagai berikut:

In 2019, the Company held 2 (two) joint meetings with the following description:

| Nama / Name | Jabatan / Position | Jumlah Rapat / Total Meetings | Jumlah Kehadiran / Total Attendance | % Kehadiran / % Attendance |
|---|---|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| Dewan Komisaris / Board of Commissioners | | | | |
| Melvin Wangkar | Komisaris Utama / President Commissioner | 2 | 2 | 100 |
| Rony Harianto | Komisaris / Commissioner | 2 | 2 | 100 |
| Drs. Alkie Samuel Sutandra | Komisaris Independen / Independent Commissioner | 2 | 2 | 100 |
| Direksi / Board of Directors | | | | |
| Lukman Nelam | Direktur Utama / President Director | 2 | 2 | 100 |
| Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi | Direktur / Director | 2 | 2 | 100 |

Agenda yang dibahas dalam rapat gabungan tersebut adalah sebagai berikut:

Agenda discussed in the joint meetings are as follows:

| No | Tanggal Rapat / Meeting Date | Agenda |
|----|--|--|
| 1. | 18 September 2019 / September 18, 2019 | Progress IPO / Progress of IPO |
| 2. | 2 Desember 2019 / December 2, 2019 | EMU di Tahun 2019 & Progress IPO / EMU in 2019 and Progress of IPO |

PENETAPAN REMUNERASI DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Dalam prosedur penetapan remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi, Dewan Komisaris melakukan:

- Perhitungan besarnya remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi, dengan mempertimbangkan tugas, tanggung jawab, dan wewenang anggota Dewan Komisaris dan Direksi yang sesuai dengan kinerja Perseroan.
- Besarnya remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi ditetapkan dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

Gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp344.746.200.

KEBERAGAMAN KOMPOSISI DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

| Nama / Name | Tingkat Pendidikan / Education Level | | | Pengalaman Kerja / Work Experience | | Usia / Age | | Jenis Kelamin / Gender | |
|---|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|
| | S1 / Bachelor's Degree | S2 / Master's Degree | S3 / Doctorate Degree | <20 Tahun / Years | >20 Tahun / Years | <50 Tahun / Years Old | >50 Tahun / Years Old | Laki-laki / Male | Perempuan / Female |
| Dewan Komisaris / Board of Commissioners | | | | | | | | | |
| Melvin Wangkar | ✓ | | | ✓ | | ✓ | | ✓ | |
| Rony Harianto | ✓ | | | ✓ | | ✓ | | ✓ | |
| Drs. Alkie Samuel Sutandra | ✓ | | | | ✓ | | ✓ | ✓ | |
| Direksi / Board of Directors | | | | | | | | | |
| Lukman Nelam | ✓ | | | | ✓ | | ✓ | ✓ | |
| Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi | | ✓ | | ✓ | | ✓ | | ✓ | |

HUBUNGAN AFILIASI ANGGOTA DEWAN KOMISARIS, DIREKSI, DAN PEMEGANG SAHAM PENGENDALI

| Nama / Name | Hubungan Keluarga Dengan / Familial Relationship with | | | | | | Hubungan Keuangan Dengan / Financial Relationship with | | | | | |
|---|---|------------|------------------------------|------------|--|------------|--|------------|------------------------------|------------|--|------------|
| | Dewan Komisaris / Board of Commissioners | | Direksi / Board of Directors | | Pemegang Saham Pengendali / Controlling Shareholders | | Dewan Komisaris / Board of Commissioners | | Direksi / Board of Directors | | Pemegang Saham Pengendali / Controlling Shareholders | |
| | Ya / Yes | Tidak / No | Ya / Yes | Tidak / No | Ya / Yes | Tidak / No | Ya / Yes | Tidak / No | Ya / Yes | Tidak / No | Ya / Yes | Tidak / No |
| Dewan Komisaris / Board of Commissioners | | | | | | | | | | | | |
| Melvin Wangkar | | ✓ | | ✓ | | ✓ | | ✓ | | ✓ | | ✓ |
| Rony Harianto | | ✓ | | ✓ | | ✓ | | ✓ | | ✓ | | ✓ |
| Drs. Alkie Samuel Sutandra | | ✓ | | ✓ | | ✓ | | ✓ | | ✓ | | ✓ |
| Direksi / Board of Directors | | | | | | | | | | | | |
| Lukman Nelam | | ✓ | | ✓ | | ✓ | | ✓ | | ✓ | | ✓ |
| Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi | | ✓ | | ✓ | | ✓ | | ✓ | | ✓ | | ✓ |

KOMITE AUDIT

Perseroan membentuk Komite Audit sebagai organ penunjang fungsi Dewan Komisaris yang berperan memantau segala potensi risiko yang akan timbul dari bisnis yang dijalankan oleh Perseroan.

DETERMINATION OF REMUNERATION FOR BOARD OF COMMISSIONERS AND BOARD OF DIRECTORS

In the procedure for determining the remuneration of the Board of Commissioners and Board of Directors, the Board of Commissioners carries out:

- Calculation of remuneration for the Board of Commissioners and Board of Directors, taking into account the duties, responsibilities, and authority of the members of Board of Commissioners and Board of Directors, in accordance with the Company's performance.
- Determination of the amount of remuneration for Board of Commissioners and Board of Directors in the General Meeting of Shareholders (GMS).

Salaries and benefits provided to the Board of Commissioners and Board of Directors for the year ended December 31, 2019 amounted to Rp344,746,200.

DIVERSITY IN THE COMPOSITION OF BOARD OF COMMISSIONERS AND BOARD OF DIRECTORS

AUDIT COMMITTEE

The Company establishes the Audit Committee as an organ supporting the functions of Board of Commissioners, with the role of monitoring all potential risks that will arise from the business

Anggota Komite Audit diangkat dan diberhentikan oleh Dewan Komisaris dan dilaporkan kepada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) sehingga Komite Audit bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris.

Sebagaimana tercantum dalam Piagam Komite Audit, komposisi Komite Audit terdiri dari sekurang-kurangnya 1 (satu) orang Komisaris Independen Perseroan sebagai Ketua dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota lainnya berasal dari luar Perseroan. Komite Audit memiliki masa jabatan sama dengan Dewan Komisaris, yakni 5 (lima) tahun sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang kelima dengan tidak mengurangi hak Dewan Komisaris untuk dapat memberhentikannya sewaktu-waktu.

Komposisi Komite Audit

Hingga akhir tahun 2019, Komite Audit yang dimiliki Perseroan terdiri dari 3 (tiga) orang, dengan 1 (satu) orang Komisaris Independen yang menjabat sebagai Ketua dan 2 (dua) orang anggota independen. Seluruh anggota Komite Audit telah memenuhi kriteria persyaratan sesuai dengan yang tercantum dalam Piagam Komite Audit dan peraturan yang berlaku.

Susunan Komite Audit hingga akhir tahun 2019 berdasarkan Surat Keputusan Komisaris PT Esta Multi Usaha Tbk Mengenai Penunjukan Komite Audit No. 001/SK-KOM/EMU/IX/19 tanggal 16 September 2019 adalah sebagai berikut:

| Nama / Name | Jabatan / Position | Dasar Pengangkatan / Basis of Appointment | Periode Masa Jabatan / Term of Office |
|----------------------------|---------------------------|--|---------------------------------------|
| Drs. Alkie Samuel Sutandra | Ketua / Head of Committee | Surat Keputusan Komisaris No. 001/SK-KOM/EMU/IX/19 / Decree of Commissioner No. 001/SK-KOM/EMU/IX/19 | 2019-2024 |
| Tony Sompotan | Anggota / Member | | 2019-2024 |
| Sandi Komaruddin | Anggota / Member | | 2019-2024 |

PROFIL KOMITE AUDIT

Drs. Alkie Samuel Sutandra

Profil Drs. Alkie Samuel Sutandra sebagai Ketua Komite Audit dapat dilihat pada bab ‘Profil Perusahaan’ pada bagian sub-bab ‘Profil Dewan Komisaris’ di halaman 29.

Tony Sompotan

Warga Negara Indonesia, berusia 66 tahun dan saat ini berdomisili di Jakarta. Menyelesaikan pendidikan S1 Akuntansi di Universitas Trisakti, Jakarta pada tahun 1987. Perjalanan kerja yang beliau miliki antara lain sebagai Grup Kontroler dan Advisor di Tamara Group (1991-sekarang), Penanggung jawab di KAP Tony S. SE. Ak., CA., CPA. (1999-sekarang), dan Pimpinan di KAP Tony S. SE. Ak., CA., CPA. (2015-sekarang).

Sandi Komaruddin

Warga Negara Indonesia, berusia 41 tahun dan saat ini berdomisili di Cimahi. Menyelesaikan pendidikan S1 Arsitektur di Universitas Katolik Parahyangan, Bandung pada tahun 2001. Perjalanan kerja

carried out by the Company. The members of Audit Committee are appointed and dismissed by the Board of Commissioners and reported to the General Meeting of Shareholders (GMS); hence, the Audit Committee is responsible to the Board of Commissioners.

As stated in the Audit Committee Charter, the Audit Committee shall consist of at least 1 (one) Independent Commissioner of the Company as the Head of the Committee, and at least 2 (two) other members from outside the Company. The Audit Committee has the same term of office as the Board of Commissioners, which is 5 (five) years until the closing of the fifth Annual General Meeting of Shareholders without prejudice to the right of the Board of Commissioners to dismiss them at any time.

Composition of Audit Committee

Until the end of 2019, the Company's Audit Committee consists of 3 (three) members, with 1 (one) Independent Commissioner who serves as the Head of the Committee and 2 (two) independent members. All Audit Committee's members have met the criteria in accordance with those listed in the Audit Committee Charter and applicable regulations.

The composition of Audit Committee until the end of 2019 based on the Decree of Board of Commissioners of PT Esta Multi Usaha Tbk regarding Appointment of Audit Committee No. 001/SK-KOM/EMU/IX/19 dated September 16, 2019 is as follows:

PROFILE OF AUDIT COMMITTEE

Drs. Alkie Samuel Sutandra

Profile of Drs. Alkie Samuel Sutandra as the Head of Audit Committee is available in the “Profile of Board of Commissioners” sub-chapter of the “Company Profile” chapter on page 29.

Tony Sompotan

Indonesian citizen, 66 years old, currently domiciles in Jakarta. He earned his bachelor's degree in Accounting from Trisakti University, Jakarta, in 1987. His career history includes serving as a Group Controller and Advisor at Tamara Group (1991-present), Person-in-Charge at KAP Tony S. SE. Ak., CA., CPA. (1999-present), and Chairman at KAP Tony S. SE. Ak., CA., CPA. (2015-present).

Sandi Komaruddin

Indonesian citizen, 41 years old, currently domiciles in Cimahi. He earned his bachelor's degree in Architecture from Parahyangan Catholic University, Bandung, in 2001. His career history includes

yang beliau miliki antara lain sebagai Direktur Perencanaan di PT Inti Solid Pratama (2004-2009), Direktur Utama di PT Inti Solid Pratama (2010-2016), dan Komisaris di PT BPR Kredit Mandiri Jabar (2016-sekarang).

Tugas dan Tanggung Jawab Komite Audit

Komite Audit bertugas untuk memberikan pendapat profesional yang independen kepada Dewan Komisaris terhadap laporan atau hal-hal yang disampaikan oleh Direksi kepada Dewan Komisaris serta mengidentifikasi hal-hal yang memerlukan perhatian Dewan Komisaris, meliputi:

1. Membuat rencana kegiatan tahunan yang disetujui oleh Dewan Komisaris;
2. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perseroan seperti laporan keuangan, proyeksi, dan informasi keuangan lainnya;
3. Melakukan penelaahan atas ketataan perusahaan terhadap peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan;
4. Melakukan penelaahan/penilaian atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal;
5. Melakukan penelaahan dan melaporkan kepada Komisaris atas pengaduan yang berkaitan dengan Perseroan;
6. Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi dokumen;
7. Mengawasi hubungan dengan akuntan publik, mengadakan rapat/pembahasan dengan akuntan publik;
8. Membuat, mengkaji, dan memperbarui pedoman Komite Audit bila perlu;
9. Melakukan penilaian dan mengkonfirmasikan bahwa semua tanggung jawab tertera dalam Pedoman Komite Audit telah dilaksanakan;
10. Memberikan pendapat independen apabila terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan Akuntan atas jasa yang diberikan;
11. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan Akuntan, didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan fee;
12. Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi, jika Perseroan tidak memiliki fungsi pemantau risiko di bawah Dewan Komisaris; dan
13. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait potensi benturan kepentingan Perseroan.

Wewenang Komite Audit

Guna mengoptimalkan pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya, Komite Audit memiliki wewenang sebagai berikut:

1. Komite Audit berwenang untuk mengakses secara penuh, bebas dan tidak terbatas terhadap catatan, karyawan, dana, aset serta sumber daya perusahaan lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan tugasnya.

serving as a Director of Planning of PT Inti Solid Pratama (2010-2016), and a Commissioner at PT BPR Kredit Mandiri Jabar (2016-present).

Duties and Responsibilities of Audit Committee

The Audit Committee has the duty to provide independent professional opinion to the Board of Commissioners on reports or matters submitted by the Board of Directors to the Board of Commissioners, as well as identifying matters requiring Board of Commissioners' attention, including:

1. To prepare an annual activity plan approved by the Board of Commissioners;
2. To review financial information to be released by the Company, such as financial statements, projections, and other financial information;
3. To review the Company's compliance with other laws and regulations relating to the Company's activities;
4. To review/evaluate the implementation of audit by internal auditors and supervising the implementation of follow-up on findings of internal auditor by the Board of Directors;
5. To review and report complaints related to the Company to the Board of Commissioners;
6. To maintain the confidentiality of documents, data, and document information;
7. To monitor relations with public accountants and holding meetings/discussions with public accountants;
8. To create, review, and update the Audit Committee Charter, if necessary;
9. To conduct an assessment and confirm that all responsibilities stated in the Audit Committee Charter have been carried out;
10. To provide an independent opinion in the event of dissenting opinions between the management and the Accountant for the services rendered;
11. To provide recommendations to the Board of Commissioners regarding the appointment of the Accountant, based on independence, the scope of the assignment, and fees;
12. To review the implementation of risk management activities carried out by the Board of Directors in the event the Company does not have a risk monitoring function under the Board of Commissioners; and
13. To review and providing advice to the Board of Commissioners regarding potential conflicts of interest of the Company.

Authority of Audit Committee

In order to optimize the implementation of their duties and responsibilities, the Audit Committee has the following authority:

1. The Audit Committee has the authority to have full, free, and unrestricted access to records, employees, funds, assets and other Company's resources related to the performance of their duties.

2. Berkommunikasi langsung dengan karyawan, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi audit internal, manajemen risiko, dan Akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit;
3. Melibatkan pihak independen di luar anggota Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya (jika diperlukan); dan
4. Melakukan kewenangan lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris.

Independensi Komite Audit

Sebagai Komite Audit, independensi menjadi aspek yang wajib dimiliki oleh setiap anggota. Melalui berbagai persyaratan anggota, Perseroan berupaya untuk mewujudkan Komite Audit yang bebas dari benturan kepentingan. Hal tersebut terwujud melalui komposisi anggota Komite Audit yang seluruhnya berasal dari pihak independen; tidak memiliki hubungan usaha dengan Perseroan; dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pemegang Saham Utama, Dewan Komisaris, dan Direksi.

Piagam Komite Audit

Komite Audit menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dalam mendukung peran dan fungsi Dewan Komisaris dengan mengacu pada Piagam Komite Audit yang telah disusun oleh Perseroan dan berlaku efektif sejak ditetapkan pada tanggal 23 September 2019.

Piagam Komite Audit disusun dengan tujuan sebagai pedoman bagi Komite Audit dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya sehingga dapat berjalan dengan efisien, efektif, transparan, independen, serta dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku. Dalam Piagam Komite Audit, diatur berbagai hal terkait Komite Audit, yaitu organisasi Komite Audit; persyaratan keanggotaan; tanggung jawab Komite Audit; wewenang Komite Audit; rapat Komite Audit; pelaporan; serta masa tugas dan honorarium.

Rapat Komite Audit

Sebagaimana tertuang dalam Piagam Komite Audit, Komite Audit wajib mengadakan rapat sekurang-kurangnya 4 (empat) kali setahun dan setiap waktu bila dipandang perlu. Rapat dipimpin oleh Ketua Komite Audit atau anggota Komite Audit yang paling senior apabila Ketua Komite Audit berhalangan hadir.

Sekjak pengangkatan hingga akhir tahun 2019, Komite Audit Perseroan belum menyelenggarakan rapat, namun ke depannya, Komite Audit berencana akan mengadakan rapat paling sedikit 4 (empat) kali dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan yang telah ditentukan dalam POJK No. 55/POJK.04/2015.

2. Communicating directly with employees, including the Board of Directors and those who carry out the functions of internal audit, risk management, and accountants related to the duties and responsibilities of the Audit Committee;
3. Involving independent parties outside the Audit Committee's members needed to assist in carrying out their duties (if required); and
4. Performing other authority granted by the Board of Commissioners.

Independency of Audit Committee

As an Audit Committee, independency is a must-have aspect for all members. Through various member requirements, the Company strives to create an Audit Committee that is free from conflicts of interest. This is realized through the composition of the members of Audit Committee who all originate from independent parties; have no business relationship with the Company; and have no family relations with the Main Shareholders, Board of Commissioners, and Board of Directors.

Audit Committee Charter

The Audit Committee carries out their duties and responsibilities in supporting the roles and functions of the Board of Commissioners by referring to the Audit Committee Charter which has been prepared by the Company and has been effective since it was set on September 23, 2019.

The Audit Committee Charter is prepared with the aim to serve as a guideline for the Audit Committee in carrying out their duties and responsibilities, so that they can run efficiently, effectively, transparently, independently, and can be accounted for in accordance with applicable rules and regulations. The Audit Committee Charter regulates various matters related to the Audit Committee, namely the organization; membership requirements; responsibilities; authority; meetings; reporting; and tenure and honorarium of Audit Committee.

Meetings of Audit Committee

As stated in the Audit Committee Charter, the Audit Committee must hold meetings at least 4 (four) times a year and at any time deemed necessary. Meetings are chaired by the Head of Audit Committee or the most senior member of the Audit Committee in the event the Head of Audit Committee is unable to attend.

Since the appointment until the end of 2019, the Company's Audit Committee has not held a meeting, but in the future, the Audit Committee plans to hold meetings at least 4 (four) times in 1 (one) year as determined in POJK No. 55/POJK.04/ 2015.

Pelaksanaan Tugas dan Rekomendasi Komite Audit

Perseroan baru membentuk Komite Audit pada tanggal 16 September 2019 sehingga sampai dengan akhir tahun 2019 belum terdapat adanya laporan singkat pelaksanaan tugas Komite Audit Perseroan.

Pendidikan/Pelatihan yang Diikuti Komite Audit pada Tahun 2019

Pada tahun 2019, Komite Audit tidak mengikuti pendidikan/pelatihan.

KOMITE NOMINASI DAN REMUNERASI

Perseroan memiliki Komite Nominasi dan Remunerasi yang pembentukannya telah sesuai dengan yang tercantum dalam POJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik. Komite Nominasi dan Remunerasi merupakan komite yang memiliki peran dan menjalankan fungsi nominasi dan remunerasi.

Komposisi Komite Nominasi dan Remunerasi

Hingga akhir tahun 2019, Komite Nominasi dan Remunerasi terdiri dari 3 (tiga) orang, dengan 1 (satu) orang Komisaris Independen yang menjabat sebagai Ketua dan 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris. Seluruh anggota Komite Nominasi dan Remunerasi telah memenuhi kriteria persyaratan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Susunan Komite Nominasi dan Remunerasi hingga akhir tahun 2019 berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 002/SK-KOM/EMU/IX/19 tanggal 18 September 2019 tentang Pengangkatan Komite Nominasi dan Remunerasi PT Esta Multi Usaha Tbk adalah sebagai berikut:

| Nama / Name | Jabatan / Position | Dasar Pengangkatan / Basis of Appointment | Periode Masa Jabatan / Term of Office |
|----------------------------|---------------------------|--|---------------------------------------|
| Drs. Alkie Samuel Sutandra | Ketua / Head of Committee | Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 002/SK-KOM/EMU/IX/19 / Decree of Board of Commissioners No. 002/SK-KOM/EMU/IX/19 | 2019-2024 |
| Melvin Wangkar | Anggota / Member | | 2019-2024 |
| Rony Harianto | Anggota / Member | | 2019-2024 |

PROFIL KOMITE NOMINASI DAN REMUNERASI

Drs. Alkie Samuel Sutandra

Profil Drs. Alkie Samuel Sutandra sebagai Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi dapat dilihat pada bab 'Profil Perusahaan' pada bagian sub-bab 'Profil Dewan Komisaris' di halaman 29.

Melvin Wangkar

Profil Melvin Wangkar sebagai Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi dapat dilihat pada bab 'Profil Perusahaan' pada bagian sub-bab 'Profil Dewan Komisaris' di halaman 27.

Implementation of Duties and Recommendations of Audit Committee

The Company has only established the Audit Committee on September 16, 2019; hence, as of the end of 2019, there was no brief report on the implementation of the Company's Audit Committee's duties.

Education/Training Attended by the Audit Committee in 2019

In 2019, the Audit Committee did not attend any education/training activities.

NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE

The Company has a Nomination and Remuneration Committee whose establishment is in accordance with the stipulation of POJK No. 34/POJK.04/2014 regarding Nomination and Remuneration Committee of Issuers or Public Companies. The Nomination and Remuneration Committee is a committee that has a role in and carries out the nomination and remuneration function.

Composition of Nomination and Remuneration Committee

Until the end of 2019, the Nomination and Remuneration Committee consists of 3 (three) people, with 1 (one) Independent Commissioner serving as the Head of Committee and 2 (two) members of the Board of Commissioners. All members of Nomination and Remuneration Committee have met the criteria in accordance with applicable regulations.

The composition of Nomination and Remuneration Committee until the end of 2019 based on the Decree of Board of Commissioners No. 002/SK-KOM/EMU/IX/19 dated September 18, 2019 regarding Appointment of the Nomination and Remuneration Committee of PT Esta Multi Usaha Tbk is as follows:

PROFILE OF NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE

Drs. Alkie Samuel Sutandra

Profile of Drs. Alkie Samuel Sutandra as the Head of Nomination and Remuneration Committee is available in the "Profile of Board of Commissioners" sub-chapter of the "Company Profile" chapter on page 29.

Melvin Wangkar

Profile of Melvin Wangkar as a Member of Nomination and Remuneration Committee is available in the "Profile of Board of Commissioners" sub-chapter of the "Company Profile" chapter on page 27.

Rony Harianto

Profil Rony Harianto sebagai Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi dapat dilihat pada bab ‘Profil Perusahaan’ pada bagian sub-bab ‘Profil Dewan Komisaris’ di halaman 28.

Tugas dan Tanggung Jawab Komite Nominasi dan Remunerasi

Tugas dan tanggung jawab Komite Nominasi dan Remunerasi dibagi menjadi tugas terkait fungsi nominasi dan tugas terkait fungsi remunerasi

Terkait Fungsi Nominasi

1. Menyusun dan memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris terkait penentuan:
 - i. Komposisi jabatan anggota Direksi, Dewan Komisaris, Komite Komisaris dan Pejabat Eksekutif;
 - ii. Kebijakan dan kriteria yang diperlukan dalam proses Nominasi;
 - iii. Kebijakan evaluasi anggota Direksi, Dewan Komisaris, Komite Komisaris dan Pejabat Eksekutif;
 - iv. Program pengembangan kemampuan anggota Direksi, Dewan Komisaris, Komite Komisaris dan Pejabat Eksekutif.
2. Memberikan usulan mengenai calon anggota Dewan Komisaris dan/atau Direksi kepada Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS Perseroan;
3. Menentukan kriteria untuk diimplementasikan dalam mengidentifikasi para calon, memeriksa dan menyetujui calon anggota Direksi, Dewan Komisaris, Komite Komisaris dan Pejabat Eksekutif, dan dalam melakukan hal tersebut Komite akan menerapkan prinsip bahwa setiap calon mampu dan layak untuk jabatan kedudukan yang bersangkutan dan merupakan calon yang memenuhi syarat untuk posisi atau kedudukan tersebut dengan pengalaman, kemampuan dan faktor-faktor relevan lainnya; dan
4. Menjalankan prosedur nominasi bagi anggota Dewan Komisaris dan/atau Direksi maupun Komite Komisaris dan Pejabat Eksekutif sebagaimana disebut di atas.

Terkait Fungsi Remunerasi

1. Melakukan evaluasi terhadap kebijakan remunerasi serta evaluasi terhadap kesesuaian dengan pelaksanaan kebijakan remunerasi dari waktu ke waktu;
2. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai struktur, kebijakan dan besaran remunerasi bagi Dewan Komisaris dan Direksi untuk disampaikan dalam RUPS Perseroan;

Rony Harianto

Profile of Rony Harianto as a Member of Nomination and Remuneration Committee is available in the “Profile of Board of Commissioners” sub-chapter of the “Company Profile” chapter on page 28.

Duties and Responsibilities of Nomination and Remuneration Committee

The duties and responsibilities of Nomination and Remuneration Committee are divided into duties related to the nomination function and duties related to the remuneration function.

Related to Nomination Function

1. To prepare and provide recommendations to the Board of Commissioners regarding the determination of:
 - i. The composition of members of Board of Directors, Board of Commissioners, Committees under the Board of Commissioners, and the Executive Officer;
 - ii. Policies and criteria needed in the Nomination process;
 - iii. Policy evaluation of the members of Board of Directors, Board of Commissioners, Committees under the Board of Commissioners, and Executive Officers;
 - iv. Capacity building program for the members of Board of Directors, Board of Commissioners, Committees under the Board of Commissioners, and Executive Officers.
2. To provide proposals regarding prospective members of Board of Commissioners and/or Board of Directors to the Board of Commissioners to be submitted to the Company's GMS;
3. To determine criteria to be implemented in identifying candidates, examining, and approving candidates for the Board of Directors, Board of Commissioners, Committees under the Board of Commissioners, and Executive Officers. In doing so, the Committee will apply the principle that each candidate is capable of and suitable for the position concerned and is a candidate who qualifies for the position with experience, abilities, and other relevant factors; and
4. To carry out nomination procedures for the members of Board of Commissioners and/or Directors, as well as the Committees under the Board of Commissioners, and Executive Officers as referred to above.

Related to Remuneration Function

1. To evaluate remuneration policies and compliance with remuneration policy implementation regularly;
2. To provide recommendations to the Board of Commissioners regarding the structure, policies and remuneration amount for the Board of Commissioners and Board of Directors to be submitted at the Company's GMS;

3. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai kerangka kebijakan remunerasi bagi Komite Komisaris, Pejabat Eksekutif dan pegawai secara keseluruhan yang sebelumnya telah disetujui oleh Direksi. Rekomendasi tersebut (jika ada) selanjutnya akan disampaikan oleh Dewan Komisaris kepada Direksi;
4. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris dan Komite Komisaris berdasarkan kriteria yang telah disusun sebagai bahan evaluasi;
5. Komite wajib menjalankan prosedur remunerasi bagi anggota Dewan Komisaris, Direksi, Komite Komisaris dan Pejabat Eksekutif sebagai berikut:
- i. Menyusun struktur remunerasi berupa gaji, honorarium, insentif dan tunjangan yang bersifat tetap dan variabel;
 - ii. Menyusun kebijakan atas struktur remunerasi; dan
 - iii. Menyusun besaran atas struktur remunerasi.
6. Struktur, kebijakan, dan besaran remunerasi harus memiliki kelayakan, kepatutan, serta tolak ukur yang wajar dengan mempertimbangkan:
- i. Remunerasi yang berlaku dalam sektor industri kegiatan usaha Perseroan dari waktu ke waktu;
 - ii. Kinerja keuangan dan pemenuhan kewajiban keuangan Perseroan;
 - iii. Prestasi kerja individual anggota Dewan Komisaris, Direksi, Komite Komisaris dan/atau Pejabat Eksekutif;
 - iv. Kinerja, tugas, tanggung jawab dan wewenang anggota Dewan Komisaris, Direksi, Komite Komisaris dan/atau Pejabat Eksekutif;
 - v. Tujuan dan pencapaian kinerja jangka pendek atau panjang yang sesuai dengan strategi Perseroan; dan
 - vi. Keseimbangan tunjangan yang bersifat tetap dan variatif dengan memperhatikan kelayakan dan keseluruhan remunerasi bagi Dewan Komisaris, Direksi, Komite Komisaris dan/atau Pejabat Eksekutif.
7. Komite dapat mempertimbangkan masukan dari anggota Direksi maupun Dewan Komisaris lainnya terkait kebijakan yang akan direkomendasikan;
8. Struktur, kebijakan dan besaran Remunerasi harus dievaluasi oleh Komite minimal 1 kali dalam setahun; dan
9. Melaksanakan tugas lain yang diberikan Dewan Komisaris yang berkaitan dengan remunerasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. To provide recommendations to the Board of Commissioners regarding the remuneration policy framework for the Committees under the Board of Commissioners, Executive Officers, and employees as a whole, which have previously been approved by the Board of Directors. The recommendations (if any) will then be submitted by the Board of Commissioners to the Board of Directors;
4. To support the Board of Commissioners in assessing the performance of members of Board of Directors and/or Board of Commissioners, as well as the Committees under the Board of Commissioners based on criteria that have been prepared as evaluation material;
5. To be required to carry out the remuneration procedure for members of Board of Commissioners, Board of Directors, Committees under the Board of Commissioners, and Executive Officers as follows:
- i. Develop a remuneration structure in the form of salary, honorarium, incentives, and allowances that are permanent and variable;
 - ii. Develop policies on the remuneration structure; and
 - iii. Compile the amount of the remuneration structure.
6. The structure, policies, and amount of remuneration must have reasonable and appropriate benchmarks by taking into account:
- i. Remuneration in force in the industrial sector of the Company's business activities regularly;
 - ii. Financial performance and fulfillment of the Company's financial obligations;
 - iii. Individual work performance of the members of Board of Commissioners, Board of Directors, Committees under the Board of Commissioners and/or Executive Officers;
 - iv. Performance, duties, responsibilities, and authority of the members of Board of Commissioners, Board of Directors, Committees under the Board of Commissioners and/or Executive Officers;
 - v. The goals and achievements of short or long term performance that are consistent with the Company's strategy; and
 - vi. The balance of allowances that is permanent and varied by taking into account the appropriateness and overall remuneration for the Board of Commissioners, Board of Directors, Committees under the Board of Commissioners and/or Executive Officers.
7. The Committee can consider input from the members of Board of Directors and other Board of Commissioners related to the policy to be recommended;
8. The structure, policy and amount of remuneration must be assessed by the Committee at least once a year; and
9. To carry out other duties assigned by the Board of Commissioners relating to remuneration, in accordance with applicable regulations.

Benturan Kepentingan

Dalam hal anggota Komite memiliki benturan kepentingan dengan usulan yang direkomendasikan, maka dalam usulan tersebut wajib diungkapkan adanya benturan kepentingan serta pertimbangan-pertimbangan yang mendasari usulan tersebut.

Wewenang Komite Nominasi dan Remunerasi

Komite Nominasi dan Remunerasi memiliki wewenang guna mengoptimalkan pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya. Wewenang tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Komite mempunyai wewenang mengakses dokumen, data, dan informasi perusahaan tentang karyawan, dana, aset, dan sumber daya Perseroan yang diperlukan berkaitan dengan pelaksanaan tugasnya;
2. Apabila diperlukan, Komite dapat melibatkan tenaga ahli dan atau konsultan/pihak independen di luar anggota Komite yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya, atas biaya Perseroan dengan persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris;
3. Jika diperlukan, dalam melaksanakan tugasnya, Komite dapat membentuk suatu tim yang bersifat ad-hoc, dengan kriteria dan periode penugasannya disesuaikan dengan kebutuhan dan jenis pekerjaannya;
4. Komite mempunyai wewenang untuk berkomunikasi langsung dengan karyawan, termasuk Direksi dan pihak yang terkait dengan pelaksanaan tugasnya; dan
5. Komite melakukan kewenangan lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris.

Independensi Komite Nominasi dan Remunerasi

Guna menghadirkan fungsi nominasi dan remunerasi yang berjalan optimal dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, independensi menjadi aspek yang wajib dimiliki oleh setiap anggota Komite Nominasi dan Remunerasi. Dengan seluruh anggota Komite Nominasi dan Remunerasi adalah anggota Dewan Komisaris, fungsi nominasi dan remunerasi dapat berjalan independen tanpa ada tekanan dari pihak-pihak tertentu.

Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi

Komite Nominasi dan Remunerasi menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dalam mendukung peran dan fungsi Dewan Komisaris dengan mengacu pada Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi yang telah disusun oleh Perseroan dan berlaku efektif sejak ditetapkan pada tanggal 23 September 2019.

Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi disusun dengan tujuan sebagai pedoman bagi Komite Nominasi dan Remunerasi dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya sehingga dapat berjalan dengan efisien, efektif, transparan, independen, serta dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan peraturan dan

Conflict of Interest

In the event that a Committee member has a conflict of interest with the recommended proposal, then the conflict of interest must be disclosed in the proposal as well as the considerations underlying the proposal.

Authority of Nomination and Remuneration Committee

The Nomination and Remuneration Committee has the authority to optimize the implementation of their duties and responsibilities as follows:

1. The Committee has the authority to access Company's documents, data, and information about the Company's employees, funds, assets and resources needed in relation with the implementation of their duties;
2. If necessary, the Committee can involve experts and/or consultants/independent parties outside the Committee members needed to support their duties, at the expense of the Company with written approval from the Board of Commissioners;
3. If necessary, in carrying out their duties, the Committee can form an ad-hoc team with the criteria and the period of assignment tailored to the needs and types of work;
4. The Committee has the authority to communicate directly with employees, including the Board of Directors, and parties related to the implementation of their duties; and
5. The Committee carries out other authorities granted by the Board of Commissioners.

Independency of Nomination and Remuneration Committee

In order to present the nomination and remuneration functions that are running optimally and in accordance with applicable regulations, independence is an aspect that must be owned by every member of the Nomination and Remuneration Committee. With all members of the Nomination and Remuneration Committee being the members of Board of Commissioners, the nomination and remuneration function can run independently without pressure from any parties.

Nomination and Remuneration Committee Charter

The Nomination and Remuneration Committee carries out their duties and responsibilities in supporting the roles and functions of the Board of Commissioners by referring to the Charter of Nomination and Remuneration Committee that has been prepared by the Company and is effective since it was set on September 23, 2019.

The Nomination and Remuneration Committee Charter is prepared with the aim to serve as a guideline for the Nomination and Remuneration Committee in carrying out their duties and responsibilities so that they can run efficiently, effectively, transparently, independently, and can be accounted for in

ketentuan yang berlaku. Dalam Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi, diatur berbagai hal terkait Komite Nominasi dan Remunerasi, yaitu latar belakang; visi dan misi; maksud dan tujuan; struktur, keanggotaan, dan masa tugas; tugas, tanggung jawab, dan kewenangan; serta rapat dan pelaporan.

Rapat Komite Nominasi dan Remunerasi

Sebagaimana tercantum dalam Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi, rapat hanya dapat dilaksanakan apabila dihadiri oleh paling kurang 51% (lima puluh satu persen) dari jumlah anggota Komite termasuk Ketua Komite. Rapat dipimpin oleh Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi dan keputusan rapat diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat.

| Nama / Name | Jabatan / Position | Jumlah Rapat / Total Meetings | Jumlah Kehadiran / Total Attendance | % Kehadiran / % Attendance |
|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| Drs. Alkie Samuel Sutandra | Ketua / Head of Committee | 1 | 1 | 100 |
| Melvin Wangkar | Anggota / Member | 1 | 1 | 100 |
| Rony Harianto | Anggota / Member | 1 | 1 | 100 |

Agenda yang dibahas dalam rapat tersebut adalah sebagai berikut:

| No | Tanggal Rapat / Meeting Date | Agenda |
|----|--|---|
| 1. | 20 September 2019 / September 20, 2019 | <ul style="list-style-type: none"> - Review Pencapaian Perusahaan per 30 Agustus 2019 / Review on the Company's achievement as of August 30, 2019 - Menentukan kebijakan yang berkaitan dengan Kepegawaian termasuk gaji, pensiun dan manfaat lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku / Determination of policy related to Employment, including salary, pension benefits, and other benefits in accordance with applicable regulations. |

Pelaksanaan Tugas dan Rekomendasi Komite Nominasi dan Remunerasi

Pada tahun 2019, Komite Nominasi dan Remunerasi telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai organ pendukung Dewan Komisaris, antara lain:

- Memberikan usulan mengenai kinerja pada Direksi dan Dewan Komisaris.
- Memberikan rekomendasi atas struktur organisasi.

Pendidikan/Pelatihan yang Diikuti Komite Nominasi dan Remunerasi pada Tahun 2019

Pada tahun 2019, Komite Nominasi dan Remunerasi tidak mengikuti pendidikan/pelatihan.

SEKRETARIS PERUSAHAAN

Sekretaris Perusahaan merupakan organ pendukung Direksi yang memiliki fungsi sebagai pihak penghubung (*liaison officer*) antara Perseroan dengan berbagai pihak eksternal terkait, seperti pemegang saham, otoritas terkait, serta pemangku kepentingan lainnya. Dalam hal ini, Sekretaris Perusahaan bertanggung jawab dalam pemberian atau penyebarluasan informasi terkait dengan Perseroan kepada berbagai pihak.

accordance with applicable rules and regulations. The Nomination and Remuneration Committee Charter regulates various matters related to the Nomination and Remuneration Committee, namely background; vision and mission; purpose and objectives; structure, membership, and tenure; duties, responsibilities, and authority; and meetings and reporting.

Meetings of Nomination and Remuneration Committee

As stated in the Nomination and Remuneration Committee Charter, meeting can only be held if it was attended by, at the very least, 51% (fifty-one per cent) of the total members of Committee, including the Head of Committee. The meeting was chaired by the Head of Nomination and Remuneration Committee and the decision of the meeting is taken based on deliberation to reach consensus.

Implementation of Duties and Recommendations of Nomination and Remuneration Committee

Pada In 2019, the Nomination and Remuneration Committee had carried out their duties and responsibilities as a supporting organ of Board of Commissioners as follows:

- Provided recommendations on the performance of Board of Directors and Board of Commissioners.
- Provided recommendation on organization structure.

Education/Training Attended by the Nomination and Remuneration Committee in 2019

In 2019, the Nomination and Remuneration Committee did not attend any education/training activities.

CORPORATE SECRETARY

The Corporate Secretary is a supporting organ of Board of Directors that has the function as a liaison officer between the Company and various relevant external parties, such as shareholders, related authorities, and other stakeholders. In this case, the Corporate Secretary is responsible for providing or disseminating information related to the Company to various parties.

Dalam Perseroan, Sekretaris Perusahaan berperan mendukung tugas Direksi dalam membangun dan memelihara hubungan baik dengan seluruh pihak terkait. Sekretaris Perusahaan diangkat dan diberhentikan berdasarkan Keputusan Direksi, sehingga Sekretaris Perusahaan bertanggung jawab kepada Direksi Perseroan.

Untuk melaksanakan fungsi Sekretaris Perusahaan, Perseroan menunjuk Aldy Abdurrachman Saleh sebagai Sekretaris Perusahaan berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 001/SK-DIR/EMU/X/2019 tanggal 16 Juni 2019 tentang Pembentukan Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*).

PROFIL SEKRETARIS PERUSAHAAN

Aldy Abdurrachman Saleh

Warga negara Indonesia, berusia 28 tahun, dan saat ini berdomisili di Tangerang. Beliau menyelesaikan pendidikan S1 jurusan Hukum di Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Banten pada tahun 2014. Beliau memiliki pengalaman kerja antara lain sebagai Litigasi di PT BFI Finance Indonesia (2014-2017) dan Litigasi di PT BPR Kredit Mandiri Indonesia (2017-2019).

Tugas dan Tanggung Jawab Sekretaris Perusahaan

Mengacu pada Pedoman Sekretaris Perusahaan dan POJK No. 35/POJK.04/2014, Sekretaris Perusahaan memiliki fungsi sebagai berikut:

1. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
2. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
3. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang meliputi:
 - a. Keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Emiten atau Perusahaan Publik;
 - b. Penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan tepat waktu;
 - c. Penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;
 - d. Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
 - e. Pelaksanaan program orientasi terhadap perusahaan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
4. Sebagai penghubung antara Emiten atau Perusahaan Publik dengan pemegang saham Emiten atau Perusahaan Publik, Otoritas Jasa Keuangan, dan pemangku kepentingan lainnya.

Sedangkan menurut Pedoman Sekretaris Perusahaan, tanggung jawab Sekretaris Perusahaan mencakup:

In the Company, the Corporate Secretary has a role in supporting the duties of the Board of Directors in building and maintaining good relations with all related parties. The Corporate Secretary is appointed and dismissed based on the Decree of Board of Directors; hence, the Corporate Secretary is responsible to the Company's Board of Directors.

To carry out the function of Corporate Secretary, the Company appoints Aldy Abdurrachman Saleh as the Corporate Secretary based on the Decree of Board of Directors No. 001/SK-DIR/EMU X/2019 dated June 16, 2019 regarding Establishment of a Corporate Secretary.

PROFILE OF CORPORATE SECRETARY

Aldy Abdurrachman Saleh

Indonesian citizen, 28 years old, currently domiciles in Tangerang. He earned his bachelor's degree in Law from Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Banten, in 2014. Previously, he served as a Litigation Staff at PT BFI Finance Indonesia (2014-2017) and at PT BPR Kredit Mandiri Indonesia (2017-2019).

Duties and Responsibilities of Corporate Secretary

Referring to the Corporate Secretary Guidelines and POJK No. 35/POJK.04/2014, the Corporate Secretary has the following functions:

1. To keep abreast of the development of Capital Market, especially the prevailing laws and regulations in Capital Market;
2. To provide input to the Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies to comply with the provisions of the laws and regulations in Capital Market;
3. To support the Board of Directors and Board of Commissioners in implementing corporate governance which includes:
 - a. Information disclosure to the public, including the availability of information on the Website of Issuers or Public Companies;
 - b. Submission of reports to the Financial Services Authority on time;
 - c. Implementation and documentation of the General Meeting of Shareholders;
 - d. Implementation and documentation of the meetings of Board of Directors and/or Board of Commissioners; and
 - e. Implementation of Company's orientation program for Board of Directors and/or Board of Commissioners.
4. To become a liaison between the Issuers or Public Companies and the shareholders of the Issuers or Public Companies, the Financial Services Authority, and other stakeholders.

Whereas according to the Corporate Secretary Guidelines, the responsibilities of the Corporate Secretary encompass:

1. Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi yang bersifat rahasia kecuali dalam rangka memenuhi kewajiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
2. Membuat laporan berkala atau pelaksanaan tugasnya sekurang-kurangnya 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun buku mengenai pelaksanaan fungsi Sekretaris Perusahaan kepada Direksi dan ditembuskan kepada Dewan Komisaris; dan
3. Sekretaris Perusahaan yang menjalankan fungsi sekretaris perusahaan wajib menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi yang bersifat rahasia kecuali dalam rangka memenuhi kewajiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau yang ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan.

Pelaksanaan Tugas Sekretaris Perusahaan

Pada tahun 2019, Sekretaris Perusahaan telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai organ pendukung Direksi, antara lain:

1. Sebagai penghubung antara Emiten dengan para Profesi Pendukung.
2. Memberikan masukan kepada Direksi agar proses IPO berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pendidikan/Pelatihan yang Diikuti Sekretaris Perusahaan pada Tahun 2019

Pada tahun 2019, Sekretaris Perusahaan tidak mengikuti pendidikan/pelatihan.

UNIT AUDIT INTERNAL

Dalam penerapan Tata Kelola Perusahaan yang baik, Unit Audit Internal berperan penting dalam melaksanakan proses penilaian terhadap kecukupan pengendalian internal dan kepatuhan terhadap peraturan, sehingga pengendalian internal menjadi bagian yang terintegrasi dengan baik dalam sistem dan prosedur pada setiap kegiatan di unit kerja. Dengan adanya pengendalian internal secara terintegrasi tersebut, Perseroan dapat mengetahui secara dini setiap penyimpangan sehingga dapat melakukan langkah perbaikan yang tepat oleh unit kerja yang bersangkutan. Pengawasan internal oleh Unit Audit Internal senantiasa dilakukan dengan melalui pendekatan sistematis agar penerapan prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang baik dapat berjalan dengan baik dan benar.

Fungsi Audit Internal dalam Perseroan dipimpin oleh Kepala Audit Internal yang proses pengangkatannya dilakukan oleh Direktur Utama dan disetujui oleh Dewan Komisaris. Untuk menjalankan fungsi Kepala Audit Internal, Perseroan menunjuk Irnanda Aditya Cornelius sebagai Kepala Unit Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 001/SK-DIRKOM/EMU/IX/19 tentang Penunjukan dan Pengangkatan Kepala Audit Internal tanggal 18 September 2019. Pembentukan Unit Audit Internal telah sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam POJK No. 56/POJK.04/2015.

1. To maintain confidentiality of documents, data, and information, except in the context of fulfilling obligations in accordance with the laws and regulations;
2. To prepare periodic reports or carry out their duties at least once in 1 (one) fiscal year regarding the implementation of the functions of the Corporate Secretary to the Board of Directors and Board of Commissioners; and
3. The Corporate Secretary who carries out the function of the corporate secretary is obliged to maintain the confidentiality of documents, data, and information, except in the context of fulfilling obligations in accordance with the laws and regulations or otherwise stipulated in the laws and regulations.

Implementation of Duties of Corporate Secretary

In 2019, the Corporate Secretary has carried out his duties and responsibilities as a supporting organ of the Board of Directors, including:

1. Serving as a liaison between the Issuers and Supporting Professionals.
2. Providing input to the Board of Directors so that the IPO process runs in accordance with applicable regulations.

Education/Training Attended by the Corporate Secretary in 2019

In 2019, the Corporate Secretary did not attend any education/training activities.

INTERNAL AUDIT UNIT

In the implementation of Good Corporate Governance, the Internal Audit Unit plays a crucial role in carrying out the process of evaluation of the internal control adequacy and compliance with regulations, so that internal control becomes a well-integrated part of the systems and procedures of each activity in the work unit. With an integrated internal control, the Company can find out early on any deviations so that the appropriate corrective steps can be taken by the relevant work unit. Internal audit activity conducted by the Internal Audit Unit is done through a systematic approach so that the application of the principles of Good Corporate Governance can run in a proper and appropriate manner.

The Internal Audit Function in the Company is chaired by the Head of Internal Audit whose appointment process is carried out by the President Director and approved by the Board of Commissioners. To carry out the function of the Head of Internal Audit, the Company appoints Irnanda Aditya Cornelius as the Head of the Internal Audit Unit based on the Decree of Board of Commissioners No. 001/SK-DIRKOM/EMU/IX/19 regarding Appointment of the Head of Internal Audit dated September 18, 2019. The establishment of the Internal Audit Unit is in accordance with the provisions contained in POJK No. 56/POJK.04/2015.

PROFIL KEPALA UNIT AUDIT INTERNAL

Irnanda Aditya Cornelius

Warga negara Indonesia, berusia 32 tahun, dan saat ini berdomisili di Tangerang Selatan. Beliau menyelesaikan pendidikan S1 di Universitas Soegijapranata, Semarang pada tahun 2010 dan pendidikan S2 Manajemen di Universitas Diponegoro, Semarang pada tahun 2013. Beliau memiliki pengalaman kerja antara lain sebagai Supervisor Project Management di PT Smart Multifinance (2016), Kepala Bagian Risk Management di PT Smart Multifinance (2017), dan Kepala Unit Credit & Risk Management di PT Esta Dana Ventura (2017).

Sertifikasi Profesi Anggota Unit Audit Internal

Pada tahun 2019, Unit Audit Internal belum memiliki sertifikasi sebagai Auditor Internal.

Struktur dan Kedudukan Unit Audit Internal

Fungsi Audit Internal dipimpin oleh Kepala Audit Internal yang proses pengangkatan dan pemberhentinya dilakukan oleh Direktur Utama dengan persetujuan Dewan Komisaris. Oleh karena itu, Kepala Audit Internal bertanggung jawab kepada Direktur Utama dan Staf Audit Internal bertanggung jawab kepada Kepala Audit Internal. Jika Kepala Audit Internal tidak dapat memenuhi tanggung jawabnya seperti yang dinyatakan dalam Piagam Audit Internal, Direktur Utama dapat memberhentikan Kepala Audit Internal dengan persetujuan Dewan Komisaris.

Tugas dan Tanggung Jawab Unit Audit Internal

Berdasarkan Piagam Audit Internal, peran dan tanggung jawab Audit Internal meliputi:

1. Mempersiapkan, menyusun, dan melaksanakan rencana Audit Internal berbasis risiko untuk Grup;
2. Berkoordinasi dengan fungsi Audit Internal lainnya dalam Grup untuk memastikan kecukupan cakupan audit dan kualitas dari pendekatan audit;
3. Menggunakan pendekatan sistematis dan disiplin untuk mengevaluasi sistem pengendalian internal dan manajemen risiko yang efektif dan efisien selaras dengan pencapaian tujuan Esta melalui upaya mengendalikan risiko sampai pada tingkat yang dapat diterima dan sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku;
4. Meninjau dan menilai efisiensi dan efektivitas area keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi, dan aktivitas relevan lainnya;
5. Memberikan saran perbaikan dan informasi atas aktivitas yang ditinjau secara objektif kepada seluruh tingkatan manajemen;

PROFILE OF HEAD OF INTERNAL AUDIT UNIT

Irnanda Aditya Cornelius

Indonesian citizen, 32 years old, currently domiciles in South Tangerang. He earned his bachelor's degree from Universitas Soegijapranata, Semarang, in 2010, and master's degree in Management from Universitas Diponegoro, Semarang, in 2013. Previously, he served as a Project Management Supervisor at PT Smart Multifinance (2016), Head of Risk Management Department at PT Smart Multifinance (2017), And Head of Credit & Risk Management Unit at PT Esta Dana Ventura (2017).

Professional Certification of the Members of Internal Audit Unit

In 2019, the Company's Internal Audit Unit had not had any certification as Internal Auditors.

Structure and Position of Internal Audit Unit

The Internal Audit Function is led by the Head of Internal Audit whose appointment and dismissal process is carried out by the President Director with the approval of the Board of Commissioners. Therefore, the Head of Internal Audit reports to the President Director and the Internal Audit Staff reports to the Head of Internal Audit. If the Head of Internal Audit cannot fulfill his responsibilities as stated in the Internal Audit Charter, the President Director may dismiss the Head of Internal Audit with the approval of the Board of Commissioners.

Duties and Responsibilities of Internal Audit Unit

Based on the Internal Audit Charter, the roles and responsibilities of Internal Audit include:

1. To prepare, compile, and implement a risk-based Internal Audit plan for the Group;
2. To coordinate with other Internal Audit functions within the Group to ensure adequate audit coverage and the quality of audit approach;
3. To use a systematic and disciplined approach to evaluate effective and efficient internal control and risk management systems in line with the achievement of Esta's objectives through efforts to control risks to an acceptable level and in accordance with the prevailing laws and regulations;
4. To review and assess the efficiency and effectiveness of the areas of finance, accounting, operations, human resources, marketing, information technology, and other relevant activities;
5. To provide suggestions for improvement and information on activities that are objectively reviewed to all levels of management;

6. Laporan Kuartalan akan disampaikan kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris mengenai hasil kegiatan audit, efektifitas proses manajemen risiko, dan status penyelesaian rencana audit yang telah disetujui;
7. Memantau, menganalisis, dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang disarankan;
8. Bekerja sama dengan Komite Audit;
9. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan Audit Internal; dan
10. Melakukan proyek khusus yang diminta oleh Direktur Utama, Manajemen Senior dan/atau Komite Audit dengan cara yang tidak bertentangan dengan independensi.

Wewenang Unit Audit Internal

Berdasarkan Piagam Audit Internal, Audit Internal memiliki beberapa wewenang untuk mendukung pelaksanaan peran dan fungsinya, antara lain:

1. Audit Internal diberi wewenang oleh Direktur Utama untuk mengakses sistem, informasi, dokumen, catatan, aset, dan personil milik Grup dalam jangka waktu yang wajar. Setiap permasalahan signifikan yang timbul berkaitan dengan akses tersebut akan dilaporkan kepada Direktur Utama untuk penyelesaian;
2. Audit Internal memiliki akses komunikasi langsung dengan Direksi, Dewan Komisaris dan/atau Komite Audit serta anggota dari Direksi, Dewan Komisaris dan/atau Komite Audit;
3. Rapat rutin dan khusus akan diadakan dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit apabila diperlukan untuk membahas isu audit;
4. Mengkoordinasikan kegiatan kerja audit internal dan eksternal.

Selain yang tercantum di atas, Audit Internal juga memiliki wewenang lain sebagaimana yang telah ditentukan dalam undang-undang dan peraturan yang berlaku.

Piagam Unit Audit Internal

Seluruh fungsi Unit Audit Internal dilaksanakan dengan berlandaskan pada Piagam Audit Internal yang telah disusun oleh Perseroan pada September 2019. Guna mengoptimalkan peran Piagam Audit Internal sebagai pedoman Unit Audit Internal, proses peninjauan akan dilakukan oleh Kepala Audit Internal setidaknya setiap 2 (dua) tahun atau apabila diperlukan serta dilakukan pembaharuan Piagam sesuai dengan kebutuhan. Dalam prosesnya, perubahan ini harus melalui persetujuan Direksi dan Dewan Komisaris.

6. To submit quarterly reports to the President Director and Board of Commissioners regarding the results of the audit activities, the effectiveness of risk management process, and the status of completion of approved audit plan;
7. To monitor, analyze, and report on the implementation of the suggested improvements;
8. To cooperate with the Audit Committee;
9. To develop a program to evaluate the quality of Internal Audit activities; and
10. To carry out special projects requested by the President Director, Senior Management and/or Audit Committee in a manner that does not conflict with independence.

Authority of Internal Audit Unit

Based on the Internal Audit Charter, the Company's Internal Audit Unit has authority to support the implementation of their roles and functions, including:

1. Internal Audit is authorized by the President Director to access the Group's systems, information, documents, records, assets, and personnel within a reasonable period of time. Any significant issues that arise relating to such access will be reported to the President Director for resolution;
2. Internal Audit has access to have direct communication with the Board of Directors, Board of Commissioners and/or Audit Committee, and members of Board of Directors, Board of Commissioners and/or Audit Committee;
3. Holding regular and special meetings with the Board of Directors, Board of Commissioners, and/or Audit Committee, if necessary, to discuss the issues on audit;
4. Coordinating internal and external audit work activities.

In addition to those listed above, the Internal Audit also has other authority as determined in the prevailing laws and regulations.

Internal Audit Unit Charter

All functions of the Internal Audit Unit are carried out based on the Internal Audit Charter prepared by the Company in September 2019. To optimize the role of the Internal Audit Charter as a guideline for the Internal Audit Unit, the Head of Internal Audit shall carry out a review process at least once every 2 (two) years, or if necessary, and renew the Charter as needed. In the process, this change must obtain the approval of Board of Directors and Board of Commissioners.

Dalam Piagam Audit Internal, diatur berbagai hal terkait Unit Audit Internal, yaitu visi dan misi; struktur dan posisi; staf audit internal; peran dan tanggung jawab audit internal; wewenang; dan lain-lain. Selain itu, dalam Piagam Audit Internal terdapat kode etik yang harus dipatuhi oleh seluruh anggota Unit Audit Internal Perseroan.

Pelaksanaan Tugas Unit Audit Internal

Pada tahun 2019, Unit Audit Internal telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai organ pendukung Direksi, antara lain:

1. Memastikan agar semua unit kerja bekerja dengan baik dan benar sesuai dengan SOP Perusahaan.
2. Mengkoordinasikan proses kerja dengan Direksi.

Pendidikan/Pelatihan yang Diikuti Unit Audit Internal pada Tahun 2019

Pada tahun 2019, Unit Audit Internal tidak mengikuti pendidikan/pelatihan.

SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL

Sistem Pengendalian Internal (SPI) adalah sistem yang dibentuk dan diterapkan oleh Perseroan guna memastikan adanya keandalan pelaporan keuangan, pengamanan aset Perseroan, dan ketaatan Perseroan terhadap peraturan perundang-undangan sehingga mampu mengimplementasikan prinsip korporasi yang bersih dan sehat. Dengan adanya SPI, Perseroan dapat menerapkan prinsip-prinsip GCG dengan optimal guna menghadirkan budaya perusahaan yang bernali positif.

Menurut *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* (COSO), sistem pengendalian internal merupakan proses yang melibatkan Dewan Komisaris, Direksi, dan personil yang diberi mandat oleh Manajemen, dengan memanfaatkan sumber daya yang terkendali agar tujuan dan target yang ditetapkan dapat tercapai. Tujuan dari sistem pengendalian internal tersebut antara lain adalah:

1. Efektivitas dan efisiensi operasi
2. Keakuratan dan keandalan pelaporan keuangan
3. Kepatuhan pada peraturan dan hukum yang berlaku

Komponen sistem pengendalian internal dalam Perseroan telah sesuai dengan kerangka COSO, yaitu:

1. Lingkungan pengendalian internal (*control environment*), yang mencakup tindakan, kebijakan dan prosedur serta nilai etik, yang merefleksikan keseluruhan sikap pemilik Entitas dan Manajemen dalam mengorganisasikan dan mengembangkan bisnis perusahaan.
2. Penilaian risiko (*risk assessment*), yang bertujuan untuk mengidentifikasi, menganalisis, dan mengelola risiko dari aktivitas bisnis Perseroan.

The Internal Audit Charter stipulates various subjects related to the Internal Audit Unit, including the vision and mission; structure and position; staff; roles and responsibilities; authority; and so on. In addition, the Internal Audit Charter contains code of conduct that must be adhered to by all members of the Company's Internal Audit Unit.

Implementation of Duties of Internal Audit Unit

In 2019, the Internal Audit Unit had carried out their duties and responsibilities as a supporting organ of the Board of Directors, including:

1. Ensuring that all work units work properly in accordance with the SOP of the Company.
2. Coordinating the work process with the Board of Directors.

Education/Training Attended by the Internal Audit Unit in 2019

In 2019, the Internal Audit Unit did not attend any education/training activities.

INTERNAL CONTROL SYSTEM

The Internal Control System (SPI) is a system established and implemented by the Company to ensure the reliability of financial reporting, safeguard the Company's assets, and maintain the Company's compliance with laws and regulations so as to be able to implement clean and healthy corporate principles. With the existence of SPI, the Company can apply GCG principles optimally in order to deliver a positive corporate culture.

According to the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO), the internal control system is a process that involves the Board of Commissioners, Board of Directors, and personnel mandated by Management, by utilizing controlled resources so that the objectives and targets set can be achieved. The objectives of the internal control system include:

1. The effectiveness and efficiency of operations
2. The accuracy and reliability of financial reporting
3. The compliance with the prevailing regulations and laws

The components of the internal control system within the Company are in accordance with the COSO framework, namely:

1. Internal control environment, which includes actions, policies and procedures as well as ethical values reflecting the overall attitude of the Entity and Management owner in organizing and developing the company's business.
2. Risk assessment, which aims to identify, analyze, and manage risks from the Company's business activities.

3. Aktivitas pengendalian (*control activities*), yang mencakup kebijakan dan prosedur yang ditetapkan Manajemen untuk memastikan bahwa tujuan dan sasaran Perseroan tercapai.
4. Informasi dan komunikasi (*information and communication*), yang memungkinkan penyajian informasi yang relevan dan berkualitas, sesuai dengan kebutuhan, dan bagaimana arus informasi dikomunikasikan sesuai konteks kebutuhan dan otoritas dalam operasional Perseroan.
5. Pemantauan (*monitoring*), yang bertujuan untuk menilai kualitas kinerja pengendalian internal secara terus menerus dan dievaluasi secara terpisah atau kombinasi dari keduanya.

MANAJEMEN RISIKO

Dalam menjalankan bisnis usahanya, Perseroan tidak terlepas dari berbagai macam risiko. Perseroan menghadapi berbagai macam risiko yang memiliki potensi mempengaruhi jalannya aktivitas operasional perusahaan. Oleh karena itu, Perseroan menyusun dan menerapkan manajemen risiko sebagai langkah penanganan terhadap berbagai risiko tersebut. Penyusunan mekanisme manajemen risiko ini menjadi langkah perwujudan komitmen Perseroan akan penerapan prinsip-prinsip GCG ke dalam seluruh lini.

Perseroan menyusun manajemen risiko berdasarkan berbagai pertimbangan dan kajian risiko untuk menentukan langkah mitigasi yang tepat dan sesuai, sehingga melalui manajemen risiko yang dilaksanakan secara sistematis, terencana, dan tertata dengan baik, Perseroan mampu menangani dan meminimalisir dampak yang mungkin timbul akibat berbagai risiko tersebut terhadap bisnis usaha secara keseluruhan.

JENIS RISIKO

Perseroan menyusun faktor risiko usaha dan risiko umum berdasarkan bobot dari dampak masing-masing risiko terhadap kinerja Perseroan. Berdasarkan hal tersebut, Perseroan telah mengelompokkan risiko dengan rincian sebagai berikut:

A. Risiko Utama

- **Risiko di Bisnis Perhotelan dan Properti Sewa**

Perseroan memiliki Hotel 88 Bekasi yang saat ini menjadi sumber utama pendapatan Perseroan. Apabila Perseroan tidak dapat menjaga kualitas layanan, melakukan promosi dan penyediaan fasilitas yang baik maka tingkat hunian hotel Perseroan dapat menurun, maka pendapatan Perseroan akan mengalami penurunan. Hal yang sama juga terjadi pada bidang properti sewa. Apabila Perseroan tidak menjaga kualitas properti dan nilai tambah terhadap penyewa, maka penyewa berpotensi tidak memperpanjang sewa dan berakibat turunnya pendapatan Perseroan.

3. Control activities, which include policies and procedures established by the Management to ensure that the Company's goals and objectives are achieved.
4. Information and communication, which enables the presentation of relevant and quality information, according to needs, and how information flow is communicated according to the context of needs and authority in the Company's operations.
5. Monitoring, which aims to assess the quality of internal control performance continuously and is evaluated separately or a combination of the two.

RISK MANAGEMENT

In running its business, the Company is inseparable from a variety of risks. The Company faces various risks that have the potential to affect the course of its operational activities. Therefore, the Company prepares and implements risk management as a measure for handling these risks. The preparation of risk management mechanism is a step towards manifesting the Company's commitment to the implementation of GCG principles in all aspects.

The Company prepares risk management based on various considerations and risk studies to determine the appropriate mitigation measures. Hence, through risk management that is carried out in a systematic, planned, and well-organized manner, the Company is able to handle and minimize the impacts that may arise due to various risks to the business in general.

TYPES OF RISK

The Company prepares business risk and general risk factors according to the impact of each risk on the Company's performance. Based on this, the Company has classified its risks in the following detail:

A. Main Risks

- **Risks in the Hospitality and Rental Property Business**

The Company has Hotel 88 Bekasi which is currently the main source of its revenues. If the Company cannot maintain the quality of services and cannot promote and provide good facilities, the occupancy rate of the Company's hotels may decrease, which, in turn, can cause the Company's revenue to decrease as well. The same can happen in the rental property sector. If the Company does not maintain property quality and provide added value to the lessee, the lessee has the potential to not extend their lease and result in a decrease in the Company's revenues.

B. Risiko Usaha

• Risiko Persaingan Usaha

Kegiatan usaha Perseroan tidak terlepas dari persaingan dengan perusahaan-perusahaan lain yang menjalankan usaha yang sejenis. Perseroan memiliki kegiatan usaha yang beragam sehingga memiliki persaingan usaha yang beragam juga. Perseroan yang bergerak di bidang hotel memiliki persaingan dengan perusahaan yang juga memiliki hotel di sekitar lokasi Perseroan.

• Risiko Kebijakan Pemerintah

Perubahan kebijakan pemerintah baik pusat maupun daerah, terutama yang berkaitan dengan izin usaha dan sektor properti dapat mempengaruhi kinerja perusahaan. Beberapa contoh adalah dalam hal besaran pajak perhotelan dan kenaikan tarif dasar listrik.

Kebijakan Pemerintah dapat berdampak pada dua sisi: Perseroan dan pelanggan. Kenaikan pajak perhotelan akan menambah beban keuangan Perseroan dan apabila dibebankan ke pelanggan akan berdampak pada lebih mahalnya harga layanan Perseroan. Demikian pula halnya, kenaikan tarif dasar listrik akan meningkatkan beban operasional Perseroan sehingga berpengaruh pada profitabilitas Perseroan.

• Risiko Sumber Daya Manusia

Bagi bisnis perhotelan, faktor sumber daya manusia merupakan salah satu komponen utama dalam penyediaan layanan yang ramah dan kompeten secara konsisten. Tanpa sumber daya manusia yang berkualitas, tingkat kepuasan pelanggan akan cenderung rendah dan hal ini akan mempersulit Perseroan dalam mempertahankan pangsa pasarnya.

Serupa dengan risiko-risiko lainnya, berkurangnya pangsa pasar Perseroan akan berdampak pada turunnya pendapatan Perseroan dan juga laba bersih Perseroan.

• Risiko Pemutusan dan Tidak Diperpanjangnya Kontrak

Seluruh konsumen Perseroan adalah korporasi yang melakukan pengikatan kontrak untuk sewa kendaraan milik Perseroan. Setiap akhir periode sewa konsumen akan melakukan evaluasi terhadap kinerja kendaraan milik Perseroan sehingga ada potensi kontrak dengan Perseroan tidak diperpanjang.

• Risiko Fluktuasi Suku Bunga

Perseroan memiliki pinjaman dengan tingkat suku bunga yang beragam. Apabila terjadi kenaikan tingkat suku bunga, maka beban bunga Perseroan akan meningkat. Peningkatan ini akan mempengaruhi kemampuan Perseroan dalam memperoleh keuntungan.

B. Business Risks

• Risk of Business Competition

The Company's business activities are inseparable from competition with other companies that run similar businesses. The Company has diverse business activities so that it has diverse business competition as well. Companies engaged in the hotel sector have competition with companies that also have hotels in the vicinity of the Company.

• Risk of Government Policy

Changes in government policies both central and regional, especially those relating to business licenses and the property sector can affect Company's performance. Some examples are in terms of the amount of the hotel tax and increase in electricity tariffs.

Government policies can affect two subjects: the Company and customers. The increase in hotel tax will add to the financial expenses of the Company and, if it is charged to customers, will have an impact on the more expensive prices of the Company's services. Likewise, an increase in the basic electricity tariff will increase the Company's operating expenses so that it affects the Company's profitability.

• Risk Human Resources

In the hospitality business, human resource factor is one of the vital components in providing friendly and competent services consistently. Without qualified human resources, the level of customer satisfaction will tend to be low; thus, the Company will have difficulty in maintaining its market share.

Similar to other risks, the decrease in the Company's market share will have an impact on the decline in the Company's revenue and net profit.

• Risk of Contract Termination with No Extension

All customers of the Company are corporations that enter into contracts for the rental of vehicles owned by the Company. At the end of the lease period, consumers will evaluate the performance of the Company's vehicles so that there is a potential for a contract with the Company to not be extended.

• Risk of Interest Rate Fluctuations

The Company has loans with varying interest rates. If an interest rate increase occurs, the Company's interest expense will increase. This increase will affect the Company's ability to obtain profits.

- Kegagalan Perseroan Memenuhi Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku dalam Industri**

Perseroan membutuhkan berbagai macam izin-izin penunjang untuk kegiatan usaha Perseroan, termasuk izin-izin yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, antara lain sehubungan dengan perizinan umum, perizinan terkait tata ruang, dan ketenagakerjaan. Perseroan juga diwajibkan untuk memenuhi kewajiban pelaporan berdasarkan izin-izin yang dimiliki. Dalam hal Perseroan lalai dalam memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam industri, memperoleh izin-izin penunjang yang diperlukan, dan memenuhi kewajiban pelaporan berdasarkan izin-izin yang dimiliki, hal tersebut dapat berdampak negatif bagi kegiatan usaha dan operasional Perseroan. Akibat dari kelalaian tersebut, Perseroan dapat dikenakan sanksi berupa teguran dari instansi terkait, maupun denda. Seluruh hal tersebut dapat berdampak negatif bagi Perseroan baik dari segi finansial maupun kredibilitas.

- Perubahan Teknologi dan Keberhasilan Penerapan Teknologi**

Sebagai perusahaan yang mengandalkan layanan yang prima terhadap pelanggan, maka adaptasi akan perubahan teknologi sangat diperlukan. Perseroan perlu mencermati perkembangan teknologi di industri properti dan penyewaan kendaraan, khususnya mengenai perlu atau tidaknya Perseroan untuk menggunakan teknologi yang lebih baru. Teknologi industri sangat mungkin untuk mengalami perkembangan, dimana perkembangan tersebut dapat meningkatkan output dengan bahkan mungkin dapat mengurangi input. Meskipun Perseroan berkeyakinan telah menggunakan teknologi yang dianggap paling sesuai saat ini untuk bidang usaha Perseroan, kelalaian dalam mencermati perkembangan teknologi di industri maupun dalam menganalisa kebutuhan akan teknologi baru yang lebih efisien atau kegagalan dalam melakukan implementasi atau penerapan teknologi baru yang digunakan dapat menyebabkan pertumbuhan usaha Perseroan menjadi stagnan atau bahkan menurun jika terlambat mengantisipasi perubahan teknologi baru.

C. RISIKO UMUM

- Risiko Kondisi Sosial, Politik dan Perekonomian Indonesia**

Gejolak politik dan sosial di Indonesia kerap membawa dampak kontra produktif terhadap stabilitas perekonomian Indonesia, seperti volatilitas mata uang, kenaikan suku bunga, inflasi dan bahkan gangguan operasional usaha.

- Company's Failure to Meet the Laws and Regulations Applicable in the Industry**

The Company requires a variety of supporting licenses for its business activities, including licenses issued by local governments, such as general licenses, permits related to spatial planning, and employment. The Company is also required to fulfill reporting obligations based on its permits. In the event that the Company fails to comply with the prevailing laws and regulations in its industry, to obtain the necessary supporting licenses, and to fulfill reporting obligations based on its permits, it may have a negative impact on the Company's business and operational activities. As a result of such negligence, the Company may be subject to sanctions in the form of a reprimand from the relevant institutions, as well as a fine. This can certainly bring negative impact on the Company in terms of finance and credibility.

- Technology Change and Successful Application of Technology**

As a company that relies on excellent service to customers, adaptation to technological changes is a necessity. The Company needs to pay close attention to technological developments in the property and vehicle leasing industry, specifically regarding whether or not the Company needs to use modern technologies. Industrial technology is very likely to experience development, where these developments can increase output by possibly even reducing inputs. Although the Company believes that it has used technology that is considered the most appropriate at this time for the Company's business fields, negligence in observing technological developments in the industry or in analyzing the need for new technologies that are more efficient or failure in implementing or applying new technology used can cause the growth of the Company's business become stagnant or even decline if it is too late to anticipate changes in new technology.

C. GENERAL RISKS

- Risk of Indonesian Social, Political and Economic Conditions**

Political and social turmoil in Indonesia often has counterproductive effects on the stability of the Indonesian economy, such as currency volatility, rising interest rates, inflation and even disruption to business operations.

Kondisi yang sama mungkin terjadi di masa yang akan datang dan membawa pengaruh kontribusi negatif terhadap keberlangsungan usaha serta kinerja keuangan Perseroan.

- **Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum**

Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya, telah mengadakan kontrak baik dengan pengurus dan pengawas, karyawan, kreditur, pemasok, distributor, serikat pekerja, maupun instansi lainnya yang terlibat langsung dalam kegiatan usaha Perseroan. Kontrak tersebut pada umumnya mengikat setiap pihak dan tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia maupun di negara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak. Dengan adanya kontrak yang mengikat secara hukum, setiap pelanggaran terhadap hal-hal yang disepakati dalam kontrak dapat mengakibatkan tuntutan atau gugatan hukum yang dapat harus diselesaikan di pengadilan. Setiap tuntutan atau gugatan hukum yang dialami salah satu atau beberapa atau seluruh pihak yang terikat dalam kontrak, dapat berdampak negatif terhadap citra perusahaan, hasil usaha maupun kinerja keuangan.

- **Risiko Ketentuan Negara Lain atau Peraturan Internasional**

Sebagai perusahaan yang memiliki hotel dimana terdapat potensi pelanggan berasal dari wisatawan mancanegara. Oleh karena itu apabila terjadi ketentuan mengenai larangan untuk berkunjung seperti travel warning yang dikeluarkan dari negara asal wisatawan tersebut dapat berakibat turunnya jumlah wisatawan yang berkunjung ke hotel milik Perseroan. Hal ini menyebabkan Perseroan harus dapat mengantisipasi adanya travel warning atau ketentuan lainnya dari negara lain yang mungkin dapat berpengaruh terhadap permintaan dan kegiatan usaha Perseroan.

- **Risiko Investasi dan Aksi Korporasi**

Dalam melakukan pengembangan usaha, Perseroan dapat melakukan investasi berupa pembelian aset atau aksi korporasi seperti akuisisi lahan dan ekspansi bisnis. Kegagalan ini dapat terjadi karena masalah eksternal, antara lain kegagalan Perseroan dalam memprediksi tren pasar, arah kebijakan Pemerintah, maupun faktor internal berupa kegagalan Perseroan dalam operasional usaha barunya. Apabila Perseroan mengalami kerugian atas investasi atau aksi korporasi yang dilakukannya, hal ini dapat memberikan dampak negatif terhadap posisi keuangan maupun kinerja keuangan.

The same conditions may occur in the future and have a negative contribution to the business continuity and financial performance of the Company.

- **Risk of Lawsuits**

The Company, in carrying out its business activities, has entered into contracts with management and supervisors, employees, creditors, suppliers, distributors, labor unions, and other agencies directly involved in the Company's business activities. These contracts are generally binding on each party and are subject to the prevailing laws in Indonesia and in other countries agreed by both parties. With a legally binding contract, any violation of the matters agreed in the contract can result in a lawsuit that can be resolved in court. Any lawsuit experienced by one or several or all parties bound in the contract can have a negative impact on the Company's image, as well as in the results of operations and financial performance.

- **Risk of Other Country Provisions or International Regulations**

As a company that has a hotel where there are potential customers of foreign tourists, the Company is affected by this risk. Therefore, if there are provisions regarding a prohibition to visit, such as a travel warning issued from the country of origin of the tourist, it may result in a decrease in the number of tourists visiting the Company's hotel. The Company then should be able to anticipate such travel warnings or other provisions from other countries that might affect business demands and its activities.

- **Risk of Investment and Corporate Action**

In conducting business development, the Company can conduct investment in the form of asset purchases or corporate actions such as land acquisition and business expansion. Failure can occur due to external problems, including the failure of the Company in predicting market trends, the direction of Government policy, and internal factors such as the failure of the Company in its new business operations. If the Company suffers a loss due to its investment or corporate actions, this can have a negative impact on the Company's financial position and financial.

D. RISIKO YANG BERKAITAN DENGAN SAHAM

- **Risiko Tidak Likuidnya Saham yang Ditawarkan pada Penawaran Umum Perdana Saham**

Setelah Perseroan mencatatkan sahamnya di BEI, tidak ada jaminan bahwa pasar untuk saham Perseroan yang diperdagangkan tersebut akan aktif atau likuid, yang dapat disebabkan antara lain oleh kondisi perekonomian Indonesia yang kurang kondusif, kondisi sektor perkebunan dan industri minyak kelapa sawit yang kurang baik, penurunan kinerja keuangan Perseroan atau pemegang saham yang tidak aktif memperdagangkan sahamnya di pasar sekunder.

- **Risiko Fluktuasi Harga Saham Perseroan**

Setelah Penawaran Umum Perdana saham Perseroan, harga saham akan sepenuhnya ditentukan oleh tingkat penawaran dan permintaan investor di Bursa Efek Indonesia. Perseroan tidak dapat memprediksi tingkat fluktuasi harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana. Berikut beberapa faktor yang dapat mempengaruhi pergerakan harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana:

- a. Perbedaan realisasi kinerja Perseroan aktual dengan ekspektasi tingkat kinerja yang diharapkan oleh investor;
- b. Perubahan rekomendasi para analis;
- c. Perubahan kondisi perekonomian Indonesia;
- d. Perubahan kondisi politik Indonesia;
- e. Penjualan saham oleh pemegang saham mayoritas Perseroan atau pemegang saham lain yang memiliki tingkat kepemilikan signifikan; dan
- f. Faktor-faktor lain yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan dan prospek usaha Perseroan.

Penjualan saham Perseroan dalam jumlah substansial di masa yang akan datang di pasar, atau persepsi bahwa penjualan tersebut dapat terjadi, dapat berdampak negatif terhadap harga pasar yang berlaku atas sahamnya atau terhadap kemampuannya untuk mengumpulkan modal melalui penawaran umum ekuitas tambahan atau efek yang bersifat ekuitas. Hal ini dapat mengakibatkan harga saham Perseroan untuk menurun dan mempersulit proses penambahan modal Perseroan.

- **Risiko Kebijakan Dividen**

Pembagian dividen akan dilakukan berdasarkan RUPS mengacu pada kinerja keuangan Perseroan yaitu dengan mempertimbangkan pendapatan, arus kas, kebutuhan

D. SHARE-RELATED RISKS

- Risk of Non-Liquidity of Shares Offered in the Initial Public Offering

After the Company listed its shares on the IDX, there is no guarantee that the market for the Company's traded shares will be active or liquid, which can be caused, among others, by the unfavorable condition of the Indonesian economy, unfavorable conditions in the plantation sector and palm oil industry, decreased performance of financial statements of the Company, or shareholders who are not actively trading their shares on the secondary market.

- **Risk of Company Share Price Fluctuations**

After the Initial Public Offering of the Company's shares, the share price will be fully determined by the level of supply and demand of investors on the Indonesia Stock Exchange. The Company cannot predict the level of fluctuation of the Company's share price after the Initial Public Offering. The following are several factors that can influence the movement of the Company's share price after the Initial Public Offering:

- a. Difference between actual Company's performance realization and expected level of performance by investors;
- b. Changes in analysts' recommendations;
- c. Changes in Indonesian economic conditions;
- d. Changes in Indonesian political conditions;
- e. Sale of shares by the majority shareholder of the Company or other shareholders who have a significant level of ownership; and
- f. Other factors that can affect the financial performance and business prospects of the Company.

The substantial sale of the Company's shares in the future on the market, or the perception that such sales can occur, can have a negative impact on the prevailing market price of the shares or on its ability to raise capital through a public offering of additional equity or equity securities. This can cause the Company's share price to decrease and complicate the process of increasing the Company's capital.

- **Risk of Dividend Policy**

Dividend shall be distributed based on the GMS, referring to the Company's financial performance and taking into account future income, cash flow, working capital needs

modal kerja dan belanja modal Perseroan di masa yang akan datang. Kebutuhan pendanaan atas rencana pengembangan usaha di masa mendatang dan juga risiko akan kerugian yang dibukukan dalam laporan keuangan dapat menjadi alasan yang mempengaruhi keputusan Perseroan untuk tidak membagikan dividen.

LANGKAH MITIGASI

Untuk meminimalkan dampak dari risiko-risiko tersebut di atas, Perseroan melakukan manajemen risiko antara lain sebagai berikut:

A. RISIKO UTAMA

- **Risiko Kesalahan dalam Invetasi/Menganalisa Peluang Bisnis**

Perseroan akan selalu melakukan perhitungan dan analisa sebelum melakukan investasi atau masuk ke bisnis yang baru. Selain itu Perseroan juga akan selalu melakukan evaluasi secara berkala terhadap usaha-usaha yang telah dilakukan untuk menilai apakah usaha tersebut masih layak untuk dijalankan.

B. RISIKO USAHA

- **Risiko Persaingan Usaha**

Perseroan akan selalu memperhatikan peta persaingan disetiap usaha yang dijalankan. Perseroan siap untuk berkompetisi secara sehat dengan kompetitor dan memberikan produk dan layanan yang lebih baik untuk dapat bersaing.

- **Risiko Kebijakan Pemerintah**

Perseroan akan selalu memperhatikan dan memenuhi kebijakan pemerintah, khususnya yang berkaitan dengan usaha Perseroan.

- **Risiko Sumber Daya Manusia**

Perseroan menganggap sumber daya manusia merupakan aset, sehingga selalu menjaga dan berusaha untuk memenuhi kebutuhan sumber daya manusia dengan baik.

- **Risiko Putusan dan Tidak Diperpanjangnya Kontrak**

Perseroan menjaga hubungan baik dengan para pelanggan dan selalu meningkatkan layanan dan jaringan untuk menjaga agar usaha Perseroan dapat terus berjalan dengan baik.

- **Risiko Fluktuasi Suku Bunga**

Perseroan akan selalu memperhatikan perubahan tingkat suku bunga dan melakukan langkah yang dinilai perlu apabila suku bunga bergerak diluar ekspektasi Perseroan.

and capital expenditure. Funding requirements for future business development plans and the risk of losses recorded in the financial statements can be a reason that affects the Company's decision not to distribute dividends.

MITIGATION STEPS

To minimize the impact of the above risks, the Company carries out risk management as follows:

A. MAIN RISKS

- Risks in the Hospitality and Rental Property Business
The Company will always perform calculation and analysis before making investments or entering into new businesses. In addition, the Company will always conduct periodic evaluations of the efforts that have been made to assess whether the business is still feasible to run.

B. BUSINESS RISKS

- **Risk of Business Competition**

The Company will always take into account the competition map in every business it runs. The Company is ready to compete healthily with competitors and provide better products and services to stakeholders.

- **Risk of Government Policy**

The Company will always pay attention and fulfill government policies, especially those relating to the Company's business.

- **Risk Human Resources**

The Company considers human resources an asset; hence, the Company is committed to always maintaining its human resources and meeting their needs properly.

- **Risk of Contract Termination with No Extension**

The Company maintains good relations with customers and always improves services and networks to keep the Company's business running accordingly.

- **Risk of Interest Rate Fluctuations**

The Company will always take into account the changes in interest rates and take steps deemed necessary if interest rates move beyond the Company's expectations.

- Kegagalan Perseroan Memenuhi Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku dalam Industri**

Perseroan akan selalu memperhatikan dan memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam setiap industri yang Perseroan jalani.

- Perubahan Teknologi dan Keberhasilan Penerapan Teknologi**

Perseroan akan menganalisa perubahan teknologi terkait dengan usaha Perseroan dan mengambil langkah yang diperlukan.

C. RISIKO UMUM

- Risiko Kondisi Sosial, Politik dan Perekonomian Indonesia**

Perseroan selalu memperhatikan kondisi sosial, politik dan perekonomian Indonesia dalam menentukan arah ekspansi usaha.

- Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum**

Perseroan memiliki konsultan hukum yang dapat membantu Perseroan dalam menghadapi tuntutan atau gugatan hukum yang mungkin terjadi. Akan tetapi Perseroan mengedepankan asas kekeluargaan dalam setiap perselisihan yang terjadi.

- Risiko Ketentuan Negara Lain atau Peraturan Internasional**

Perseroan akan terus melakukan pemantauan terhadap ketentuan negara lain atau peraturan internasional yang dapat berpengaruh terhadap kegiatan usaha Perseroan.

- Risiko Investasi dan Aksi Korporasi**

Perseroan akan melakukan kajian terhadap investasi yang dilakukan dan juga aksi korporasi yang dilakukan untuk dapat meminimalisir risiko kesalahan investasi dan aksi korporasi yang terjadi.

Evaluasi dan Tinjauan atas Efektivitas Sistem Manajemen Risiko

Dalam rangka meningkatkan kualitas penerapan manajemen risiko, Perseroan berkomitmen untuk senantiasa melakukan evaluasi terhadap manajemen risiko. Melalui evaluasi tersebut, Perseroan dapat mengetahui kualitas dari langkah mitigasi yang dilakukan dan dapat melakukan penyempurnaan guna semakin meminimalisir dampak yang terjadi dari risiko-risiko tersebut.

- Company's Failure to Meet the Laws and Regulations Applicable in the Industry**

The Company will always pay attention and comply with the prevailing laws and regulations in every industry that the Company operates.

- Technology Change and Successful Application of Technology**

The Company will analyze technological changes related to its business and take the necessary steps.

C. GENERAL RISKS

- Risk of Indonesian Social, Political and Economic Conditions**

The Company always pays attention to the social, political, and economic conditions of Indonesia in determining the direction of business expansion.

- Risk of Lawsuits**

The Company has a legal consultant who can assist the Company in dealing with legal proceedings or lawsuits that might occur. However, the Company puts forward the principle of kinship in every dispute that occurs.

- Risk of Other Country Provisions or International Regulations**

The Company will continue to monitor the provisions of other countries or international regulations that may affect its business activities.

- Risk of Investment and Corporate Action**

The Company will conduct a study of the investments made as well as corporate actions undertaken in order to minimize the risk of investment errors and corporate actions that occur.

Evaluation and Review on the Effectiveness of Risk Management System

In order to improve the quality of risk management implementation, the Company is committed to continuously evaluating its risk management. Through this evaluation, the Company can understand the quality of the mitigation measures taken and can make improvements to further minimize the impact that occurs from the risks.

PERKARA HUKUM PENTING

Hingga akhir tahun buku 2019, Perseroan tidak menghadapi perkara penting berupa perkara hukum dan perkara lainnya yang memiliki dampak tertentu terhadap kegiatan operasional bisnis usaha Perseroan.

SANKSI ADMINISTRATIF

Sepanjang tahun 2019, tidak terdapat sanksi administratif yang dijatuuhkan kepada Perseroan, anggota Dewan Komisaris, maupun anggota Direksi oleh pihak-pihak terkait.

KODE ETIK

Perseroan menyadari dengan penuh bahwa untuk menciptakan perusahaan yang sehat dengan perilaku dan sikap profesional seluruh insannya, dibutuhkan Kode Etik yang penerapannya harus dipatuhi oleh seluruh insan. Namun untuk saat ini, kode etik tersebut masih dalam proses penyusunan dan persiapan yang tepat dan sesuai sehingga tidak terdapat adanya informasi terkait kode etik yang diterapkan pada tahun 2019 dikarenakan Perseroan belum memiliki kode etik.

SISTEM PELAPORAN PELANGGARAN (WHISTLEBLOWING SYSTEM)

Pada tahun 2019, Perseroan belum menerapkan Sistem Pelaoran Pelanggaran (Whistleblowing System). Namun, Perseroan senantiasa berupaya untuk menghadirkan lingkungan kerja yang bersih dan sehat dengan memfokuskan diri pada perwujudan wilayah kerja yang kondusif bagi seluruh karyawan.

PROGRAM ALOKASI SAHAM KEPADA KARYAWAN

Pada tahun 2019, Perseroan tidak memiliki program alokasi saham kepada karyawan.

LEGAL CASES

As of the end of 2019 fiscal year, the Company did not face any legal cases or other cases that have a certain impact on the Company's business operations.

ADMINISTRATIVE SANCTIONS

During 2019, there were no administrative sanctions imposed on the Company, members of the Board of Commissioners, or members of the Board of Directors by related parties.

CODE OF CONDUCT

The Company is fully aware that in order to create a healthy organization with professional behavior and attitude of all its personnel, a Code of Conduct is required with implementation that must be obeyed by all personnel. Nevertheless, at present, the code of conduct is still in the process of preparation to be socialized appropriately; hence, there is no information related to the code of conduct implemented in 2019 since the Company had not yet established a code of conduct.

WHISTLEBLOWING SYSTEM

In 2019, the Company had not yet implemented Whistleblowing System. However, the Company always strives to provide a clean and healthy work environment by focusing on creating conducive working area for all employees.

EMPLOYEE STOCK ALLOCATION PROGRAM

In 2019, the Company did not have a stock allocation program for employees.



**Tanggung Jawab
Sosial Perusahaan**
Corporate Social Responsibility

06

Tanggung Jawab Sosial Perusahaan

Corporate Social Responsibility



“

Dalam menjalankan bisnisnya, Perseroan berupaya untuk memberikan manfaat yang nyata kepada masyarakat serta menjaga aspek eksistensi Perseroan di dalam lingkungan masyarakat sekitar Perseroan.

In carrying out its business, the Company strives to provide tangible benefits to the community and to maintain the Company's existence in the communities surrounding the Company.

KEBIJAKAN TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN

Bagi Perseroan, keberlangsungan bisnis usaha Perseroan hadir tak lepas dari peran serta para pemangku kepentingan. Dalam meraih keberlangsungan bisnis di masa kini dan masa mendatang, para pemangku kepentingan berperan mendukung kinerja Perseroan melalui kontribusi baik secara langsung maupun tidak langsung.

Oleh karena itu, para pemangku kepentingan menjadi salah satu fokus utama Perseroan selain mencapai peningkatan pertumbuhan bisnis, dan fokus tersebut diwujudkan melalui adanya nilai tambah dan dampak positif yang diberikan kepada para pemangku kepentingan dalam program Tanggung Jawab Sosial Perusahaan (Corporate Social Responsibility/CSR).

SOCIAL RESPONSIBILITY POLICY

For the Company, its business continuity is inseparable from the participation of stakeholders. In achieving business continuity today and in the future, stakeholders play a role in supporting the Company's performance through direct and indirect contributions.

Therefore, stakeholders become one of the main focuses of the Company aside from achieving increased business growth, and this focus is realized by providing added value and positive impact to stakeholders through Corporate Social Responsibility (CSR) program.



Program tanggung jawab sosial ini menjadi bentuk tanggung jawab Perseroan kepada para pemangku kepentingan serta menjadi upaya *giving back* atas peran serta para pemangku kepentingan dalam menunjang langkah Perseroan meraih tujuan.

DASAR PENERAPAN PROGRAM TANGGUNG JAWAB SOSIAL

Berbagai pedoman peraturan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku menjadi pedoman bagi Perseroan dalam menjalankan program Tanggung Jawab Sosial, antara lain:

1. Undang-Undang No. 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja;
2. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Pelanggan;
3. Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan;
4. Undang-Undang No. 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial;
5. Undang-Undang No. 7 Tahun 1981 tentang Wajib Lapor Ketenagakerjaan di Perusahaan;
6. Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal;
7. Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
8. Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;

This social responsibility program is a form of the Company's responsibility to the stakeholders as well as an effort to give back to the stakeholders for their contribution in supporting the Company's steps to achieve its goals.

BASIS OF SOCIAL RESPONSIBILITY PROGRAM IMPLEMENTATION

Various applicable guidelines, laws, and regulations are references for the Company in carrying out its Social Responsibility program, namely:

1. Law No. 1 of 1970 concerning Occupational Safety;
2. Law No. 8 of 1999 concerning Customer Protection;
3. Law No. 13 of 2003 concerning Employment;
4. Law No. 24 of 2011 concerning the Social Security Implementation Agency;
5. Law No. 7 of 1981 concerning Compulsory Manpower Report at the Company;
6. Law No. 25 of 2007 concerning Investment;
7. Law No. 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies;
8. Law No. 32 of 2009 concerning Environmental Protection and Management;

9. Peraturan Pemerintah No. 47 Tahun 2012 tentang Tanggung Jawab Sosial Dan Lingkungan Perseroan Terbatas;
10. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 29/POJK.04/2016 tentang Laporan Tahunan Emiten atau Perusahaan Publik; and
11. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 30/SEOJK.04/2016 tentang Bentuk dan Isi Laporan Tahunan Emiten atau Perusahaan Publik.
9. Government Regulation No. 47 of 2012 concerning Corporate Social and Environmental Responsibility of Limited Liability Companies;
10. Financial Services Authority Regulation No. 29/POJK.04/2016 concerning Annual Reports of Issuers or Public Companies; and
11. Circular Letter of Financial Services Authority No. 30/ SEOJK.04/2016 concerning Form and Content of Issuers or Public Companies' Annual Reports.

TANGGUNG JAWAB SOSIAL TERHADAP LINGKUNGAN HIDUP

Perseroan menyadari bahwa lingkungan turut memiliki peran dalam menunjang kinerja Perseroan secara keseluruhan. Seluruh aktivitas operasional Perseroan dapat berjalan dengan baik dengan adanya lingkungan yang lestari. Dengan adanya lingkungan lestari ini, keberlanjutan bisnis usaha di masa mendatang pun dapat terselenggara dengan optimal. Oleh karena itu, Perseroan berkomitmen untuk menjaga lingkungan agar tetap lestari demi tercapai harmonisasi yang baik antara bisnis usaha yang dijalankan dengan lingkungan sekitar Perseroan.

Realisasi Program Tanggung Jawab Sosial terhadap Lingkungan Hidup Tahun 2019

Komitmen Perseroan dalam menjaga kelestarian lingkungan dilakukan mulai dari penerapan berbagai tindakan ramah lingkungan di sekitar wilayah operasional Perseroan, seperti:

- Penggunaan material ramah lingkungan;
- Minimalisasi penggunaan kertas dalam proses aktivitas operasional Perseroan sehari-hari;
- Efisiensi dalam penggunaan energi dan air; and
- Menjaga kebersihan wilayah operasional Perseroan.

TANGGUNG JAWAB SOSIAL TERHADAP PRAKTIK KETENAGAKERJAAN, KESEHATAN, DAN KESELAMATAN KERJA

Sebagai pihak yang berfungsi penting dalam menunjang tercapainya kinerja optimal perusahaan, karyawan menjadi bagian dari fokus Perseroan dalam aspek tanggung jawab sosial. Perseroan senantiasa memastikan karyawan turut memperoleh manfaat dan dampak positif agar dapat memiliki kualitas hidup yang baik.

Realisasi Program Tanggung Jawab Sosial terhadap Praktik Ketenagakerjaan, Kesehatan, dan Keselamatan Kerja

Dengan perannya sebagai roda bisnis perusahaan, karyawan menjadi aspek penting yang harus senantiasa diperhatikan, termasuk salah satunya adalah kesejahteraan dan kualitas hidup. Berangkat dari hal tersebut, Perseroan menaruh perhatian besar

9. Government Regulation No. 47 of 2012 concerning Corporate Social and Environmental Responsibility of Limited Liability Companies;
10. Financial Services Authority Regulation No. 29/POJK.04/2016 concerning Annual Reports of Issuers or Public Companies; and
11. Circular Letter of Financial Services Authority No. 30/ SEOJK.04/2016 concerning Form and Content of Issuers or Public Companies' Annual Reports.

SOCIAL RESPONSIBILITY ON THE ENVIRONMENT

The Company realizes that the environment also plays a role in supporting the Company's overall performance. All of the Company's operational activities can run well in good environmental conditions which also can enable the Company to optimize its business continuity going forward. Therefore, the Company is committed to protecting the environment in order to achieve good harmonization between its business and the environment surrounding the Company.

Realization of Social Responsibility Program on the Environment in 2019

The Company's commitment in preserving the environment is carried out starting from the application of various environmentally friendly actions around the Company's operational areas, among others:

- Using environmentally friendly materials;
- Minimizing the use of paper in the process of the Company's daily operational activities;
- Performing efficiency in energy and water use; and
- Maintaining cleanliness of the Company's operational areas.

SOCIAL RESPONSIBILITY ON MANPOWER, OCCUPATIONAL HEALTH AND SAFETY

As a party having key role in supporting the company to achieve optimum performance, employee is rendered as the Company's focus in the implementation of social responsibility. The Company always ensures that employees receive benefit and positive impact in order to have good quality of life.

Realization of Social Responsibility Program on Manpower, Occupational Health and Safety Practices

With its role as the Company's business catalyst, employees are an important aspect that must always be paid attention to, this includes their welfare and quality of life. Therefore, the Company pays great attention to provide facilities and fulfills needs of its



dengan menyediakan fasilitas dan kebutuhan yang diperlukan karyawan untuk menunjang daya hidup yang kian berkualitas.

Hal tersebut oleh Perseroan diwujudkan melalui pemberian berbagai fasilitas seperti:

- Tunjangan perawatan dan pengobatan kesehatan;
- Upah selama sakit;
- Tunjangan kecelakaan kerja;
- Tunjangan kematian bukan kecelakaan kerja;
- Istirahat mingguan dan harian;
- Cuti hamil;
- Keselamatan kerja dan perlengkapan kerja;
- Pemberian fasilitas Kendaraan Dinas untuk pekerja jabatan tertentu;
- Program Pelatihan dan Pengembangan

Perseroan pun telah mengikutsertakan seluruh karyawannya dalam Program Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) Kesehatan dan BPJS Ketenagakerjaan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial yang mewajibkan pemberi kerja secara bertahap untuk mendaftarkan dirinya dan pekerjanya sebagai peserta BPJS sesuai dengan program jaminan.

Selain itu, Perseroan telah melaksanakan kewajiban pelaporan ketenagakerjaan berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1981 tentang Wajib Lapor Ketenagakerjaan di Perusahaan.

employees that can support improvement in their quality of life.

This was realized by the Company through the provision of various facilities, among others:

- Health care and medical treatment benefits;
- Sick allowance;
- Work accident allowance;
- Death not due to work accident allowance;
- Weekly and daily breaks;
- Maternity leave;
- Work safety and work equipment;
- Provision of Vehicle for employees in certain level of position.
- Training and Development Program

The Company has also included all its employees in the Social Security Program on Health / BPJS Health and BPJS Employment in accordance with the provisions in Law Number 24 of 2011 concerning Social Security Program that requires employers to gradually register themselves and their employees as BPJS participants in accordance with the insurance program.

In addition, the Company has fulfilled its manpower reporting obligations based on Law Number 7 of 1981 concerning Compulsory Manpower Report at the Company.

Terkait dengan remunerasi, Perseroan turut menunjang karyawan memperoleh kesejahteraan yang memadai melalui pemberian upah minimum yang sesuai dengan ketentuan Upah Minimum Provinsi (UMP).

TANGGUNG JAWAB SOSIAL TERHADAP PENGEMBANGAN SOSIAL DAN KEMASYARAKATAN

Sebagai sebuah badan usaha, Perseroan menyadari terdapat adanya peranan dari masyarakat terhadap bisnis yang dijalankan. Oleh karena itu, dalam menjalankan bisnisnya, Perseroan berupaya untuk memberikan manfaat yang nyata kepada masyarakat serta menjaga aspek eksistensi Perseroan di dalam lingkungan masyarakat sekitar Perseroan. Maka, Perseroan menyelenggarakan berbagai kegiatan yang bertujuan memberikan dampak positif dan membangun melalui program pengembangan masyarakat.

Realisasi Program Tanggung Jawab Sosial terhadap Pengembangan Sosial dan Kemasyarakatan Tahun 2019

Pada tahun 2019, Perseroan menyelenggarakan dua program terkait Tanggung Jawab Sosial terhadap Pengembangan Sosial dan Kemasyarakatan, yakni Mural Competition Bekasi dan Bhakti Sosial.

- Mural Competition Bekasi

Perseroan menyelenggarakan kompetisi Mural bekerja sama dengan Diskominfo. Acara tersebut diselenggarakan pada tanggal 24 hingga 25 April 2019 di Bekasi dan didukung oleh Pemerintah Kota Bekasi. Proses penjurian dilakukan langsung oleh Walikota Bekasi.

- Bhakti Sosial

Kegiatan bhakti sosial dilaksanakan oleh Perseroan pada hari Sabtu tanggal 13 April 2019 dalam rangka ulang tahun Hotel 88 Bekasi yang pertama. Kegiatan ini diselenggarakan di Balai Rehabilitas Sosial Lanjut Usia Budhi Darma Bekasi. Dalam baksos tersebut, diberikan sembako berupa beras, gula, teh, kopi, sirup, dan mie instan.

Anggaran Program Tanggung Jawab Sosial terhadap Pengembangan Sosial dan Kemasyarakatan Tahun 2019

Guna mengoptimalkan pelaksanaan program tanggung jawab sosial terhadap pengembangan sosial dan kemasyarakatan di tahun 2019, Perseroan telah mengeluarkan anggaran sebesar Rp7.640.938 untuk baksos dan mural.

Related to remuneration, the Company also supports employees to obtain adequate welfare through the provision of minimum wages in accordance with the provisions of the Provincial Minimum Wage (UMP).

SOCIAL RESPONSIBILITY ON SOCIAL AND COMMUNITY DEVELOPMENT

As a business entity, the Company realizes that the community has a contribution in the business run by the Company. Therefore, in carrying out its business, the Company strives to provide tangible benefits to the community and to maintain the Company's existence in the communities surrounding the Company. Therefore, the Company holds various activities aimed at providing positive and constructive impacts through community development programs.

Realization of the Social Responsibility Program on Social and Community Development in 2019

In 2019, the Company organized two programs related to Social Responsibility on Social and Community Development, namely the Bekasi Mural Competition and Community Services.

- Bekasi Mural Competition

The Company held a Mural competition in cooperation with Diskominfo. The event was held from April 24-25, 2019 in Bekasi and was supported by the Bekasi City Government. The judging process was carried out directly by the Mayor of Bekasi.

- Community Service

Community service activity was carried out by the Company on Saturday, April 13, 2019 in celebration of the first anniversary of Hotel 88 Bekasi. This activity was held at the Budhi Darma Elderly Social Rehabilitation Center in Bekasi. During this community service, the Company distributed staple food in the form of rice, sugar, tea, coffee, syrup, and instant noodles.

Social Responsibility Program Budget on Social and Community Development in 2019

In order to optimize the implementation of social responsibility programs on social and community development in 2019, the Company incurred a budget of Rp7,640,938 for community services and murals.

TANGGUNG JAWAB SOSIAL TERHADAP KONSUMEN

Sebagai perusahaan yang usahanya berorientasi pada bidang *hospitality*, kualitas layanan kepada konsumen menjadi hal yang utama yang senantiasa diperhatikan. Perseroan memastikan layanan yang diberikan kepada konsumen adalah layanan yang prima dan terbaik serta mampu memenuhi harapan dari konsumen dalam menggunakan jasa Perseroan. Perseroan pun senantiasa menjaga hubungan baik dengan para konsumen guna menghadirkan kepercayaan konsumen terhadap Perseroan sehingga mampu memberi dampak pada tercapainya keberlanjutan bisnis ke depannya.

Kesehatan dan Keselamatan Konsumen

Bagi Perseroan, seluruh konsumen adalah berharga, sehingga aspek kesehatan dan keselamatan konsumen menjadi hal yang penting. Aspek ini pun menjadi salah satu fokus utama Perseroan dalam menjalankan usaha yang diwujudkan melalui upaya memastikan seluruh proses aktivitas operasional dijalankan dengan *Standard Operating Procedure* (SOP).

Informasi Jasa Perseroan

Guna mempermudah konsumen dalam mendapatkan informasi terkait jasa dan pelayanan yang diberikan, Perseroan menyediakan sarana informasi lewat situs web yang dapat diakses dengan mudah melalui estamultiusaha.co.id. Dalam situs web tersebut, tersedia seluruh informasi yang dibutuhkan oleh konsumen. Selain itu, konsumen dapat menggunakan sarana 'Hubungi Kami' untuk menyampaikan secara langsung pertanyaan terkait jasa dan pelayanan yang ditawarkan Perseroan.

Pengaduan Konsumen

Perseroan senantiasa memastikan seluruh konsumen memperoleh kualitas jasa dan pelayanan terbaik. Perseroan pun senantiasa memfokuskan diri pada kepuasan konsumen. Oleh karena itu, Perseroan menyediakan sarana pengaduan untuk keluhan, kritik, saran, dan masukan bagi konsumen untuk disampaikan kepada Perseroan agar dapat meraih jasa pelayanan yang semakin optimal.

Konsumen dapat menyampaikan pengaduan dan masukan kepada Perseroan melalui alamat Jl. Cut Mutia No. 139, Sepanjang Jaya, Kec. Rawalumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat 17114 atau melalui telepon di nomor (021) 8274 0888 (utama) atau layanan WA/SMS di nomor *mobile* 0812-8798-2890. Seluruh pengaduan akan diterima dengan baik oleh Perseroan dan dilanjutkan kepada divisi terkait sehingga hal tersebut dapat menjadi sarana bagi Perseroan untuk terus meningkatkan kualitas diri.

SOCIAL RESPONSIBILITY ON CONSUMERS

As a company whose business is oriented to the hospitality sector, service quality to consumers is the main aspect we always put concerns on. The Company ensures that the services provided to consumers are excellent and best services that are able to meet the expectations of consumers in using the Company's services. The Company also continues to maintain good relationship with consumers to keep consumer's trust in the Company that is expected to contribute to the achievement of business continuity in the future.

Consumer Health and Safety

For the Company, all consumers are valuable, so that health and safety of consumers are important. This aspect has also become one of the main focuses of the Company in performing its business which is realized through efforts to ensure that the entire operational processes are carried out according to the Standard Operating Procedure (SOP).

Company Services Information

In order to facilitate consumers in obtaining information related to services, the Company provides information facilities through a website that can be accessed easily through estamultiusaha.co.id. In this website, all information needed by consumers is available. In addition, consumers can use the 'Contact Us' menu to directly submit questions regarding services offered by the Company.

Consumer Complaints

The Company always ensures that all consumers acquire the best service and service quality. The company also continues to focus on customer satisfaction. Therefore, the Company provides a means of complaints to channel complaints, criticisms, suggestions, and input from consumers to the Company which is expected to help the Company provide more optimum service.

Consumers can submit their complaints and input to the Company through the address of Jl. Cut Mutia No. 139, Sepanjang Jaya, Kec. Rawalumbu, Kota Bekasi, West Java 17114 or by telephone at (021) 8274 0888 (main) or WA/SMS services on mobile numbers 0812-8798-2890. All complaints will be received by the Company and notified to the relevant divisions, which is expected to become one of the means of continued self-improvement to the Company.

Halaman ini sengaja dikosongkan
This page is intentionally left blank

Surat Pernyataan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi tentang Tanggung Jawab atas Laporan Tahunan 2019 PT Esta Multi Usaha Tbk

Statement of Members of Board of Commissioners and Board of Directors on the Responsibility for the Annual Report 2019 of PT Esta Multi Usaha Tbk

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa semua informasi dalam Laporan Tahunan PT Esta Multi Usaha Tbk tahun 2019 telah dimuat secara lengkap dan bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan Perseroan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

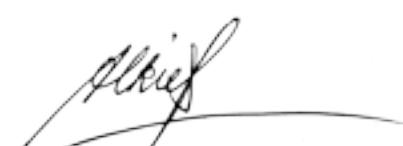
We, the undersigned, testify that all information in the Annual Report of PT Esta Multi Usaha Tbk for 2019 is presented in its entirety and we are fully responsible for the correctness of the contents in the Annual Report and Financial Report of the Company.

This statement is hereby made in all truthfulness.

DEWAN KOMISARIS BOARD OF COMMISSIONERS



RONY HARIANTO
Komisaris
Commissioner


MELVIN WANGKAR
Komisaris Utama
President Commissioner
DRS. ALKIE SAMUEL SUTANDRA
Komisaris Independen
Independent Commissioner

DIREKSI BOARD OF DIRECTORS


LUKMAN NELAM

Direktur Utama
President Director

Halaman ini sengaja dikosongkan
This page is intentionally left blank

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
(d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)**

LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2019 SERTA
TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

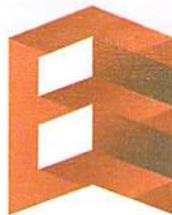
(MATA UANG INDONESIA)

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2019 SERTA
TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

DAFTAR ISI

Halaman

| | |
|---|--------|
| Surat Pernyataan Direksi | |
| Laporan Auditor Independen | |
| Laporan Posisi Keuangan | 1 - 3 |
| Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain | 4 |
| Laporan Perubahan Ekuitas | 5 |
| Laporan Arus Kas | 6 |
| Catatan atas Laporan Keuangan | 7 - 52 |



PT ESTA MULTI USAHA Tbk

SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN PT ESTA MULTI USAHA Tbk UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2019 serta tahun yang berakhir pada tahun tersebut

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini:

1. Nama : Lukman Nelam
Alamat kantor : PT Esta Multi Usaha Tbk

Alamat Rumah : Gedung "Wisma D'esta" lantai 7, Komplek Komersial Sektor II Blok AH A/7A, Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, Banten.
Telepon : 021-80634569
Jabatan : Direktur Utama

2. Nama : Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi
Alamat kantor : PT Esta Multi Usaha Tbk

Alamat Rumah : Gedung "Wisma D'esta" lantai 7, Komplek Komersial Sektor II Blok AH A/7A, Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, Banten.
Telepon : 021-80634569
Jabatan : Direktur

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Esta Multi Usaha Tbk;
2. Laporan keuangan PT Esta Multi Usaha Tbk telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan PT Esta Multi Usaha Tbk telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan PT Esta Multi Usaha Tbk tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Esta Multi Usaha Tbk.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Atas nama dan mewakili Direksi

Lukman Nelam
Direktur Utama

METERAI TEMPEL
TGL. 16 MARET 2020
D7D3AAHF352020497

6000
ENAM RIBU RUPIAH

PT ESTA MULTI USAHA
Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi
Direktur

Jakarta, 16 Maret 2020

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 00128/2.1051/AU.1/03/1029-1/1/III/2020

Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
(d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Esta Multi Usaha Tbk (d.h PT Esta Asri Propertindo) ("Perusahaan") terlampir, yang terdiri atas laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2019, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas - neto, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu iktisar kebijakan akuntansi penting dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan tersebut bebas dari kesalahan penyajian yang material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun oleh kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektivitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opini

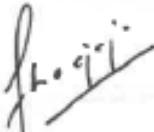
Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2019, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Hal-hal lain

Laporan keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sebelum disajikan kembali, diaudit oleh auditor independen lain yang dalam laporannya bertanggal 21 Mei 2019 menyatakan opini wajar dengan pengecualian sehubungan dengan belum diterapkannya PSAK 24 "Imbalan Kerja".

Laporan keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut telah diterbitkan kembali, sehubungan dengan telah diterapkannya PSAK 24 "Imbalan Kerja" dan telah diaudit oleh auditor independen lain yang dalam laporannya bertanggal 8 November 2019 menyatakan opini tanpa modifikasi.

KOSASIH, NURDIYAMAN, MULYADI, TJAHO & REKAN



Juninho Widjaja, CPA

Izin Akuntan Publik No. AP.1029/Public Accountant License No. AP.1029
16 Maret 2020/March 16, 2020

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

| | Catatan | 2019 | 2018 |
|---|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| ASET | | | |
| ASET LANCAR | | | |
| Kas dan bank | 2c,2d,4,25 | 1.967.186.253 | 951.553.601 |
| Piutang usaha - pihak ketiga | 2c,5,25 | 291.853.558 | 53.502.091 |
| Piutang lain-lain | 2c | 1.500.000 | - |
| Persediaan | 2f,6 | 68.613.972 | 58.539.190 |
| Pajak dibayar di muka | 2o,13a | 146.330.744 | 112.231.482 |
| Beban dibayar di muka jangka pendek | 2g,7,8a | 110.284.250 | 8.814.917 |
| Uang muka pembelian aset tetap | | 324.078.844 | - |
| Total Aset Lancar | | 2.909.847.621 | 1.184.641.281 |
| ASET TIDAK LANCAR | | | |
| Beban dibayar di muka jangka panjang | 2g,7,8a 2h,2n,9 | 311.111.094 | - |
| Aset tetap - neto | 15,21b | 29.174.302.215 | 25.930.784.551 |
| Properti investasi - neto | 2i,10,15,20 | 19.198.541.632 | 24.257.298.244 |
| Aset pajak tangguhan - neto | 2o,13d | 75.871.489 | 71.696.956 |
| Beban emisi saham ditangguhkan | 2j | 569.702.949 | - |
| Total Aset Tidak Lancar | | 49.329.529.379 | 50.259.779.751 |
| TOTAL ASET | | 52.239.377.000 | 51.444.421.032 |

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

| | Catatan | 2019 | 2018 |
|--|--|---|---|
| LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO | | | |
| LIABILITAS JANGKA PENDEK | | | |
| Utang usaha - pihak ketiga Utang lain-lain - pihak ketiga Beban masih harus dibayar Utang pajak Pendapatan diterima di muka jangka pendek Bagian utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun: Utang bank Utang pembiayaan konsumen | 2c,11,25 2c,25 2c,12,25 2o,13b 2e,8b,14 2c,8e,15,25 2c,16,25 | 151.334.284 17.419.123 144.879.436 76.703.064 1.329.556.151 1.575.130.225 629.342.727 | 164.923.605 15.524.999 256.088.879 64.931.339 814.462.495 1.398.011.412 - |
| Total Liabilitas Jangka Pendek | | 3.924.365.010 | 2.713.942.729 |
| LIABILITAS JANGKA PANJANG | | | |
| Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun: Utang bank Utang pembiayaan konsumen Pendapatan diterima di muka jangka panjang Utang pihak berelasi Liabilitas imbalan kerja karyawan Utang pembelian aset tetap | 2c,8e,15,25 2c,16,25 2e,8b,14 2c,2e,8c,25 2l,17 2c,25 | 10.780.646.593 1.361.175.487 356.203.704 - 13.800.000 68.025.000 | 12.355.776.819 - 324.259.259 1.249.903.002 17.771.473 1.088.775.000 |
| Total Liabilitas Jangka Panjang | | 12.579.850.784 | 15.036.485.553 |
| TOTAL LIABILITAS | | 16.504.215.794 | 17.750.428.282 |

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

| | Catatan | 2019 | 2018 |
|--|--------------|--|--|
| EKUITAS - NETO | | | |
| Modal saham - nilai nominal | | | |
| Rp 100 per lembar saham pada tanggal 31 Desember 2019 dan Rp 1.000.000 per lembar saham pada tanggal 31 Desember 2018 | | | |
| Modal dasar - 1.688.880.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2019 dan 80.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2018 | | | |
| Modal ditempatkan dan disetor penuh - 430.000.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2019 dan 43.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2018 | 18 2p,13f | 43.000.000.000 500.000.000 (7.764.838.794) | 43.000.000.000 500.000.000 (9.806.007.250) |
| Tambahan modal disetor | | | |
| Defisit | | | |
| TOTAL EKUITAS - NETO | | 35.735.161.206 | 33.693.992.750 |
| LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO | | 52.239.377.000 | 51.444.421.032 |

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

| | Catatan | 2019 | 2018 |
|---|-------------|----------------------|------------------------|
| PENDAPATAN | 2e,2m,8d,19 | 8.166.969.804 | 4.280.529.927 |
| BEBAN POKOK PENDAPATAN | 2m,9,10.20 | 3.365.182.235 | 1.975.498.225 |
| LABA KOTOR | | 4.801.787.569 | 2.305.031.702 |
| BEBAN USAHA | 2m | | |
| Beban umum dan administrasi | 9,17,21a | 3.646.246.203 | 2.431.208.533 |
| Beban peralatan, pemeliharaan, dan energi | 21b | 612.883.256 | 371.009.918 |
| Beban pemasaran | 21c | 64.749.094 | 25.989.221 |
| Total Beban Usaha | | 4.323.878.553 | 2.828.207.672 |
| LABA (RUGI) USAHA | | 477.909.016 | (523.175.970) |
| PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN | 2m | | |
| Laba penjualan properti investasi | 2i,10 | 3.390.300.000 | - |
| Pendapatan keuangan | | 4.565.242 | 1.172.563 |
| Beban keuangan | | (1.788.702.386) | (3.322.053.430) |
| Beban penurunan nilai properti investasi | 2i,2k,10 | (147.710.000) | - |
| Lain-lain - neto | | 8.992.820 | (191.995.706) |
| Total pendapatan (beban) lain-lain - neto | | 1.467.445.676 | (3.512.876.573) |
| LABA (RUGI) SEBELUM MANFAAT PAJAK PENGHASILAN | | 1.945.354.692 | (4.036.052.543) |
| MANFAAT PAJAK PENGHASILAN TANGGUHAN | 2o,13d | 27.084.341 | 74.176.967 |
| LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN | | 1.972.439.033 | (3.961.875.576) |
| PENGHASILAN (BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN | | | |
| Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya: | | | |
| Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan | 17 | 91.639.231 | 9.920.044 |
| Beban pajak penghasilan terkait | | (22.909.808) | (2.480.011) |
| Penghasilan komprehensif lain - setelah pajak | | 68.729.423 | 7.440.033 |
| TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF | | 2.041.168.456 | (3.954.435.543) |
| Laba (rugi) per saham | 2r,22 | 4,59 | (45,57) |

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS - NETO
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

| | Catatan | Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh | Tambah Modal Disetor | Defisit | Total Ekuitas - Neto |
|---|---------|---|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Saldo 1 Januari 2018 | | 5.000.000.000 | 500.000.000 | (5.851.571.707) | (351.571.707) |
| Total rugi bersih tahun berjalan | | - | - | (3.961.875.576) | (3.961.875.576) |
| Setoran modal | | 38.000.000.000 | - | - | 38.000.000.000 |
| Penghasilan (rugi) komprehensif lain: | | | | | |
| Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan | 17 | - | - | 9.920.044 | 9.920.044 |
| Beban pajak penghasilan terkait | | - | - | (2.480.011) | (2.480.011) |
| Saldo 31 Desember 2018 | | 43.000.000.000 | 500.000.000 | (9.806.007.250) | 33.693.992.750 |
| Total laba bersih tahun berjalan | | - | - | 1.972.439.033 | 1.972.439.033 |
| Penghasilan (rugi) komprehensif lain: | | | | | |
| Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan | 17 | - | - | 91.639.231 | 91.639.231 |
| Beban pajak penghasilan terkait | | - | - | (22.909.808) | (22.909.808) |
| Saldo 31 Desember 2019 | | 43.000.000.000 | 500.000.000 | (7.764.838.794) | 35.735.161.206 |

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)

LAPORAN ARUS KAS

**Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

| | Catatan | 2019 | 2018 |
|--|---------|------------------------|-------------------------|
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI | | | |
| Penerimaan dari pelanggan | | 8.475.656.438 | 4.041.490.326 |
| Penerimaan dari penghasilan keuangan | | 4.565.242 | 1.172.563 |
| Pembayaran beban usaha dan kegiatan operasional lainnya | | (1.846.953.344) | (782.278.835) |
| Pembayaran untuk beban keuangan | | (1.788.702.386) | (3.322.053.430) |
| Pembayaran kepada pemasok | | (1.709.205.538) | (688.077.735) |
| Pembayaran kepada karyawan | | (1.740.101.755) | (709.938.517) |
| Pembayaran pajak penghasilan | | (211.262.083) | (133.907.844) |
| Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi | | 1.183.996.574 | (1.593.593.472) |
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI | | | |
| Penjualan properti investasi | 10 | 7.500.000.000 | - |
| Perolehan aset tetap | 9 | (3.138.439.764) | (5.481.101.609) |
| Pembayaran utang pembelian aset tetap | | (1.020.750.000) | (9.356.862.000) |
| Penambahan uang muka pembelian aset tetap | | (110.753.844) | - |
| Penambahan properti investasi | 10 | - | (1.095.000.000) |
| Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi | | 3.230.056.392 | (15.932.963.609) |
| ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN | | | |
| Pembayaran untuk utang bank jangka panjang | | (1.446.337.576) | (16.176.221.160) |
| Pembayaran kepada pihak berelasi | | (1.249.903.002) | (1.499.999.996) |
| Pembayaran beban emisi saham ditangguhkan | | (569.702.949) | - |
| Pembayaran utang pembiayaan konsumen | | (132.476.787) | - |
| Penambahan modal saham | 18 | - | 18.000.000.000 |
| Penerimaan dari pihak berelasi | | - | 15.020.176.050 |
| Penambahan utang bank jangka panjang | | - | 3.000.000.000 |
| Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan | | (3.398.420.314) | 18.343.954.894 |
| KENAIKAN NETO KAS DAN BANK | | 1.015.632.652 | 817.397.813 |
| KAS DAN BANK AWAL TAHUN | | 951.553.601 | 134.155.788 |
| KAS DAN BANK AKHIR TAHUN | | 1.967.186.253 | 951.553.601 |

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum Perusahaan

PT Esta Multi Usaha Tbk ("Perusahaan") didirikan dengan nama PT Esta Asri Propertindo sesuai Akta Notaris Kun Hidayat, SH., No. 34 tanggal 30 September 2011, notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-51610.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 24 Oktober 2011, telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan No. AHU-0085684.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 24 Oktober 2011, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 93 tanggal 20 November 2012. Perusahaan mengubah nama menjadi PT Esta Multi Usaha berdasarkan Akta Notaris Maichel Vecky Katuuk, S.H., M.Kn. No. 7 tanggal 15 Mei 2019, perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0266076 tanggal 20 Mei 2019 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 065 tanggal 13 Agustus 2019.

Berdasarkan Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 47 pada tanggal 18 September 2019, seluruh pemegang saham telah menyetujui Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan mengenai perubahan nama Perusahaan dari PT Esta Multi Usaha menjadi PT Esta Multi Usaha Tbk dan penyesuaian-penesuaian untuk memenuhi persyaratan sebagai Perusahaan Terbuka. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat Keputusan No. AHU-0073384.AH.01.02.Tahun 2019. Sampai dengan tanggal laporan keuangan, Berita Negara Republik Indonesia masih dalam proses.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan utama Perusahaan adalah di bidang penyediaan akomodasi dengan penyediaan makan minum meliputi hotel bintang dua, dengan kegiatan usaha penunjang melakukan usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat, melakukan kegiatan penyewaan dan sewa guna usaha kendaraan tanpa hak opsi dan melakukan perdagangan. Perusahaan berkedudukan di Gedung "Wisma D'esta" lantai 7, Komplek Komersial Sektor II Blok AH.2/7A, Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, Banten. Perusahaan mulai melakukan kegiatan usaha secara komersial pada tahun 2012. Sampai dengan tahun 2017, Perusahaan hanya melakukan kegiatan usaha penyewaan real estat. Pada tahun 2018, Perusahaan memulai kegiatan usaha perhotelan. Sedangkan pada tahun 2019, Perusahaan memulai kegiatan usaha penyewaan kendaraan tanpa hak opsi.

Perusahaan memiliki bangunan hotel yang dioperasikan dengan nama D'esta Hotel 88 yang berletak di Jalan Cut Meutia No. 67, RT 01/02, Kel. Sepanjang Jaya, Kec. Rawa Lumbu, Bekasi.

Entitas induk langsung dan utama Perusahaan adalah PT Esta Utama Corpora.

b. Dewan Komisaris, Dewan Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Berdasarkan Akta Notaris Elizabeth Karine Leonita, S.H., M.Kn., nomor 47 tanggal 18 September 2019 susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

| | |
|----------------------|------------------------------|
| Komisaris Utama | : Melvin Wangkar |
| Komisaris | : Rony Harianto |
| Komisaris Independen | : Drs. Alkie Samuel Sutandra |

Dewan Direksi

| | |
|----------------|-----------------------------------|
| Direktur Utama | : Lukman Nelam |
| Direktur | : Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi |

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

b. Dewan Komisaris, Direktur, Komite Audit dan Karyawan (lanjutan)

Berdasarkan Akta Notaris Maichel Vecky Katuuk, S.H., M.Kn., nomor 01 tanggal 8 November 2018, susunan Komisaris dan Direktur Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

Komisaris : Melivia Wangkar

Direktur : Yeti Sopandi

Manajemen kunci Perusahaan mencakup Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan. Komisaris Perusahaan bertugas melakukan pengawasan terhadap kegiatan usaha Perusahaan yang dibawahi oleh Direksi. Sedangkan direksi bertugas menjalankan kegiatan usaha Perusahaan dengan pembagian direktur utama yang membawahi bidang operasional, direktur yang membawahi bidang akuntansi dan keuangan serta direktur yang membawahi bidang sumber daya manusia.

Gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 344.746.200. Pada tahun 2018 Dewan Komisaris dan Direksi tidak memperoleh gaji dan tunjangan.

Pada tanggal 16 September 2019, berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perusahaan No. 001/SK-DIR/EMU/X/19, Perusahaan menunjuk Aldy Abdurrachman Saleh sebagai Sekretaris Perusahaan.

Pada tanggal 16 September 2019, berdasarkan Surat Keputusan Komisaris Perusahaan No. 001/SK-KOM/EMU/IX/19, Perusahaan menunjuk komite audit Perusahaan sebagai berikut:

| | |
|--------------------|------------------------------|
| Ketua Komite Audit | : Drs. Alkie Samuel Sutandra |
| Anggota Komite | : Tony Sompotan |
| Anggota Komite | : Sandi Komarudin |

Pada tanggal 18 September 2019, berdasarkan Surat Keputusan Komisaris Perusahaan No. 001/SK-KOM/EMU/IX/19, Perusahaan menunjuk Irnanda Aditya Cornelius sebagai Audit Internal Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, Perusahaan memiliki masing-masing sejumlah 11 dan 6 karyawan tetap (tidak diaudit).

c. Penyelesaian Laporan Keuangan

Manajemen Perusahaan, yang diwakili oleh Direksi, bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan ini yang telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh manajemen Perusahaan pada tanggal 16 Maret 2020.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan Perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK"), yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK") serta peraturan No. VIII.G.7 yang diterapkan oleh regulator pasar modal untuk entitas yang berada di bawah pengawasannya.

Laporan Keuangan disusun berdasarkan PSAK 1 (2015), "Penyajian Laporan Keuangan".

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan (lanjutan)

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2018, kecuali bagi penerapan beberapa PSAK yang telah direvisi. Seperti diungkapkan dalam catatan-catatan terkait atas laporan keuangan, beberapa standar akuntansi yang telah direvisi dan diterbitkan, diterapkan efektif tanggal 1 Januari 2019.

Laporan keuangan kecuali untuk laporan arus kas, disusun berdasarkan konsep akrual dan dasar pengukuran dengan menggunakan konsep harga historis, kecuali beberapa akun tertentu yang disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi dan asumsi. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area dimana asumsi dan estimasi dapat berdampak signifikan terhadap laporan keuangan diungkapkan di Catatan 3.

b. Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar

Perusahaan menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan berdasarkan klasifikasi lancar/tak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

- i) akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal,
- ii) untuk diperdagangkan,
- iii) akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau kas atau setara kas kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam paling lambat 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Suatu liabilitas disajikan lancar bila:

- i) akan dilunasi dalam siklus operasi normal,
- ii) untuk diperdagangkan,
- iii) akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- iv) tidak ada hak tanpa syarat untuk menangguhkan pelunasannya dalam paling tidak 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset dan liabilitas tidak lancar.

c. Instrumen Keuangan

Klasifikasi

(i) Aset Keuangan

Aset keuangan dalam lingkup PSAK No. 55 (Revisi 2014) diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo, atau aset keuangan tersedia untuk dijual, mana yang sesuai. Perusahaan menentukan klasifikasi atas aset keuangan pada saat pengakuan awal, dan jika diperbolehkan dan sesuai, mengevaluasi kembali pengklasifikasian aset tersebut pada setiap akhir periode keuangan.

Aset keuangan Perusahaan terdiri dari kas dan bank, piutang usaha - pihak ketiga dan piutang lain-lain yang diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

(ii) Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK No. 55 (Revisi 2014) diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi. Perusahaan menentukan klasifikasi atas liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

Liabilitas keuangan Perusahaan terdiri dari utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, beban masih harus dibayar, utang bank jangka panjang, utang pembiayaan konsumen, utang pihak berelasi dan utang pembelian aset tetap yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi.

Pengakuan dan Pengukuran

(i) Aset Keuangan

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya dalam hal investasi yang tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung. Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasi aset.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang mensyaratkan penyerahan aset dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (pembelian yang lazim/reguler) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu tanggal Perusahaan berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Setelah pengakuan awal, aset keuangan tersebut dicatat pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif kecuali jika dampak diskonto tidak material, maka dinyatakan pada biaya perolehan.

Keuntungan atau kerugian diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, dan melalui proses amortisasi.

(i) Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, selanjutnya setelah pengakuan awal diukur pada biaya perolehan diamortisasi, menggunakan suku bunga efektif kecuali jika dampak diskonto tidak material, maka dinyatakan pada biaya perolehan. Beban bunga diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Keuntungan atau kerugian diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain ketika liabilitas keuangan tersebut dihentikan pengakuannya dan melalui proses amortisasi.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilainya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat maksud untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Nilai Wajar dari Instrumen Keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan secara aktif di pasar keuangan yang terorganisasi, jika ada, ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga penawaran atau permintaan (*bid or ask prices*) pada penutupan perdagangan pada akhir periode pelaporan.

Untuk instrumen keuangan yang tidak memiliki pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak-pihak yang berkeinginan dan memahami (*recent arm's length market transactions*); penggunaan nilai wajar terkini instrumen lain yang secara substansial sama; analisa arus kas yang didiskonto; atau model penilaian lain.

Bila nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif tidak dapat ditentukan secara handal, aset keuangan tersebut diakui dan diukur pada nilai tercatatnya.

Biaya Perolehan Diamortisasi dari Instrumen Keuangan

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi dengan penyisihan atas penurunan nilai dan pembayaran pokok atau nilai yang tidak dapat ditagih. Perhitungan tersebut mempertimbangkan premium atau diskonto pada saat perolehan dan termasuk biaya transaksi dan biaya yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti yang objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi jika, dan hanya jika, terdapat bukti yang objektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang merugikan), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara handal.

Aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Untuk aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, Perusahaan pertama kali menentukan apakah terdapat bukti objektif mengenai adanya penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual atau untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual terdapat bukti penurunan nilai secara kolektif.

Jika Perusahaan menentukan tidak terdapat bukti objektif mengenai adanya penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka Perusahaan memasukkan aset tersebut ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual, dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jika terdapat bukti objektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk ekspektasi kerugian kredit masa datang yang belum terjadi). Nilai kini estimasi arus kas masa datang didiskonto menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut. Jika pinjaman yang diberikan dan piutang memiliki suku bunga variabel, tingkat diskonto untuk mengukur kerugian penurunan nilai adalah suku bunga efektif terkini. Nilai tercatat aset tersebut berkang melalui penggunaan akun penyisihan dan jumlah kerugian diakui dalam laba rugi.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi (lanjutan)

Ketika aset tidak tertagih, nilai tercatat atas aset keuangan yang telah diturunkan nilainya dikurangi secara langsung atau jika ada suatu jumlah telah dibebankan ke akun cadangan penurunan nilai jumlah tersebut dihapusbukukan terhadap nilai tercatat aset keuangan tersebut.

Jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan penurunan nilai tersebut diakui, maka kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui dipulihkan, sepanjang nilai tercatat aset tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi pada tanggal pemulihan dengan menyesuaikan akun cadangan. Jumlah pemulihan aset keuangan diakui pada laporan laba rugi.

Penerimaan kemudian atas piutang yang telah dihapusbukukan sebelumnya, jika pada periode berjalan dikreditkan dengan menyesuaikan pada akun cadangan penurunan nilai, sedangkan jika setelah akhir periode pelaporan dikreditkan sebagai pendapatan operasional lainnya.

Penghentian Pengakuan

(i) Aset Keuangan

Suatu aset keuangan, atau mana yang berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis, dihentikan pengakuan pada saat:

- (a) hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau mentransfer pengendalian atas aset.
- (b) Perusahaan mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan (i) secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (ii) secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut.

Ketika Perusahaan telah mentransfer hak untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani kesepakatan pelepasan (*pass-through arrangement*), dan secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, maupun mentransfer pengendalian atas aset, aset tersebut diakui sejauh keterlibatan berkelanjutan Perusahaan terhadap aset keuangan tersebut. Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah dari jumlah tercatat aset dan jumlah maksimal dari pembayaran yang diterima Perusahaan yang mungkin harus dibayar kembali.

Dalam hal ini, Perusahaan juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang ditransfer dan liabilitas terkait diukur dengan dasar yang mencerminkan hak dan liabilitas yang masih dimiliki Perusahaan.

Pada saat penghentian pengakuan atas aset keuangan secara keseluruhan, maka selisih antara nilai tercatat dan jumlah dari (i) pembayaran yang diterima, termasuk setiap aset baru yang diperoleh dikurangi setiap liabilitas baru yang harus ditanggung; dan (ii) setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui secara langsung dalam ekuitas harus diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan (lanjutan)

(ii) Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Ketika liabilitas keuangan saat ini digantikan dengan yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas ketentuan liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

d. Kas dan Bank

Kas dan bank dalam laporan posisi keuangan terdiri dari kas di tangan dan kas di bank yang tidak dijaminkan serta tidak dibatasi penggunaannya.

e. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Perusahaan:

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya yang mempunyai relasi dengan Perusahaan jika orang tersebut:
 - (i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Perusahaan;
 - (ii) memiliki pengaruh signifikan atas Perusahaan; atau
 - (iii) personil manajemen kunci Perusahaan atau entitas induk Perusahaan.
- b. Suatu entitas berelasi dengan Perusahaan jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - (i) entitas dan Perusahaan adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya);
 - (ii) satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - (iii) kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - (iv) satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
 - (v) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan Perusahaan;
 - (vi) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a);
 - (vii) orang yang diidentifikasi dalam huruf a) i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); atau
 - (viii) entitas, atau anggota dari kelompok dimana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada Perusahaan atau kepada entitas induk dari Perusahaan.

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Beberapa persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan persyaratan yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan yang relevan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

f. Persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi bersih. Biaya perolehan persediaan Perusahaan ditentukan dengan menggunakan metode *first-in, first-out* (FIFO). Nilai realisasi bersih ditentukan berdasarkan taksiran harga jual dalam kegiatan usaha normal setelah dikurangi dengan taksiran beban yang diperlukan untuk menyelesaikan dan menjual persediaan tersebut. Penyisihan untuk penurunan nilai persediaan dan persediaan usang ditentukan berdasarkan penelaahan atas kondisi persediaan pada akhir tahun untuk menyesuaikan nilai persediaan ke nilai realisasi bersih.

Penyisihan untuk penurunan nilai persediaan dan persediaan usang, jika ada, ditentukan berdasarkan penelaahan atas kondisi persediaan pada akhir tahun untuk menyesuaikan nilai persediaan ke nilai realisasi bersih.

g. Beban Dibayar di Muka

Beban dibayar di muka diamortisasi selama manfaat masing-masing beban dengan menggunakan metode garis lurus dan dibebankan selama umur manfaatnya.

h. Aset Tetap

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Selanjutnya, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya perbaikan dan pemeliharaan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap, sebagai berikut:

| | Tahun |
|--------------|--------------|
| Bangunan | 20 |
| Kendaraan | 4 - 8 |
| Perlengkapan | 4 - 8 |
| Perabotan | 1 |

Tanah dinyatakan berdasarkan harga perolehan dan tidak disusutkan. Biaya pengurusan legal hak atas tanah ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah. Biaya pengurusan perpanjangan atau pembaharuan legal hak atas tanah diakui sebagai aset tak berwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomis tanah, mana yang lebih pendek.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuan pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset diakui dalam laporan laba rugi pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuan.

Aset tetap dalam pembangunan dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Akumulasi biaya perolehan aset tetap dalam pembangunan akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

Nilai residu, estimasi masa manfaat dan metode penyusutan direviu dan disesuaikan setiap akhir tahun, bila diperlukan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

i. Properti Investasi

Properti investasi Perusahaan terdiri dari tanah dan bangunan yang dikuasai Perusahaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi berupa tanah diakui sebesar harga perolehan dan tidak disusutkan.

Properti investasi bangunan dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai. Jumlah tercatat termasuk bagian biaya penggantian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

Penyusutan properti investasi bangunan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat bangunan selama 20 tahun.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesainya pembangunan atau pengembangan. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Untuk transfer dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Perusahaan menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan sendiri oleh Perusahaan menjadi properti investasi, Perusahaan mencatat properti tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

j. Beban Emisi Saham Ditangguhkan

Beban-beban yang berhubungan secara langsung dengan rencana penawaran umum perdana saham Perusahaan ditangguhkan dan akan dikurangkan dengan akun tambahan modal disetor yang timbul dari selisih antara harga penawaran umum perdana dengan nilai nominal saham (jika ada).

k. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset diperlukan, maka Perusahaan membuat estimasi formal jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau Unit Penghasil Kas (UPK) dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Rugi penurunan nilai dari operasi yang dilanjutkan diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain sebagai rugi penurunan nilai.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

k. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan (lanjutan)

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan bersih didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar terkini atas nilai waktu dari uang dan risiko spesifik dari aset. Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Perusahaan menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikasi nilai wajar yang tersedia.

Penilaian dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk suatu aset mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk suatu aset dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

I. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Efektif tanggal 1 Januari 2019, Perusahaan menerapkan Amendemen PSAK 24, "Imbalan Kerja tentang Amendemen, Kurtailmen, atau Penyelesaian Program."

Amendemen ini mengklarifikasi bahwa biaya jasa lalu (atau keuntungan atau kerugian atas penyelesaian) dihitung dengan mengukur liabilitas (aset) imbalan pasti menggunakan asumsi aktuarial kini dan membandingkan imbalan yang ditawarkan dalam program dan aset program sebelum dan setelah amendemen, (atau kurtailmen atau penyelesaian program) tetapi tidak mempertimbangkan dampak batas atas aset (yang mungkin timbul ketika program imbalan pasti dalam keadaan surplus). PSAK 24 secara jelas mengatur bahwa dampak perubahan dari batas atas aset yang timbul dari perubahan program (atau kurtailmen atau penyelesaian) ditentukan dalam tahap kedua dan diakui secara normal di penghasilan komprehensif lain.

Manfaat imbalan pasti

Perusahaan mengakui kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003, tanggal 25 Maret 2003.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

I. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan (lanjutan)

Manfaat imbalan pasti (lanjutan)

Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Perusahaan ditentukan melalui perhitungan aktuaria secara periodik dengan menggunakan metode projected-unit credit dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, hasil atas aset program dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, perubahan dampak batas atas aset (jika ada) dan dari imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan yang dibebankan atau dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain periode terjadinya untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus program. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin segera dalam saldo laba dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi.

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amandemen/kurtailmen terjadi atau ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui.

Bunga neto dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian)
- Beban atau pendapatan bunga neto
- Pengukuran kembali.

Perusahaan menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi. Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

Kewajiban imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan merupakan defisit atau surplus aktual dalam program imbalan pasti Perusahaan. Surplus yang dihasilkan dari perhitungan ini terbatas pada nilai kini manfaat ekonomis yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana program dan pengurangan iuran masa depan atas program.

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh Perusahaan dan jumlahnya dapat diukur secara handal. Pendapatan diukur pada nilai wajar pembayaran yang diterima, tidak termasuk diskon, rabat, Pajak Hotel dan Restoran (PHR).

Pendapatan hotel

Pendapatan hotel terdiri dari pendapatan jasa perhotelan dan penjualan makanan dan minuman, sebagai berikut:

- **Pendapatan jasa perhotelan**

Pendapatan jasa perhotelan yang terdiri dari pendapatan kamar dan departemental lainnya diakui pada saat jasa diberikan.

- **Penjualan makanan dan minuman**

Pendapatan dari penjualan makanan dan minuman diakui bila risiko dan manfaat yang signifikan telah berpindah kepada pembeli.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan sewa bangunan dan kendaraan

Pendapatan sewa bangunan dan kendaraan diakui sebagai sewa operasi sesuai dengan periode yang sudah berjalan pada tahun yang bersangkutan. Pendapatan yang telah di terima di muka namun belum dapat diakui dalam laba rugi, dicatat sebagai akun "pendapatan diterima di muka", dan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak yang berlaku.

Pendapatan bunga

Pendapatan bunga merupakan pendapatan yang diperoleh Perusahaan atas penempatan dana di bank yang diakui pada saat diperoleh atau saat terjadinya.

Penjualan Barang

Pendapatan dari penjualan yang timbul dari pengiriman fisik produk-produk Perusahaan diakui bila risiko dan manfaat yang signifikan telah berpindah kepada pembeli, yang pada umumnya terjadi pada saat yang bersamaan dengan pengiriman dan penerimaan barang.

Beban

Beban usaha dan beban lain-lain diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

n. Sewa

Perusahaan mengklasifikasikan sewa berdasarkan sejauh mana risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewa pembiayaan berada pada *lessor* atau *lessee*, dan pada substansi transaksi dari pada bentuk kontraknya.

Sewa Operasi - sebagai Lessee

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi jika sewa tidak mengalihkan secara substantif seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset. Dengan demikian, pembayaran sewa diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus (*straight-line basis*) selama masa sewa.

Sewa Operasi - sebagai Lessor

Aset disewakan melalui sewa operasi, aset disajikan di laporan posisi keuangan sesuai sifat aset tersebut. Penghasilan sewa diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

o. Pajak Penghasilan

Pajak final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Mengacu pada revisi PSAK No. 46 (Revisi 2014), pajak final tersebut tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 46. Oleh karena itu, Perusahaan memutuskan untuk menyajikan pajak final sehubungan dengan aktivitas *real estate* dan sewa di dalam akun beban usaha - beban umum dan administrasi.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret Tahun 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan sewa ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

o. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak final (lanjutan)

Berdasarkan peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016 dan Peraturan Menteri Keuangan No.261/PMK.03/2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan dikenakan pajak bersifat final sebesar 2,5%.

Pajak penghasilan tidak final

Beban pajak merupakan pajak tidak final, yang terdiri dari pajak kini dan tangguhan. Beban pajak diakui dalam laba rugi kecuali untuk transaksi yang berhubungan dengan transaksi diakui langsung ke ekuitas, dalam hal ini diakui sebagai penghasilan komprehensif lainnya.

Pajak kini

Beban pajak kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan keuangan, dan ditetapkan berdasarkan taksiran laba kena pajak tahun berjalan. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang dilaporkan di Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) sehubungan dengan situasi dimana aturan pajak yang berlaku membutuhkan interpretasi. Jika perlu, manajemen menentukan provisi berdasarkan jumlah yang diharapkan akan dibayar kepada otoritas pajak.

Kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan badan dicatat sebagai bagian dari beban pajak kini dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima. Jika Perusahaan mengajukan keberatan, Perusahaan mempertimbangkan apakah besar kemungkinan otoritas pajak akan menerima keberatan tersebut dan merefleksikan dampaknya terhadap liabilitas perpajakan Perusahaan.

Pajak tangguhan

Pajak tangguhan diukur dengan metode liabilitas atas beda waktu pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak untuk aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dengan beberapa pengecualian. Aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan rugi fiskal apabila terdapat kemungkinan besar bahwa jumlah laba kena pajak pada masa mendatang akan memadai untuk mengkompensasi perbedaan temporer dan rugi fiskal.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer dari aset dan liabilitas antara pelaporan komersial dan pajak pada setiap tanggal laporan. Manfaat pajak masa mendatang, seperti rugi fiskal yang dapat dikompensasi, diakui sepanjang besar kemungkinan manfaat pajak tersebut dapat direalisasikan.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan, dan mengurangi jumlah tercatat jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan. Aset pajak tangguhan yang belum diakui dinilai kembali pada setiap akhir periode pelaporan dan diakui sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak mendatang akan memungkinkan aset pajak tangguhan tersedia untuk dipulihkan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan dihitung berdasarkan tarif yang akan dikenakan pada periode saat aset direalisasikan atau liabilitas tersebut diselesaikan, berdasarkan undang-undang pajak yang berlaku atau berlaku secara substantif pada akhir periode laporan keuangan. Pengaruh pajak terkait dengan penyisihan dan/atau pemulihan semua perbedaan temporer selama tahun berjalan, termasuk pengaruh perubahan tarif pajak, dikreditkan atau dibebankan pada periode operasi berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas (defisiensi ekuitas).

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara saling hapus saat hak yang dapat dipaksakan secara hukum ada untuk saling hapus aset pajak kini dan liabilitas pajak kini, atau aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan berkaitan dengan entitas kena pajak yang sama, atau Perusahaan bermaksud untuk menyelesaikan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

p. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak

PSAK 70 memberikan pilihan kebijakan dalam pengakuan awal aset atau liabilitas yang timbul dari pelaksanaan undang-undang pengampunan pajak, yaitu dengan mengikuti SAK yang relevan menurut sifat aset atau liabilitas yang diakui (PSAK 70 Par. 06) atau mengikuti ketentuan yang diatur dalam paragraf 10 hingga 23 PSAK 70 (Pendekatan Opsional). Keputusan yang dibuat oleh Perusahaan harus konsisten untuk semua aset dan liabilitas pengampunan pajak yang diakui.

Aset pengampunan pajak diakui sebesar biaya perolehan berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP). Liabilitas pengampunan pajak diakui sebesar kewajiban kontraktual untuk menyerahkan kas atau setara kas untuk menyelesaikan kewajiban yang berkaitan langsung dengan perolehan aset pengampunan pajak.

Perusahaan mengakui selisih antara aset pengampunan pajak dan liabilitas pengampunan pajak sebagai bagian dari tambahan modal disetor di ekuitas. Selisih tersebut tidak dapat diakui sebagai laba rugi direalisasi maupun direklasifikasi ke saldo laba.

Perusahaan mengakui uang tebusan yang dibayarkan dalam laba rugi pada periode diterimanya Surat Keterangan Pengampunan Pajak.

Perusahaan menyesuaikan saldo klaim, aset pajak tangguhan, dan provisi pajak dalam laba rugi pada periode diterimanya Surat Keterangan Pengampunan Pajak.

Perusahaan telah memilih untuk mengukur kembali aset dan liabilitas pengampunan pajak berdasarkan nilai wajar sesuai dengan SAK pada tanggal Surat Keterangan Pengampunan Pajak. Selisih pengukuran kembali antara nilai wajar tersebut dengan biaya perolehan yang telah diakui sebelumnya, disesuaikan dalam saldo tambahan modal disetor.

Setelah Perusahaan melakukan pengukuran kembali aset dan liabilitas pengampunan pajak ke nilai wajar sesuai SAK, Perusahaan mereklasifikasi aset dan liabilitas pengampunan pajak tersebut ke dalam pos aset dan liabilitas serupa.

q. Informasi Segmen

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Perusahaan yang secara regular direview oleh “pengambil keputusan operasional” dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a. yang terlibat dalam aktivitas bisnis untuk memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- b. yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c. dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk hal-hal yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

r. Laba (Rugi) Per Saham

Laba (rugi) per saham dihitung dengan membagi total laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

s. Peristiwa Setelah Tanggal Pelaporan

Peristiwa setelah akhir periode yang memerlukan penyesuaian dan menyediakan informasi Perusahaan pada tanggal pelaporan tercermin dalam laporan keuangan.

Peristiwa setelah akhir periode yang tidak memerlukan penyesuaian diungkapkan dalam laporan keuangan apabila material.

t. Interpretasi dan Penyesuaian Tahunan 2018

Perusahaan menerapkan penyesuaian-penyesuaian tahun 2018, berlaku efektif tanggal 1 Januari 2019 sebagai berikut:

- ISAK 34, "Ketidakpastian dalam Perlakuan Pajak Penghasilan"

Interpretasi ini mengklarifikasi penerapan persyaratan pengakuan dan pengukuran PSAK 46, "Pajak Penghasilan" pada saat terjadi ketidakpastian atas perlakuan pajak penghasilan.

- PSAK 46 (Penyesuaian Tahunan 2018), "Pajak Penghasilan"

Penyesuaian ini mengklarifikasi bahwa konsekuensi pajak penghasilan atas dividen atas instrumen keuangan yang diklasifikasikan sebagai ekuitas harus diakui sesuai dengan pengakuan awal entitas atas transaksi atau peristiwa masa lalu tersebut.

Penerapan dari interpretasi dan penyesuaian-penyesuaian tahunan 2018 tidak memiliki dampak signifikan terhadap laporan keuangan.

u. Standar Akuntansi Baru

Standar dan amendemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 71 "Instrumen Keuangan"

Seluruh aset keuangan yang diakui dalam ruang lingkup PSAK 71 disyaratkan untuk diukur selanjutnya pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar. Khususnya, investasi utang yang dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk mendapatkan arus kas kontraktual, dan yang mempunyai arus kas kontraktual yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang yang umumnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi pada akhir periode akuntansi berikutnya. Instrumen utang yang dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan, dan yang mempunyai persyaratan kontraktual dengan tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang, yang umumnya diukur pada nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain. Seluruh investasi utang dan investasi ekuitas diukur pada nilai wajar pada periode akuntansi berikutnya. Selanjutnya, sesuai dengan PSAK 71, entitas dapat menetapkan pilihan yang tak terbatalkan untuk menyajikan perubahan selanjutnya dalam nilai wajar investasi ekuitas (yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan ataupun imbalan kontinen yang diakui oleh pengambil alih dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 22 diterapkan) dalam penghasilan komprehensif lain, dengan hanya penghasilan dividen yang umumnya diakui dalam laba rugi.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

u. Standar Akuntansi Baru (lanjutan)

- PSAK 71 "Instrumen Keuangan" (lanjutan)

Berkenaan dengan pengukuran liabilitas keuangan yang ditetapkan pada nilai wajar melalui laba rugi, PSAK 71 mensyaratkan jumlah perubahan nilai wajar dari liabilitas keuangan yang diatribusikan oleh perubahan risiko kredit dari liabilitas tersebut disajikan dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali jika pengakuan dari perubahan risiko kredit liabilitas tersebut dalam penghasilan komprehensif lain akan menimbulkan atau memperbesar inkonsistensi pengakuan (*accounting mismatch*) dalam laba rugi. Perubahan nilai wajar yang dapat diatribusikan oleh perubahan risiko kredit dari liabilitas keuangan selanjutnya tidak direklasifikasi ke laba rugi. Sesuai dengan PSAK 55, seluruh perubahan nilai wajar dari liabilitas keuangan yang ditetapkan sebagai nilai wajar melalui laba rugi disajikan dalam laba rugi.

Sehubungan dengan penurunan nilai aset keuangan, PSAK 71 mensyaratkan model kerugian kredit ekspektasian, yang berbeda dengan model kerugian kredit sesuai dengan PSAK 55. Modul kerugian kredit ekspektasian mensyaratkan suatu entitas untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian dan perubahan dalam kerugian kredit ekspektasian pada setiap tanggal pelaporan untuk mencerminkan perubahan risiko kredit sejak awal pengakuan. Dengan kata lain, terjadinya peristiwa kredit tidak diperlukan sebelum kerugian kredit diakui.

Persyaratan umum akuntansi lindung nilai yang baru mempertahankan tiga jenis mekanisme akuntansi lindung nilai yang saat ini tersedia berdasarkan PSAK 55. PSAK 71 memperkenalkan fleksibilitas yang lebih besar pada jenis transaksi memenuhi syarat akuntansi lindung nilai, secara khusus memperluas jenis instrumen yang memenuhi kualifikasi untuk instrumen lindung nilai dan jenis komponen risiko instrumen non-keuangan memenuhi syarat akuntansi lindung nilai. Selain itu, uji efektivitas telah direvisi dan diganti dengan prinsip 'hubungan ekonomi'. Penilaian retrospektif terhadap efektivitas lindung nilai juga tidak diperlukan lagi. Persyaratan pengungkapan yang lebih luas atas aktivitas manajemen risiko entitas juga telah diperkenalkan.

- Amandemen PSAK 71 – "Instrumen Keuangan: Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif"

Amendemen PSAK 71 mengamendemen paragraf PP4.1.11(b) dan PP4.1.12(b), dan menambahkan paragraf PP4.1.12A sehingga mengatur bahwa aset keuangan dengan fitur percepatan pelunasan yang dapat menghasilkan kompensasi negatif memenuhi kualifikasi sebagai arus kas kontraktual yang berasal semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

- PSAK 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan"

PSAK 72 menetapkan satu model komprehensif untuk digunakan entitas dalam akuntansi untuk pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggan. Pada saat berlaku efektif, PSAK 72 akan menggantikan panduan pengakuan pendapatan saat ini termasuk PSAK 23 Pendapatan, PSAK 34 Kontrak Konstruksi dan interpretasi terkait.

Prinsip utama PSAK 72 adalah bahwa entitas harus mengakui pendapatan untuk menggambarkan pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diperkirakan menjadi hak entitas dalam pertukaran dengan barang atau jasa tersebut. Secara khusus, Standar memperkenalkan pendekatan 5 langkah untuk pengakuan pendapatan:

- Langkah 1: Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan
- Langkah 2: Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak
- Langkah 3: Menentukan harga transaksi
- Langkah 4: Mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan dalam kontrak
- Langkah 5: Mengakui pendapatan ketika (atau selama) entitas telah memenuhi kewajiban pelaksanaan

Berdasarkan PSAK 72, entitas mengakui pendapatan ketika (atau pada saat) kewajiban pelaksanaan terpenuhi, yaitu ketika pengendalian barang atau jasa yang mendasari kewajiban pelaksanaan tertentu dialihkan ke pelanggan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

u. Standar Akuntansi Baru (lanjutan)

- PSAK 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" (lanjutan)

Panduan preskriptif lebih jauh telah ditambahkan pada PSAK 72 untuk menangani skenario tertentu. Selanjutnya, pengungkapan yang luas disyaratkan oleh PSAK 72.

Standar mengijinkan untuk menerapkan dengan pendekatan retrospektif penuh atau dengan retrospektif modifikasi untuk penerapannya.

- PSAK 73 "Sewa"

PSAK 73 memperkenalkan model komprehensif untuk mengidentifikasi pengaturan sewa dan perlakuan akuntansi baik untuk pesewa (*lessor*) dan penyewa (*lessee*). Pada saat berlaku efektif, PSAK 73 akan menggantikan pedoman sewa saat ini yaitu PSAK 30: Sewa dan interpretasi terkait.

PSAK 73 membedakan kontrak sewa dan jasa berdasarkan apakah asset identifikasi dikendalikan oleh pelanggan. Perbedaan sewa operasi (*off balance sheet*) dan sewa pembiayaan (*on balance sheet*) dihapus untuk akuntansi penyewa, dan digantikan oleh model di mana aset hak-guna dan liabilitas terkait harus diakui untuk semua sewa oleh lessee (yaitu semua pada *on balance sheet*) kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah.

Aset hak-guna awalnya diukur pada biaya perolehan dan kemudian diukur pada biaya perolehan (tunduk pada pengecualian tertentu) dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai, disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa. Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini dari pembayaran sewa yang belum dibayarkan pada tanggal tersebut. Selanjutnya, liabilitas sewa disesuaikan antara lain dengan pembayaran bunga dan sewa, serta dampak modifikasi sewa. Dengan demikian, klasifikasi arus kas juga akan terpengaruh sebagai pembayaran sewa operasi berdasarkan PSAK 30 disajikan sebagai arus kas operasi; sedangkan berdasarkan model PSAK 73, pembayaran sewa akan dibagi menjadi bagian pokok dan bagian bunga yang akan disajikan masing-masing sebagai arus kas pendanaan dan operasi.

Berbeda dengan akuntansi penyewa, PSAK 73 secara substansial meneruskan persyaratan akuntansi pesewa dalam PSAK 30, dan tetap mensyaratkan pesewa untuk mengklasifikasikan sewa baik sebagai sewa operasi atau sewa pembiayaan.

- Amandemen PSAK 15 - "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama: Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama"

Amendemen ini menambahkan paragraf 14A untuk mengatur bahwa entitas juga menerapkan PSAK 71 atas instrumen keuangan pada entitas asosiasi atau ventura bersama dimana metode ekuitas tidak diterapkan. Hal ini termasuk kepentingan jangka panjang yang secara substansi membentuk bagian investasi neto entitas pada entitas asosiasi atau ventura bersama sebagaimana dimaksud dalam PSAK 15 paragraf 38.

- Amandemen PSAK 62 - "Kontrak Asuransi - Menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan dengan PSAK 62: Kontrak Asuransi"

Amendemen ini merupakan amendemen lanjutan dikarenakan oleh penerbitan PSAK 71. Standar yang diamendemen memberikan petunjuk bagi entitas yang mengeluarkan kontrak asuransi, terutama perusahaan asuransi, tentang bagaimana menerapkan PSAK 71.

Entitas yang memilih untuk menerapkan pendekatan berlapis secara retrospektif ke aset keuangan yang memenuhi syarat ketika pertama kali menerapkan PSAK 71.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

u. Standar Akuntansi Baru (lanjutan)

- Amandemen PSAK 1 - "Penyajian Laporan Keuangan: Definisi Material" dan Amandemen PSAK 25 – "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan: Definisi Material"

Definisi yang baru menyatakan bahwa "Informasi adalah material jika menghilangkan, salah saji atau mengaburkannya yang diyakini dapat diharapkan untuk mempengaruhi keputusan yang dibuat oleh pengguna utama laporan keuangan tujuan umum yang dibuat berdasarkan laporan keuangan tersebut, yang menyediakan informasi keuangan tentang entitas pelaporan tertentu".

Amandemen tersebut mengklarifikasi bahwa materialitas akan tergantung pada sifat atau besarnya informasi. Sebuah entitas perlu menilai apakah informasi tersebut, baik secara individu atau kombinasi dengan informasi lain, adalah material dalam konteks laporan keuangan. Salah saji informasi adalah material jika diyakini dapat diharapkan untuk mempengaruhi keputusan yang dibuat oleh pengguna utama.

Perusahaan sedang menganalisa dampak penerapan standar akuntansi dan interpretasi tersebut di atas terhadap laporan keuangan Perusahaan.

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI

Penyusunan laporan keuangan Perusahaan mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dan pengungkapan yang terkait, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan, manajemen telah membuat keputusan berikut, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

Klasifikasi Instrumen Keuangan

Perusahaan menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 55 (Revisi 2014) dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti diungkapkan pada Catatan 2c dan 25.

Penentuan Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional Perusahaan adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana Perusahaan beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban dari jasa yang diberikan. Berdasarkan penilaian manajemen Perusahaan, mata uang fungsional adalah Rupiah.

Sewa

Perusahaan mempunyai perjanjian-perjanjian sewa dimana Perusahaan bertindak sebagai *lessor* untuk sewa properti investasi. Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat risiko dan manfaat yang signifikan dari aset sewa yang dialihkan berdasarkan PSAK 30 "Sewa", yang mensyaratkan Perusahaan untuk membuat pertimbangan dengan estimasi dari pengalihan risiko dan manfaat terkait dengan kepemilikan aset.

Berdasarkan hasil penelaahan yang dilakukan Perusahaan atas perjanjian sewa yang ada saat ini, maka sewa atas properti investasi diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Komitmen Sewa Operasi - Sebagai Lessor

Perusahaan telah mengadakan perjanjian sewa properti investasi. Perusahaan telah menentukan, berdasarkan evaluasi dari persyaratan dan kondisi perjanjian, bahwa Perusahaan mempertahankan semua risiko dan manfaat signifikan dari kepemilikan properti ini dan mengakui kontrak tersebut sebagai sewa operasi.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber utama lain dalam mengestimasi ketidakpastian pada tanggal pelaporan yang mempunyai risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Perusahaan mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut tercermin dalam asumsi ketika keadaan tersebut terjadi.

Penilaian Instrumen Keuangan

Perusahaan mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Perusahaan menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Perusahaan. Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan diungkapkan pada Catatan 2c dan 25.

Penyusutan Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap, kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 1 tahun sampai dengan 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Perusahaan menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan dapat direvisi. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 2h dan 9.

Penyusutan Properti Investasi

Biaya perolehan properti investasi, kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis properti investasi 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Perusahaan menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan dapat direvisi. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 2i dan 10.

Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Penurunan nilai muncul saat nilai tercatat aset atau Unit Penghasil Kas (UPK) melebihi nilai terpilihannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset. Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Data arus kas diambil dari anggaran untuk lima tahun yang akan datang dan tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum dilakukan oleh Perusahaan atau investasi signifikan dimasa datang yang akan memutakhirkkan kinerja aset dari UPK yang diuji. Nilai terpilihkan paling dipengaruhi oleh tingkat diskonto yang digunakan dalam model arus kas yang didiskontokan, sebagaimana juga jumlah arus kas masuk di masa datang yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Penentuan utang dan liabilitas imbalan kerja Perusahaan bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, umur pensiun, dan tingkat mortalitas. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Perusahaan diakui segera pada laporan posisi keuangan dengan debit atau kredit ke saldo laba melalui penghasilan komprehensif lainnya dalam periode terjadinya. Sementara Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 21 dan 17.

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

Aset Pajak Tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer antara nilai tercatat aset pada laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak jika besar kemungkinan bahwa jumlah laba fiskal akan memadai untuk pemanfaatan perbedaan temporer yang diakui. Estimasi manajemen yang signifikan diperlukan untuk menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang diakui berdasarkan kemungkinan waktu terealisasinya dan jumlah laba kena pajak pada masa mendatang serta strategi perencanaan pajak masa depan.

4. KAS DAN BANK

Kas dan bank terdiri dari:

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|----------------------|--------------------|
| Kas | 13.897.698 | 18.831.150 |
| Bank | | |
| PT Bank KEB Hana Indonesia | 1.071.518.928 | 101.740.172 |
| PT Bank Central Asia Tbk | 832.879.771 | 613.893.732 |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk | 48.889.856 | 217.088.547 |
| Subtotal Bank | 1.953.288.555 | 932.722.451 |
| Total Kas dan bank | 1.967.186.253 | 951.553.601 |

Seluruh saldo kas dan bank Perusahaan dalam mata uang Rupiah.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, tidak ada kas dan bank Perusahaan yang dibatasi penggunaannya atau ditempatkan pada pihak berelasi.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. PIUTANG USAHA

Rincian piutang usaha berdasarkan jenis piutang adalah sebagai berikut:

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|
| <i>City ledger</i> | 144.635.677 | 40.182.792 |
| <i>Guest Ledger</i> | 138.521.881 | 4.928.199 |
| <i>Electronic data capture</i> | 8.696.000 | 8.391.100 |
| Total | 291.853.558 | 53.502.091 |

Rincian piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

| | 2019 | 2018 |
|--------------|--------------------|-------------------|
| 1 - 30 hari | 232.446.708 | 53.502.091 |
| 31 - 60 hari | 53.700.000 | - |
| 61 - 90 hari | 5.706.850 | - |
| Total | 291.853.558 | 53.502.091 |

City Ledger merupakan piutang usaha dari pelanggan yang telah memiliki fasilitas kredit dari Perusahaan dan sudah tidak menginap di hotel.

Guest Ledger merupakan piutang usaha dari pelanggan hotel selama masih menginap di hotel. Piutang ini akan dilunasi pelanggan atau direklasifikasi ke *city ledger* pada saat pelanggan yang telah memiliki fasilitas kredit dari Perusahaan pada saat *check out* dari hotel.

Electronic Data Capture merupakan piutang usaha dari pelanggan hotel yang menggunakan sistem pembayaran menggunakan kartu kredit sehingga terdapat jangka waktu pencairan.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, semua piutang usaha Perusahaan merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen Perusahaan berkeyakinan tidak perlu dibentuk cadangan penurunan nilai piutang.

6. PERSEDIAAN

Persediaan terdiri atas:

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Printing & stationery</i> | 26.759.663 | 26.983.019 |
| <i>Food</i> | 14.067.824 | 14.081.865 |
| <i>Guest supplies</i> | 13.930.907 | 9.779.268 |
| <i>Cleaning supplies</i> | 2.922.233 | 4.828.284 |
| <i>Engineering supplies</i> | 1.975.964 | 1.382.454 |
| <i>Beverage</i> | 639.500 | 987.000 |
| <i>Spare part</i> | 275.200 | 32.000 |
| <i>Miscellaneous</i> | 8.042.681 | 465.300 |
| Total persediaan | 68.613.972 | 58.539.190 |

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PERSEDIAAN (lanjutan)

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan persediaan pada akhir tahun, manajemen berpendapat bahwa tidak ada penyisihan penurunan nilai persediaan dan persediaan usang untuk menutup kemungkinan kerugian atas persediaan.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, Perusahaan tidak mengasuransikan persediaannya.

7. BEBAN DIBAYAR DI MUKA

Beban dibayar di muka terdiri atas:

| | 2019 | 2018 |
|------------------------|--------------------|------------------|
| Jangka pendek | | |
| Sewa | 88.888.908 | - |
| Asuransi | 9.988.709 | 8.814.917 |
| License | 8.333.334 | - |
| Lain-lain | 3.073.299 | - |
| Subtotal jangka pendek | 110.284.250 | 8.814.917 |
| Jangka panjang - Sewa | 311.111.094 | - |
| Total | 421.395.344 | 8.814.917 |

Beban dibayar di muka - sewa merupakan sewa atas ruang perkantoran kepada pihak berelasi (Catatan 8a).

8. SIFAT, TRANSAKSI, DAN SALDO PIHAK-PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan melakukan transaksi berdasarkan harga dan persyaratan yang disepakati bersama dengan pihak-pihak berelasi. Piutang dari atau utang kepada pihak-pihak berelasi tidak dibebani bunga dan tidak memiliki jadwal pelunasan kembali yang tetap.

Hubungan dan sifat transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

| No | Pihak-pihak Berelasi | Sifat Hubungan | Sifat Transaksi |
|----|-------------------------|---------------------|---|
| 1 | PT Esta Prima Investama | Manajemen yang sama | Beban dibayar di muka, utang pihak berelasi dan jaminan |
| 2 | PT Smart Multi Finance | Manajemen yang sama | Pendapatan diterima di muka dan pendapatan sewa |
| 3 | PT BPR Kredit Mandiri | Manajemen yang sama | Pendapatan diterima di muka dan pendapatan sewa |
| 4 | PT Esta Dana Ventura | Manajemen yang sama | Pendapatan diterima di muka dan pendapatan sewa |

Rincian saldo yang timbul dari transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

a. Beban dibayar di muka

Akun ini merupakan beban dibayar di muka yang dimiliki Perusahaan atas sewa ruang perkantoran kepada PT Esta Prima Investama pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 400.000.000 atau 0,77% dari total aset.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. SIFAT, TRANSAKSI, DAN SALDO PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

- b. Pendapatan diterima di muka

| Jangka Pendek | 2019 | | 2018 | |
|------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| | Total | % ^{a)} | Total | % ^{a)} |
| PT Esta Dana Ventura | 255.370.370 | 1,55 | 237.037.037 | 1,33 |
| PT BPR Kredit Mandiri | 237.222.222 | 1,44 | 201.851.854 | 1,14 |
| PT Smart Multi Finance | 161.111.111 | 0,98 | 161.111.111 | 0,91 |
| | 653.703.703 | 3,97 | 600.000.002 | 3,38 |

^{a)} persentase terhadap total liabilitas.

| Jangka Panjang | 2019 | | 2018 | |
|------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| | Total | % ^{a)} | Total | % ^{a)} |
| PT BPR Kredit Mandiri | 344.629.630 | 2,09 | 114.351.851 | 0,64 |
| PT Esta Dana Ventura | 7.407.407 | 0,04 | 29.629.630 | 0,17 |
| PT Smart Multi Finance | 4.166.667 | 0,03 | 165.277.778 | 0,93 |
| | 356.203.704 | 2,16 | 309.259.259 | 1,74 |

^{a)} persentase terhadap total liabilitas.

PT BPR Kredit Mandiri menyewa ruko kepada Perusahaan di 3 lokasi berbeda, yaitu di Cikarang, Karawang dan Bandung. Jangka waktu masa sewa ruko yang berlokasi di Cikarang terhitung mulai tanggal 1 Agustus 2018 sampai dengan tanggal 31 Juli 2021, sedangkan ruko yang berlokasi di Karawang dan Bandung terhitung mulai tanggal 1 November 2016 sampai dengan tanggal 1 November 2019. Harga sewa masing-masing lokasi tersebut sebesar Rp 216.666.666, Rp 200.000.000 dan Rp 266.666.666 selama 3 tahun.

PT BPR Kredit Mandiri memperpanjang masa sewa ruko kepada Perusahaan yang berlokasi di Karawang dan Bandung. Jangka waktu sewa ruko tersebut terhitung mulai tanggal 1 November 2019 sampai dengan tanggal 1 November 2022 dengan harga sewa masing-masing sebesar Rp 225.000.000 dan Rp 270.000.000 selama 3 tahun.

PT Esta Dana Ventura menyewa ruko kepada Perusahaan di 3 lokasi berbeda, yaitu Karawang, Serpong dan Gorontalo. Jangka waktu masa sewa ruko masing-masing terhitung mulai tanggal 28 Februari 2016 sampai dengan tanggal 28 Februari 2021, mulai tanggal 1 Februari 2018 sampai dengan tanggal 31 Januari 2019 dan mulai tanggal 1 Desember 2018 sampai dengan tanggal 1 Desember 2019. Harga sewa masing-masing lokasi tersebut sebesar Rp 222.222.222, Rp 111.111.111 dan Rp 200.000.000.

PT Esta Dana Ventura memperpanjang masa sewa ruko kepada Perusahaan yang berlokasi di Serpong dan Gorontalo. Jangka waktu sewa ruko yang berlokasi di Serpong terhitung mulai tanggal 1 Februari 2019 sampai dengan tanggal 1 Februari 2020 dengan harga sewa sebesar Rp 111.111.111. Jangka waktu sewa ruko yang berlokasi di Gorontalo terhitung mulai tanggal 1 Desember 2019 sampai dengan tanggal 1 Desember 2024 sebesar Rp 1.100.000.000 yang dibayarkan setiap tahun sebesar Rp 220.000.000.

PT Smart Multi Finance menyewa ruko kepada Perusahaan di 2 lokasi berbeda, yaitu Tangerang Selatan dan Makassar. Ruko yang berada di Tangerang Selatan disewakan selama 5 tahun terhitung mulai tanggal 1 Januari 2016 sampai dengan tanggal 1 Januari 2021 sebesar Rp 555.555.555. Ruko yang berada di Makassar disewakan selama 5 tahun terhitung mulai tanggal 1 Februari 2016 sampai dengan tanggal 1 Februari 2021 sebesar Rp 250.000.000.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. SIFAT, TRANSAKSI, DAN SALDO PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

c. Utang pihak berelasi

Utang pihak berelasi merupakan pinjaman Perusahaan yang diterima dari PT Esta Prima Investama pada tahun 2018 sebesar Rp 1.249.903.002 atau sebesar 7,04 % dari total liabilitas.

d. Pendapatan sewa

Akun ini terdiri dari:

| | 2019 | | 2018 | |
|------------------------|--------------------|-------------|--------------------|--------------|
| | Total | %*) | Total | %*) |
| Pendapatan Sewa Ruko | | | | |
| PT Esta Dana Ventura | 335.000.000 | 4,10 | 172.222.222 | 4,02 |
| PT BPR Kredit Mandiri | 229.351.852 | 2,81 | 224.537.037 | 5,25 |
| PT Smart Multi Finance | 161.111.111 | 1,97 | 161.111.111 | 3,76 |
| | 725.462.963 | 8,88 | 557.870.370 | 13,03 |

*) Persentase terhadap total pendapatan.

| | 2019 | | 2018 | |
|---------------------------|--------------------|-------------|--------------|------------|
| | Total | %*) | Total | %*) |
| Pendapatan Sewa Kendaraan | | | | |
| PT Esta Dana Ventura | 369.000.000 | 4,52 | - | - |
| PT BPR Kredit Mandiri | 128.000.000 | 1,57 | - | - |
| | 497.000.000 | 6,09 | - | - |

*) Persentase terhadap total pendapatan.

e. Jaminan

Jaminan yang diberikan oleh pihak berelasi atas fasilitas kredit utang bank jangka panjang (Catatan 15) yang diperoleh Perusahaan terdiri atas:

- Tanah dan bangunan Hotel Amaris Pakuan Bogor yang terletak di Jl. Padajaran Bogor dengan kepemilikan SHGB No. 767, 768, 769, 780, dan 781/Pakuan dengan luas tanah semuanya 2.418 m² atas nama PT Esta Prima Investama.
- Tanah dan bangunan Hotel Amaris Hertasning Makassar yang terletak di Jl. Hertasning No 63D Masale Panakukang dengan kepemilikan SHGB No. 21963 dan 21980/Masale dengan luas tanah semuanya 876m² atas nama PT Esta Prima Investama.
- Tanah dan bangunan Hotel Amaris Gorontalo yang terletak di Jl. Sultan Botutihe No 37 Ipilo, Kota Timur, Gorontalo dengan bukti kepemilikan SHGB No. 62 dengan luas tanah 819m² atas nama PT Esta Prima Investama.
- Tanah dan bangunan Esta Tower yang terletak di Kav Ruko Tol Boulevard Blok AH 2 No0007A, Lengkong Gudang, Serpong, Tangerang, Banten, dengan bukti kepemilikan SHGB No. 13304/Rawa Buntu dengan luas tanah 500m² atas nama PT Esta Prima Investama.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET TETAP

Rincian dan mutasi aset tetap Perusahaan adalah sebagai berikut:

| | 31 Desember 2019 | | | |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|
| | Saldo Awal | Penambahan | Pengurangan | Saldo Akhir |
| <u>Harga perolehan</u> | | | | |
| Kepemilikan langsung | | | | |
| Tanah | 2.968.000.000 | - | - | 2.968.000.000 |
| Bangunan | 21.636.043.278 | 70.000.000 | - | 21.706.043.278 |
| Kendaraan | 147.950.000 | - | - | 147.950.000 |
| Perlengkapan | 2.028.648.375 | 22.360.000 | - | 2.051.008.375 |
| Perabotan | 475.221.769 | 7.713.440 | - | 482.935.209 |
| Utang pemberayaan konsumen | | | | |
| Kendaraan | - | 166.980.940 | - | 166.980.940 |
| Aset yang disewakan | | | | |
| Kepemilikan langsung | | | | |
| Kendaraan | - | 1.994.600.000 | - | 1.994.600.000 |
| Utang pemberayaan konsumen | | | | |
| Kendaraan | - | 2.786.455.384 | - | 2.786.455.384 |
| Total harga perolehan | 27.255.863.422 | 5.048.109.764 | - | 32.303.973.186 |
| Aset dalam pembangunan | | | | |
| Bangunan | 155.000.000 | - | - | 155.000.000 |
| Akumulasi Penyusutan | | | | |
| Kepemilikan langsung | | | | |
| Bangunan | 804.068.292 | 1.082.093.831 | - | 1.886.162.123 |
| Kendaraan | 22.192.497 | 29.589.996 | - | 51.782.493 |
| Perlengkapan | 304.350.754 | 412.004.799 | - | 716.355.553 |
| Perabotan | 349.467.328 | 132.182.312 | - | 481.649.640 |
| Utang pemberayaan konsumen | | | | |
| Kendaraan | - | 3.478.770 | - | 3.478.770 |
| Aset yang disewakan | | | | |
| Kepemilikan langsung | | | | |
| Kendaraan | - | 103.885.417 | - | 103.885.417 |
| Utang pemberayaan konsumen | | | | |
| Kendaraan | - | 41.356.975 | - | 41.356.975 |
| Total akumulasi penyusutan | 1.480.078.871 | 1.804.592.100 | - | 3.284.670.971 |
| Nilai buku | 25.930.784.551 | | | 29.174.302.215 |

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET TETAP (lanjutan)

| | 31 Desember 2018 | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|
| | <u>Saldo Awal</u> | <u>Penambahan</u> | <u>Pengurangan</u> | <u>Reklasifikasi</u> | <u>Saldo Akhir</u> |
| Harga perolehan | | | | | |
| Tanah | 1.800.000.000 | 1.168.000.000 | - | - | 2.968.000.000 |
| Bangunan | - | 1.384.389.465 | - | 20.251.653.813 | 21.636.043.278 |
| Kendaraan | - | 147.950.000 | - | - | 147.950.000 |
| Perlengkapan | - | 2.019.417.407 | - | 9.230.968 | 2.028.648.375 |
| Perabotan | - | 464.380.137 | - | 10.841.632 | 475.221.769 |
| Total harga perolehan | 1.800.000.000 | 5.184.137.009 | - | 20.271.726.413 | 27.255.863.422 |
| | | | | | |
| Aset dalam pembangunan | | | | | |
| Bangunan | 20.125.153.813 | 281.500.000 | - | (20.251.653.813) | 155.000.000 |
| Perlengkapan | 4.608.000 | 4.622.968 | - | (9.230.968) | - |
| Perabotan | - | 10.841.632 | - | (10.841.632) | - |
| Total aset dalam pembangunan | 20.129.761.813 | 296.964.600 | - | (20.271.726.413) | 155.000.000 |
| | | | | | |
| Akumulasi penyusutan | | | | | |
| Bangunan | - | 804.068.292 | - | - | 804.068.292 |
| Kendaraan | - | 22.192.497 | - | - | 22.192.497 |
| Perlengkapan | - | 304.350.754 | - | - | 304.350.754 |
| Perabotan | - | 349.467.328 | - | - | 349.467.328 |
| Total akumulasi penyusutan | - | 1.480.078.871 | - | - | 1.480.078.871 |
| Nilai buku | 21.929.761.813 | | | | 25.930.784.551 |

Pada tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan memiliki 27 kendaraan yang bertujuan untuk disewakan. Jumlah kendaraan yang telah disewakan adalah sebanyak 22 kendaraan (Catatan 19).

Kepemilikan aset tanah adalah berupa Hak Guna Bangunan yang seluruhnya atas nama Perusahaan yang memiliki masa manfaat antara 14 sampai 30 tahun yang berlaku sampai dengan antara tahun 2028 sampai 2044. Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa tidak akan terdapat kesulitan dalam memperpanjang hak atas tanah, karena aset tersebut diperoleh secara sah dan dilengkapi dengan bukti kepemilikan yang sah.

Penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 dialokasikan dalam:

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------------|----------------------|
| Beban pokok pendapatan (Catatan 20) | 145.242.392 | - |
| Beban usaha - beban umum dan administrasi (Catatan 21a) | 1.659.349.708 | 1.480.078.871 |
| Saldo Akhir Tahun | 1.804.592.100 | 1.480.078.871 |

Sebagian tanah dan bangunan Perusahaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 (Catatan 15).

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET TETAP (lanjutan)

Tingkat penyelesaian dan estimasi penyelesaian aset dalam pembangunan adalah sebagai berikut:

| | 2019 | 2018 |
|--|---------------|---------------|
| Persentase Penyelesaian Hotel 88 Gorontalo | 0,1% | 0,1% |
| Tahun Penyelesaian Hotel 88 Gorontalo | Desember 2022 | Desember 2022 |

Aset tetap berupa bangunan dan sebagian kendaraan, telah diasuransikan oleh Perusahaan kepada PT Asoka Mas, PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia dan PT Asuransi Raksa Pratikara untuk risiko kebakaran dan risiko lainnya, dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 26.474.936.324 dan Rp 23.136.500.000 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut telah memadai untuk menutupi kemungkinan terjadinya kerugian terhadap risiko kerugian yang mungkin terjadi atas aset tetap bangunan dan kendaraan.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai atas aset tetap, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai untuk aset tetap.

10. PROPERTI INVESTASI

Rincian dan mutasi properti investasi Perusahaan adalah sebagai berikut:

| | 31 Desember 2019 | | | |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Saldo Awal | Penambahan | Pengurangan | Saldo Akhir |
| Harga perolehan | | | | |
| Tanah | 10.358.924.869 | - | 4.109.700.000 | 6.249.224.869 |
| Bangunan | 16.026.932.235 | - | - | 16.026.932.235 |
| Total harga perolehan | 26.385.857.104 | - | 4.109.700.000 | 22.276.157.104 |
| Akumulasi penyusutan | | | | |
| Bangunan | 2.128.558.860 | 801.346.612 | - | 2.929.905.472 |
| Penurunan nilai | | | | |
| Tanah | - | 147.710.000 | - | 147.710.000 |
| Nilai Buku | 24.257.298.244 | | | 19.198.541.632 |
| | 31 Desember 2018 | | | |
| | Saldo Awal | Penambahan | Pengurangan | Reklasifikasi |
| Harga perolehan | | | | Saldo Akhir |
| Tanah | 9.783.206.869 | 575.718.000 | - | - |
| Bangunan | 12.787.650.235 | 519.282.000 | - | 2.720.000.000 |
| Total harga perolehan | 22.570.857.104 | 1.095.000.000 | - | 26.385.857.104 |
| Aset dalam pembangunan | | | | |
| Bangunan | 2.720.000.000 | - | - | (2.720.000.000) |
| Akumulasi penyusutan | | | | |
| Bangunan | 1.435.703.274 | 692.855.586 | - | - |
| Nilai buku | 23.855.153.830 | | | 24.257.298.244 |

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Beban penyusutan properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 801.346.612 dan Rp 692.855.586 disajikan dalam akun "Penyusutan Properti Investasi" sebagai bagian dari "Beban Pokok Pendapatan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain (Catatan 20).

Rincian dari laba penjualan properti investasi berupa tanah berletak di Cisauk seluas 1.957m² adalah sebagai berikut:

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------------|------|
| Harga perolehan | 4.109.700.000 | - |
| Penerimaan dari penjualan properti investasi | 7.500.000.000 | - |
| Laba penjualan properti investasi | 3.390.300.000 | - |

Tanah dan bangunan Perusahaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 (Catatan 15).

Properti investasi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 terdiri dari 14 ruko, 1 unit apartemen, 1 gedung perkantoran dan 3 bidang tanah kosong.

Jumlah properti investasi yang telah disewakan adalah sebanyak 11 ruko, 1 unit apartemen dan 1 gedung perkantoran, dengan nilai pendapatan sewa yang diakui untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing sebesar Rp 972.918.506 dan Rp 789.722.225 (Catatan 19).

Properti investasi berupa bangunan, telah diasuransikan oleh Perusahaan kepada PT Asoka Mas terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya, dengan nilai pertanggungan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 7.250.000.000.

Perusahaan mengakui penurunan nilai atas properti investasi berupa tanah yang terletak di jalan Trans Sulawesi, Dusun IV, Desa Mongkinit, Kecamatan Lolak, Kabupaten Bolaang Mongodow, Provinsi Sulawesi Utara sebesar Rp 147.710.000 yang dicatat pada "Penghasilan (beban) lain-lain" untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Selain properti investasi berupa tanah tersebut, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai atas properti investasi yang lain.

11. UTANG USAHA

Rincian utang usaha berdasarkan nama pemasok adalah sebagai berikut:

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sabda Rizqi | 45.105.454 | 41.161.700 |
| Moms Supplier | 17.859.000 | 6.209.500 |
| Wanna Mart | 14.887.950 | 14.923.200 |
| CV Indomarco | 11.096.000 | 7.961.004 |
| She-sil Cake | 10.719.500 | - |
| CV Mandiri Dharma Sentosa | 10.299.000 | - |
| Lain-lain (di bawah Rp 10 juta) | 41.367.380 | 94.668.201 |
| Total utang usaha | 151.334.284 | 164.923.605 |

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. UTANG USAHA (lanjutan)

Rincian utang usaha berdasarkan umur utang adalah sebagai berikut:

| | 2019 | 2018 |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1 - 30 hari | 102.884.384 | 93.197.152 |
| 31 - 60 hari | 48.449.900 | 45.006.853 |
| 61 - 91 hari | - | 1.190.000 |
| Lebih dari 90 hari | - | 25.529.600 |
| Total | 151.334.284 | 164.923.605 |

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, semua utang usaha Perusahaan merupakan utang dalam mata uang Rupiah.

12. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR

Rincian beban yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut:

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Prasarana | 49.982.714 | 38.350.000 |
| Gaji dan upah | 31.350.000 | 36.650.065 |
| <i>Service charge</i> | - | 86.969.175 |
| Lain-lain | 63.546.722 | 94.119.639 |
| Total | 348.179.680 | 256.088.879 |

Beban masih harus dibayar - *service charge* adalah *service charge* yang diperoleh dari pelanggan atas jasa perhotelan yang akan dibayarkan kepada karyawan.

13. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

Pajak dibayar di muka merupakan pajak penghasilan 4 ayat 2 dibayar di muka atas sewa ruko masing-masing sebesar Rp 146.330.744 dan Rp 112.231.482 pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

b. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Pajak hotel dan restoran | 74.424.349 | 63.734.955 |
| Pajak Penghasilan | | |
| Pasal 21 | 1.387.275 | - |
| Pajak 23/26 | 891.440 | 1.196.384 |
| Total | 76.703.064 | 64.931.339 |

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Pajak kini (lanjutan)

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum beban pajak seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan rugi fiskal untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

| | 2019 | 2018 |
|---|------------------------|------------------------|
| Laba (rugi) sebelum beban pajak Perusahaan | 1.945.354.692 | (4.036.052.543) |
| Beda waktu | | |
| Imbalan kerja karyawan | 87.667.758 | 27.691.517 |
| Penyusutan aset tetap | 20.669.605 | 269.016.351 |
| Beda tetap | | |
| Beban untuk memperoleh pendapatan yang dikenakan pajak final | 1.767.394.116 | 1.522.035.517 |
| Beban pajak final | 295.331.848 | 91.546.362 |
| Rugi penurunan nilai properti investasi | 147.710.000 | - |
| Laba atas penjualan aset tetap | (3.390.300.000) | - |
| Pendapatan yang telah dikenakan pajak final | (972.918.506) | (789.722.225) |
| Pendapatan keuangan yang dikenakan pajak final | (3.478.359) | (815.993) |
| Rugi fiskal tahun berjalan | (102.568.846) | (2.916.301.014) |
| Rugi fiskal tahun sebelumnya | (2.916.301.014) | - |
| Akumulasi rugi fiskal | (3.018.869.860) | (2.916.301.014) |

Rugi fiskal tahun 2019 dan 2018 hasil rekonsiliasi di atas menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan Pajak Penghasilan (PPh) Badan Perusahaan.

Rekonsiliasi antara manfaat pajak penghasilan yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku dari laba sebelum manfaat pajak penghasilan seperti yang dilaporkan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

| | 2019 | 2018 |
|--|---------------------|---------------------|
| Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan | 1.945.354.692 | (4.036.052.543) |
| Pajak dihitung dengan tarif pajak yang berlaku | 486.338.673 | (1.009.013.136) |
| Aset pajak tangguhan yang tidak diakui | 25.642.211 | 729.075.250 |
| Pengaruh pajak atas beda tetap | (539.065.225) | 205.760.915 |
| Pembulatan | - | 4 |
| Total manfaat pajak penghasilan | (27.084.341) | (74.176.967) |

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Pajak tangguhan

Perhitungan manfaat (bebannya) pajak tangguhan atas beda temporer antara pelaporan komersial dan pajak dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

| | 31 Desember 2019 | | | |
|------------------------|-------------------|------------------------------------|---|-------------------|
| | Saldo Awal | Dikreditkan pada Laporan Laba Rugi | Dibebankan pada Penghasilan Komprehensif Lain | Saldo Akhir |
| Penyusutan aset tetap | 67.254.088 | 5.167.401 | - | 72.421.489 |
| Imbalan kerja karyawan | 4.442.868 | 21.916.940 | (22.909.808) | 3.450.000 |
| Total | 71.696.956 | 27.084.341 | (22.909.808) | 75.871.489 |

| | 31 Desember 2018 | | | |
|------------------------|------------------|------------------------------------|---|-------------------|
| | Saldo Awal | Dikreditkan pada Laporan Laba Rugi | Dibebankan pada Penghasilan Komprehensif Lain | Saldo Akhir |
| Penyusutan aset tetap | - | 67.254.088 | - | 67.254.088 |
| Imbalan kerja karyawan | - | 6.922.879 | (2.480.011) | 4.442.868 |
| Total | - | 74.176.967 | (2.480.011) | 71.696.956 |

Manajemen memutuskan untuk tidak mengakui aset pajak tangguhan yang berasal dari akumulasi rugi fiskal karena realisasi atas aset tersebut tidak dapat dipastikan.

e. Pajak final

Perhitungan beban pajak final menggunakan tarif pajak final yang berlaku untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

| | 2019 | 2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Pendapatan sewa bangunan yang dikenakan pajak final | 972.918.506 | 789.722.225 |
| Pajak final (10%) | 97.291.850 | 78.972.222 |

f. Pengampunan pajak

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak ("SKPP") tanggal 28 September 2016, Perusahaan mengungkapkan kepemilikan aset sebesar Rp 500.000.000 berupa uang tunai. Perusahaan mengakui aset pengampunan pajak tersebut sebagai bagian dari kas dan bank dan tambahan modal disetor.

Uang tebusan yang dibayar berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak ("SKPP") sebesar Rp 10.000.000; dibebankan pada laba rugi periode tahun 2016.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

g. Administrasi perpajakan

Berdasarkan Undang-Undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia, Perusahaan menghitung, menetapkan, dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang. Direktur Jenderal Pajak (DJP) dapat menetapkan atau mengubah liabilitas pajak dalam batas waktu sepuluh tahun sejak saat terutangnya pajak, atau akhir tahun 2013, mana yang lebih awal. Ketentuan baru yang diberlakukan terhadap tahun pajak 2008 dan tahun-tahun selanjutnya menentukan bahwa DJP dapat menetapkan atau mengubah liabilitas pajak tersebut dalam batas waktu lima tahun sejak saat terutangnya pajak.

14. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

Rincian pendapatan diterima di muka adalah sebagai berikut:

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Jangka Pendek: | | |
| Pihak ketiga | | |
| Badan Pembinaan Ideologi | 350.900.000 | - |
| Uang muka pelanggan | 222.452.448 | 16.406.937 |
| PT Indomarco Prismatama | 87.500.000 | 168.055.556 |
| PT Primagama | 15.000.000 | 30.000.000 |
| Pihak berelasi (Catatan 8b) | 653.703.703 | 600.000.002 |
| Subtotal Jangka Pendek | 1.329.556.151 | 814.462.495 |
| Jangka Panjang: | | |
| Pihak ketiga | | |
| PT Primagama | - | 15.000.000 |
| Pihak berelasi (Catatan 8b) | 356.203.704 | 309.259.259 |
| Subtotal Jangka Panjang | 356.203.704 | 324.259.259 |
| Total | 1.685.759.855 | 1.138.721.754 |

Akun ini merupakan uang muka yang diterima terlebih dahulu dengan masa sewa berkisar selama 1 - 5 tahun masa sewa atas jasa sewa properti investasi yang dimiliki Perusahaan.

15. UTANG BANK JANGKA PANJANG

Akun ini merupakan utang bank Perusahaan yang diperoleh dari PT Bank KEB Hana Indonesia, dengan rincian sebagai berikut:

| | 2019 | 2018 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Pokok pinjaman: | | |
| PT Bank KEB Hana Indonesia | | |
| Kredit Investasi I | 6.588.977.453 | 7.418.668.840 |
| Kredit Investasi II | 5.957.770.897 | 6.574.417.085 |
| Total pinjaman | 12.546.748.350 | 13.993.085.925 |
| Dikurangi biaya provisi yang belum diamortisasi | (190.971.531) | (239.297.694) |
| Neto pinjaman | 12.355.776.819 | 13.753.788.231 |

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Dikurangi bagian yang jatuh tempo:
dalam waktu satu tahun:

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Kredit Investasi I | 930.299.207 | 829.691.387 |
| Kredit Investasi II | 691.420.290 | 616.646.188 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Dikurangi biaya provisi yang belum diamortisasi | (46.589.272) | (48.326.163) |
| | <hr/> | <hr/> |
| Neto bagian jangka pendek | 1.575.130.225 | 1.398.011.412 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Neto bagian jangka panjang | 10.780.646.593 | 12.355.776.819 |
| | <hr/> | <hr/> |

Kredit Investasi I

Berdasarkan perjanjian kredit No. 27/132/C2/Kredit/15 pada tanggal 15 Mei 2015, Perusahaan memperoleh Kredit Investasi dengan batas maksimal kredit sebesar Rp 15.000.000.000 dan bersifat "Non-Revolving". Jangka waktu pinjaman selama 120 bulan sejak tanggal pencairan fasilitas. Fasilitas tersebut dibebani tingkat suku bunga tahunan sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen) per tahun (*floating rate*).

Sebagian saldo Kredit Investasi I telah dilunasi lebih cepat sebesar Rp 5.000.000.000 pada tanggal 20 Juli 2016.

Fasilitas Kredit Investasi I, dilunasi secara angsuran bulanan dengan nilai angsuran sebesar Rp 136.667.514 setiap bulannya, sejak tanggal 20 November 2018 sampai dengan tanggal 20 Mei 2025.

Kredit Investasi II

Berdasarkan perjanjian kredit No. 28/058/C2/Kredit/16 pada tanggal 14 Maret 2016, Perusahaan memperoleh Kredit Investasi dengan batas maksimal kredit sebesar Rp 22.000.000.000 (dua puluh dua miliar rupiah) dengan jangka waktu pinjaman 10 (sepuluh) tahun dengan *grace period* 18 (delapan belas) bulan sejak pencairan kredit pertama. Pencairan pinjaman tersebut diangsur 3 kali pencairan yaitu:

1. Pencairan pertama sebesar Rp. 7.000.000.000 (tujuh miliar rupiah), yang dibagi penerimanya pada tanggal 20 September 2016 sebesar Rp 2.000.000.000 dan pada tanggal 6 Juli 2017 sebesar Rp 5.000.000.000.
2. Pencairan kedua sebesar Rp 7.000.000.000 (tujuh miliar rupiah) yang telah diterima pada tanggal 20 Oktober 2017.
3. Pencairan ketiga sebesar Rp 8.000.000.000 (delapan miliar rupiah) yang dibagi penerimanya pada tanggal 6 Desember 2017 sebesar Rp 5.000.000.000 dan pada tanggal 23 Januari 2018 sebesar Rp 3.000.000.000.

Fasilitas ini telah mengalami beberapa kali perubahan tingkat suku bunga, yang terakhir berkisar pada 11% - 11,5% per tahun (*floating rate*).

Pencairan pertama dan pencairan ketiga masing-masing sebesar Rp 7.000.000.000 dan Rp 8.000.000.000 dari Kredit Investasi II telah dilunasi lebih cepat seluruhnya masing-masing pada tanggal 1 Oktober 2018 dan tanggal 29 November 2018.

Fasilitas Kredit Investasi II, dilunasi secara angsuran bulanan dengan nilai angsuran sebesar Rp 111.739.440 setiap bulannya, sejak tanggal 20 November 2018 sampai dengan tanggal 20 Maret 2026.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Kredit Investasi II (lanjutan)

Perjanjian Kredit Investasi I dan II telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir kali berdasarkan Perjanjian Kredit No. 31/253/C2/Kredit/19 tanggal 30 September 2019 mengenai perubahan jaminan, sebagai berikut:

1. Beberapa jaminan yang digunakan untuk menjamin utang Perusahaan, juga digunakan sebagai jaminan untuk fasilitas pinjaman pihak-pihak berelasi Perusahaan (*cross collateral*), sebagai berikut:
 - a. Tanah dan bangunan Hotel Amaris Pakuan Bogor yang terletak di Jl. Padajaran Bogor dengan kepemilikan SHGB No. 767, 768, 769, 780, dan 781/Pakuan dengan luas tanah semuanya 2.418 m² atas nama PT Esta Prima Investama (Catatan 8e);
 - b. Tanah dan bangunan Hotel Amaris Hertasning Makassar yang terletak di Jl. Hertasning No 63D Masale Panakukang dengan kepemilikan SHGB No. 21963 dan 21980/Masale dengan luas tanah semuanya 876m² atas nama PT Esta Prima Investama (Catatan 8e);
 - c. Tanah dan bangunan Hotel Amaris Hertasning Makassar yang terletak di Jl. Hertasning No 63D Masale Panakukang dengan kepemilikan SHGB No. 21963 dan 21980/Masale dengan luas tanah semuanya 876m² atas nama PT Esta Prima Investama (Catatan 8e); dan
 - d. Tanah dan bangunan Esta Tower yang terletak di Kav Ruko Tol Boulevard Blok AH 2 No0007A, Lengkong Gudang, Serpong, Tangerang, Banten, dengan bukti kepemilikan SHGB No. 13304/Rawa Buntu dengan luas tanah 500m² atas nama PT Esta Prima Investama (Catatan 8e).
2. Beberapa jaminan yang ditarik, sebagai berikut:
 - a. Tanah dan bangunan berupa Rumah yang terletak di Jl Raya Imam Bonjol (d/h Jl Kav Pemda RT 001, RW 008) Panunggangan Barat, Cibodas, Tangerang, Banten, dengan bukti kepemilikan SHM No. 437/Panunggangan Barat atas nama Yeti Sopandi;
 - b. Tanah dan bangunan dua (2) unit Ruko yang terletak di Perumnas I, Jl Beringin Raya No. 146 A & C Kelurahan Nusa Jaya, Kecamatan Karawaci, Tangerang dengan bukti kepemilikan SHM No. 940/Nusa Jaya atas nama Melvin Wangkar dan Melivia Wangkar; dan
 - c. Jaminan pribadi dari Ibu Yeti Sopandi.

Sehingga jaminan aset tetap, properti investasi (Catatan 9 dan 10) dan jaminan aset yang dimiliki pihak berelasi, yang digunakan untuk menjamin seluruh fasilitas kredit di atas, terdiri dari:

1. Sebidang tanah dan bangunan (Hotel 88) yang terletak di Jl. Cut Meutia RT 1 RW 2 Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawalumbu, Bekasi, Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan SHGB No. 4973/Sepanjang Jaya seluas 841m² atas nama Perusahaan;
2. Tanah dan bangunan dua (2) unit ruko yang terletak di Jl Raya Perumnas Bumi Teluk Jambe, Desa Sukaluyu, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Karawang, Jawa Barat dengan bukti kepemilikan SHGB No. 02065 dan No. 02067/Sukaluyu atas nama Chandra dan sedang dalam proses balik nama ke atas nama Perusahaan;
3. Tanah dan bangunan dua (2) unit ruko yang terletak di Jl Raya Perumnas Bumi Teluk Jambe, Desa Sukaluyu, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Karawang, Jawa Barat dengan bukti kepemilikan SHGB No. 02064 dan No. 02066/Sukaluyu atas nama Oki Acokawardana dan sedang dalam proses balik nama ke atas nama Perusahaan;
4. Tanah dan bangunan berupa ruko yang terletak di Jalan Terusan Kopo No 341 D, RT 004, RW 004 (Blok Cilokotot) Kelurahan Margahayu Selatan, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, Jawa Barat dengan bukti Kepemilikan SHGB Nomor 4544/Margahayu Selatan (d/h SHM 5229/Margahayu Selatan terdaftar atas nama Perusahaan);
5. Tanah dan bangunan berupa Ruko yang terletak di Ruko BSD Junction Blok A No. 11, Lengkong Wetan, Serpong, Tangerang, Banten dengan bukti kepemilikan SHMASRS No. 0117/Lengkong Wetan atas nama Perusahaan;
6. Tanah dan bangunan Hotel Amaris Pakuan Bogor yang terletak di Jl. Padajaran Bogor dengan kepemilikan SHGB No. 767, 768, 769, 780, dan 781/Pakuan dengan luas tanah semuanya 2.418 m² atas nama PT Esta Prima Investama (Catatan 8e);
7. Tanah dan bangunan Hotel Amaris Hertasning Makassar yang terletak di Jl. Hertasning No 63D Masale Panakukang dengan kepemilikan SHGB No. 21963 dan 21980/Masale dengan luas tanah semuanya 876m² atas nama PT Esta Prima Investama (Catatan 8e);
8. Tanah dan bangunan Hotel Amaris Gorontalo yang terletak di Jl. Sultan Botutihe No 37 Ipilo, Kota Timur, Gorontalo dengan bukti kepemilikan SHGB No. 62 dengan luas tanah 819m² atas nama PT Esta Prima Investama (Catatan 8e); dan

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

9. Tanah dan bangunan Esta Tower yang terletak di Kav Ruko Tol Boulevard Blok AH 2 No0007A, Lengkong Gudang, Serpong, Tangerang, Banten, dengan bukti kepemilikan SHGB No. 13304/Rawa Buntu dengan luas tanah 500m² atas nama PT Esta Prima Investama (Catatan 8e).

Selama Perusahaan memperoleh fasilitas kredit-kredit di atas, Perusahaan dilarang melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Melakukan perubahan anggaran dasar, penurunan modal, dan perubahan pemegang saham tanpa persetujuan terlebih dahulu dari bank.
2. Membayar dividen atau melakukan distribusi atas pendapatan lainnya kepada pemegang saham.

Pada tanggal 15 Oktober 2019, Perusahaan telah menerima surat dari PT Bank KEB Hana Indonesia sehubungan Permohonan Pengesampingan Pasal Pembatasan dalam Perjanjian Kredit. Berdasarkan surat tersebut, Perusahaan yang sebelumnya wajib memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari PT Bank KEB Hana Indonesia sebelum melakukan pembayaran dividen atau melakukan distribusi atas pendapatan lainnya kepada pemegang saham lainnya, kini hanya wajib melakukan pemberitahuan secara tertulis. Surat tersebut akan menjadi efektif setelah Perusahaan tercatat di Bursa Efek Indonesia.

16. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN

Perusahaan mengadakan perjanjian pembiayaan konsumen dengan PT BCA Finance untuk pembelian kendaraan pada tahun 2019. Rincian utang pembiayaan konsumen adalah sebagai berikut:

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------------------------|-------------|
| Utang pembiayaan konsumen Dikurangi beban bunga di masa depan | 2.374.439.900 (383.921.686) | - - |
| Nilai tunai pembayaran utang pembiayaan konsumen Dikurangi bagian yang jatuh tempo: dalam waktu satu tahun: | 1.990.518.214 629.342.727 | - - |
| Bagian jangka panjang | 1.361.175.487 | - |

Utang pembiayaan konsumen ini dikenai tingkat suku bunga sebesar 12,60% per tahun dengan menggunakan metode anuitas atau setara dengan bunga flat sebesar 6,45% per tahun dan akan dilunasi selama tiga tahun melalui angsuran bulanan.

Beban bunga atas utang pembiayaan konsumen tersebut sebesar Rp 26.921.630 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

17. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Perusahaan memberikan imbalan kerja jangka panjang kepada karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 (UU No. 13/2003). Imbalan tersebut tidak didanai. Tabel berikut menyajikan komponen dari beban imbalan neto yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan jumlah yang diakui dalam laporan posisi keuangan untuk liabilitas imbalan kerja yang dihitung oleh PT Sigma Prima Solusindo, aktuaris independen, berdasarkan laporannya masing-masing tertanggal 30 Januari 2020 dan 12 Juli 2019 untuk perhitungan liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018. Perhitungan aktuaris menggunakan metode "*Projected Unit Credit*" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

| | 31 Desember 2019 | 31 Desember 2018 |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Tingkat diskonto | 7,64% | 8,81% |
| Tingkat kenaikan gaji tahunan | 10,00% | 10,00% |
| Usia pensiun | 55 Tahun | 55 Tahun |
| Tingkat mortalita | TMI-III tahun 2011 | TMI-III tahun 2011 |
| Metode penilaian | <i>Projected Unit Credit</i> | <i>Projected Unit Credit</i> |

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (lanjutan)

Liabilitas imbalan kerja karyawan yang diakui dalam laporan posisi keuangan terdiri atas:

| | 31 Desember 2019 | 31 Desember 2018 |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Nilai kini liabilitas imbalan kerja | 13.800.000 | 17.771.473 |

Beban imbalan kerja karyawan yang diakui dalam laba-rugi adalah sebagai berikut:

| | 31 Desember 2019 | 31 Desember 2018 |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Beban jasa kini | 86.102.091 | 27.691.517 |
| Beban bunga | 1.565.667 | - |
| Beban imbalan kerja (Catatan 21a) | 87.667.758 | 27.691.517 |

Rincian beban imbalan kerja karyawan yang diakui pada ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

| | 31 Desember 2019 | 31 Desember 2018 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Keuntungan (kerugian) aktuarial yang timbul dari: Perubahan asumsi keuangan | (91.639.231) | (9.920.044) |
| Total beban imbalan kerja yang diakui pada penghasilan komprehensif lain | (91.639.231) | (9.920.044) |

Mutasi liabilitas imbalan kerja karyawan yang diakui pada laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

| | 31 Desember 2019 | 31 Desember 2018 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Saldo awal tahun | 17.771.473 | - |
| Beban imbalan kerja tahun berjalan (Catatan 21a) | 87.667.758 | 27.691.517 |
| Penghasilan (beban) komprehensif lain | (91.639.231) | (9.920.044) |
| Saldo akhir tahun | 13.800.000 | 17.771.473 |

Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah liabilitas imbalan kerja cukup untuk memenuhi persyaratan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13 Tahun 2003 pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

Analisa sensitivitas untuk risiko tingkat diskonto

Pada tanggal 31 Desember 2019, jika tingkat diskonto meningkat sebesar 1% dengan semua variabel konstan, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti tetap sama sebesar Rp 13.800.000, sedangkan jika tingkat diskonto menurun 1%, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti tetap sama sebesar Rp 13.800.000.

Manajemen Perusahaan telah mereview asumsi yang digunakan dan berpendapat bahwa asumsi tersebut sudah memadai. Manajemen berkeyakinan bahwa liabilitas imbalan kerja tersebut telah memadai untuk menutupi liabilitas imbalan kerja Perusahaan.

Seluruh jumlah jatuh tempo kewajiban manfaat pasti pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 13.800.000 kurang dari 1 tahun.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. MODAL SAHAM

Berdasarkan Akta Notaris Maichel Vecky Katuuk, S.H., M.Kn., No. 1 tanggal 8 November 2018, Perusahaan melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor penuh sebanyak 18.000 lembar saham dengan nilai sebesar Rp 18.000.000.000, dimana ditempatkan seluruhnya oleh PT Esta Prima Investama.

Berdasarkan Akta Notaris Maichel Vecky Katuuk, S.H., M.Kn., No. 5 tanggal 14 Desember 2018, Perusahaan melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor penuh melalui konversi hutang pihak berelasi PT Esta Prima Investama sebanyak 20.000 lembar saham dengan nilai sebesar Rp 20.000.000.000.

Sehingga susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

| 31 Desember 2018 | | | |
|-------------------------|---|-------------------------|-----------------------|
| Pemegang Saham | Total Saham Ditempatkan dan Disetor penuh | Percentase Pemilikan | Total |
| PT Esta Prima Investama | 42.950 | 99,88% | 42.950.000.000 |
| Yeti Sopandi | 50 | 0,12% | 50.000.000 |
| Total | 43.000 | 100,00% | 43.000.000.000 |

Berdasarkan Akta Notaris Maichel Vecky Katuuk, S.H. M.Kn., No. 13 tanggal 30 Agustus 2019, Perusahaan melakukan penjualan atas modal saham dari pemegang saham yaitu PT Esta Prima Investama dengan kepemilikan saham sebanyak 42.950 lembar saham atau sebesar Rp 42.950.000.000 dengan tingkat persentase kepemilikan sebesar 99,88% kepada PT Esta Utama Corpora sebesar Rp 42.950.000.000 dan pemegang saham Yeti Sopandi dengan kepemilikan saham sebanyak 50 lembar saham atau sebesar Rp 50.000.000 dengan tingkat persentase kepemilikan sebesar 0,12% kepada PT Bartley Sejahtera Investama sebesar Rp 50.000.000.

Berdasarkan Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 47 pada tanggal 18 September 2019, seluruh pemegang saham telah menyetujui Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan mengenai perubahan nama Perusahaan dari PT Esta Multi Usaha menjadi PT Esta Multi Usaha Tbk dan penyesuaian-penesuaian untuk menyetujui pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham dan memenuhi persyaratan sebagai Perusahaan Terbuka. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat Keputusan No. AHU-0073384.AH.01.02.Tahun 2019. Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham, maka seluruh pemegang saham menyetujui perubahan nilai lembar per saham dari Rp 1.000.000 menjadi Rp 100 per lembar saham. Sampai dengan tanggal laporan keuangan, Berita Negara Republik Indonesia masih dalam proses.

Sehingga susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut :

| 31 Desember 2019 | | | |
|--------------------------------|---|-------------------------|-----------------------|
| Pemegang Saham | Total Saham Ditempatkan dan Disetor penuh | Percentase Pemilikan | Total |
| PT Esta Utama Corpora | 429.500.000 | 99,88% | 42.950.000.000 |
| PT Bartley Sejahtera Investama | 500.000 | 0,12% | 50.000.000 |
| Total | 430.000.000 | 100,00% | 43.000.000.000 |

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Pendapatan hotel | 6.277.051.298 | 3.490.807.702 |
| Pendapatan sewa bangunan (Catatan 10) | 972.918.506 | 789.722.225 |
| Pendapatan sewa kendaraan | 497.000.000 | - |
| Penjualan barang | 420.000.000 | - |
| Total | 8.166.969.804 | 4.280.529.927 |

Pendapatan sewa bangunan merupakan pendapatan yang diperoleh dari sewa properti investasi (Catatan 10) yang dimiliki Perusahaan sebagai berikut:

1. 2 unit bangunan ruko yang terletak di Ruko BSD Junction Blok A37, Jl. Pahlawan Seribu, BSD City, Tangerang Selatan.
2. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Terusan Kopo No. 341D, Bandung.
3. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Raya Wangun 240G, Bogor.
4. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Plaza Sudirman Center, Blok A12, Jl. Raya Sudirman, Desa Pucung, Kota Baru Karawang, Jawa Barat.
5. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Raya Cikarang Cibarusah, Blok EDB, No. 8, Kabupaten Bekasi.
6. 4 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Batara No. 135, Bumi Teluk Jambe, Karawang.
7. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Bau Mangga No. 16, Masale, Panakukan, Makassar.
8. 1 unit bangunan kantor yang terletak di Jl. Drs. Achmad Nadjamuddin, Limba U Dua, Gorontalo.
9. 1 unit apartemen yang terletak di Jl Kasablanka Raya, Kav 88, Jakarta Selatan

Tidak ada transaksi pendapatan kepada satu pelanggan dengan total kumulatifnya di atas 10% dari total pendapatan untuk tahun-tahun berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, pendapatan sewa bangunan kepada pihak-pihak berelasi masing-masing sebesar Rp 725.462.963 dan Rp 557.870.370 (Catatan 8d).

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, pendapatan sewa kendaraan seluruhnya merupakan pendapatan yang berasal dari pihak berelasi sebesar Rp 497.000.000 (Catatan 8d).

20. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Rincian beban pokok pendapatan berdasarkan jenis beban adalah sebagai berikut:

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------------|----------------------|
| Beban pokok pendapatan hotel | | |
| Gaji | 733.051.797 | 488.180.489 |
| Perlengkapan ruangan | 576.093.197 | 360.462.566 |
| Ruang | 284.505.982 | 134.107.155 |
| Jasa manajemen (Catatan 27) | 221.642.578 | 94.653.622 |
| Laundry | 145.421.737 | 94.605.366 |
| Housekeeping | 88.283.069 | 55.526.210 |
| Lain-lain (di bawah Rp 50.000.000) | 159.594.871 | 55.107.231 |
| Beban pokok pendapatan sewa bangunan | | |
| Penyusutan properti investasi (Catatan 10) | 801.346.612 | 692.855.586 |
| Beban pokok penjualan barang | | |
| Persediaan siap dijual | 210.000.000 | - |
| Beban pokok pendapatan sewa kendaraan | | |
| Penyusutan kendaraan (Catatan 9) | 145.242.392 | - |
| Total | 3.365.182.235 | 1.975.498.225 |

Tidak ada transaksi pembelian kepada satu pemasok dengan total kumulatifnya di atas 10% dari total pembelian untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

- a. Beban umum dan administrasi

terdiri dari:

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Penyusutan aset tetap (Catatan 9) | 1.659.349.708 | 1.480.078.871 |
| Gaji dan tunjangan | 1.007.049.958 | 236.917.151 |
| Pajak | 333.314.948 | 91.546.362 |
| Legal | 145.227.116 | 226.961.562 |
| Imbalan kerja karyawan (Catatan 17) | 87.667.758 | 27.691.517 |
| Tenaga ahli | 63.810.000 | 15.000.000 |
| Kantor | 57.204.934 | 27.265.714 |
| Listrik, air, dan telepon | 54.409.361 | 33.265.850 |
| Asuransi | 48.137.022 | 26.145.090 |
| Sewa | 44.444.442 | - |
| <i>Maintenance</i> | 40.065.000 | 197.604.984 |
| Perjalanan | 5.733.311 | 3.822.579 |
| Karyawan | 1.350.000 | 1.609.800 |
| Lainnya (di bawah Rp 1 juta) | 98.482.645 | 63.299.050 |
| Total | 3.646.246.203 | 2.431.208.530 |

- b. Beban peralatan, pemeliharaan, dan energi

terdiri dari:

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Listrik dan air | 452.487.783 | 296.442.321 |
| Perbaikan dan pemeliharaan | 48.015.800 | 14.513.000 |
| Bahan bakar | 31.303.907 | 19.459.672 |
| Lainnya | 81.075.766 | 40.594.925 |
| Total | 612.883.256 | 371.009.918 |

- c. Beban pemasaran

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Iklan dan promosi | 20.457.101 | 12.586.221 |
| Perjalanan | 20.228.453 | 12.253.000 |
| Lainnya (di bawah Rp 1 juta) | 24.063.540 | 1.150.000 |
| Total | 64.749.094 | 25.989.221 |

22. LABA (RUGI) PER SAHAM

Laba (rugi) per saham dihitung dengan membagi laba (rugi) tahun berjalan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang ditempatkan penuh, yang beredar pada tahun bersangkutan, sebagai berikut:

| | 2019 | 2018 |
|---|---------------|------------------|
| Laba (rugi) bersih tahun berjalan | 1.972.439.033 | (3.961.875.576) |
| Rata-rata tertimbang jumlah saham beredar | 430.000.000 | 86.493.151 |
| Laba (rugi) per saham | 4,59 | (45,57) |

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. INFORMASI SEGMENT

Perusahaan mengelompokkan dan mengevaluasi usahanya secara bisnis usahanya.

Tabel berikut ini menyajikan informasi mengenai hasil operasi, aset dan liabilitas dari segmen operasi Perusahaan:

| | 31 Desember 2019 | | | | |
|---|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|
| | Hotel 88 (Bekasi) | Properti investasi | Sewa kendaraan | Penjualan barang | Total |
| Pendapatan departemental | 6.277.051.298 | 972.918.506 | 497.000.000 | 420.000.000 | 8.166.969.804 |
| Beban departemental | <u>2.208.593.231</u> | <u>801.346.612</u> | <u>145.242.392</u> | <u>210.000.000</u> | <u>3.365.182.235</u> |
| Laba kotor | 4.068.458.067 | 171.571.894 | 351.757.608 | 210.000.000 | 4.801.787.569 |
| Beban usaha | 3.437.604.817 | 666.909.269 | 118.892.192 | 100.472.275 | 4.323.878.553 |
| Laba (rugi) usaha | 630.853.250 | (495.337.375) | 232.865.416 | 109.527.725 | 477.909.016 |
| Pendapatan (beban) lainnya | <u>(5.170.295)</u> | <u>3.242.590.000</u> | <u>(26.921.630)</u> | <u>-</u> | <u>3.210.498.075</u> |
| Laba (rugi) sebelum beban yang tidak dapat diatribusikan | <u>625.682.955</u> | <u>2.747.252.625</u> | <u>205.943.786</u> | <u>109.527.725</u> | <u>3.688.407.091</u> |
| Beban yang tidak dapat diatribusikan | | | | | (1.743.052.399) |
| Laba sebelum beban pajak tangguhan | | | | | 1.945.354.692 |
| Manfaat pajak tangguhan | | | | | 27.084.341 |
| Laba tahun berjalan | | | | | 1.972.439.033 |
| Penghasilan komprehensif lain yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya | | | | | 68.729.423 |
| Laba komprehensif | | | | | <u>2.041.168.456</u> |
| Aset | | | | | |
| Aset segmen | 25.220.348.406 | 20.850.060.148 | 5.123.394.006 | - | 51.193.802.560 |
| Aset tidak dapat dialokasi | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1.045.574.440</u> |
| Total aset | <u>25.220.348.406</u> | <u>20.850.060.148</u> | <u>5.123.394.006</u> | <u>-</u> | <u>52.239.377.000</u> |
| Liabilitas | | | | | |
| Liabilitas segmen | 680.413.340 | 1.463.707.422 | 1.990.518.214 | - | 4.134.638.976 |
| Liabilitas tidak dapat dialokasi | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>12.369.576.818</u> |
| Total liabilitas | <u>680.413.340</u> | <u>1.463.707.422</u> | <u>1.990.518.214</u> | <u>-</u> | <u>16.504.215.794</u> |

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

| | 31 Desember 2018 | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Hotel 88 (Bekasi) | Properti investasi | Total |
| Pendapatan departemental | 3.490.807.702 | 789.722.225 | 4.280.529.927 |
| Beban departemental | 1.282.642.639 | 692.855.586 | 1.975.498.225 |
| Laba kotor | 2.208.165.063 | 96.866.639 | 2.305.031.702 |
| Beban usaha | 2.608.011.081 | 220.196.591 | 2.828.207.672 |
| Rugi usaha | (399.846.018) | (123.329.952) | (523.175.970) |
| Beban lainnya | (241.179.130) | - | (241.179.130) |
| Rugi sebelum beban yang tidak dapat diatribusikan | (641.025.148) | (123.329.952) | (764.355.100) |
| Beban yang tidak dapat diatribusikan | | | (3.271.697.443) |
| Rugi sebelum beban pajak tangguhan | | | (4.036.052.543) |
| Manfaat pajak tangguhan | | | 74.176.967 |
| Rugi tahun berjalan | | | (3.961.875.576) |
| Penghasilan komprehensif lain yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya | | | 7.440.033 |
| Rugi komprehensif | | | (3.954.435.543) |
| Aset | | | |
| Aset segmen | 26.961.403.804 | 24.483.017.228 | 51.444.421.032 |
| Aset tidak dapat dialokasi | - | - | - |
| Total aset | 26.961.403.804 | 24.483.017.228 | 51.444.421.032 |
| Liabilitas | | | |
| Liabilitas segmen | 1.545.725.641 | 2.433.142.937 | 3.978.868.578 |
| Liabilitas tidak dapat dialokasi | - | - | 13.771.559.704 |
| Total liabilitas | 1.545.725.641 | 2.433.142.937 | 17.750.428.282 |

24. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL

MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Tingkat probabilitas risiko yang sangat potensial terjadi dari instrumen keuangan Perusahaan adalah risiko pasar (yaitu risiko tingkat suku bunga), risiko kredit dan risiko likuiditas. Kebijakan akan pentingnya mengelola tingkat risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangkan beberapa parameter perubahan dan volatilitas pasar keuangan di Indonesia. Direksi Perusahaan menelaah dan menyetujui kebijakan risiko yang mencakup toleransi risiko dalam strategi mengelola risiko-risiko yang dirangkum di bawah ini.

Risiko Pasar

Risiko pasar merupakan risiko yang terutama disebabkan karena perubahan harga pasar. Perusahaan dipengaruhi oleh risiko pasar, terutama risiko tingkat suku bunga.

Risiko Tingkat Suku Bunga

Risiko terhadap tingkat suku bunga merupakan risiko nilai wajar atau arus kas masa datang dari instrumen keuangan yang berfluktuasi akibat perubahan tingkat suku bunga pasar. Eksposur Perusahaan yang terpengaruh tingkat suku bunga terutama terkait pada utang bank jangka panjang dan utang pemberian konsumen.

Perusahaan memonitor secara ketat fluktuasi suku bunga pasar dan ekspektasi pasar sehingga dapat mengambil langkah-langkah yang paling menguntungkan Perusahaan secara tepat waktu. Manajemen tidak menganggap perlunya melakukan swap suku bunga saat ini.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL (lanjutan)

MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Pasar (lanjutan)

Risiko Tingkat Suku Bunga (lanjutan)

Tabel berikut adalah nilai tercatat, berdasarkan jatuh temponya, atas liabilitas keuangan Perusahaan yang terkait risiko tingkat suku bunga pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018:

| | 31 Desember 2019 | | | | | | |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| | Rata-rata Suku Bunga Efektif | Jatuh Tempo dalam Satu Tahun | Jatuh Tempo Pada Tahun Kedua | Jatuh Tempo Pada Tahun Ketiga | Jatuh Tempo Pada Tahun Keempat | Jatuh Tempo Lebih dari Tahun Kelima | Total |
| Liabilitas | | | | | | | |
| Utang bank jangka panjang | 11% - 12,50% | 1.621.719.498 | 1.818.368.115 | 2.038.862.210 | 2.286.093.272 | 4.781.705.255 | 12.546.748.350 |
| Utang pembiayaan Konsumen | 12,60% | 629.342.727 | 713.372.080 | 647.803.407 | - | - | 1.990.518.214 |
| 31 Desember 2018 | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Liabilitas | | | | | | | |
| Utang bank jangka panjang | 11% - 12,50% | 1.446.337.575 | 1.621.719.498 | 1.818.368.115 | 2.038.862.210 | 7.067.798.527 | 13.993.085.925 |

Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko dalam hal pihak ketiga tidak akan memenuhi liabilitasnya berdasarkan instrumen keuangan atau kontrak pelanggan, yang menyebabkan kerugian keuangan. Perusahaan dihadapkan pada risiko kredit dari kegiatan operasi dan dari aktivitas pendanaan, termasuk deposito pada bank, transaksi valuta asing, dan instrumen keuangan lainnya. Risiko kredit terutama berasal dari bank, piutang usaha dari pelanggan dan piutang lain-lain.

Risiko kredit yang berasal dari piutang usaha dikelola oleh manajemen Perusahaan sesuai dengan kebijakan, prosedur, dan pengendalian dari Perusahaan yang berhubungan dengan pengelolaan risiko kredit pelanggan. Batasan kredit ditentukan untuk semua pelanggan berdasarkan kriteria penilaian secara internal. Saldo piutang pelanggan dan piutang lain-lain dimonitor secara teratur oleh manajemen Perusahaan.

Risiko kredit yang berasal dari bank dikelola oleh manajemen Perusahaan dengan menilai kredibilitas pihak-pihak yang akan menerima penempatan dana dari Perusahaan.

Tabel berikut ini memberikan informasi mengenai maksimum kredit yang dihadapi oleh Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018:

| | 2019 | 2018 |
|-------------------|----------------------|--------------------|
| Bank | 1.953.288.555 | 932.722.451 |
| Piutang usaha | 291.853.558 | 53.502.091 |
| Piutang lain-lain | 1.500.000 | - |
| Total | 2.246.642.113 | 986.224.542 |

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL (lanjutan)

MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Kredit (lanjutan)

Perusahaan melakukan hubungan usaha dengan pihak-pihak yang diakui dan kredibel. Perusahaan memiliki kebijakan untuk semua pelanggan yang akan melakukan perdagangan secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit. Sebagai tambahan jumlah piutang dipantau secara terus menerus untuk mengurangi risiko penurunan nilai piutang.

Tabel berikut ini menunjukkan eksposur maksimum risiko kredit untuk komponen-komponen dalam laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018:

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------------|--------------------|
| Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai | 2.093.310.436 | 937.650.650 |
| Telah jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai | 153.331.677 | 48.573.892 |
| Total | 2.246.642.113 | 986.224.542 |

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko kerugian yang timbul karena Perusahaan tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi liabilitasnya.

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga jumlah kas dan bank yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Perusahaan dan untuk mengatasi dampak fluktuasi arus kas. Manajemen juga melakukan evaluasi berkala atas proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo pinjaman dan utang dan terus-menerus melakukan penelaahan pasar keuangan untuk mendapatkan sumber pendanaan yang optimal.

Tabel di bawah merupakan profil jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak terdiskonto pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018:

| Liabilitas | 31 Desember 2019 | | | |
|--------------------------------|----------------------|--|----------------------|-----------------------|
| | Di bawah 1 tahun | Lebih dari 1 tahun sampai dengan 5 tahun | Lebih dari 5 tahun | Total |
| | | | | |
| Utang usaha - pihak ketiga | 151.334.284 | - | - | 151.334.284 |
| Utang lain-lain - pihak ketiga | 17.419.123 | - | - | 17.419.123 |
| Beban masih harus dibayar | 144.879.436 | - | - | 144.879.436 |
| Utang bank jangka panjang | 2.980.883.446 | 11.923.533.783 | 2.359.641.301 | 17.264.058.530 |
| Utang pembiayaan konsumen | 759.744.000 | 1.367.161.900 | - | 2.126.905.900 |
| Utang pembelian aset tetap | - | 68.025.000 | - | 68.025.000 |
| Total liabilitas | 4.054.260.289 | 13.358.720.683 | 2.359.641.301 | 19.772.622.273 |

| Liabilitas | 31 Desember 2018 | | | |
|--------------------------------|----------------------|--|----------------------|-----------------------|
| | Di bawah 1 tahun | Lebih dari 1 tahun sampai dengan 5 tahun | Lebih dari 5 tahun | Total |
| | | | | |
| Utang usaha - pihak ketiga | 164.923.605 | - | - | 164.923.605 |
| Utang lain-lain - pihak ketiga | 15.524.999 | - | - | 15.524.999 |
| Beban masih harus dibayar | 256.088.879 | - | - | 256.088.879 |
| Utang bank jangka panjang | 2.980.883.446 | 11.923.533.783 | 5.340.524.747 | 20.244.941.976 |
| Utang pembelian aset tetap | 1.088.775.000 | - | - | 1.088.775.000 |
| Utang pihak berelasi | 1.249.903.002 | - | - | 1.249.903.002 |
| Total liabilitas | 5.756.098.931 | 11.923.533.783 | 5.340.524.747 | 23.020.157.461 |

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL (lanjutan)

PENGELOLAAN MODAL

Tujuan utama pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan pemeliharaan peringkat kredit yang tinggi dan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham. Perusahaan tidak diwajibkan untuk memenuhi syarat-syarat modal tertentu.

Manajemen Perusahaan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dapat memilih menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham atau menerbitkan saham baru.

Tidak ada perubahan yang dibuat dalam tujuan, kebijakan, atau proses selama periode yang disajikan.

Kebijakan Perusahaan adalah untuk menjaga rasio modal yang sehat dalam rangka untuk mengamankan pembiayaan pada biaya yang wajar.

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Perusahaan mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal (*gearing ratio*) yang dihitung melalui pembagian antara utang bersih dengan modal. Utang bersih adalah jumlah liabilitas sebagaimana disajikan di dalam laporan posisi keuangan dikurangi dengan jumlah kas dan bank, sedangkan modal meliputi seluruh komponen ekuitas dalam laporan posisi keuangan. Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, perhitungan rasio tersebut adalah sebagai berikut:

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Total liabilitas | 16.504.215.794 | 17.750.428.282 |
| Dikurangi kas dan bank | 1.967.186.253 | 951.553.601 |
| Utang bersih | 14.537.029.541 | 16.798.874.681 |
| Total ekuitas | 35.735.161.206 | 33.693.992.750 |
| Rasio utang terhadap modal | 0,41 | 0,50 |

25. INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar instrumen keuangan Perusahaan yang tercatat dalam laporan keuangan:

| | 31 Desember 2019 | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | Nilai Tercatat | Nilai Wajar |
| ASET KEUANGAN | | |
| Aset yang diklasifikasikan sebagai pinjaman dan piutang | | |
| Kas dan bank | 1.967.186.253 | 1.967.186.253 |
| Piutang usaha - pihak ketiga | 291.853.558 | 291.853.558 |
| Piutang lain-lain | 1.500.000 | 1.500.000 |
| Total Aset Keuangan | 2.260.539.811 | 2.260.539.811 |
| LIABILITAS KEUANGAN | | |
| Liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi | | |
| Utang usaha - pihak ketiga | 151.334.284 | 151.334.284 |
| Utang lain-lain - pihak ketiga | 17.419.123 | 17.419.123 |
| Beban masih harus dibayar | 144.879.436 | 144.879.436 |
| Utang pembiayaan konsumen | 1.990.518.214 | 1.990.518.214 |
| Utang bank jangka panjang | 12.546.748.350 | 12.546.748.350 |
| Utang pembelian aset tetap | 68.025.000 | 68.025.000 |
| Total Liabilitas Keuangan | 14.918.924.407 | 14.918.924.407 |

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

| | 31 Desember 2018 | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | Nilai Tercatat | Nilai Wajar |
| ASET KEUANGAN | | |
| Aset yang diklasifikasikan sebagai pinjaman dan piutang | | |
| Kas dan bank | 951.553.601 | 951.553.601 |
| Piutang usaha - pihak ketiga | 53.502.091 | 53.502.091 |
| Total Aset Keuangan | 1.005.055.692 | 1.005.055.692 |
| LIABILITAS KEUANGAN | | |
| Liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi | | |
| Utang usaha - pihak ketiga | 164.923.605 | 164.923.605 |
| Utang lain-lain - pihak ketiga | 15.524.999 | 15.524.999 |
| Beban masih harus dibayar | 256.088.879 | 256.088.879 |
| Utang pihak berelasi | 1.249.903.002 | 1.249.903.002 |
| Utang bank jangka panjang | 13.993.085.925 | 13.993.085.925 |
| Utang pembelian aset tetap | 1.088.775.000 | 1.088.775.000 |
| Total Liabilitas Keuangan | 16.768.301.410 | 16.768.301.410 |

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar masing-masing kelompok dari instrumen keuangan Perusahaan:

1. Nilai wajar kas dan bank, piutang usaha - pihak ketiga, piutang lain-lain, utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, dan beban masih harus dibayar mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek dan akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan.
2. Nilai tercatat utang bank jangka panjang dan utang pembiayaan konsumen mendekati nilai wajarnya karena suku bunga mengambang dari instrumen keuangan ini tergantung penyesuaian oleh pihak bank dan pembiayaan konsumen diterima.
3. Nilai wajar utang pihak berelasi dan utang pembelian aset tetap dicatat sebesar biaya historis karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan didefinisikan sebagai harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu aset dan liabilitas dalam transaksi teratur di antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Perusahaan menggunakan hierarki berikut ini untuk menentukan nilai wajar instrumen keuangan:

- Level 1: Nilai wajar diukur berdasarkan pada harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas sejenis.
- Level 2: Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, di mana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.
- Level 3: Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, di mana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar tidak dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.

26. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN LAPORAN ARUS KAS

- a. Aktivitas pendanaan dan investasi non-kas yang signifikan

| | 2019 | 2018 |
|---|---------------|----------------|
| Perolehan aset tetap melalui utang pembiayaan konsumen | 1.909.670.000 | - |
| Penambahan uang muka pembelian aset tetap melalui utang pembiayaan konsumen | 213.325.000 | - |
| Amortisasi biaya provisi yang belum diamortisasi | 48.326.163 | 48.773.181 |
| Konversi utang pihak berelasi ke modal | - | 20.000.000.000 |

PT ESTA MULTI USAHA Tbk (d.h PT ESTA ASRI PROPERTINDO)
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN LAPORAN ARUS KAS (lanjutan)

- b. Rekonsiliasi utang bersih

| | Utang pemberian konsumen | Utang bank jangka Panjang | Utang pihak berelasi |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Pinjaman bersih pada 1 Januari 2018 | - | 26.881.236.210 | 7.729.726.948 |
| Arus kas | - | (13.176.221.160) | 13.520.176.054 |
| Non kas | - | 48.773.181 | (20.000.000.000) |
| | | | |
| Pinjaman bersih pada 31 Desember 2018 | - | 13.753.788.231 | 1.249.903.002 |
| Arus kas | (132.476.786) | (1.446.337.576) | (1.249.903.002) |
| Non kas | 2.122.995.000 | 48.326.163 | - |
| | | | |
| Pinjaman bersih pada 31 Desember 2019 | 1.990.518.214 | 12.355.776.818 | - |
| | | | |

27. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING

Perjanjian Pengelolaan Hotel

Berdasarkan Perjanjian Pengelolaan Hotel antara Perusahaan dengan PT Waringin Delapan Delapan (Waringin) tanggal 8 Oktober 2013, Perusahaan menyerahkan pengelolaan D'Esta Hotel 88 kepada Waringin sesuai standar oprasional hotel yang dikelola oleh Waringin.

Atas pengelolaan hotel oleh waringin, beban-beban yang harus ditanggung adalah sebagai berikut:

1. Beban promosi bersama sebesar 1% dari pendapatan kamar.
2. Beban pemesanan kamar sebesar Rp10.000 per kamar untuk setiap pemesanan kamar melalui kantor pusat Hotel 88 Grup yang dimiliki Waringin.
3. *Basic fee* sebesar 1% dari total pendapatan.
4. *Incentive fee* sebesar:
 - a. 5% dari *Gross Operating Profit* (GOP) bila GOP lebih kecil dari 50%.
 - b. 6% dari GOP bila GOP sama dengan atau lebih besar dari 50% tetapi lebih kecil atau sama dengan 60%
 - c. 7% dari GOP bila GOP lebih besar dari 60%.

Perjanjian ini berlaku sejak ditandatangani dan akan jatuh tempo untuk jangka waktu 10 tahun terhitung sejak bangunan hotel diserahkan kepada Waringin sebagai pengelola. Tanggal penyerahan bangunan hotel kepada Waringin sebagai pengelola pada tanggal 26 April 2018, sehingga perjanjian ini akan berlaku sampai dengan tanggal 26 April 2028. Namun Perusahaan maupun Waringin memiliki opsi untuk meninjau jangka waktu perjanjian ini sesudah perjanjian ini berlangsung selama 5 tahun dengan mengajukan secara tertulis paling lambat 6 bulan sebelumnya.

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, beban-beban yang ditanggung Perusahaan masing-masing sebesar Rp 221.642.578 dan Rp 94.653.622, diakui sebagai beban jasa manajemen sebagai bagian dari Beban Pokok Pendapatan Hotel (Catatan 20).

28. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN KEUANGAN

Penawaran Umum Efek

Pada tanggal 28 Februari 2020, Perusahaan memperoleh Surat Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran No. S-82/D.04/2020 dari Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham kepada masyarakat sebanyak 200.000.000 lembar saham biasa dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga penawaran Rp 120 per saham. Pada tanggal 9 Maret 2020, Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya di Bursa Efek Indonesia (BEI).



ACCEPTING THE NEW NORMAL

2019
Laporan Tahunan
Annual Report



ESTA MULTI USAHA

PT Esta Multi Usaha Tbk
Wisma D'Esta
Komplek Komersial Sektor II
Blok AH II No. 7A BSD City
Tangerang Selatan 15318

www.estamultiusaha.co.id

2019
Laporan Tahunan
Annual Report