PROSPEKTUS PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU PT ESTA MULTI USAHA Tbk -2022

PROSPEKTUS

Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa	**1 April 2022**
Tanggal Pernyataan Pendaftaraan menjadi Efektif	**9 Juni 2022**
Tanggal Terakhir Perdagangan Saham dengan HMETD di:	
Pasar Reguler dan Negosiasi	**17 Juni 2022**
Pasar Tunai	**21 Juni 2022**
Tanggal Mulai Perdagangan Saham Tanpa HMETD:	
Pasar Reguler dan Negosiasi	**20 Juni 2022**
Pasar Tunai	**22 Juni 2022**
Tanggal Pencatatan dalam DPS yang berhak atas HMETD	**21 Juni 2022**
Tanggal Distribusi HMETD	**22 Juni 2022**
Tanggal Pencatatan HMETD di BEI	**23 Juni 2022**
Awal Perdagangan, Pelaksanaan dan Pembayaran HMETD	**23 Juni 2022**
Akhir Perdagangan, Pelaksanaan dan Pembayaran HMETD	**29 Juni 2022**
Periode Penyerahan Saham dan Waran Seri I Hasil Pelaksanaan HMETD	**27 Juni – 1 Juli 2022**
Tanggal Akhir Pembayaran Pemesanan Saham Tambahan	**1 Juli 2022**
Tanggal Penjatahan atas Pemesanan Saham Tambahan	**4 Juli 2022**
Tanggal Pembayaran Pembeli Siaga	**4 Juli 2022**
Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan Saham Tambahan	**5 Juli 2022**
Tanggal Awal Perdagangan Waran Seri I di Pasar Reguler	**23 Juni 2022**
Akhir Perdagangan Waran Seri I	
Pasar Reguler dan Negosiasi	**19 Juni 2023**
Pasar Tunai	**21 Juni 2023**
Periode Pelaksanaan Waran Seri I	**23 Desember 2022**
Masa Berlakunya Waran Seri I	**22 Juni 2023**

OTORITAS JASA KEUANGAN TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI PROSPEKTUS INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

PROSPEKTUS INI PENTING DAN PERLU MENDAPAT PERHATIAN SEGERA. APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG AKAN DIAMBIL, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PIHAK YANG KOMPETEN.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk ("PERSEROAN") BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.

ESTA MULTI USAHA

PT ESTA MULTI USAHA Tbk

("Perseroan")

Bergerak dalam bidang perhotelan, properti dan penyewaan kendaraan

Kantor Pusat :
Gedung Wisma D Esta Komplek Komersil Sektor II Blok AH 2 No.7A BSD Rawabuntu Serpong,
Kota Tangerang Selatan Banten 15318
Telepon : +62 21 6083 4569; Faksimili : + 62 21 6083 4568
Website : www.estamultiusaha.com; Email: corpsec@estamultiusaha.co.id

PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU ("PMHMETD ")

Perseroan berencana untuk menerbitkan HMETD sebanyak 1.599.230.769 (satu miliar lima ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus enam puluh sembilan) saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham yang mewakili 71,74% (tujuh puluh satu koma tujuh empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD . Setiap pemegang 13 (tiga belas) Saham Lama yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal 21 Juni 2022 pukul 16.00 WIB berhak atas 33 (tiga puluh tiga) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 (satu) Saham Baru dengan Harga Pelaksanaan Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan dan Pembelian Saham. Jumlah dana yang akan diterima Perseroan dalam PMHMETD ini sebesar Rp159.923.076.900,- (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus dua puluh tiga juta tujuh puluh enam ribu sembilan ratus Rupiah).

Penerbitan HMETD disertai dengan penerbitan Waran Seri sebanyak 218.842.105 (dua ratus delapan belas juta delapan ratus empat puluh dua ribu seratus lima) Waran Seri I dimana pada setiap 95 (sembilan puluh lima) Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD melekat 13 (tiga belas) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I dapat ditukar dengan 1 (satu) saham dalam Perseroan. Waran Seri I adalah Efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan pembelian Saham Baru Perseroan dengan nilai nominal sebesar Rp100,- (Seratus Rupiah) setiap saham dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham. Total penawaran Waran Seri I seluruhnya berjumlah sebanyak Rp21.884.210.500,- (dua puluh satu miliar delapan ratus delapan puluh empat juta dua ratus sepuluh ribu lima ratus Rupiah) yang dapat dilakukan selama periode pelaksanaan Waran Seri I yaitu mulai tanggal 23 Desember 2022 sampai dengan tanggal 22 Juni 2023 dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I berhak membeli Saham Baru pada harga pelaksanaannya. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham, termasuk hak atas dividen, selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi Saham Baru.

Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*). Dalam hal Pemegang Saham memiliki HMETD dalam bentuk pecahan, sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, maka hak atas pecahan saham tersebut akan dijual oleh Perseroan serta hasil penjualannya akan dimasukan ke dalam rekening Perseroan. Saham hasil pelaksanaan HMETD yang ditawarkan melalui PMHMETD I memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal (termasuk hak atas dividen, hak atas sisa hasil likuidasi, HMETD dan hak atas pembagian saham bonus) dengan saham yang telah disetor penuh lainnya.

HMETD DAPAT DIPERDAGANGKAN DI DALAM ATAU DI LUAR BURSA EFEK INDONESIA SELAMA TIDAK KURANG DARI 5 (LIMA) HARI KERJA SEJAK TANGGAL 23 JUNI 2022 SAMPAI DENGAN TANGGAL 29 JUNI 2022. PENCATATAN SAHAM BARU HASIL PELAKSANAAN HMETD DAN WARAN SERI I AKAN DILAKUKAN DI PT BURSA EFEK INDONESIA PADA TANGGAL 27 JUNI – 1 JULI 2022. TANGGAL TERAKHIR PELAKSANAAN HMETD ADALAH TANGGAL 29 JUNI 2022 DENGAN KETERANGAN BAHWA HMETD YANG TIDAK DILAKSANAKAN SAMPAI DENGAN TANGGAL TERSEBUT MENJADI TIDAK BERLAKU LAGI.

Bahwa sehubungan dengan pelaksanaan PMHMETD I Perseroan, PT Esta Dana Ventura menyatakan tidak akan melaksanakan seluruh haknya dan mengalihkan HMETD yang dimiliki sebesar 174.038.319 (seratus tujuh puluh empat juta tiga puluh delapan ribu tiga ratus sembilan belas) HMETD kepada PT Esta Utama Corpora PMHMETD I ini berdasarkan Surat Pernyataan yang ditandatangani pada tanggal 20 April 2022. Atas HMETD yang telah dialihkan tersebut PT Esta Utama Corpora, akan melaksanakan HMETD tersebut termasuk dengan HMETD yang dimilikinya. Apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini tidak seluruhnya dilaksanakan oleh pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih dari haknya, seperti yang tercantum dalam SBHMETD atau Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan secara proporsional berdasarkan hak yang telah dilaksanakan. Apabila setelah alokasi pemesanan Saham Tambahan, masih terdapat sisa saham porsi Publik maka berdasarkan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No.7 tanggal 1 April 2022, Addendum I Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No.89 tanggal 22 April 2022 dan Addendum II Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No. 21 tanggal 6 Juni 2022 yang ketiganya dibuat di hadapan Elizabeh Karina., Notaris di Jakarta, PT Esta Utama Corpora ("**Pembeli Siaga**") dan telah menyatakan sanggup menjadi Pembeli Siaga jika Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini tidak seluruhnya diambil bagian oleh pemegang saham atau pemegang HMETD, dengan jumlah saham sebanyak-banyaknya 334.923.218 (tiga ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu dua ratus delapan belas) saham pada Harga Pelaksanaan sebesar Rp100,- (seratus ratus Rupiah) setiap saham. Bagian dari HMETD yang tidak diambil oleh pemegang saham atau pemegang HMETD akan diambil oleh Pembeli Siaga Pembayaran atas pembelian saham dalam PMHMETD I (dalam kapasitasnya sebagai Pemegang Saham Perseroan dan Pembeli Siaga) dilakukan penyetoran dalam bentuk selain uang tunai (*inbreng*) dengan cara mengalihkan sebagian saham PT Esta Prima Investama ("EPI") yang mereka miliki dengan nilai sebanyak-banyaknya Rp159.950.000.000,- (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah).

Pembeli Siaga
PT ESTA UTAMA CORPORA

FAKTOR RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO KESALAHAN DALAM INVESTASI / MENGANALISA PELUANG BISNIS. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB 8 PROSPEKTUS INI.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN OLEH PARA PEMEGANG SAHAM

PEMEGANG SAHAM LAMA YANG TIDAK MELAKSANAKAN HAKNYA UNTUK MEMBELI SAHAM BARU YANG DITAWARKAN DALAM PMHMETD I INI SESUAI DENGAN HMETD-NYA AKAN MENGALAMI PENURUNAN PERSENTASE KEPEMILIKAN SAHAMNYA DALAM PERSEROAN (DILUSI) MAKSIMUM SEBESAR 71,74% (TUJUH PULUH SATU KOMA TUJUH EMPAT PERSEN) SEBELUM WARAN SERI I DILAKSANAKAN DAN 80,68% (DELAPAN PULUH KOMA ENAM DELAPAN PERSEN) SETELAH WARAN SERI I DILAKSANAKAN.

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 9 Juni 2022

Perseroan telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan PMHMETD I dalam rangka penerbitan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada Otoritas Jasa Keuangan di Jakarta dengan surat No. 104/EMU/IDXOJK/IV/2022 tertanggal 5 April 2022 sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu yang merupakan pelaksanaan dari Undang Undang Republik Indonesia No. 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka PMHMETD I ini bertanggung jawab sepenuhnya atas data yang disajikan sesuai dengan fungsi dan kedudukan mereka sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal, dan kode etik, norma, serta standar profesi masing-masing.

Setiap pihak terafiliasi dilarang memberikan keterangan atau pernyataan mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Prospektus tanpa persetujuan tertulis dari Perseroan.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam PMHMETD I ini tidak mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam Undang Undang Pasar Modal.

PMHMETD I INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI ATAU SERTIFIKAT BUKTI HMETD, MAKA DOKUMEN-DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI DOKUMEN PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM ATAU MELAKSANAKAN HMETD, KECUALI BILA PENAWARAN ATAU PEMBELIAN SAHAM MAUPUN PELAKSANAAN HMETD TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN PELANGGARAN TERHADAP UNDANG-UNDANG ATAU PERATURAN YANG BERLAKU DI NEGARA TERSEBUT. DALAM HAL TERDAPAT PEMEGANG SAHAM YANG BUKAN WARGA NEGARA INDONESIA YANG BERDASARKAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN DI NEGARANYA DILARANG UNTUK MELAKSANAKAN HMETD, MAKA PERSEROAN ATAU PIHAK YANG DITUNJUK OLEH PERSEROAN BERHAK UNTUK MENOLAK PERMOHONAN PIHAK TERSEBUT UNTUK MELAKSANAKAN PEMBELIAN SAHAM BERDASARKAN HMETD YANG DIMILIKINYA.

PROSPEKTUS DITERBITKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG DAN/ATAU PERATURAN YANG BERLAKU DI INDONESIA. TIDAK SATUPUN YANG TERCANTUM DALAM DOKUMEN INI DAPAT DIANGGAP SEBAGAI SEBUAH PENAWARAN EFEK UNTUK MENJUAL DI WILAYAH YANG MELARANG HAL TERSEBUT. SETIAP PIHAK DILUAR WILAYAH INDONESIA BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA UNTUK MEMATUHI KETENTUAN YANG BERLAKU DI NEGARA TERSEBUT.

PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA INFORMASI YANG WAJIB DIKETAHUI OLEH PUBLIK DAN TIDAK ADA LAGI INFORMASI YANG BELUM DIUNGKAPKAN SEHINGGA TIDAK MENYESATKAN PUBLIK.

DAFTAR ISI

DEFINISI DAN SINGKATAN 2

RINGKASAN 7

1. PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU I (PMHMETD I) 15
2. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PMHMETD I 29
3. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI MATERIAL DAN TRANSAKSI AFILIASI SEHUBUNGAN DENGAN PMHMETD I 31
4. PERNYATAAN UTANG 59
5. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING 64
6. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN 68
7. FAKTOR RISIKO 84
8. KEJADIAN DAN TRANSAKSI PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN 87
9. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA 88
   - PENDIRIAN DAN ANGGARAN DASAR 88
   - PERKEMBANGAN KEPEMILIKAN SAHAM 89
   - KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM 90
   - HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM PERSEROAN TERBATAS 93
   - PENGAWASAN DAN PENGURUSAN PERSEROAN 94
   - TATA KELOLA PERUSAHAAN 100
   - TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN 100
   - STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN 103
   - SUMBER DAYA MANUSIA 103
   - AKSES INFORMASI DAN DATA PERUSAHAAN 104
   - LAPORAN KEUANGAN BERKALA 104
   - PAPARAN PUBLIK 105
   - KETERANGAN TENTANG ASURANSI 105
   - PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA 106
   - PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK AFILIASI 110
   - STRATEGI USAHA 115
   - PERSAINGAN USAHA YANG BERISI POSISI PERSEROAN DALAM PERSAINGAN 116
10. EKUITAS 120
11. KEBIJAKAN DIVIDEN 121
12. PERPAJAKAN 122
13. KETERANGAN TENTANG PEMBELI SIAGA 125
14. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL 129
15. TATA CARA PEMESANAN SAHAM 132
16. PENYEBARAN PROSPEKTUS, SERTIFIKAT HMETD DAN FORMULIR 138
17. INFORMASI TAMBAHAN 139

DEFINISI DAN SINGKATAN

Kecuali ditentukan lain dalam Prospektus, istilah-istilah dalam Prospektus mempunyai arti sebagai berikut:

"Afiliasi"	Berarti Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam UU Pasar Modal Pasal (1) angka (1): a. hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal; b. hubungan antara satu pihak dengan pegawai, direktur atau komisaris dari Pihak tersebut; c. hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau komisaris yang sama; d. hubungan antara perusahaan dengan suatu pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut; e. hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau f. hubungan antara perusahaan dengan pemegang saham utama.
"Peraturan VIII.C.4"	Peraturan Bapepam-LK No. VIII.C.4 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, Lampiran Surat Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-478/BL/2009.
"Peraturan VIII.G.12"	Peraturan Bapepam No. VIII.G.12 tentang Pedoman Pemeriksaan oleh Akuntan atas Pemesanan dan Penjatahan Efek atau Pembagian Saham Bonus, Lampiran Surat Keputusan Bapepam No. Kep-17/PM/2004.
"Peraturan X.K.2"	Peraturan Bapepam-LK No. X.K.2 tentang Penyampaian Laporan Keuangan Berkala Emiten Atau Perusahaan Publik, Lampiran Surat Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-346/BL/2011.
"PJB"	Adendum dan Pernyataan Kembali Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat tertanggal 17 Februari 2022 yang ditandatangani oleh Pembeli dan Penjual.
"BAE"	Biro Administrasi Efek, berarti pihak yang melaksanakan PMHMETD I yang ditunjuk oleh Perseroan, dalam hal ini adalah PT Bima Registra, berkedudukan di Jakarta.
"Bapepam-LK"	Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 606/KMK.01/2005 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan tanggal 30 Desember 2005 dan Peraturan Menteri Keuangan No. 184/PMK.01/2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan tanggal 11 Oktober 2010.
"BEI"	PT Bursa Efek Indonesia, suatu Perseroan terbatas berkedudukan di Indonesia, dimana saham Perseroan dicatatkan.
"EUC"	PT Esta Utama Corpora, suatu Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia
"EPI"	PT Esta Prima Investama suatu Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia.
"ESTA"	PT Esta Multi Usaha Tbk suatu Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia
"Daftar Pemesanan"	Daftar yang memuat nama-nama pemesan.
"DPS"	Daftar Pemegang Saham yang disusun oleh BAE yang memuat keterangan tentang kepemilikan saham dalam Perseroan.

"Efek"	Merupakan surat pengakuan hutang, surat berharga komersial saham, obligasi, tanda bukti hutang, unit penyertaan kontrak investasi kolektif, kontrak berjangka atas Efek dan setiap derivatif dari Efek.
"Entitas Anak"	Entitas Anak atau Perusahaan Anak adalah perusahaan yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan laporan keuangan Perusahaan Terbuka.
"Formulir Konfirmasi Penjatahan (FKP)"	Formulir hasil penjatahan atas nama pemesan sebagai tanda bukti pemilikan saham-saham.
"FPPS"	Formulir Pemesanan Pembelian Saham.
"Hari Bursa"	Hari diselenggarakannya perdagangan Efek di Bursa Efek yaitu hari Senin sampai dengan Jumat, kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional atau dinyatakan libur oleh Bursa Efek.
"Hari Kalender"	Berarti tiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender Masehi tanpa kecuali, termasuk hari Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah Republik Indonesia dan Hari Kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan Hari Kerja biasa.
"Hari Kerja"	Hari Kerja biasa kecuali hari Sabtu, Minggu dan hari yang oleh pemerintah ditetapkan sebagai hari libur nasional.
"HMETD"	Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, yang berarti hak yang melekat pada saham yang memberikan kesempatan pemegang saham yang bersangkutanuntuk membeli saham dan/atau Efek Bersifat Ekuitas lainnya baik yang dapat dikonversikan menjadi saham atau yang memberikan hak untuk membeli saham, sebelum ditawarkan kepada Pihak Lain.
"JIBOR"	Jakarta Interbank Offer Rate.
"Karyawan"	Orang yang bekerja dan tercatat dalam daftar Karyawan, termasuk Karyawan tetap maupun Karyawan kontrak Perseroan berdasarkan surat ketetapan/perjanjian dengan menerima gaji/imbalan secara tetap setiap bulan dari Perseroan.
"KSEI"	PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, suatu Perseroan terbatas yang didirikan dan dijalankan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia serta berkedudukan di Jakarta Selatan, yang mempunyai kegiatan usaha dan mempunyai izin sebagai lembaga penyimpanan dan penyelesaian sebagaimana didefinisikan dan ditentukan dalam UU Pasar Modal.
"OJK"	Otoritas Jasa Keuangan, suatu lembaga yang independen dan bebas campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor: 21 Tahun 2011 tanggal 22 November 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan (UU Nomor: 21 Tahun 2011). Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, beralih dari Bapepam-LK ke OJK, sesuai dengan Pasal 55 UU Nomor 21 Tahun 2011.
"Penjual"	PT Esta Utama Corpora
"Pembeli Siaga"	PT Esta Utama Corpora
"Pembeli"	Perseroan.
"Pemerintah"	Pemerintah Negara Republik Indonesia.
"Penitipan Kolektif"	Jasa Penitipan Kolektif sebagaimana dimaksud dalam UU Pasar Modal.
"Pernyataan Pendaftaran"	Berarti pernyataan pendaftaran yang disampaikan kepada OJK oleh Perseroan dalam rangka PMHMETD I, yang terdiri dari dokumen-dokumen yang wajib diajukan berikut lampiran-lampirannya, termasuk semua perubahan, tambahan, serta pembetulannya.Dokumen yang wajib diajukan

	kepada OJK oleh Perseroan sebelum melakukan Penawaran Umum atas saham-saham kepada Publik, berikut lampiran-lampirannya serta semua perubahan, tambahan dan pembetulannya yang dibuat sesuai ketentuan dalam UU Pasar Modal *juncto* POJK No. 32/2015)
"Perseroan"	Badan hukum yang akan melakukan Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I, yang dalam hal ini adalah PT Esta Multi Usaha Tbk.
"PMHMETD I"	Penawaran Umum Terbatas Saham Perseroan dengan menerbitkan HMETD sebanyak 1.599.230.769 (satu miliar lima ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus enam puluh sembilan) lembar HMETD dengan dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham dan harga pelaksanaan sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham.
"POJK No. 17/2020"	Peraturan OJK Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
"POJK No. 42/2020"	Peraturan OJK Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
"POJK No. 28/2021"	Peraturan OJK Nomor 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.
"POJK No. 30/2015"	Peraturan OJK Nomor 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
"POJK No. 32/2015"	Peraturan OJK Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
"POJK No. 33/2014"	Peraturan OJK Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
"POJK No. 33/2015"	Peraturan OJK Nomor 33/POJK.04/2015 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dalam Rangka Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
"POJK No. 55/2015"	Peraturan OJK Nomor 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Palaksanaan Kerja Komite Audit.
"POJK No. 56/2015"	Peraturan OJK Nomor 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
"POJK No.32/2014"	Peraturan OJK Nomor 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan tambahan perubahan dalam Peraturan OJK Nomor 10/POJK.04/2017 tentang Perubahan atas Peraturan OJK No.32/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
"PPh"	Pajak Penghasilan adalah pajak atas penghasilan sesuai dengan ketentuan di negara Undang-undang Perpajakan Republik Indonesia.
"Prospektus"	Setiap informasi tertulis yang disusun dan diterbitkan oleh Perseroan sehubungan dengan PMHMETD I sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat 26 UU Pasar Modal juncto Peraturan OJK No. 33/2015.
"PT"	Perseroan Terbatas adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang No 40 Tahun 20017 serta peraturan pelaksanaannya.
"Publik"	Perorangan dan/atau badan hukum, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing dan/atau badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing, baik yang bertempat tinggal atau berkedudukan hukum di

	Indonesia maupun bertempat tinggal atau berkedudukan di luar wilayah hukum negara Republik Indonesia.
"Rekening Efek"	Rekening yang memuat catatan posisi saham dan/atau dana milik pemegang saham yang diadministrasikan di KSEI, atau pemegang rekening berdasarkan perjanjian pembukaan Rekening Efek yang ditandatangi pemegang saham dengan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.
"Rencana Transaksi/Rencana Akuisisi"	Rencana Perseroan untuk melakukan pembelian Saham Yang Dijual dari Para Penjual.
"Rp"	Mata uang Rupiah
"RUPS"	Rapat Umum Pemegang Saham.
"RUPSLB"	Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan.
"Saham Baru"	Saham biasa yang akan dikeluarkan oleh Perseroan dalam rangka PMHMETD I ini dalam jumlah sebesar 1.599.230.769 (satu miliar lima ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus enam puluh sembilan) lembar saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham yang berasal dari portepel Perseroan dan saham biasa yang akan dikeluarkan oleh Perseroan dalam rangka penerbitan Waran Seri I dalam jumlah sebanyak 218.842.105 (duaratus delapan belas juta delapan ratus empat puluh dua seratus lima) Waran Seri I, dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham yang berasal dari portepel Perseroan.
"Saham Lama"	Saham biasa atas nama yang telah ditempatkan dan disetor penuh oleh pemegang saham Perseroan pada tanggal Prospektus ini diterbitkan.
"Saham Yang Dijual"	159.950 (seratus lima puluh sembilan ribu sembilan lima puluh) saham EPI dengan nilai nominal Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) per lembar saham, yang merupakan 99,97% dari seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh pada EPI.
"SAK"	Standar Akuntansi Keuangan, yaitu suatu kerangka dalam prosedur pembuatan laporan keuangan agar terjadi keseragaman dalam penyajian laporan keuangan.
"SBHMETD"	Sertifikat Bukti Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, yaitu surat bukti hak atau sertifikat yang dikeluarkan oleh Perseroan kepada Pemegang Saham yang membuktikan HMETD, yang dapat diperdagangkan selama Periode Perdagangan Sertifikat Bukti HMETD.
"UU Pasar Modal"	Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608 tahun 1995.
"UUPT"	Undang-Undang PerseroanTerbatas No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan terbatas yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2007 No. 106 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2007 No. 4756.
"Peraturan IX.A.7"	Peraturan Bapepam-LK No. IX.A.7 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek dalam Penawaran Umum, Lampiran Surat Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-691/BL/2011.

Singkatan Nama Entitas

EUC	PT Esta Utama Corpora
EPI	PT Esta Prima Investama
ESTA	PT Esta Multi Usaha Tbk

RINGKASAN

Ringkasan di bawah ini dibuat atas dasar fakta-fakta serta pertimbangan-pertimbangan penting yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan informasi lain yang lebih rinci, termasuk laporan keuangan beserta catatan atas laporan keuangan terkait, yang tidak tercantum dalam Prospektus ini, serta risiko usaha, yang tercantum dalam Prospektus ini. Semua informasi keuangan yang tercantum dalam Prospektus ini bersumber dari laporan keuangan yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah kecuali dinyatakan lain dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

1. Riwayat Singkat Perseroan

PT Esta Multi Usaha ("**Perseroan**") 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.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir diaktakan dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 18 tertanggal 25 Agustus 2021 dibuat di hadapan Syarifudin, S.H., Notaris di Tangerang yang telah diberitahukan kepada Menkumham melalui (i) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH. 01.03-0451215 tertanggal 22 September 2021; dan (ii) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH. 01.03-0451216 tertanggal 22 September 2021, dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0162290.AH.01.11.TAHUN 2021 tertanggal 22 September 2021 serta diumumkan dalam BNRI No. 024 dan TBNRI No. 010843 tanggal 24 Maret 2022 ("**Akta No. 18/2021**"), mengenai perubahan Pasal 9, Pasal 10, dan Pasal 11 Anggaran Dasar Perseroan .

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 47 tanggal 18 September 2019, dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0073384.AH.01.02.Tahun 2019 tertanggal 23 September 2019 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0176277.AH.01.11.Tahun 2019 tertanggal 23 September 2019, serta diumumkan dalam BNRI No. 081 dan TBNRI No. 035787, maksud dan tujuan utama Perseroan adalah sebagai berikut:

a. penyediaan akomodasi dengan penyediaan makan minum;
b. real estat;
c. aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak-opsi, ketenagakerjaan, agen perjalanan dan penunjang-usaha lainnya; dan
d. perdagangan besar dan eceran serta reparasi dan perawatan mobil dan sepeda motor.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha utama sebagai berikut:

a. 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;

b. 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 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;

c. 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;

d. melakukan perdagangan besar, bukan mobil dan sepeda motor atas dasar balas jasa atau kontrak (perdagangan komisi).

Kegiatan usaha penunjang Perseroan, meliputi:

a. 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 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;
b. 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;
c. melakukan perdagangan besar, bukan mobil dan sepeda motor atas dasar balas jasa atau kontrak (perdagangan komisi).

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. Namun Kegiatan Usaha yang saat ini telah benar - benar berjalan adalah 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 dan kegiatan usaha penunjang Perseroan adalah (i) melakukan usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat, baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotanuntuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan, termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang gedung tersebut) dan lain-lain sehubungan dengan bisnis real estat tersebut; dan (ii) Melakukan kegiatan penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi (operasional leasing) jenis kendaraan seperti penumpang (tanpa sopir), truk, trailer atau -gandengan dan lainnya.

Namun Kegiatan Usaha yang saat ini telah benar - benar berjalan adalah 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, termasuk penyewaan ruko dan penyewaan mobil penumpang.

Perseroan 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 Perseroan adalah PT Esta Utama Corpora.

2. Struktur Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I (PMHMETD I) dan Waran Seri I

a.	Jumlah Saham Baru	:	Sebanyak 1.599.230.769 (satu miliar lima ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus enam puluh sembilan) saham biasa atas nama yang mewakili 71,74% (tujuh puluh satu koma tujuh empat) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD I.
b.	Nilai Emisi PMHMETD I	:	Sebanyak Rp159.923.076.900,- (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus dua puluh

			tiga juta tujuh puluh enam ribu sembilan ratus Rupiah).
c.	Rasio HMETD	:	13 : 33 yaitu dimana setiap pemegang 13 (tiga belas) Saham Lama mempunyai 33 (tiga puluh tiga) HMETD, dimana 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) Saham Baru.
d.	Jumlah Waran Seri I	:	Penerbitan HMETD disertai dengan penerbitan Waran Seri I sebanyak 218.842.105 (dua ratus delapan belas juta delapan ratus ratus empat puluh dua ribu seratus lima) Waran Seri I
e.	Rasio Waran Seri I	:	95 : 13 yaitu dimana setiap 95 (sembilan puluh lima) Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD melekat 13 (tiga belas) Waran Seri I
f.	Nilai Nominal HMETD dan Waran Seri I	:	Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham.
g.	Harga Pelaksanaan HMETD	:	Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham.
h.	Harga Pelaksanaan Waran Seri I	:	Rp100,- (seratus Rupiah) setiap Waran Seri I
i.	Hak atas Saham Baru	:	Saham Baru ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham biasa atas nama lainnya yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan termasuk tetapi tidak terbatas pada hak suara, hak dalam pembagian dividen, dan hak atas sisa hasil likuidasi, HMETD dan hak atas pembagian saham bonus.
j.	Dilusi Setelah HMETD	:	Bagi yang tidak melaksanakan HMETD, dilusi sampai dengan maksimum sebesar 71,74% (tujuh puluh satu koma tujuh empat persen) sebelum Waran Seri I dilaksanakan dan sampai dengan maksimum sebesar 80,68% (delapan puluh koma enam delapan persen) setelah Waran Seri I dilaksanakan.
k.	Penggunaan Dana Hasil PMHMETD I	:	Perseroan merencanakan untuk menggunakan sebagian dari kas internal Perseroan dan seluruh dana yang berasal dari hasil penerbitan PMHMETD I Perseroan dalam bentuk tunai dan/atau non tunai setelah dikurangi dengan biaya emisi untuk melakukan pembelian 99,97% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tujuh persen) saham PT Esta Prima Investama (EPI).
l.	Pembeli Siaga	:	Berdasarkan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No.7 tanggal 1 April 2022, Addendum I Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No.89 tanggal 22 April 2022 dan Addendum II Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No. 21 tanggal 6 Juni 2022 yang ketiganya dibuat di hadapan Elizabeh Karina., Notaris di Jakarta, PT Esta Utama Corpora sebagai Pembeli Siaga menyatakan setuju untuk membeli seluruh sisa saham sebanyak-banyaknya 334.923.218 (tiga ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu dua ratus delapan belas) saham
m.	Periode Perdagangan HMTED	:	23 Juni 2022 – 29 Juni 2022

n. Periode Pelaksanaan HMTED : 23 Juni 2022 – 29 Juni 2022

Berdasarkan Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh PT Esta Dana Ventura pada tanggal 20 April 2022, PT Esta Dana Ventura menyatakan tidak akan melaksanakan seluruh haknya dalam PMHMETD I dan mengalihkan HMETD yang dimilikinya sebesar 174.038.319 (seratus tujuh puluh empat juta tiga puluh delapan ribu tiga ratus sembilan belas) HMETD kepada PT Esta Utama Corpora atas HMETD yang telah dialihkan tersebut dan akan melaksanakan HMETD tersebut.

Pembayaran atas pembelian saham dalam PMHMETD I oleh PT Esta Utama Corpora (dalam kapasitasnya sebagai Pemegang Saham Perseroan dan Pembeli Siaga) dilakukan penyetoran dalam bentuk selain uang tunai (*inbreng*) dengan cara mengalihkan sebagian saham PT Esta Prima Investama ("EPI") yang mereka miliki dengan nilai sebanyak-banyaknya Rp159.950.000.000- (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah).

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan laporan kepemilikan yang dikeluarkan oleh BAE tertanggal 31 Maret 2022 sebagai berikut:

MODAL SAHAM
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp100,- (10erratus Rupiah) setiap saham

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase kepemilikan
Modal Dasar	**1.688.880.000**	**168.888.000.000**	
PT Esta Utama Corpora	429.500.000	42.950.000.000	68,18
PT Esta Dana Ventura	68.560.550	6.856.055.000	10,88
Masyarakat	131.939.450	13.193.945.000	20,94
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**630.000.000**	**63.000.000.000**	**100,00**
Jumlah Saham dalam Portepel	**1.058.880.000**	**105.888.000.000**	

Berikut ini proforma permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan laporan kepemilikan yang dikeluarkan oleh BAE tertanggal 31 Maret 2022 sebelum dan sesudah dilakukan PMHMETD I, dengan asumsi seluruh pemegang saham masyarakat melaksanakan HMETD (kecuali PT Esta Dana Ventura tidak melaksanakan seluruh HMETD nya dan mengalihkan HMETD yang dimiliki kepada EUC):

PROFORMA PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham

Uraian	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	**1.688.880.000**	**168.888.000.000**		**8.000.000.000**	**800.000.000.000**	
Modal Ditempatkan & Disetor Penuh						
PT Esta Utama Corpora	429.500.000	42.950.000.000	68,18	1.693.807.550	169.380.755.000	75,98
PT Esta Dana Ventura	68.560.550	6.856.055.000	10,88	68.560.550	6.856.055.000	3,08
Masyarakat	131.939.450	13.193.945.000	20,94	466.862.669	46.686.266.900	20,94
Total Modal Ditempatkan & Disetor Penuh	**630.000.000**	**63.000.000.000**	**100,00**	**2.229.230.769**	**222.923.076.900**	**100,00**
Saham dalam Portepel	**1.058.880.000**	**105.888.000.000**		**5.770.769.231**	**577.076.923.100**	

Berikut ini proforma permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan laporan kepemilikan yang dikeluarkan oleh BAE tertanggal 31 Maret 2022 sebelum dan sesudah dilakukan PMHMETD I, dengan asumsi seluruh pemegang saham masyarakat tidak melaksanakan HMETD kecuali EUC yang akan melaksanakan seluruh HMETD yang dimilikinya dan HMETD yang telah dialihkan oleh EDV serta membeli sisa saham yang tidak dilaksanakan dengan jumlah sebanyak-banyaknya 334.923.218 saham dalam perannya sebagai Pembeli Siaga:

PROFORMA PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham

Uraian	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	**1.688.880.000**	**168.888.000.000**		**8.000.000.000**	**800.000.000.000**	
Modal Ditempatkan & Disetor Penuh						
PT Esta Utama Corpora	429.500.000	42.950.000.000	68,18	2.028.730.769	202.873.076.900	91,01
PT Esta Dana Ventura	68.560.550	6.856.055.000	10,88	68.560.550	6.856.055.000	3,08
Masyarakat	131.939.450	13.193.945.000	20,94	131.939.450	13.193.945.000	5,92
Total Modal Ditempatkan & Disetor Penuh	**630.000.000**	**63.000.000.000**	**100,00**	**2.229.230.769**	**222.923.076.900**	**100,00**
Saham dalam Portepel	**1.058.880.000**	**105.888.000.000**		**5.770.769.231**	**577.076.923.100**	

Dengan asumsi dikonversinya seluruh Waran Seri I yang ditawarkan dalam rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I ini oleh seluruh pemegang saham dengan asumsi seluruh pemegang saham masyarakat melaksanakan Waran Seri I (kecuali PT Esta Dana Ventura tidak melaksanakan seluruh haknya dan mengalihkan HMETD yang dimiliki kepada EUC), maka jumlah modal yang ditempatkan dan disetor penuh sebelum dan setelah konversi Waran Seri I ini:

PROFORMA PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham

Uraian	Setelah PMHMETD I sebelum pelaksanaan Waran Seri I			Setelah PMHMETD I setelah pelaksanaan Waran Seri I		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	**8.000.000.000**	**800.000.000.000**		**8.000.000.000**	**800.000.000.000**	
Modal Ditempatkan & Disetor Penuh						
PT Esta Utama Corpora	1.693.807.550	169.380.755.000	75,98	1.866.818.057	186.681.805.700	76,26
PT Esta Dana Ventura	68.560.550	6.856.055.000	3,08	68.560.550	6.856.055.000	2,80
Masyarakat	466.862.669	46.686.266.900	20,94	512.694.267	51.269.426.700	20,94
Total Modal Ditempatkan & Disetor Penuh	**2.229.230.769**	**222.923.076.900**	**100,00**	**2.448.072.874**	**244.807.287.400**	**100,00**
Saham dalam Portepel	**5.770.769.231**	**577.076.923.100**		**5.551.927.126**	**555.192.712.600**	

Dengan asumsi dikonversinya seluruh Waran Seri I yang ditawarkan dalam rangka PMHMETD I ini oleh Pembeli Siaga, maka jumlah modal yang ditempatkan dan disetor penuh sebelum dan setelah konversi Waran Seri I ini secara proforma sebagai berikut :

PROFORMA PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham

Uraian	Setelah PMHMETD I sebelum pelaksanaan Waran Seri I			Setelah PMHMETD I setelah pelaksanaan Waran Seri I		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	**8.000.000.000**	**800.000.000**		**8.000.000.000**	**800.000.000.000**	
Modal Ditempatkan & Disetor Penuh						
PT Esta Utama Corpora	2.028.730.769	202.873.076.900	91,01	2.247.572.874	224.757.287.400	91,81
PT Esta Dana Ventura	68.560.550	6.856.055.000	3,08	68.560.550	6.856.055.000	2,80
Masyarakat	131.939.450	13.193.945.000	5,92	131.939.450	13.193.945.000	5,39
Total Modal Ditempatkan & Disetor Penuh	**2.229.230.769**	**222.923.076.900**	**100,00**	**2.448.072.874**	**244.807.287.400**	**100,00**
Saham dalam Portepel	**5.770.769.231**	**577.076.923.100**		**5.551.927.126**	**555.192.712.600**	

3. Rencana Penggunaan Dana

Seluruh dana hasil PMHMETD I setelah dikurangi biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan untuk :

Opsi 1

Dalam hal seluruh pemegang saham masyarakat melaksanakan HMETD (kecuali PT Esta Dana Ventura tidak melaksanakan seluruh HMETD nya dan mengalihkan HMETD yang dimilikinya kepada EUC), maka Perseroan akan melakukan pembelian 159.950 (sembilan lima puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh) saham PT Esta Prima Investama dengan nilai nominal Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) atau setara dengan 99,97% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tujuh persen) dengan nilai transaksi pembelian saham PT Estra Prima Investama sebesar Rp159.950.000.000 (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah). Nilai transaksi pembelian saham EPI sebesar Rp124.383.739.716 (seratus dua puluh empat miliar tiga ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus enam belas Rupiah) akan dibayarkan melalui penyetoran modal dalam bentuk lain selain uang dan sebesar Rp35.566.260.284 (tiga puluh lima miliar lima ratus enam puluh enam juta dua ratus enam puluh ribu dua ratus delapan puluh empat Rupiah) akan dibayarkan secara tunai.

Opsi 2

Dalam hal seluruh pemegang saham masyarakat tidak melaksanakan HMETD kecuali EUC yang akan melaksanakan seluruh HMETD yang dimilikinya dan HMETD yang telah dialihkan oleh EDV serta membeli sisa saham yang tidak dilaksanakan dengan jumlah sebanyak-banyaknya 334.923.218 saham dalam perannya sebagai Pembeli Siaga, maka Perseroan akan melakukan pembelian 159.950 (sembilan lima puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh) saham PT Esta Prima Investama dengan nilai nominal Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) atau setara dengan 99,97% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tujuh persen) dengan nilai transaksi pembelian saham PT Estra Prima Investama sebesar Rp159.950.000.000 (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah). Nilai transaksi pembelian saham EPI sebesar Rp157.876.061.516 (seratus lima puluh tujuh miliar delapan ratus tujuh puluh enam juta enam puluh satu ribu lima ratus enam belas Rupiah) akan dibayarkan melalui penyetoran modal dalam bentuk lain selain uang dan sebesar Rp2.073.938.484 (dua milyar tujuh puluh empat juta semebilan ratus tiga puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh empat Rupiah) akan dibayarkan secara tunai.

Sedangkan seluruh dana hasil waran seri I akan digunakan Perseroan untuk penyertaan kepada calon Entitas Anak yang akan dimiliki 99,97% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tujuh persen) dari modal disetor dan ditempatkan penuh pada PT Esta Prima Investama ("EPI") oleh Perseroan. Selanjutnya EPI akan menggunakan dana tersebut untuk biaya pemeliharaan Hotel yang dimiliki oleh EPI, pembelian bahan baku untuk makanan dan minuman untuk restaurant pada Hotel, pembelian persediaan hotel, pembayaran tenaga kerja dan utilitas, modal kerja untuk pembayaran kepada pemasok dan kontraktor.

4. Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel di bawah ini adalah ringkasan dari laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan (firma anggota Crowe Global) dan ditandatangani oleh Juninho Widjaja, CPA (Surat Ijin Akuntan Publik No. AP.1029) dengan tanggal laporan Auditor Independen 22 April 2022 berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia, dengan opini tanpa modifikasian.

Laporan Keuangan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 2021 merupakan Laporan Keuangan yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab manajemen, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik. Pengungkapan Laporan Keuangan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 merupakan untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi Laporan Keuangan sesuai POJK Nomer 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 Tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan SEOJK Nomor 4/SEOJK.04/2022 Tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona VIrus Disease 2019.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret	31 Desember	
	2022*	2021	2020
TOTAL ASET	87.303.062.452	82.742.179.326	74.190.327.576
TOTAL LIABILITAS	28.562.366.858	23.435.240.284	15.548.172.037
TOTAL EKUITAS - NETO	58.740.695.594	59.306.939.042	58.642.155.539

***) Tidak diaudit**

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret		31 Desember	
	2022*	2021*	2021	2020
PENDAPATAN	2.867.619.037	2.338.937.294	10.094.053.222	8.801.596.151
BEBAN POKOK PENDAPATAN	1.182.398.921	844.292.405	3.958.395.409	3.150.734.056
LABA KOTOR	1.685.220.116	1.494.644.889	6.135.657.813	5.650.862.095
LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN	(566.243.448)	343.312.922	642.680.751	1.719.445.744
TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF	(566.243.448)	343.312.922	664.783.503	1.753.745.296
LABA (RUGI) PER SAHAM	(0,90)	0,58	1,02	2,90

***) Tidak diaudit**

LAPORAN ARUS KAS

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret		31 Desember	
	2022*	2021*	2021	2020
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Operasi	1.068.230.276	1.506.168.097	4.849.742.342	4.968.646.451
Arus Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(756.582.720)	(150.814.539)	(12.135.616.738)	(140.092.500)
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	3.566.641.338	(736.451.906)	5.432.489.213	18.451.916.171

***) Tidak diaudit**

Rasio-Rasio Penting

Keterangan	31 Maret		31 Desember	
	2022*	2021*	2021	2020
Pertumbuhan (%)				
Pendapatan bersih	22,60	0,39	14,68	7,77
Laba Bruto	12,75	8,68	8,58	17,68
Laba (rugi) usaha	-339,98	-28,32	-108,35	83,24
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	-264,94	-291,57	-62,09	-14,08
Aset	5,51	-0,24	11,53	42,02
Liabilitas	21,88	-3,37	50,73	-5,79
Ekuitas	-0,95	0,59	1,13	64,10
Profitabilitas (%)				
Laba Bruto terhadap Pendapatan	58,77	63,90	60,78	64,20
Laba Usaha terhadap Pendapatan	-19,92	10,17	-0,72	9,95
Laba Neto tahun berjalan terhadap Pendapatan	-19,75	14,68	6,37	19,54
Laba Komprehensif tahun berjalan terhadap Pendapatan	-19,75	14,68	6,59	19,93
ROA	-0,65	0,46	0,80	2,36
ROE	-0,96	0,58	1,12	2,99
Solvabilitas (x)				
Liabilitas terhadap Aset	0,33	0,20	0,28	0,21
Liabilitas terhadap Ekuitas	0,49	0,25	0,40	0,27
Likuiditas (x)				
Rasio Lancar	2,43	5,54	3,84	5,79
ICR	-0,88	0,61	0,06	0,87
DSCR	1,67	3,42	2,25	4,70

***) Tidak Diaudit**

5. Faktor Risiko

Perseroan menghadapi risiko-risiko terkait kegiatan usaha dan kepemilikan saham yang termasuk, tetapi tidak terbatas pada, risiko-risiko berikut ini:

A. RISIKO UTAMA PERSEROAN

- Risiko Kesalahan dalam Investasi/Menganalisa Peluang Bisnis

B. RISIKO TERKAIT KEGIATAN USAHA DAN KEGIATAN OPERASIONAL PERSEROAN

- Risiko Persaingan Usaha
- Risiko Kebijakan Pemerintah
- Risiko Sumber Daya Manusia
- Risiko Pemutusan dan Tidak Diperpanjangnya Kontrak
- Risiko Fluktuasi Suku Bunga
- Kegagalan Perseroan Memenuhi Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Dalam Industrinya
- Perubahan Teknologi dan Keberhasilan Penerapan Teknologi

C. RISIKO UMUM

- Risiko Kondisi Sosial, Politik dan Perekonomian Indonesia.
- Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum.

D. RISIKO YANG BERKAITAN DENGAN INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN

- Risiko tidak likuidnya saham Perseroan
- Risiko harga saham yang berfluktuasi
- Kemampuan Perseroan untuk membayar dividen di masa yang akan datang

Keterangan lebih lanjut mengenai risiko usaha Perseroan dapat dilihat pada Bab 8 Prospektus ini.

6. Kebijakan Dividen

Sesuai peraturan perundang-undangan di Indonesia dan Anggaran Dasar Perseroan, keputusan mengenai pembagian dividen ditetapkan melalui persetujuan pemegang saham pada RUPS tahunan berdasarkan rekomendasi dari Direksi Perseroan. Perseroan dapat membagikan dividen pada tahun dimana Perseroan mencatatkan laba bersih.

Seluruh saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini, mempunyai hak yang sama dan sederajat termasuk hak atas pembagian dividen.

Manajemen Perseroan untuk saat ini menetapkan kebijakan untuk tidak melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham Perseroan dengan mempertimbangkan faktor-faktor antara lain meliputi (i) tingkat kesehatan keuangan Perseroan; (ii) posisi permodalan Perseroan; (iii) target dan proyeksi kecukupan modal di masa depan; (iv) kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku; dan (v) rencana dan prospek usaha Perseroan di masa depan.

Direksi dapat mengubah kebijakan dividen sewaktu-waktu sepanjang mendapat persetujuan dari para pemegang saham dalam RUPS.

Untuk penjelasan kebijakan dividen secara lengkap dapat dilihat pada Bab 11 dalam prospektus ini.

1. PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU I (PMHMETD I)

Sebagaimana disyaratkan dalam POJK No. 32/2015, penambahan modal dengan memberikan HMETD harus disetujui oleh RUPS Perseroan terlebih dahulu. Sehubungan dengan rencana pelaksanaan PMHMETD I ini, Perseroan telah memperoleh persetujuan RUPS Perseroan dalam RUPSLB yang diselenggarakan oleh Perseroan pada tanggal 1 April 2022, dimana hasilnya telah diumumkan situs Web BEI, situs WEB KSEI, situs WEB Perseroan pada tanggal 4 April 2022, yang antara lain memutuskan:

1. Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan melalui Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I ("PMHMETD I"), sehingga karenanya menyetujui perubahan Pasal 4 Anggaran Dasar Perseroan, dimana modal dasar Perseroan yang semula sebesar Rp 168.888.000.000,- (seratus enam puluh delapan miliar delapan ratus delapan puluh delapan juta Rupiah) yang terbagi atas 1.688.880.000 (satu miliar enam ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus delapan puluh ribu) saham, ditingkatkan menjadi setinggi-tingginya Rp 811.692.307.600,- (delapan ratus sebelas miliar enam ratus sembilan puluh dua juta tiga ratus tujuh ribu enam ratus Rupiah yang terbagi atas sebanyak-sebanyaknya 8.116.923.076 (delapan miliar seratus enam belas juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu tujuh puluh enam) saham, sedangkan jumlah peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan akan mengikuti jumlah modal ditempatkan dan modal disetor setelah PUT I selesai dilaksanakan.

2. Menyetujui rencana Perseroan untuk mengeluarkan saham dalam simpanan (portepel) sehubungan dengan pelaksanaan PMHMETD I dengan menerbitkan sebanyak 1.599.230.769 (satu miliar lima ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus enam puluh sembilan) HMETD atas nama, yang mewakili sebanyak 71,7% (tujuh puluh satu koma tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD I, dengan nilai nominal Rp 100,- (seratus Rupiah) per saham.

3. Menyetujui rencana Perseroan untuk menerbitkan sebanyak 218.842.105 (dua ratus delapan belas juta delapan ratus empat puluh dua ribu seratus lima) Waran Seri I, atau setara dengan sebanyak 8,9% (delapan koma sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD I. Pada setiap 95 (sembilan puluh lima) Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD melekat 13 (tiga belas) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I dapat ditukar dengan 1 (satu) saham biasa atas nama. Waran Seri I adalah Efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan pembelian saham biasa atas nama dengan nilai nominal sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 100,- (seratus Rupiah) setiap saham. Jumlah dana yang akan diterima Perseroan dari penawaran Waran Seri I seluruhnya berjumlah sebanyak Rp 21.884.210.500,- (dua puluh satu miliar delapan ratus delapan puluh empat juta dua ratus sepuluh ribu lima ratus Rupiah).

4. Menyetujui untuk memberikan kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi, untuk menyatakan dalam akta Notaris mengenai peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan sebagai realisasi pengeluaran saham hasil pelaksanaan PMHMETD I dan realisasi pengeluaran Saham Baru hasil pelaksanaan Waran Seri I, termasuk untuk menyatakan dan menegaskan kembali keputusan ini apabila menjadi daluarsa atau lewat waktu serta memberitahukan perubahan Anggaran Dasar tersebut kepada instansi yang berwenang, antara lain (tetapi tidak terbatas pada) Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, melakukan segala tindakan yang dianggap perlu dan baik terkait dengan pelaksanaan pengeluaran saham dalam simpanan (portepel) sehubungan dengan pelaksanaan PMHMETD I yang disertai dengan penerbitan Waran Seri I sebagaimana tersebut di atas, tidak ada yang dikecualikan, sepanjang tindakan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika untuk suatu tindakan diperlukan suatu kuasa khusus dan/atau tersendiri, kuasa yang sedemikian itu dianggap kata demi kata telah tercakup, tercantum dan tertuang dalam kuasa ini, sehingga tidak diperlukan surat kuasa lagi.

5. Menyetujui pelaksanaan inbreng saham oleh PT ESTA UTAMA CORPORA, selaku pembeli siaga dalam PMHMETD I atas saham-saham miliknya dalam PT ESTA PRIMA INVESTAMA sebagai bentuk setoran modal atas saham-saham yang tidak diambil bagian oleh para pemegang saham Perseroan.

6. Menyetujui bahwa sebagai akibat dari inbreng saham tersebut di atas, akan terjadi perubahan pengendali dalam PT ESTA PRIMA INVESTAMA, dimana sebanyak-banyaknya 99,97% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tujuh persen) saham milik PT ESTA UTAMA CORPORA akan beralih kepada Perseroan.

7. Memberikan persetujuan dan/atau kuasa kepada Direksi Perseroan, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan hak untuk memindahkan kekuasaan ini kepada orang lain, untuk melakukan segala tindakan sehubungan dengan pelaksanaan transaksi dalam butir 1 dan butir 2, termasuk namun tidak terbatas pada terjadinya pengambilalihan (akuisisi) sebanyak-banyaknya 99,97% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tujuh persen) saham milik PT ESTA UTAMA CORPORA dalam PT ESTA PRIMA INVESTAMA, termasuk (tetapi tidak terbatas) untuk menghadap kepada pejabat yang berwenang, menghadap kepada siapapun, meminta dan memberikan keterangan, membuat, minta dibuatkan dan menandatangani akta/surat yang diperlukan, mengadakan pembicaraan dan/atau perundingan, dan melakukan segala tindakan yang dianggap baik dan perlu untuk mencapai maksud tersebut, termasuk untuk menyatakan dan menegaskan kembali keputusan ini apabila menjadi daluarsa atau lewat waktu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak ada yang dikecualikan, sepanjang tindakan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika untuk suatu tindakan diperlukan suatu kuasa khusus dan/atau tersendiri, kuasa yang sedemikian itu dianggap kata demi kata telah tercakup, tercantum dan tertuang dalam kuasa ini, sehingga tidak diperlukan surat kuasa lagi.

Direksi atas nama Perseroan dengan ini melakukan Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I ("**PMHMETD I**") sebanyak 1.599.230.769 (satu miliar lima ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus enam puluh sembilan) saham biasa atas nama yang mewakili 71,74% (tujuh puluh satu koma tujuh empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD I dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham. Setiap pemegang 13 (tiga belas) Saham Lama yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal 21 Juni 2022 pukul 16.00 WIB berhak atas 33 (tiga puluh tiga) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 (satu) Saham Baru dengan Harga Pelaksanaan Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan dan Pembelian Saham. Jumlah dana yang akan diterima Perseroan dalam PMHMETD I ini sebesar Rp159.923.076.900,- (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus dua puluh tiga juta tujuh puluh enam ribu sembilan ratus Rupiah).

Penerbitan HMETD disertai dengan penerbitan Waran Seri I sebanyak 218.842.105 (dua ratus delapan belas juta delapan ratus empat puluh dua ribu seratus lima) Waran Seri I dimana pada setiap 95 (sembilan puluh lima) Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD melekat 13 (tiga belas) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I dapat ditukar dengan 1 (satu) saham dalam Perseroan. Waran Seri I adalah Efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan pembelian Saham Baru Perseroan dengan nilai nominal sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham. Total penawaran Waran Seri I seluruhnya berjumlah sebanyak Rp21.884.210.500,- (dua puluh satu miliar delapan ratus delapan delapan puluh empat juta dua ratus sepuluh ribu lima ratus Rupiah) yang dapat dilakukan selama periode pelaksanaan Waran Seri I yaitu mulai tanggal 23 Desember 2022 sampai dengan tanggal 22 Juni 2023 dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I berhak membeli Saham Baru pada harga pelaksanaannya. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham, termasuk hak atas dividen, selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi Saham Baru.

Saham yang ditawarkan dalam rangka PMHMETD I dengan menerbitkan HMETD ini seluruhnya adalah saham biasa atas nama yang mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal (termasuk hak atas dividen, hak atas sisa hasil likuidasi, HMETD dan hak atas pembagian saham bonus) dengan saham yang telah disetor penuh lainnya yang akan dikeluarkan dari Portepel Perseroan. Saham yang berasal dari pelaksanaan HMETD akan dicatatkan di BEI.

HMETD akan diperdagangkan di BEI dan di luar BEI dalam jangka waktu tidak lebih dari 5 (lima) Hari Kerja mulai tanggal 23 Juni 2022 sampai dengan tanggal 29 Juni 2022. Pencatatan Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD akan dilakukan di BEI pada tanggal 27 Juni 2022 sampai dengan 1 Juli 2022.

Berdasarkan Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh PT Esta Dana Ventures pada tanggal 20 April 2022, PT Esta Dana Ventura menyatakan tidak akan melaksanakan seluruh haknya dalam PMHMETD I dan mengalihkan HMETD yang dimilikinya sebesar 174.038.319 (seratus tujuh puluh empat juta tiga puluh delapan ribu tiga ratus sembilan belas) HMETD kepada PT Esta Utama Corpora atas HMETD yang telah dialihkan tersebut akan melaksanakan HMETD tersebut.

Apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini tidak seluruhnya dilaksanakan oleh pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih dari haknya, seperti yang tercantum dalam SBHMETD atau Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan secara proporsional berdasarkan hak yang telah dilaksanakan. Apabila setelah alokasi pemesanan Saham Tambahan, masih terdapat sisa saham porsi publik maka berdasarkan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No.7 tanggal 1 April 2022, Addendum I Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No.89 tanggal 22 April 2022 dan Addendum II Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No. 21 tanggal 6 Juni 2022 yang ketiganya dibuat di hadapan Elizabeh Karina., Notaris di Jakarta, PT Esta Utama Corpora "**Pembeli Siaga**" telah menyatakan sanggup menjadi Pembeli Siaga jika Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini tidak seluruhnya diambil bagian oleh pemegang saham atau pemegang HMETD dengan jumlah saham sebanyak-banyaknya 334.923.218 (tiga ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu dua ratus delapan belas) saham dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham.

Pembayaran atas pembelian saham dalam PMHMETD I oleh PT Esta Utama Corpora (dalam kapasitasnya sebagai Pemegang Saham Perseroan dan Pembeli Siaga) dilakukan penyetoran dalam bentuk selain uang tunai (*inbreng*) dengan cara mengalihkan 159.950 (seratus lima puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh) saham PT Esta Prima Investama ("EPI") atau setara dengan 99,97% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam EPI yang mereka miliki dengan nilai sebanyak-banyaknya Rp159.950.000.000- (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah).

Setelah Pelaksanaan HMETD jumlah modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebanyak 2.229.230.769 saham sedangkan setelah pelaksanaan waran seri I jumlah modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebanyak 2.448.072.874 saham yang seluruhnya dicatatkan di Bursa Efek Indonesia. Perseroan tidak memiliki pembatasan-pembatasan atas pencatatan saham.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk

("Perseroan")

Bergerak dalam bidang perhotelan, properti dan penyewaan kendaraan

Kantor Pusat :

Gedung Wisma D Esta Komplek Komersil Sektor II Blok AH 2 No.7A
BSD Rawabuntu Serpong
Kota Tangerang Selatan Banten 15318
Telepon : +62 21 6083 4569; Faksimili : + 62 21 6083 4568
Website : www.estamultiusaha.com; Email: corpsec@estamultiusaha.co.id

FAKTOR RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO KESALAHAN DALAM INVESTASI / MENGANALISA PELUANG BISNIS. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB 8 PROSPEKTUS INI.

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan laporan kepemilikan yang dikeluarkan oleh BAE tertanggal 31 Maret 2022 adalah sebagai berikut:

MODAL SAHAM
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase kepemilikan
Modal Dasar	**1.688.880.000**	**168.888.000.000**	
PT Esta Utama Corpora	429.500.000	42.950.000.000	68,18
PT Esta Dana Ventura	68.560.550	6.856.055.000	10,88
Masyarakat	131.939.450	13.193.945.000	20,94
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**630.000.000**	**63.000.000.000**	**100,00%**
Jumlah Saham dalam Portepel	**1.058.880.000**	**105.888.000.000**	

1.A. STRUKTUR PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM SEBELUM DAN SESUDAH HMETD

Berikut ini proforma permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan laporan kepemilikan yang dikeluarkan oleh BAE tertanggal 31 Maret 2022 sebelum dan sesudah dilakukan PMHMETD I, dengan asumsi seluruh pemegang saham masyarakat melaksanakan HMETD (kecuali PT Esta Dana Ventura tidak melaksanakan seluruh HMETD nya dan mengalihkan HMETD yang dimilikinya kepada EUC:

PROFORMA PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham

Uraian	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	**1.688.880.000**	**168.888.000.000**		**8.000.000.000**	**800.000.000.000**	
Modal Ditempatkan & Disetor Penuh						
PT Esta Utama Corpora	429.500.000	42.950.000.000	68,18	1.693.807.550	169.380.755.000	75,98
PT Esta Dana Ventura	68.560.550	6.856.055.000	10,88	68.560.550	6.856.055.000	3,08
Masyarakat	131.939.450	13.193.945.000	20,94	466.862.669	46.686.266.900	20,94
Total Modal Ditempatkan & Disetor Penuh	**630.000.000**	**63.000.000.000**	**100,00**	**2.229.230.769**	**222.923.076.900**	**100,00**
Saham dalam Portepel	**1.058.880.000**	**105.888.000.000**		**5.770.769.231**	**577.076.923.100**	

Berikut ini proforma permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan laporan kepemilikan yang dikeluarkan oleh BAE tertanggal 31 Maret 2022 sebelum dan sesudah dilakukan PMHMETD I, dengan asumsi seluruh pemegang saham masyarakat tidak melaksanakan HMETD kecuali EUC yang akan melaksanakan seluruh HMETD yang dimilikinya dan HMETD yang telah dialihkanoleh EDV serta membeli sisa saham yang tidak dilaksanakan dengan jumlah sebanyak-banyaknya 334.923.218 saham dalam perannya sebagai Pembeli Siaga:

PROFORMA PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham

Uraian	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	**1.688.880.000**	**168.888.000.000**		**8.000.000.000**	**800.000.000.000**	
Modal Ditempatkan & Disetor Penuh						
PT Esta Utama Corpora	429.500.000	42.950.000.000	68,18	2.028.730.769	202.873.076.900	91,01
PT Esta Dana Ventura	68.560.550	6.856.055.000	10,88	68.560.550	6.856.055.000	3,08
Masyarakat	131.939.450	13.193.945.000	20,94	131.939.450	13.193.945.000	5,92
Total Modal Ditempatkan & Disetor Penuh	**630.000.000**	**63.000.000.000**	**100,00**	**2.229.230.769**	**222.923.076.900**	**100,00**
Saham dalam Portepel	**1.058.880.000**	**105.888.000.000**		**5.770.769.231**	**577.076.923.100**	

Dengan asumsi dikonversinya seluruh Waran Seri I yang ditawarkan dalam rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I ini oleh seluruh pemegang saham dengan asumsi seluruh pemegang saham masyarakat melaksanakan Waran Seri I (kecuali PT Esta Dana Ventura tidak melaksanakan seluruh haknya dan mengalihkan HMETD yang dimilikinya kepada EUC), maka jumlah modal yang ditempatkan dan disetor penuh sebelum dan setelah konversi Waran Seri I ini:

PROFORMA PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham

Uraian	Setelah PMHMETD I sebelum pelaksanaan Waran Seri I			Setelah PMHMETD I setelah pelaksanaan Waran Seri I		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	**8.000.000.000**	**800.000.000.000**		**8.000.000.000**	**800.000.000.000**	
Modal Ditempatkan & Disetor Penuh						
PT Esta Utama Corpora	1.693.807.550	169.380.755.000	75,98	1.866.818.057	186.681.805.700	76,26
PT Esta Dana Ventura	68.560.550	6.856.055.000	3,08	68.560.550	6.856.055.000	2,80
Masyarakat	466.862.669	46.686.266.900	20,94	512.694.267	51.269.426.700	20,94
Total Modal Ditempatkan & Disetor Penuh	**2.229.230.769**	**222.923.076.900**	**100,00**	**2.448.072.874**	**244.807.287.400**	**100,00**
Saham dalam Portepel	**5.770.769.231**	**577.076.923.100**		**5.551.927.126**	**555.192.712.600**	

Dengan asumsi dikonversinya seluruh Waran Seri I yang ditawarkan dalam rangka PMHMETD I ini oleh Pembeli Siaga, maka jumlah modal yang ditempatkan dan disetor penuh sebelum dan setelah konversi Waran Seri I ini secara proforma sebagai berikut :

PROFORMA PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM
Terdiri dari Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham

Uraian	Setelah PMHMETD I sebelum pelaksanaan Waran Seri I			Setelah PMHMETD I setelah pelaksanaan Waran Seri I		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	**8.000.000.000**	**800.000.000**		**8.000.000.000**	**800.000.000.000**	
Modal Ditempatkan & Disetor Penuh						
PT Esta Utama Corpora	2.028.730.769	202.873.076.900	91,01	2.247.572.874	224.757.287.400	91,81
PT Esta Dana Ventura	68.560.550	6.856.055.000	3,08	68.560.550	6.856.055.000	2,80
Masyarakat	131.939.450	13.193.945.000	5,92	131.939.450	13.193.945.000	5,39
Total Modal Ditempatkan & Disetor Penuh	**2.229.230.769**	**222.923.076.900**	**100,00**	**2.448.072.874**	**244.807.287.400**	**100,00**
Saham dalam Portepel	**5.770.769.231**	**577.076.923.100**		**5.551.927.126**	**555.192.712.600**	

Pemegang HMETD yang tidak melaksanakan haknya untuk membeli Saham Baru dalam rangka PMHMETD I ini, dapat menjual haknya kepada pihak lain sejak 23 Juni 2022 sampai dengan tanggal 29 Juni 2022 melalui BEI atau dapat dilaksanakan di luar BEI sesuai dengan POJK No. 32/2015.

Saham yang ditawarkan dalam rangka PMHMETD I dengan menerbitkan HMETD seluruhnya adalah Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan. Saham yang berasal dari pelaksanaan HMETD akan dicatatkan di BEI. Maka jumlah seluruh saham Perseroan yang akan dicatatkan di BEI seluruhnya akan menjadi 2.229.230.769 (dua miliar dua ratus dua puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus enam puluh sembilan) saham.

Pemegang saham yang tidak melaksanakan haknya dapat mengalami penurunan persentase kepemilikan (dilusi) yaitu sampai dengan maksimum 71,74% (tujuh puluh satu koma tujuh empat persen) sebelum Waran Seri I dilaksanakan dan sampai dengan maksimum 80,68% (delapan puluh koma enam delapan persen) setelah Waran Seri I dilaksanakan.

Saham yang diterbitkan dalam rangka PMHMETD I ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dengan saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh sebelumnya, yakni berhak dan berwenang untuk memperoleh dan melaksanakan semua hak yang melekat pada saham-saham tersebut sebagaimana diatur dalam anggaran dasar Perseroan dan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, termasuk menghadiri rapat-rapat umum pemegang saham Perseroan, memberikan suara dalam rapat-rapat tersebut dan menerima dividen yang dibagikan oleh Perseroan sesuai dengan keputusan-keputusan rapat tersebut, sesuai dengan rasio perbandingan jumlah saham dalam Perseroan yang dimiliki.

Perseroan telah memperoleh persetujuan dari kreditur yang merupakan pihak berwenang atas rencana penerbitan HMETD.

Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini diterbitkan berdasarkan HMETD yang akan dikeluarkan Perseroan kepada pemegang saham yang berhak. HMETD dapat diperdagangkan selama masa perdagangan melalui pengalihan kepemilikan HMETD dengan sistem pemindahbukuan HMETD antar Pemegang Rekening Efek di KSEI atau dapat dilaksanakan di luar BEI sesuai dengan POJK No. 32/2015.

1.B. KETERANGAN TENTANG HMETD

Pemegang HMETD yang hendak melakukan perdagangan wajib memiliki rekening pada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening Efek di KSEI.

1. Pemegang Saham Yang Berhak Atas HMETD dan Jenis HMETD

Pemegang saham Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan yang berhak memperoleh HMETD pada tanggal 21 Juni 2022 pukul 16.00 WIB dan memiliki 13 (tiga belas) Saham Lama akan memperoleh masing-masing 33 (tiga puluh tiga) HMETD.

2. Tata Cara Penerbitan dan Penyampaian Bukti HMETD

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam Penitipan Kolektif, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui rekening Efek Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Bursa setelah tanggal Daftar Pemegang Saham yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 22 Juni 2022 pukul 16.00 WIB. Prospektus, Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan (FPPS Tambahan) dan formulir lainnya dapat diperoleh oleh Pemegang Saham dari masing-masing Perusahaan Efek dan Bank Kustodiannya setiap Hari Kerja dan jam kerja sejak tanggal 22 Juni 2022 di kantor BAE dengan menyerahkan:

a. Fotokopi identitas yang masih berlaku dari pemegang saham perorangan (Kartu Tanda Penduduk/Paspor/Kartu Ijin Tinggal Terbatas); atau fotokopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan terakhir anggota Direksi/pengurus dari Pemegang Saham berupa badan hukum/lembaga. Pemegang Saham juga wajib menunjukkan dokumen asli dari fotokopi tersebut;

b. Asli surat kuasa bermeterai Rp10.000,- (sepuluh ribu Rupiah) (jika dikuasakan) dilengkapi fotokopi identitas diri lainnya yang masih berlaku baik untuk pemberi kuasa maupun penerima kuasa (asli identitas pemberi dan penerima kuasa wajib diperlihatkan).

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan Sertifikat HMETD atas nama Pemegang Saham. SBHMETD, Prospektus, Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan (FPPS Tambahan) dan formulir lainnya dapat diambil setiap Hari Kerja mulai tanggal 22 Juni 2022 di kantor pusat BAE Perseroan dengan menyerahkan :

a. Fotokopi identitas yang masih berlaku dari pemegang saham perorangan (Kartu Tanda Penduduk/Paspor/Kartu Ijin Tinggal Terbatas); atau fotokopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan terakhir anggota Direksi/pengurus dari Pemegang Saham berupa badan hukum/lembaga. Pemegang Saham juga wajib menunjukkan dokumen asli dari fotokopi tersebut;

b. Asli surat kuasa bermeterai Rp10.000,- (sepuluh ribu Rupiah) (jika dikuasakan) dilengkapi fotokopi identitas diri lainnya yang masih berlaku baik untuk pemberi kuasa maupun penerima kuasa (asli identitas pemberi dan penerima kuasa wajib diperlihatkan.

3. Perdagangan HMETD

HMETD ini dapat dijual atau dialihkan selama periode perdagangan HMETD, mulai tanggal 23 Juni 2022 sampai dengan tanggal 29 Juni 2022 dari pukul 09.00 WIB sampai dengan 16.00 WIB. Para pemegang HMETD yang bermaksud mengalihkan haknya tersebut dapat melaksanakannya melalui BEI (melalui Perantara Pedagang Efek/Pialang yang terdaftar di BEI) maupun di luar BEI sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

HMETD yang berada dalam Penitipan Kolektif di KSEI diperdagangkan di Bursa Efek, sedangkan HMETD yang berbentuk SBHMETD hanya bisa diperdagangkan di luar bursa. Penyelesaian perdagangan HMETD yang dilakukan melalui BEI akan dilaksanakan dengan cara pemindahbukuan atas rekening Efek atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek di KSEI.

Berdasarkan Keputusan Direksi PT Bursa Efek Jakarta No. Kep-00071/BEI/11-2013, satu satuan perdagangan HMETD ditetapkan sejumlah 100 (seratus) HMETD. Perdagangan yang tidak memenuhi satuan perdagangan HMETD akan dilakukan melalui pasar negosiasi dengan pedoman harga HMETD yang terbentuk. Perdagangan HMETD dilakukan setiap Hari Bursa berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku di BEI.

Pemegang HMETD yang bermaksud mengalihkan HMETD miliknya tersebut dapat melakukannya melalui Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian.

Segala biaya yang timbul dalam rangka pemindahan HMETD tersebut menjadi beban pemegang HMETD atau calon pemegang HMETD.

4. Bentuk HMETD

Ada 2 (dua) bentuk HMETD yang akan diterbitkan Perseroan yaitu:

a. Bagi Pemegang Saham yang berhak dan telah melakukan penitipan sahamnya secara elektronik melalui KSEI, Perseroan tidak akan menerbitkan SBHMETD, melainkan akan melakukan pengkreditan HMETD ke Rekening Efek di Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang ditunjuk masing-masing atas nama pemegang saham; dan

b. Bagi Pemegang Saham yang berhak yang belum melakukan penitipan sahamnya secara elektronik melalui KSEI, maka HMETD akan diterbitkan dalam bentuk SBHMETD dengan mencantumkan nama dan alamat Pemegang Saham, jumlah saham yang dimiliki, jumlah HMETD yang dapat digunakan untuk membeli saham, jumlah saham yang dibeli, jumlah harga yang harus dibayar, jumlah pemesanan tambahan saham, kolom endorsemen dan keterangan lain yang diperlukan.

5. Nilai Teoritis HMETD

Nilai Teoritis HMETD yang ditawarkan oleh Pemegang HMETD yang sah akan berbeda-beda antara Pemegang HMETD yang satu dengan pemegang HMETD yang lainnya, dan akan tampak dalam permintaan penawaran pada pasar yang ada.

Sebagai contoh, perhitungan HMETD dibawah ini merupakan salah satu cara untuk menghitung nilai Bukti HMETD, tetapi tidak menjamin bahwa hasil perhitungan nilai HMETD yang diperoleh merupakan nilai HMETD yang sesungguhnya. Penjelasan di bawah ini diharapkan dapat memberikan gambaran umum untuk menghitung nilai dari HMETD:

Harga pasar setiap saham	=	Rp a
Harga saham PMHMETD I	=	Rp b
Jumlah Saham yang beredar sebelum PMHMETD I	=	A
Jumlah Saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I	=	B
Harga Teoritis Saham ex HMETD	=	$\frac{(Rp\ a \times A) + (Rp\ b \times B)}{(A + B)}$
	=	Rp X
Harga Bukti HMETD setiap Saham	=	Rp X – Rp b

6. Penggunaan SBHMETD

SBHMETD adalah bukti hak yang diberikan Perseroan kepada Pemegang HMETD untuk membeli Saham Baru yang dikeluarkan Perseroan. SBHMETD tidak berlaku dalam bentuk fotokopi. SBHMETD tidak dapat ditukarkan dengan uang atau apapun pada Perseroan. Bukti kepemilikan HMETD untuk pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif akan diberikan oleh KSEI melalui Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.

7. Pecahan HMETD

Dalam hal pemegang saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, hak atas pecahan Efek tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

8. Permohonan Pemecahan SBHMETD

Bagi pemegang SBHMETD yang ingin menjual atau mengalihkan sebagian dari HMETD yang dimilikinya, maka yang bersangkutan dapat menghubungi PT Bima Registra untuk melakukan pemecahan atas SBHMETD. Pemecahan SBHMETD dilakukan mulai tanggal 23 Juni 2022 sampai dengan 29 Juni 2022. Seluruh biaya sehubungan dengan pemecahan menjadi beban pemohon.

9. Hukum yang Berlaku

Syarat dan kondisi HMETD ini berada dan tunduk pada hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

1.C. KETERANGAN MENGENAI WARAN SERI I

Setiap pengubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I harus dilakukan dengan akta yang dibuat secara notariil dan pengubahan tersebut mengikat Perseroan dan Pemegang Waran Seri I dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I, Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia.

Waran Seri I yang diterbitkan Perseroan sebanyak 218.842.105 (dua ratus delapan belas juta delapan ratus empat puluh dua ribu seratus lima) Waran Seri I yang diterbitkan menyertai Saham Baru yang diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif.

1) Definisi

a. Waran Seri I berarti Efek yang diterbitkan oleh Perseroan dalam rangka PMHMETD I yang memberi hak kepada pemegang Waran Seri I untuk membeli Saham Baru.
b. Surat Konfirmasi Waran Seri I berarti bukti pencatatan yang dikeluarkan oleh Perseroan atas nama KSEI untuk kepentingan Perusahaan Efek dan/atau bank kustodian berdasarkan data yang diperoleh oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I dari KSEI untuk kepentingan pemegang Rekening Efek dan selanjutnya untuk kepentingan Pemegang Waran Seri I sebagai bukti pemilikan Waran Seri I dalam Penitipan Kolektif.
c. Periode Pelaksanaan Waran Seri I berarti jangka waktu melakukan Pelaksanaan Waran Seri I yaitu setiap Hari Bursa terhitung 6 (enam) bulan sejak tanggal pencatatan Waran Seri I atau sejak tanggal 23 Desember 2022 sampai dengan tanggal 22 Juni 2023 pukul 16.00 WIB.
d. Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I berarti Saham Baru dengan nilai nominal Rp100,- (seratus rupiah) setiap saham yang dikeluarkan dari portepel Perseroan sebagai hasil pelaksanaan Waran Seri I sebanyak 218.842.105 (dua ratus delapan belas juta delapan ratus empaat puluh dua ribu seratus lima) Saham Baru.
e. Harga Pelaksanaan Waran Seri I berarti harga setiap Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I yang ditetapkan, harus dibayar pada waktu melakukan Pelaksanaan Waran Seri I sebesar Rp100,- (seratus Rupiah).

2) Persyaratan *Waran Seri I*

a. Hak Atas Waran Seri I

i. Setiap 95 (sembilan puluh lima) Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD melekat 13 (tiga belas) Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif.
ii. Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) Saham Baru pada harga pelaksanaan Waran Seri I selama Periode Pelaksanaan Waran Seri I. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham Perseroan, termasuk hak atas dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi Saham Baru. Bila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku.

b. Bentuk Denominasi Waran Seri I

Perseroan tidak akan menerbitkan Sertifikat Kolektif Waran Seri I, melainkan Waran Seri I akan didistribusikan secara elektronik dengan melakukan pengkreditan Waran Seri I ke Rekening Efek pada Perusahaan Efek dan/atau bank kustodian yang ditunjuk masing-masing Pemegang Waran Seri I dan dibuktikan dengan Surat Konfirmasi Waran Seri I.

Setelah lewat Periode Pelaksanaan Waran Seri I, maka setiap Waran Seri I yang belum dilaksanakan menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak akan berlaku lagi untuk keperluan apapun juga dan Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi apapun dalam jumlah berapapun dan dengan alasan apapun kepada Perseroan dan Perseroan tidak lagi mempunyai kewajiban untuk menerbitkan Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I.

Selama Pelaksanaan Waran Seri I belum dilakukan oleh Pemegang Waran Seri I menjadi Saham Baru, maka Pemegang Waran Seri I tidak berhak untuk mengikuti dan tidak mempunyai hak suara dalam rapat umum pemegang saham Perseroan dan tidak berhak menerima dividen dalam bentuk apapun juga serta hak lain yang terkait pada Saham Baru.

3) Hak Untuk Membeli Saham Baru Perseroan

Setiap Pemegang Waran Seri I dapat melakukan pelaksanaan Waran Seri I dengan cara sebagai berikut:

Bagi Pemegang Waran Seri I yang warannya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI maka untuk pelaksanaan hak untuk membeli Saham Baru dilakukan dengan memberikan instruksi melalui Perusahaan Efek dan/atau bank kustodian yang ditunjuk sebagai pengelola efeknya kepada KSEI.

Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) Saham Baru dengan membayar harga pelaksanaan yang telah ditetapkan yaitu Rp100,- (seratus Rupiah).

4) Periode Perdagangan, Pelaksanaan dan Masa Berlakunya Waran Seri I

Waran Seri I ini berlaku selama 12 (dua belas) bulan kalender yang dihitung sejak tanggal pencatatan yang paling awal di Bursa yaitu tanggal 23 Juni 2022 sampai dengan akhir bulan ke 12 (dua belas) yaitu tanggal 22 Juni 2023 pada pukul 16.00 WIB.

Periode Perdagangan Waran Seri I adalah tanggal 23 Juni 2022 hingga tanggal 19 Juni 2023 pada pukul 16.00 WIB untuk perdagangan Waran Seri I di Pasar Reguler dan Negosiasi, dan tanggal 23 Juni 2022 hingga tanggal 21 Juni 2023 pada pukul 11.30 WIB untuk perdagangan Waran Seri I di Pasar Tunai.

Periode Pelaksanaan Waran Seri I adalah setiap Hari Kerja, terhitung 6 (enam) bulan setelah tanggal pencatatan Waran Seri I, mulai tanggal 23 Desember 2022 sampai dengan akhir bulan ke 12 (dua belas) setelah pencatatan Waran Seri I tersebut, yaitu tanggal 22 Juni 2023 pada pukul 16.00 WIB.

Pemegang Waran Seri I memiliki hak untuk menukarkan sebagian atau seluruh Waran Seri I yang dipegangnya menjadi Saham Baru. Jika harga pasar saham Perseroan menjadi lebih rendah dari harga pelaksanaannya, pemegang Waran Seri I berhak untuk tidak menukarkan Waran Seri I yang dipegangnya menjadi Saham Baru.

Setelah melampaui masa berlaku pelaksanaan, setiap Waran Seri I yang belum dilaksanakan menjadi tidak bernilai dan tidak berlaku untuk keperluan apapun dan Perseroan tidak lagi memiliki kewajiban untuk menerbitkan Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I.

5) Pemberitahuan kepada pemegang Waran Seri I

Setiap pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I adalah sah jika diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar berbahasa Indonesia, satu di antaranya berperedaran nasional dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal, atau apabila tidak ditentukan lain dalam jangka waktu sedikit-dikitnya 30 (tiga puluh) Hari Kalender sebelum suatu tindakan atau peristiwa yang mensyaratkan adanya pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I menjadi efektif. Pemberitahuan tersebut di atas wajib dilakukan oleh Perseroan.

Setiap pemberitahuan dianggap telah disampaikan kepada Pemegang Waran Seri I pada tanggal pertama kali diumumkan dalam surat kabar tersebut di atas.

6) Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I

a. Setiap Pemegang Waran Seri I berhak melakukan pelaksanaan Waran Seri I selama Periode Pelaksanaan Waran Seri I pada jam kerja dengan melakukan pembayaran Harga Pelaksanaan Waran Seri I sesuai dengan syarat dan ketentuan yang tercantum dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I.

b. Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I yang berada dalam Penitipan Kolektif adalah sebagai berikut:
   1. Pemegang Waran Seri I memberikan Instruksi Pelaksanaan Waran Seri I dengan menyerahkan Surat Konfirmasi Waran Seri I melalui perusahaan efek dan/atau bank kustodian dan membayar Harga Pelaksanaan Waran Seri I dengan memasukannya ke dalam rekening yang khusus ditunjuk oleh KSEI;
   2. Pada Hari Bursa yang sama dengan saat disampaikannya Instruksi Pelaksanaan Waran Seri I oleh perusahaan efek dan/atau bank kustodian kepada KSEI, maka:
      - KSEI akan mendebet Waran Seri I dari masing-masing sub rekening Pemegang Waran Seri I yang memberikan Instruksi Pelaksanaan Waran Seri I ke dalam rekening KSEI dengan menggunakan fasilitas C-BEST;
      - Segera setelah uang Harga Pelaksanaan Waran Seri I diterima di dalam rekening bank yang ditunjuk oleh KSEI, KSEI akan melakukan pemindahbukuan uang Harga Pelaksanaan Waran Seri I dari rekening bank yang ditunjuk KSEI ke Rekening Bank Khusus pada hari yang sama.
   3. 1 (satu) Hari Bursa setelah KSEI menerima Instruksi Pelaksanaan Waran Seri I, KSEI akan menyampaikan pada Pengelola Administrasi Waran Seri I, dokumen sebagai berikut:
      - Daftar rincian Instruksi Pelaksanaan Waran Seri I yang diterima KSEI;
      - Surat atau bukti pemindahbukuan uang Harga Pelaksanaan Waran yang dilakukan oleh KSEI, dari rekening bank yang ditunjuk KSEI ke dalam Rekening Bank Khusus;
      - Instruksi untuk mendepositkan sejumlah Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I ke dalam rekening khusus yang telah disediakan oleh KSEI.
   4. Segera setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima dari KSEI dokumen tersebut di atas, Pengelola Administrasi Waran Seri I akan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen pendukung dari Instruksi Pelaksanaan Waran Seri I, bukti pemindahbukuan uang Harga Pelaksanaan Waran Seri I dari rekening bank yang ditunjuk KSEI ke dalam Rekening Bank Khusus berdasarkan data pada Rekening Bank Khusus serta instruksi untuk mendepositkan sejumlah Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I.
   5. Selambatnya 1 (satu) Hari Bursa setelah permohonan Pelaksanaan Waran Seri I diterima dari KSEI dan uang Harga Pelaksanaan Waran Seri I telah dibayar penuh (*in good funds*) dalam Rekening Bank Khusus, Pengelola Administrasi Waran Seri I akan menerbitkan/mendepositkan sejumlah Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I ke dalam rekening khusus yang telah disiapkan KSEI dan KSEI akan langsung mendistribusikan Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I ke sub rekening Pemegang Waran Seri I yang melakukan Pelaksanaan Waran Seri I dengan menggunakan fasilitas C-BEST. Selanjutnya setelah melakukan pendistribusian Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I tersebut KSEI akan menerbitkan laporan hasil distribusi Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I tersebut kepada Perseroan dan Pengelola Administrasi Waran Seri I.

7) Pembayaran Harga Pelaksanaan Waran Seri I

Untuk keperluan penerimaan atas pembayaran harga pelaksanaan dan biaya-biaya lain seperti biaya bank sehubungan dengan Pelaksanaan Waran Seri I yang permohonan pelaksanaannya diajukan langsung ke Pengelola Administrasi Waran Seri I harus dibayar penuh (*in good funds*) pada saat pelaksanaan, maka Perseroan membuka dan mengoperasikan rekening khusus.

Pemegang Waran Seri I yang akan melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham Baru dapat melakukan pembayaran harga pelaksanaan dengan cek, bilyet, giro, bank transfer, pemindahbukuan tunai (*in good funds*) dalam Rupiah kepada Rekening Perseroan dengan perincian sebagai berikut:

PT Bank Central Asia Tbk (Bank BCA)
KCU Serpong Tangerang
Alamat: **Wisma BCA BSD City, Kav. CBD Lot I.3,**
Jl. Pahlawan Seribu Tangerang 15321
Atas Nama: **PT Esta Multi Usaha Tbk**
No. Rekening: **497-1089-088**

Dalam hal pembayaran Harga Pelaksanaan Waran Seri I kurang dari jumlah yang ditentukan, maka Pengelola Administrasi Waran Seri I dapat menolak Pelaksanaan Waran Seri I dan Perseroan segera mengembalikan pembayaran yang telah dilakukan setelah dikurangi dengan biaya administrasi dan biaya lain yang dikeluarkan Pengelola Administrasi Waran Seri I untuk pengembalian pembayaran tersebut (jika ada).

Bila pembayaran dilakukan dengan cek atau pemindahbukuan atau bilyet giro maka tanggal pembayaran dihitung berdasarkan tanggal penerimaan cek/giro yang dananya telah diterima dengan baik (in good funds).

Dalam hal ini, semua biaya bank yang timbul sehubungan dengan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi Saham Baru menjadi tanggungan Pemegang Waran Seri I.

8) Penyesuaian Harga Pelaksanaan Waran Seri I

Harga Pelaksanaan Waran Seri I adalah Rp100,- (seratus Rupiah). Perseroan tidak melakukan dan dilarang melakukan penyesuaian jumlah Waran Seri I kecuali dalam hal pemecahan saham atau penggabungan saham.

$$\text{Jumlah Waran Seri I Baru} = \frac{\text{Harga nominal lama saham}}{\text{Harga nominal baru saham}} \times B$$

Perubahan nilai nominal saham Perseroan akibat penggabungan, peleburan, konversi atau pecahan nilai nominal saham (*stock split*):

$$\text{Harga Pelaksanaan Baru} = \frac{\text{Harga nominal baru saham}}{\text{Harga nominal lama saham}} \times A$$

A = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama
B = Jumlah awal Waran Seri I yang beredar

Penyesuaian tersebut mulai berlaku pada saat dimulainya perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek dengan menggunakan nilai nominal yang baru; Penyesuaian tersebut diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia dan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

9) Status Pelaksanaan Waran Seri I

Waran Seri I hanya dapat diperdagangkan secara elektronik sejak tanggal pencatatannya di Bursa yaitu tanggal 23 Juni 2022 sampai dengan 19 Juni 2023 pada pasar reguler dan negosiasi dan tanggal 23 Juni 2022 sampai dengan 21 Juni 2023 pada pasar tunai.

Surat Konfirmasi Pencatatan Waran (SKPW) adalah surat yang dikeluarkan Perseroan yang membuktikan Waran Seri I yang dimiliki oleh Pemegang Waran Seri I dimana harus disebutkan jumlah Waran Seri I yang bersangkutan dan merupakan dasar bagi KSEI untuk melakukan pengkreditan terhadap Rekening Efek perusahaan efek dan/atau bank kustodian tempat Pemegang Waran Seri I yang bersangkutan membuka rekening.

Pemegang Waran Seri I tidak memiliki hak untuk hadir dan mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan serta tidak berhak untuk menerima dividen dalam bentuk apapun serta hak-hak lain yang dapat terkait dalam Saham Baru Perseroan.

Pengelola Administrasi Waran Seri I akan mencatatkan Saham Baru hasil pelaksanaan Waran Seri I setelah menerima konfirmasi dari pihak Perseroan. Status Saham Baru hasil pelaksanaan Waran Seri I

memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal (termasuk hak atas dividen, hak atas sisa hasil likuidasi, HMETD dan hak atas pembagian saham bonus) dengan saham yang telah disetor penuh lainnya.

10) Status Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I

Saham hasil Pelaksanaan Waran Seri I adalah Saham Baru dengan nilai nominal masing-masing saham Rp100,- (seratus Rupiah) yang telah disetor penuh dan merupakan bagian dari modal disetor Perseroan. Dengan demikian, pemegang saham hasil pelaksanaan Waran Seri I yang sah akan memiliki hak yang sama dan sederajat dengan pemegang saham Perseroan lainnya.

11) Daftar Pemegang Waran Seri I

Daftar Pemegang Waran Seri I adalah daftar yang diterbitkan KSEI dan BAE yang didalamnya tercantum nama, alamat serta hal-hal lainnya yang dianggap perlu. Data-data yang diperlukan dalam Daftar Pemegang Waran Seri I akan diperoleh dari perusahaan efek dan/atau bank kustodian melalui KSEI dan BAE.

12) Pengelola Administrasi Waran Seri I

Perseroan telah menunjuk PT Bima Registra sebagai Pengelola Administrasi Waran Seri I.

13) Pengalihan Hak Atas Waran Seri I

Hak atas Waran Seri I dapat beralih karena terjadinya tindakan hukum antara lain transaksi jual beli, hibah maupun peristiwa hukum pewarisan akibat kematian seorang Pemegang Waran Seri I

Dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal, Pengelola Administrasi Waran Seri I tidak akan mengakui permohonan pengalihan Waran Seri I kecuali apabila ketentuan-ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I telah dipenuhi. Permohonan pengalihan harus dilakukan dengan menggunakan formulir pengalihan. Penyerahan dokumen-dokumen yang masih kurang harus dilengkapi selambat-lambatnya 3 (tiga) Hari Kerja sejak tanggal pengajuan permohonan, dengan memperhatikan peraturan Pasar Modal yang berlaku.

Setiap orang yang memperoleh hak atas Waran Seri I karena hibah maupun pewarisan akibat kematian seorang Pemegang Waran Seri I atau karena sebab lain yang mengakibatkan pemilikan Waran Seri I beralih dapat mengajukan permohonan tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I yang bertindak untuk dan atas nama Perseroan untuk didaftar sebagai Pemegang Waran Seri I dengan mengajukan bukti-bukti haknya dan dengan membayar biaya administrasi dan biaya lainnya yang dikeluarkan untuk pengalihan Waran Seri I, permohonan tersebut harus mendapat persetujuan dari Perseroan.

Pendaftaran hanya dapat dilakukan apabila Pengelola Administrasi Waran Seri I dapat menerima dokumen pendukung dengan baik dan disetujui oleh Perseroan dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal.

Dalam hal satu Waran Seri I karena warisan atau karena sebab apapun menjadi hak beberapa orang dan/atau badan maka kepada orang atau pihak atau badan hukum yang memiliki secara bersama-sama tersebut wajib menunjuk secara tertulis 1 (satu) orang atau 1 (satu) pihak atau 1 (satu) badan hukum diantara mereka sebagai wakil mereka bersama dan hanya nama wakil tersebut yang akan dimasukan kedalam Daftar Pemegang Waran Seri I dan wakil ini akan dianggap sebagai pemegang yang sah dari Waran Seri I bersangkutan dan berhak untuk melaksanakan dan menggunakan semua hak yang diberikan kepada Pemegang Waran Seri I. Sebelum Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima pemberitahuan secara tertulis sehubungan dengan penunjukan wakil bersama tersebut, Pengelola Administrasi Waran Seri I atau Perseroan akan memperlakukan pihak yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri I sebagai satu satunya pihak yang berhak untuk melaksanakan dan menggunakan hak-haknya sebagai Pemegang Waran Seri I.

Pendaftaran pengalihan hak atas Waran Seri I dilakukan oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I yang bertindak untuk dan atas nama Perseroan dengan memberikan catatan mengenai peralihan hak itu didalam Daftar Pemegang Waran Seri I berdasarkan surat-surat yang cukup membuktikan mengenai pengalihan hak termasuk bukti akta hibah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan telah disetujui oleh Direksi Perseroan dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal.

Peralihan hak atas Waran Seri I mulai berlaku setelah pendaftaran dari peralihan tersebut tercatat dalam Daftar Pemegang Waran Seri I.

Untuk Waran Seri I yang masuk pada Penitipan Kolektif berlaku peraturan kustodian Sentral Efek Indonesia.

14) Penggabungan, Peleburan dan Likuidasi

Apabila pada Periode Pelaksanaan Waran Seri I terjadi penggabungan atau peleburan atau Perseroan dilikuidasi, maka dalam waktu selambatnya 7 (tujuh) Hari Kerja setelah Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan menyetujui penggabungan atau peleburan atau likuidasi tersebut, Perseroan berkewajiban memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I sesuai dengan ketentuan dalam butir 5 tersebut di atas.
Perseroan memberi hak kepada Pemegang Waran Seri I dalam jangka waktu yang dimulai sejak tanggal pemberitahuan rencana diadakannya Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud di atas sampai dengan tanggal yang akan ditetapkan kemudian dalam Rapat Umum Pemegang Saham tersebut untuk melaksanakan Waran Seri I yang dimilikinya dan berlaku dengan ketentuan sebagai berikut:

- Dalam hal Perseroan melakukan penggabungan atau peleburan dengan perusahaan lain, maka perusahaan yang menerima penggabungan Perseroan atau perusahaan yang merupakan hasil peleburan dengan Perseroan wajib bertanggung jawab dan tunduk pada persyaratan dan ketentuan yang dimuat dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I
- Dalam hal Perseroan akan dilikuidasi atau dibubarkan, maka para Pemegang Waran Seri I diberikan kesempatan untuk melakukan Pelaksanaan Waran Seri I sampai dengan tanggal tertentu yang akan ditetapkan kemudian oleh Perseroan.

15) Faktor Yang Mempengaruhi Likuiditas Waran Seri I

Fluktuasi harga dan likuiditas saham Perseroan yang diperdagangkan di BEI, jumlah pemegang waran serta rencana pencatatan di Bursa Efek merupakan faktor yang mempengaruhi likuiditas perdagangan Waran Seri I, disamping aksi korporasi maupun kinerja Perseroan di masa mendatang.

1.D. KINERJA SAHAM

Dibawah ini adalah keterangan mengenai historis kinerja saham Perseroan (kode perdagangan saham di BEI "**ESTA**"):

Bulan	Harga Tertinggi	Harga Terendah	Harga Penutupan	Volume (ribu lembar saham)	Nilai (Jutaan Rp.)
April 2022*	410	358	**358**	545	202
Maret 2022	476	250	**412**	15.582	5.576
Februari 2022	356	218	**288**	8.835	2.704
Januari 2022	310	228	**246**	6.536	2.527
Desember 2021	360	200	**308**	54.511	15.318
November 2021	340	123	**230**	129.285	31.897
Oktober 2021	202	106	**124**	25.034	3.810
September 2021	136	98	**107**	7.208	867
Agustus 2021	107	94	**104**	2.707	270
Juli 2021	113	93	**102**	5.543	570
Juni 2021	109	92	**100**	5.963	587
Mei 2021**	135	95	**104**	19.574	2.156

* Sampai dengan 4 April 2022
** Mulai dai 5 Mei 2021

Perseroan tidak pernah mengalami suspensi atas perdagangan saham Perseroan selama kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir.

1.E. INFORMASI MENGENAI PENYETORAN SAHAM DALAM BENTUK LAIN SELAIN UANG

Pada tanggal 18 Februari 2022, Perseroan dan EUC telah menandatangani Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat dalam rangka pengalihan saham (untuk selanjutnya disebut dengan "**PJB**") dimana Perseroan sepakat, dengan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam PJB, akan melakukan pembelian saham EPI yang dimiliki oleh EUC sesuai dengan syarat dan ketentuan sebagaimana disebutkan dalam PJB dan EPI setuju untuk menerima Perseroan sebagai pemegang saham yang baru dalam EPI dengan segala hak dan kewajiban yang melekat sebagai pemegang saham yang ada di kemudian hari. Rencana Transaksi yang akan dilakukan akan menggunakan mekanisme *Inbreng* melalui pelaksanaan Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PHMETD) Perseroan.

Rencana Transaksi akan dilaksanakan berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia.

Rencana Transaksi merupakan suatu Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 dimana nilai dari Rencana Transaksi adalah penyetoran dalam bentuk selain uang tunai (*inbreng*) dengan cara mengalihkan 159.950 (seratus lima puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh) saham PT Esta Prima Investama ("EPI") atau setara dengan 99,97% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam EPI yang mereka miliki dengan nilai sebanyak-banyaknya Rp159.950.000.000- (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah) yang mana nilai Rencana Transaksi tersebut berdasarkan Pasal 3 ayat (1) POJK 17/2020 adalah sebesar 269,70% (dua ratus enam puluh sembilan koma tujuh nol persen) dari ekuitas berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan dan ditandatangani oleh Juninho Widjaja, CPA (Surat Ijin Akuntan Publik No. AP.1029) dengan tanggal laporan Auditor Independen 22 April 2022 berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia, dengan opini tanpa modifikasian, sebesar Rp59.306.939.042,-. Rencana Transaksi yang dilakukan oleh Perseroan memenuhi batasan nilai transaksi material yang memerlukan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS") Perseroan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) huruf d angka 1 POJK 17/2020. Oleh karena itu, atas Rencana Transaksi yang akan dilaksanakan, Perseroan akan meminta persetujuan dari RUPS.

Keterangan mengenai Transaksi Pengambilalihan Perusahaan Target dijelaskan dalam Bab 4 Prospektus ini.

1.F. PERSETUJUAN PIHAK BERWENANG

Perseroan telah memperoleh persetujuan dari kreditur yaitu PT Bank KEB Hana Indonesia atas rencana penerbitan HMETD.

PERSEROAN TIDAK BERENCANA UNTUK MENGELUARKAN ATAU MENCATATKAN SAHAM BARU ATAU EFEK BERSIFAT EKUITAS LAINNYA YANG DAPAT DIKONVERSIKAN MENJADI SAHAM DALAM JANGKA WAKTU 12 (DUA BELAS) BULAN SEJAK TANGGAL EFEKTIFNYA PMHMETD I INI SELAIN PELAKSANAAN WARAN SERI I.

2. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PMHMETD I

Seluruh dana hasil PMHMETD I setelah dikurangi biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan untuk :

Opsi 1

Dalam hal seluruh pemegang saham masyarakat melaksanakan HMETD (kecuali PT Esta Dana Ventura tidak melaksanakan seluruh HMETD nya dan mengalihkan HMETD yang dimilikinya kepada EUC), maka Perseroan akan melakukan pembelian 159.950 (sembilan lima puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh) saham PT Esta Prima Investama dengan nilai nominal Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) atau setara dengan 99,97% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tujuh persen) dengan nilai transaksi pembelian saham PT Estra Prima Investama sebesar Rp159.950.000.000 (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah). Nilai transaksi pembelian saham EPI sebesar Rp124.383.739.716 (seratus dua puluh empat miliar tiga ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus enam belas Rupiah) akan dibayarkan melalui penyetoran modal dalam bentuk lain selain uang dan sebesar Rp35.566.260.284 (tiga puluh lima miliar lima ratus enam puluh enam juta dua ratus enam puluh ribu dua ratus delapan puluh empat Rupiah) akan dibayarkan secara tunai.

Opsi 2

Dalam hal seluruh pemegang saham masyarakat tidak melaksanakan HMETD kecuali EUC yang akan melaksanakan seluruh HMETD yang dimilikinya dan HMETD yang telah dialihkan oleh EDV serta membeli sisa saham yang tidak dilaksanakan dengan jumlah sebanyak-banyaknya 334.923.218 saham dalam perannya sebagai Pembeli Siaga, maka Perseroan akan melakukan pembelian 159.950 (sembilan lima puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh) saham PT Esta Prima Investama dengan nilai nominal Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) atau setara dengan 99,97% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tujuh persen) dengan nilai transaksi pembelian saham PT Estra Prima Investama sebesar Rp159.950.000.000 (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah). Nilai transaksi pembelian saham EPI sebesar Rp157.876.061.516 (seratus lima puluh tujuh miliar delapan ratus tujuh puluh enam juta enam puluh satu ribu lima ratus enam belas Rupiah) akan dibayarkan melalui penyetoran modal dalam bentuk lain selain uang dan sebesar Rp2.073.938.484 (dua milyar tujuh puluh empat juta semebilan ratus tiga puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh empat Rupiah) akan dibayarkan secara tunai.

Transaksi tersebut merupakan Transaksi Material dan Transaksi Afiliasi namun tidak memiliki benturan kepentingan sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.42/POJK.04/2020. Perseroan telah melaksanakan Keterbukaan Informasi dalam rangka pemenuhan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.42/POJK.04/2020.

Sedangkan seluruh dana hasil waran seri I akan digunakan Perseroan untuk penyertaan kepada calon Entitas Anak yang akan dimiliki 99,97% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tujuh persen) dari modal disetor dan ditempatkan penuh pada PT Esta Prima Investama ("EPI") oleh Perseroan. Selanjutnya EPI akan menggunakan dana tersebut untuk biaya pemeliharaan Hotel yang dimiliki oleh EPI, pembelian bahan baku untuk makanan dan minuman untuk restaurant pada Hotel, pembelian persediaan hotel, pembayaran tenaga kerja dan utilitas, modal kerja untuk pembayaran kepada pemasok dan kontraktor.

Sesuai dengan POJK No. 33/2015 mengenai perkiraan rincian biaya yang dikeluarkan oleh Perseroan dalam rangka PMHMETD I, total perkiraan biaya yang dikeluarkan dalam rangka PMHMETD I ini adalah sekitar 1,28% (satu koma dua delapan persen) dari hasil PMHMETD I dengan rincian sebagai berikut:

1.	Biaya jasa Akuntan	:	0,22**%**
2.	Biaya jasa Konsultan Hukum	:	0,21**%**
3.	Biaya jasa Notaris	:	0,04**%**
4.	Biaya jasa Biro Administrasi Efek	:	0,02**%**
5.	Biaya jasa KJPP	:	0,30**%**
6.	Biaya jasa Penasehat Keuangan (PT Satu Nusa Capital)	:	0,38**%**
7.	Biaya Pendaftaran OJK, Biaya Pencatatan di Bursa, KSEI, Biaya Percetakan, Pengumuman Koran, penyelenggaraan RUPSLB dan lain-lain	:	0,11**%**

Rencana penggunaan dana yang diperoleh dari PMHMETD I ini akan dilaksanakan sepenuhnya sesuai dengan peraturan pasar modal yang berlaku di Indonesia. Perseroan bertanggung jawab atas realisasi penggunaan dana yang diperoleh dari PMHMETD I ini Perseroan akan menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil

Penawaran Umum kepada OJK sesuai dengan POJK No. 30/2015. Realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum tersebut juga akan dipertanggungjawabkan secara berkala setiap tahun kepada pemegang saham Perseroan dalam RUPS Tahunan Perseroan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan ke OJK dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember dan pertama kali wajib dibuat pada tanggal laporan terdekat setelah tanggal penjatahan untuk penambahan modal dengan memberikan HMETD. Penyampaian laporan tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 15 bulan berikutnya.

Dalam hal terjadi perubahan penggunaan dana tersebut, Perseroan wajib:

a. menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada Otoritas Jasa Keuangan; dan

b. memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu.

PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM INI AKAN DILAKSANAKAN DENGAN MENGIKUTI KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU, KHUSUSNYA DI BIDANG PASAR MODAL.

3. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI MATERIAL DAN TRANSAKSI AFILIASI SEHUBUNGAN DENGAN PMHMETD I

Keterbukaan Informasi sehubungan dengan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 dan transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 telah diungkapkan kepada publik melalui situs web Bursa Efek Indonesia dan situs web Perseroan tanggal 21 Februari 2022.

1. Pendahuluan

Sejalan dengan upaya Perseroan untuk memenuhi ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku di bidang pasar modal serta penerapan prinsip keterbukaan sebagai perusahaan publik, maka dalam rangka memenuhi Peraturan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020, Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan membuat keterangan mengenai transaksi untuk menyediakan informasi yang jelas dan lengkap kepada pemegang saham Perseroan.

Pada tanggal 18 Februari 2022, Perseroan dan EUC telah menandatangani Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat dalam rangka pengalihan saham (untuk selanjutnya disebut dengan "**PJB**") dimana Perseroan sepakat, dengan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam PJB, akan melakukan pembelian saham EPI yang dimiliki oleh EUC sesuai dengan syarat dan ketentuan sebagaimana disebutkan dalam PJB dan EPI setuju untuk menerima Perseroan sebagai pemegang saham yang baru dalam EPI dengan segala hak dan kewajiban yang melekat sebagai pemegang saham yang ada di kemudian hari. Rencana Transaksi yang akan dilakukan akan menggunakan mekanisme *Inbreng* melalui pelaksanaan Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PHMETD) Perseroan.

Rencana Transaksi akan dilaksanakan berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia.

Perhitungan pada tabel berikut berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan (forma anggota Crowe Global) dan ditandatangani oleh Juninho Widjaja, CPA (Surat Ijin Akuntan Publik No. AP.1029) dengan tanggal laporan Auditor Independen 22 April 2022 berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia, dengan opini tanpa modifikasian.

Nilai Transaksi	Nilai Ekuitas	Persentase
Rp159.950.000.000,-	Rp59.306.939.042,-	269,70%

Total Aset EPI	Total Aset Perseroan	Persentase
Rp186.376.160.469,-	Rp82.742.179.326,-	225,25%

Pendapatan EPI	Pendapatan Perseroan	Persentase
Rp25.574.824.932,-	Rp10.094.053.222,-	253,37%

Laba Bersih EPI	Laba Bersih Perseroan	Persentase
Rp2.221.560.984,-	Rp642.680.751,-	345,67%

Ditinjau dari kriteria di atas, rencana transaksi tersebut merupakan suatu Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020. Rencana Transaksi juga merupakan Transaksi berupa perolehan perusahaan yang dikategorikan sebagai Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 Pasal 3 ayat (2) huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d.

Rencana Transaksi yang dilakukan oleh Perseroan memenuhi batasan nilai transaksi material yang memerlukan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS") Perseroan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) huruf d angka 1 POJK 17/2020. Oleh karena itu, atas Rencana Transaksi yang akan dilaksanakan, Perseroan akan meminta persetujuan dari RUPS.

Di samping itu, Rencana Transaksi juga merupakan suatu Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 dikarenakan EUC merupakan entitas induk Perseroan dan EPI. Namun Rencana Transaksi tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020.

Atas Rencana Transaksi yang dilakukan Perseroan telah memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) pada tanggal 1 April 2022 dimana Rapat menyetujui untuk melakukan pembelian 159.950 (seratus lima puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh) saham yang mewakili 99,97% modal disetor dan ditempatkan penuh dalam PT Esta Prima Investama (EPI) suatu Perseroan terbatas berdasarkan hukum negara Republik Indonesia yang dimiliki oleh PT Esta Utama Corpora.

Rencana Transaksi telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip kewajaran dan Rencana Transaksi juga telah dinyatakan sebagai transaksi yang wajar berdasarkan pendapat kewajaran yang dikeluarkan oleh KJPP Dasa'at Yudistira & Rekan, penilai independen yang terdaftar di OJK. Ringkasan dari pendapat kewajaran tersebut dimuat pada angka 7 dibawah ini.

2. Latar Belakang Rencana Transaksi

Saat ini Perseroan merupakan perusahaan yang bergerak di bidang perhotelan dan penyewaan kendaraan penumpang. Sebagai induk usaha, Perseroan bermaksud untuk mengembangkan portofolio bisnis yang saat ini ada dengan menerbitkan Saham Baru untuk melakukan akusisi perusahaan terafiliasi yang masih bergerak pada bisnis yang sama serta dalam rangka konsolidasi usaha Perseroan untuk meningkatkan kinerja dan kapasitas dari sisi keuangan dan operasional dimasa mendatang. Perseroan dan calon Entitas Anak khususnya bergerak di sektor properti diharapkan kedepannya dapat menciptakan sinergi antara Perseroan dengan perusahaan baru tersebut. Terkait dengan hal tersebut, Perseroan telah melakukan analisis yang mendalam terhadap diversifikasi portofolio bisnis yang saat ini dimiliki oleh Perseroan guna mendukung Perseroan untuk bertumbuh baik dari sisi pendapatan maupun dari sisi laba yang pada akhirnya dapat menciptakan nilai tambah bagi Perseroan dan pemegang saham.

Beberapa manfaat yang diperoleh dari Perseroan dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

1. Dengan adanya Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan, Perseroan akan memperoleh tambahan aset portofolio hotel dan cadangan bank tanah (*Land Bank*). Kedepannya *Land Bank* yang dimiliki oleh Perseroan dapat dipergunakan oleh Perseroan untuk membangun proyek berupa *Office Tower* di daerah BSD, Tangerang dan proyek lainnya untuk memperoleh pendapatan yang berulang (*Recurring Income*), mengingat Perseroan juga memiliki bidang usaha yang sama dengan perusahaan yang akan diambil-alih dalam pengendalian yang sama.

2. Dengan adanya tambahan portofolio hotel dan cadangan land bank, Perseroan dapat meningkatkan kinerja keuangan dan pertumbuhan baik dari sisi pendapatan, laba dan aset serta ekuitas Perseroan. Kinerja Keuangan kedepannya dengan adanya Rencana Transasksi tersebut akan diharapkan dapat bertumbuh.

3. Sehubungan dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan bersamaan dengan PMHMETD I, Perseroan akan memperoleh tambahan permodalan khususnya akan memperkuat sisi ekuitas Perseroan kedepannya dan diharapkan juga likuiditas saham Perseroan akan meningkat seiring dengan pelaksanaan PMHMETD I tersebut, mengingat jumlah saham beredar dari Perseroan saat ini masih sangat rendah.

3. Pertimbangan Rencana Transaksi

Berikut ini merupakan penjelasan, pertimbangan dan alasan dilakukannya Rencana Transaksi sehubungan dengan pemenuhan Peraturan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 oleh Perseroan (termasuk penjelasan, pertimbangan, dan alasan dilakukannya Rencana Transaksi, dibandingkan dengan apabila dilakukan transaksi lain yang sejenis yang tidak dilakukan dengan pihak terafiliasi):

1. Latar Belakang Transaksi

Perseroan merupakan sebuah Perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka, didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang perhotelan. Perseroan berdomisili di Wisma D'Esta Komplek Komersial Sektor II Blok AH No.7a BSD, Rawabuntu Serpong, Kota Tangerang Selatan Banten 15318 dengan no telepon & faksimili: (+6221) 6083 4568 dan faksimili: (+6221) 6083 4569; dan *website*: https://www.estamuliausaha.co.id.

EPI merupakan sebuah Perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup, didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang perhotelan. EPI berdomisili di Ruko BSD Junction, Blok A - 11, Jl. Pahlawan Seribu, Bumi Serpong Damai, Tangerang, Banten dengan No telepon: (021) 8063-4568 dan No. Fax (021) 8063 4569.

Mengingat Perseroan dan EPI memiliki kegiatan usaha yang sejenis yaitu dalam bidang perhotelan, serta dalam rangka penerapan strategi dan upaya Perseroan dan EPI terutama dalam menghadapi pertumbuhan yang pesat dalam bisnis perhotelan, manajemen Perseroan memandang bahwa transaksi sejalan dengan tujuan bersama untuk menciptakan perusahaan perhotelan yang lebih terintegrasi sehingga akan terjadi efesiensi dalam melakukan kegiatan penghematan operasional yang dapat meningkat profitabilitas masing-masing pihak dan memperluas pangsa pasar Perseroan dengan menciptakan sinergi perusahaan yang lebih kuat dengan menggabungkan lini pemasaran masing-masing pihak sehingga pangsa pasar yang dapat dijangkau menjadi lebih luas karena masing-masing pihak akan mendapatkan lini pemasaran baru yang dapat dimanfaatkan untuk mengjangkau calon pembeli serta meningkatkan kemampuan bersaing dengan perusahaan perhotelan lainnya.

2. Alasan Dilakukannya Transaksi

Alasan Rencana Akuisisi tersebut adalah sebagai berikut:

- Rencana Transaksi yang dilakukan oleh Perseroan memiliki nilai yang strategis yang akan bermanfaat secara langsung dimana pada saat transaksi dilakukan, Perseroan dapat membukukan penghasilan dari EPI.
- Perseroan dan EPI memiliki kegiatan usaha yang sejenis, yaitu dalam bidang perhotelan. Dalam rangka penerapan strategi dan upaya Perseroan dan EPI terutama dalam menghadapi pertumbuhan yang pesat dalam bisnis perhotelan, manajemen Perseroan memandang bahwa Rencana Akuisisi tersebut sejalan dengan tujuan bersama untuk menciptakan perusahaan perhotelan yang terintegrasi dan memperluas pangsa pasar Perseroan serta menciptakan sinergi perusahaan yang lebih kuat dan lebih mampu bersaing dengan perusahaan perhotelan lainnya.
- Dengan potensi sinergi antara Perseroan dan EPI, Perseroan mengharapkan dapat melakukan efisiensi pada beberapa bidang yang pada akhirnya diharapkan dapat memberikan kontribusi positif bagi kinerja keuangan konsolidasian Perseroan pada masa yang akan dating.
- Transaksi ini adalah suatu upaya Perseroan untuk meningkatkan struktur modal dan nilai kapitalisasi pasar Perseroan yang pada akhirnya diharapkan dapat memberikan nilai tambah bagi Perseroan dan seluruh pemegang saham Perseroan.

3. Manfaat Transaksi

Transaksi ini memberikan beberapa keuntungan strategis bagi Perseroan. Dengan terlaksananya transaksi tersebut, EPI akan secara langsung menjadi Entitas Anak dari Perseroan. Perseroan menilai EPI merupakan Perusahaan yang memiliki prospek usaha dan pertumbuhan yang sangat mejanjikan. Adapun manfaat yang diharapkan akan diperoleh Perseroan dengan dilakukannya Rencana Transaksi ini antara lain sebagai berikut:

- Mengembangkan usaha dan menetapkan visi Perseroan yaitu menjadi perusahaan multi usaha yang dapat memberikan dampak positif untuk kesejahteraan perindustrian Indonesia
- Meningkatan laba Perseroan di masa yang akan datang melalui peningkatan sisi pendapatan atau marjin laba maupun efisiensi beban.
- Meningkatan investasi aset yang berkualitas.
- Atas Rencana Transaksi yang dilakukan oleh Perseroan, diharapkan nilai kapitalisasi pasar Perseroan di Bursa akan meningkat secara berkala sehingga berpotensi menjadi salah satu pilihan investasi yang menarik bagi para pemegang saham.
- Meningkatkan kinerja Operasional dan Keuangan Perseroan di masa datang dan untuk modal kerja Perseroan. Kinerja Perseroan dari sisi keuangan akan meningkat yakni kinerja pendapatan, laba, aset dan ekuitas Perseroan. Hal tersebut merupakan dampak dari konsolidasi bisnis sehubungan dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi.
- Sehubungan dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan bersamaan dengan PMHMETD I, Perseroan akan memperoleh tambahan permodalan khususnya akan memperkuat sisi ekuitas Perseroan kedepannya dan diharapkan juga likuiditas saham Perseroan akan meningkat seiring dengan pelaksanaan PMHMETD I tersebut, mengingat jumlah saham beredar dari Perseroan saat ini masih sangat rendah.

4. Pertimbangan Rencana Transaksi dilakukan dengan transaksi yang sejenis dilakukan dengan pihak yang tidak terafiliasi

Atas Rencana Transaksi yang dilakukan oleh Perseroan, tidak terdapat transaksi sejenis yang dapat dilakukan dengan pihak yang tidak terafiliasi dikarenakan atas beberapa pertimbangan Perseroan yaitu:

a. Walaupun terdapat perusahaan lain yang bergerak dalam bidang Perhotelan dan memiliki land bank seperti halnya EPI, dengan melakukan transaksi dengan pihak terafiliasi Perseroan dapat menghemat banyak biaya dan waktu terkait perencanaan akuisisi yang prosesnya akan sangat panjang dan menghabiskan banyak biaya diantaranya: (i)perencanaan strategi akuisisi; (ii) mencari perusahaan targetyang sesuai kriteria dan memiliki kemauan untuk diakuisisi; (iii) proses negosisasi yang akan berlangsung dalam jangka waktu yang lama untuk mencapai kesepakatan dari berbagai aspek.

b. Sehubungan dengan adanya kesamaan pengendali antara Perseroan dan EPI, Manajemen Perseroan memandang akan lebih mudah melakukan sinkronisasi utamanya pada tenaga kerja, dimana telah terdapat kesamaan budaya perusahaan yang dibangun selama ini dibandingkan apabila melakukan transaksi sejenis dengan pihak lain.

5. Keterangan mengenai Rencana Transaksi

1. Dokumentasi Rencana Transaksi

Pada tanggal 17 Februari 2022, Perseroan dan EUC telah menandatangani Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat dalam rangka pengalihan saham (untuk selanjutnya disebut dengan "**PJB**") dimana Perseroan sepakat, dengan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam PJB, akan melakukan pembelian saham EPI yang dimiliki oleh EUC sesuai dengan syarat dan ketentuan sebagaimana disebutkan dalam PJB dan EPI setuju untuk menerima Perseroan sebagai pemegang saham yang baru dalam EPI dengan segala hak dan kewajiban yang melekat sebagai pemegang saham yang ada di kemudian hari.

2. Para Pihak yang Melakukan Transaksi

Pihak Penjual adalah :

a. Nama : **PT ESTA UTAMA CORPORA**
b. Alamat: Wisma D'Esta Komplek Komersial Sektor II Block AH No. 7A
BSD City - Tangerang Selatan, 15318

Pihak Pembeli adalah :

a. Nama : **Perseroan**
b. Alamat: Wisma D'Esta Komplek Komersial Sektor II Block AH No. 7A
BSD City - Tangerang Selatan, 15318

Pembeli dan Penjual untuk selanjutnya disebut dengan "**Para Pihak**"

3. Hubungan Afiliasi yang Dimiliki Perseroan dan EPI

Berikut struktur kepengurusan yang menggambarkan hubungan Afiliasi antara ESTA dengan pihak yang akan bertransaksi:

No	Nama	ESTA	EPI	EUC
1	Lukman Nelam	Komisaris Utama	Direktur	-
2	Rony Harianto	Komisaris	Komisaris Utama	-
3	Drs. Alkie Samuel Sutandra	Komisaris Independen	-	-
4	Melvin Wangkar	Direktur Utama	Direktur Utama	Direktur
5	Suryanto Witono	Direktur	-	-
6	Melivia Wangkar	-	Komisaris	Komisaris

Struktur kepengurusan diatas menggambarkan adanya hubungan Afiliasi antara ESTA dengan pihak yang akan bertransaksi. Struktur kepengurusan diatas menggambarkan adanya hubungan Afiliasi antara ESTA dengan pihak yang akan bertransaksi. Dari segi kepengurusan Komisaris Utama dan Komisaris ESTA yaitu Lukman Nelam dan Rony Harianto menjabat juga sebagai Direktur dan Komisaris EPI, begitu juga dengan Melvin Wangkar yang menjabat sebagai Direktur Utama ESTA, Direktur Utama EPI, dan Direktur EUC, Melivia Wangkar menjabat sebagai Komisaris di EPI dan dan EUC. Selain itu, terdapat kesamaan pemegang saham antara Perseroan dan EPI yaitu EUC sehingga Perseroan dan EPI adalah *sister company*.

4. Nilai Transaksi

Para Pihak setuju dan sepakat bahwa nilai jual beli atas Rencana Transaksi adalah sebanyak-banyaknya Rp159.950.000.000,- (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah) untuk kepemilikan saham EPI sebanyak-banyaknya 99,97% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tujuh persen) setelah dilakukan Rencana Transaksi.

Para Pihak dengan ini setuju bahwa jumlah saham yang diperjual belikan yaitu sebanyak-banyaknya 159.950 (seratus lima puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh) saham dengan nilai nominal Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) (untuk selanjutnya disebut dengan "Saham") dimana harga Saham akan ditetapkan kemudian oleh Para Pihak setelah Para Pihak telah mendapatkan laporan valuasi atas harga saham yang diterbitkan oleh Penilai Independen dan dapat dinegosiasikan antara Para Pihak.

5. Mekanisme

Para Pihak sepakat bahwa Rencana Transaksi tersebut akan dilakukan menggunakan mekanisme Inbreng melalui pelaksanaan Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PHMETD) Perseroan dimana Perseroan berencana untuk menerbitkan sebanyak 1.599.230.769 (satu miliar lima ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus enam puluh sembilan) saham atau sebanyak 71,74% (tujuh puluh satu koma tujuh empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah PMHMETD I.

6. Klausul Material yang Dituangkan dalam PJB Tertanggal 17 Februari 2022

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini, Perseroan dan EUC telah menandatangani PJB pada tanggal 17 Februari 2022, yang berlaku efektif sejak tanggal penandatanganan tersebut, dengan ketentuan-ketentuan material sebagai berikut:

<u>Kewajiban Para Pihak</u>

<u>Kewajiban Pembeli</u>
Menanggung biaya dan pungutan yang timbul sehubungan dengan penandatanganan PJB, penjualan, pengalihan, pemberlakuan dan pendaftaran penjualan Saham Yang Dijual, apabila ada.

<u>Kewajiban Penjual</u>
Melakukan upaya yang wajar dan memberikan dukundan dan kerja sama yang wajar yang diperlukan, sepanjang yang dapat dilakukan berdasarkan hukum, untuk memastikan bahwa syarat tangguh yang diuraikan dalam PJB dipenuhi, sebelum, atau pada Tanggal Penyelesaian Syarat Tangguh

<u>Syarat Pendahuluan yang Disepakati Para Pihak</u>

EUC selaku Penjual atau EPI atau Perseroan selaku Pembeli (sebagaimana relevan) berkewajiban untuk telah memenuhi syarat tangguh berikut ini sebelum Tanggal Penutupan:

1. Pengumuman rencana jual beli Saham Yang Dijual pada sedikitnya 1 (satu) surat kabar oleh EPI sebagaimana disyaratkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UUPT 2007") dalam bentuk dan isi yang dapat diterima oleh Para Pihak, yang salinannya juga harus diserahkan kepada Para Pembeli.
2. Pengumuman tertulis kepada Karyawan EPI yang akan dilakukan oleh EPI tentang rencana jual beli Saham Yang Dijual sebagaimana disyaratkan dalam UUPT 2007, yang salinannya juga harus diserahkan kepada Para Pembeli.

3. Penandatanganan formulir bank di mana EPI memiliki rekening untuk mengubah penandatangan bank EPI dengan penandatangan yang berwenang sebagaimana ditunjuk oleh Para Pembeli dan penandatanganan Keputusan Direksi untuk melakukan pemberhentian penanda tangan rekening bank EPI yang lama.
4. Salinan surat saham kolektif atas nama Para Penjual yang mewakili Saham Yang Dijual ("Surat Saham Yang Ada Saat Ini"), Keputusan Direksi EPI yang menyetujui penerbitan Surat Saham Yang Ada Saat Ini, daftar pemegang saham EPI dan daftar khusus pemegang saham EPI.
5. Keputusan pemegang saham EPI yang menyetujui, penjualan dan pengalihan Saham Yang Dijual kepada Perseroan selaku Pembeli, dan pelepasan hak penolakan pertama oleh EUC selaku Penjual, pengunduran diri semua anggota direksi dan dewan komisaris yang ada saat ini, dan penunjukan anggota direksi dan dewan komisaris yang ditunjuk oleh Perseroan selaku Pembeli yang akan berlaku pada saat Tanggal Penutupan.
6. Diperolehnya persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan selaku Pembeli sehubungan dengan rencana penawaran umum terbatas dengan hak memesan efek terlebih dahulu yang tujuan penggunaan dananya adalah untuk mengambilalih EPI ("PUT HMETD Pembeli"), yang termasuk di dalamnya menyetujui transaksi material dan transaksi Afiliasi terkait dengan PUT HMETD Pembeli.
7. Telah diperolehnya dana PUT HMETD Pembeli ke dalam rekening Perseroan selaku Pembeli.
8. Diperolehnya surat efektif dari Otoritas Jasa Keuangan sehubungan dengan PUT HMETD Pembeli.

Hingga tanggal Jawaban ini, EPI telah memenuhi syarat tangguh sebagaimana di atas yaitu untuk melakukan (i) pengumuman terkait rencana jual beli Saham Yang Dijual pada sedikitnya 1 (satu) surat kabar, dan (ii) pengumuman tertulis kepada Karyawan EPI tentang rencana jual beli Saham Yang Dijual. Kedua pengumuman tersebut telah dilakukan oleh EPI pada tanggal 21 Februari 2022, dan sampai saat ini, tidak ada pihak mana pun yang memberikan keberatan atas pengumuman yang telah dilakukan. Berdasarkan Pasal 127 UUPT, masa pengajuan keberatan oleh Kreditur dan/atau pihak ketiga mana pun telah melewati 14 (empat belas) hari, maka tenggat waktu pengajuan keberatan oleh Kreditur dan/atau pihak ketiga mana pun telah terlewati.

Sehubungan dengan pemenuhan Syarat Tangguh lainnya, Perseroan dan EPI berkomitmen untuk memenuhi kewajiban dari masing-masing pihak paling lambat sebelum diterimanya Pernyataan Efektif OJK.

Pembatasan-Pembatasan dalam PJB yang Disepakati Para Pihak

EUC selaku Penjual berjanji bahwa sejak tanggal PJB hingga Tanggal Penutupan, EUC berkewajiban dan berjanji untuk memastikan bahwa EUC tidak akan menjual, menyewakan, memindahkan atau dengan cara lain melepaskan, atau memberikan jaminan terhadap Saham Yang Dijual pada Perseroan, atau berjanji dalam bentuk apa pun yang memberikan hak atas Saham Yang Dijual kepada pihak ketiga mana pun, atau dengan cara lain bernegosiasi, berkompromi, membuat suatu bentuk penyelesaian atau pelunasan pembayaran kepada pihak ketiga mana pun yang terkait dengan setiap hal yang terkait tersebut.

Selanjutnya, sehubungan dengan pembatasan di atas, tidak terdapat pembatasan dalam PJB yang dapat merugikan kepentingan pemegang saham publik dari Perseroan."

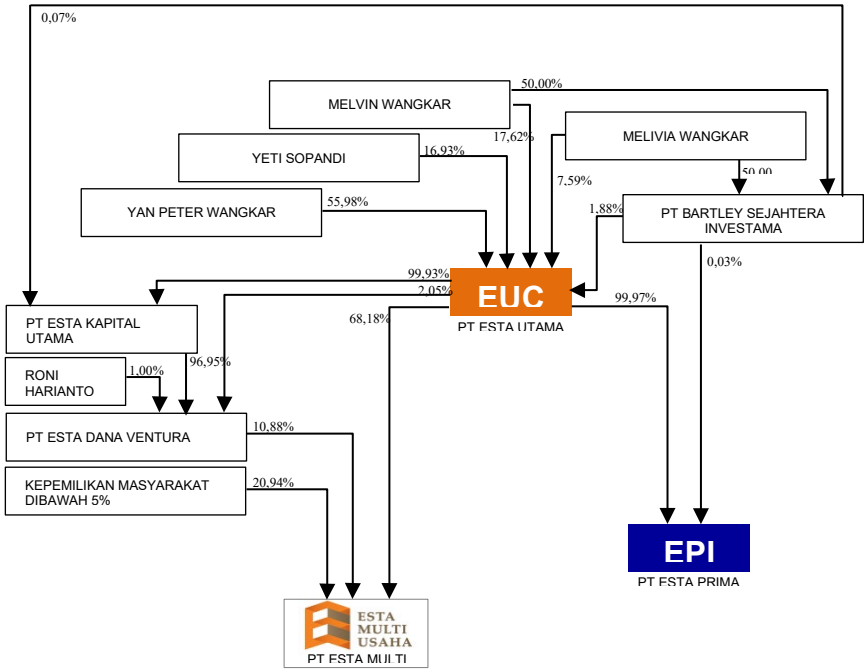
Hukum yang Berlaku

Perjanjian ini dan pelaksanaannya diatur dan ditafsirkan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia.

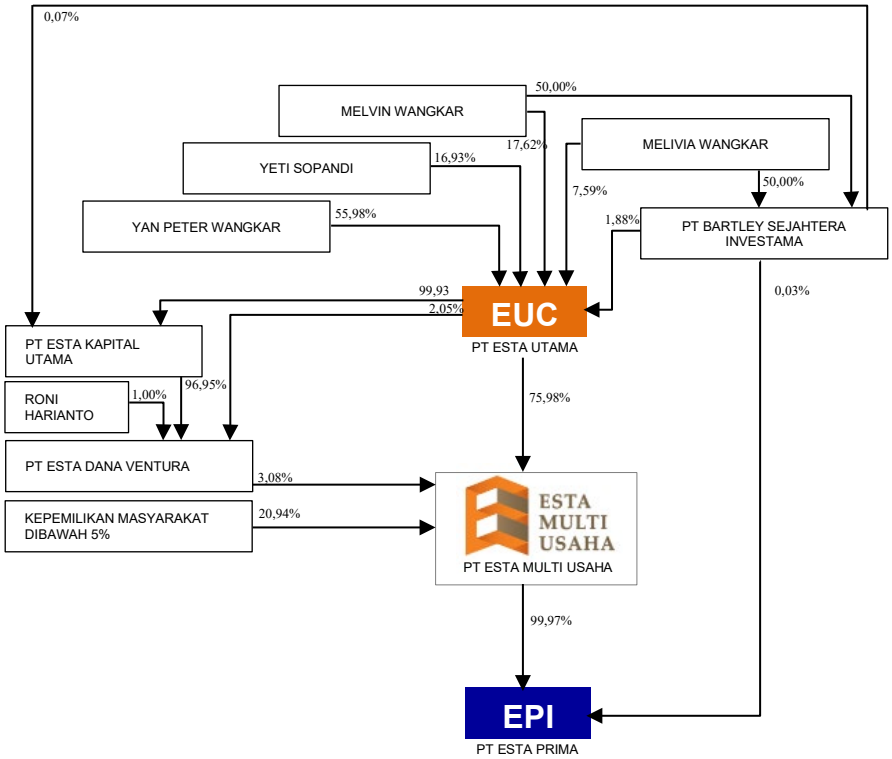
Dalam hal terjadi sengketa, para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat, dan apabila mufakat tidak tercapai, maka dengan ini kedua belah pihak setuju untuk menyerahkan penyelesaian sengketa tersebut kepada Badan Arbitrase Nasional Indonesia ("**BANI**") menurut aturan BANI.

6. Struktur Perseroan sebelum dan sesudah dilakukan Rencana Transaksi

STRUKTUR PERSEROAN SEBELUM DILAKUKAN RENCANA TRANSAKSI



STRUKTUR PERSEROAN SESUDAH DILAKUKAN RENCANA TRANSAKSI



7. Laporan Penilaian Dan Pendapat Kewajaran Pihak Independen

Berikut adalah Laporan Penilaian Saham dan Pendapat Kewajaran dari Pihak Independen atas Rencana Transaksi yang dilakukan oleh Perseroan sebagai berikut:

A. LAPORAN PENILAIAN SAHAM EPI

Kantor Jasa Penilai Publik ("**KJPP**") Dasa'at, Yudistira dan Rekan adalah sebuah usaha persekutuan dan bergerak dalam bidang layanan jasa Penilai Kantor Jasa Penilai Publik ini (dh KJPP Yanuar Bey Dan Rekan) dengan izin Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuagan RI No. KEP–497/KM.1/2009, tanggal 12 Mei 2009 dan atas perubahan nama tersebut telah mendapatkan Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuangan RI No. 174/KM.1/2020, tanggal 18 Maret 2020 dan telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan d/h Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("OJK d/h Bapepam dan LK"), telah ditugaskan oleh manajemen Perseroan untuk melakukan Penilaian 99,97% saham EPI sesuai dengan Surat Penawaran No. PR.DYR-00/IT/BS/ESTA/I/2022/ITK/0009 tanggal 13 Januari 2022 dengan addendum No.PR.DYR-00/IT/BS/ESTA/I/2022/ITK/0025 tanggal 25 Januari 2022 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Ringkasan Laporan Penilai Independen atas Penilaian Saham EPI

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian 99,97% saham EPI yang disusun oleh Penilai Independen sebagaimana dituangkan dalam laporan No. 00053/2.0041-00/BS/05/0384/1/III/2022 yang terakhir direvisi dengan Laporan No. 00060/2.0014-00/BS/05/0384/1/III/2022 tertanggal 29 Maret 2022, tanggal 21 Maret 2022.

a) Objek Penilaian

Bahwa obyek penilaian sesuai dengan informasi yang diberikan oleh pemberi tugas adalah Penilaian 99,97% saham PT ESTA PRIMA INVESTAMA ("EPI").

b) Tujuan dan Maksud Penilaian

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat mengenai Nilai Pasar untuk keperluan transaksi pada perusahaan terbuka terkait dengan relisting. Penilaian digunakan untuk kepentingan pasar modal dan tidak digunakan di luar konteks atau tujuan penilaian tersebut.

Penilaian dilakukan dengan mengacu kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") Nomor 35/POJK.04/2020 dan SEOJK No.17/SEOJK.04/2020, serta Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") dan Standar Penilaian Indonesia ("SPI") Edisi VII Tahun 2018.

c) Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

1. Dalam menyusun laporan ini, DYR mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh manajemen dan/atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan. DYR telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses Penilaian, dengan menggunakan data dan informasi yang diperoleh dari sumber data yang dapat dipercaya.
2. Laporan ditujukan untuk keperluan transaksi pada perusahaan terbuka terkait dengan relisting.
3. Laporan tidak ditujukan untuk kepentingan diluar maksud dan tujuan serta tidak ditujukan untuk kepentingan perpajakan.
4. DYR tidak memiliki kepentingan atau hal-hal lainnya yang dapat menyebabkan DYR memberikan pendapat yang bias sehubungan dengan informasi yang dibahas dalam laporan ini.
5. Pemberi tugas telah membebaskan DYR dari setiap klaim yang dapat dan akan timbul dari kesalahan ataupun kekurangan data dan atau informasi yang disediakan oleh pemberi tugas, manajemen EPI, konsultan atau pihak ketiga, kepada DYR dalam penyusunan laporan ini.
6. Manajemen menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penilaian unit bisnis EPI telah diungkapkan seluruhnya kepada DYR dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
7. DYR tidak memiliki kepentingan pribadi atau kecenderungan untuk berpihak berkenaan dengan subyek dari laporan ini maupun pihak-pihak yang terlibat didalamnya.

8. Analisis, opini dan kesimpulan telah dibuat, dan laporan ini telah disusun sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("POJK") Nomor 35/POJK.04/2020 dan SEOJK No.17/SEOJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") serta Standar Penilaian Indonesia ("SPI") Edisi VII Tahun 2018.
9. DYR menghasilkan laporan penilaian bisnis ini bersifat terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan penilaian ini sebagaimana yang disebutkan dalam lingkup penugasan, menginformasikan bahwa tidak terdapat informasi rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan di dalam laporan ini. Penggunaan Laporan di luar dari ketentuan yang disebutkan dalam lingkup Penugasan Laporan ini harus mendapatkan persetujuan tertulis dari DYR serta Pemberi Tugas.
10. DYR bertanggungjawab atas laporan penilaian dan kesimpulan nilai akhir yang dihasilkan.
11. DYR telah memperoleh informasi atas status obyek penilaian dari pemberi tugas, namun tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait.
12. DYR tidak bertanggung jawab atas hal-hal yang menyangkut masalah hukum dari obyek penilaian, selain itu kami tidak mengemukakan pendapat mengenai kepemilikan dari obyek penilaian.
13. Laporan Keuangan dan informasi lainnya yang disampaikan oleh EPI atau wakilnya dalam rangka penugasan ini, telah diterima tanpa dilakukan verifikasi lebih lanjut dan dianggap lengkap dan benar dalam mencerminkan kondisi kegiatan usaha dan operasi EPI untuk masing-masing periode yang disajikan.
14. DYR tidak melaksanakan pemeriksaan terhadap legalitas aset yang dimiliki oleh EPI. Kami berasumsi bahwa tidak ada masalah legalitas berkenaan dengan aset-aset EPI, baik saat ini maupun di masa yang akan datang.
15. DYR berasumsi bahwa EPI telah dan akan memenuhi kewajiban berkenaan dengan perpajakan, retribusi dan pungutan-pungutan lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
16. DYR tidak bertanggung jawab terhadap kerugian sebagai akibat dari kesalahan opini atau kesimpulan yang terjadi karena adanya data atau informasi dari EPI yang relevan dan signifikan pengaruhnya terhadap opini atau kesimpulan kami, yang tidak benar dan atau belum kami terima dari EPI.
17. Tanda tangan Partner dan cap KJPP DYR yang resmi merupakan syarat mutlak sahnya Certificate of Appraisal ini dan laporan penilaian yang terlampir

d) Pendekatan Penilaian yang Digunakan

Prosedur penilaian dilaksanakan dengan mengaplikasikan pendekatan dan metode penilaian yang berlaku umum dalam penilaian penyertaan pada perusahaan atau ekuitas sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 dan SEOJK No.17/SEOJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal. Beberapa pendekatan yang lazim dalam penilaian ekuitas dapat dikategorikan ke dalam pendekatan aset (asset based approach), pendekatan pasar (market approach) dan pendekatan pendapatan (income approach). Dalam aplikasinya terkadang masing-masing pendekatan tersebut digunakan secara kombinasi untuk mendapatkan nilai yang merupakan rekonsiliasi atau sintesa dari nilai masing-masing hasil pendekatan.

- Pendekatan Aset (Asset Based Approach)
  Pendekatan Aset (Asset Based Approach) adalah pendekatan penilaian berdasarkan laporan keuangan historis obyek penilaian yang telah diaudit, dengan cara menyesuaikan seluruh aset dan kewajiban menjadi Nilai Pasar sesuai fengan premis nilai yang digunakan dalam penilaian usaha.

- Pendekatan Pasar (Market Based Approach)
  Pendekatan Pasar (Market Based Approach) adalah pendekatan penilaian dengan cara membandingkan obyek penilaian dengan obyek lain yang sebanding dan sejenis serta telah memiliki harga jual.

- Pendekatan Pendapatan (Income Based Approach)
  Pendekatan Pendapatan (Income Based Approach) adalah pendekatan penilaian dengan cara mengkonversi manfaat ekonomis atau pendapatan yang diperkirakan akan dihasilkan dan anak perusahaanan oleh obyek penilaian dengan tingkat diskonto tertentu.

Pemilihan dan kepercayaan atas ketepatan metode dan prosedur bergantung pada pertimbangan penilai dan bukan didasarkan pada suatu formula yang baku.

e) Metode Penilaian yang Digunakan

Penilaian 99.97% ekuitas EPI dan 9% ekuitas MKA dilakukan dengan melakukan penilaian secara keseluruhan sesuai dengan struktur kepemilikan. Dari beberapa pendekatan yang lazim digunakan dalam penilaian ekuitas seperti tersebut diatas, perlu ditentukan pendekatan dan metode yang akan digunakan dalam penilaian 99.97% ekuitas EPI dan 9% ekuitas MKA adalah sebagai berikut :

- Pendekatan Aset (Asset-Based Approach) paling sesuai untuk digunakan pada perusahaan yang berbentuk Investment company. Pendekatan ini juga sesuai untuk perusahaan yang komponen asetnya didominasi oleh aset tetap dan dimana aset tak berwujud yang dimiliki perusahaan diperkirakan tidak signifikan. Memperhatikan sifat dan karakteristik dari EPI maka kami berpendapat pendekatan ini dapat digunakan dalam penilaian 99.97% ekuitas EPI, namun tidak sesuai digunakan untuk penilaian 9% ekuitas MKA .
- Pendekatan Pasar (Market Approach) paling sesuai apabila terdapat perusahaan yang sepadan dan sebanding dengan perusahaan yang akan dinilai.
  Dalam hal memilih perusahaan dalam industri yang sejenis dan setara, disesuaikan dengan kriteria yang tertera pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini dapat digunakan dalam penilaian 9% ekuitas MKA , namun tidak sesuai untuk penilaian 99.97% ekuitas EPI.
- Pendekatan Pendapatan (Income Approach) paling sesuai apabila jumlah pendapatan yang dapat diperoleh perusahaan di masa yang akan datang dapat diperkirakan dengan cukup meyakinkan. Memperhatikan sifat dan karakteristik dari EPI, maka kami berpendapat pendekatan ini dapat digunakan dalam penilaian 99.97% ekuitas EPI, namun tidak sesuai untuk penilaian 9% ekuitas MKA, dimana metode yang akan digunakan adalah metode Discounted Cash Flow Method ("DCF").

f) Rincian Metode Penilaian

Berdasarkan analisis yang dilakukan, berikut adalah indikasi Nilai Pasar dengan mempergunakan metode DCF yang dihasilkan

Keterangan	Nilai (Dalam Ribuan Rupiah)
Indikasi Nilai (100,00%)	231.335.525
Non-Operating Aset	72.836.854
Saldo Kas	4.254.934
Utang Struktur Modal	(95.073.021)
Indikasi Nilai 100,00%	**213.354.290**
Indikasi Nilai (99,97%)	**213.087.617**
Indikasi Nilai (9%) (MKA)	**25.008.571**
Discount Lack of Control ("DLOC") – 0,00%	-
Indikasi Nilai setelah DLOC	**238.296.188**
Discount Lack of Marketability ("DLOM") – 30,00%	(71.488.856)
Indikasi Nilai setelah DLOM	**166.807.332**
Indikasi Nilai Pasar PT Esta Prima Investama(99.97%)	**166.807.332**

Berdasarkan hasil kajian dalam rangka menentukan nilai ekuitas EPI dengan metode DCF, maka kami berpendapat bahwa Nilai Pasar 99.97% ekuitas EPI per 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp166.807.332 Ribu (Seratus Enam Puluh Enam Miliar Delapan Ratus Tujuh Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Ribu Rupiah)

Berdasarkan analisis yang dilakukan, berikut adalah indikasi Nilai Pasar dengan mempergunakan metode ABV yang dihasilkan

Keterangan	Nilai (Dalam Ribuan Rupiah)
Indikasi Nilai 99,97,00% Ekuitas EPI	207.239.449
CP/DLOC (0,00%)	-
Indikasi Nilai Setelah DLOC	**207.174.687**

Keterangan	Nilai (Dalam Ribuan Rupiah)
DLOM (30,00%)	(62.152.406)
Nilai Pasar 99,97% Ekuitas EPI	**145.022.281**

Berdasarkan hasil kajian dalam rangka menentukan nilai ekuitas EPI dengan metode ABV, maka kami berpendapat bahwa Nilai Pasar 99,97% Ekuitas EPI per 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp145.022.281Ribu (Seratus Empat Puluh lima Miliar Dua Puluh Dua Juta Dua Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Rupiah).

Rekonsiliasi Nilai

PENDEKATAN	METODE	INDIKASI NILAI	BOBOT	NILAI PASAR
Pendapatan	DCF	166.807.332	45%	75.063.299
Aset	ABV	145.022.281	55%	79.762.255
Nilai Pasar 99.97% PT ESTA PRIMA INVESTAMA				**154.825.554**

g) Kesimpulan

Untuk mendapatkan kesimpulan nilai yang mewakili pendekatan penilaian yang digunakan pada pendekatan pendapatan dengan metode DCF dan pendekatan pasar dengan metode ABV, adalah sebagai berikut:

Berdasarkan hasil kajian dalam rangka menentukan Nilai Pasar 99.97% ekuitas EPI per tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp154.825.554 Ribu (Seratus Lima Puluh Empat Miliar Delapan Ratus Dua Puluh Lima Juta Lima Ratus Lima Puluh Empat Ribu Rupiah).

B. RINGKASAN LAPORAN PIHAK INDEPENDEN ATAS KEWAJARAN NILAI RENCANA TRANSAKSI

Kantor Jasa Penilai Publik ("**KJPP**") Dasa'at, Yudistira dan Rekan adalah sebuah usaha persekutuan dan bergerak dalam bidang layanan jasa Penilai Kantor Jasa Penilai Publik ini (dh KJPP Yanuar Bey Dan Rekan) dengan izin Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuagan RI No. KEP–497/KM.1/2009, tanggal 12 Mei 2009 dan atas perubahan nama tersebut telah mendapatkan Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuangan RI No. 174/KM.1/2020, tanggal 18 Maret 2020 dan telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan d/h Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("OJK d/h Bapepam dan LK"), telah ditugaskan oleh manajemen Perseroan untuk memberikan pendapat mengenai kewajaran atas Rencana Transaksi Material dan Afiliasi berupa pembelian 99,97% saham PT Esta Prima Investama ("EPI") sesuai dengan Surat Penawaran No. PR.DYR-00/IT/BS/ESTA/I/2022/ITK/0010 tanggal 13 Januari 2022 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi

Berikut adalah ringkasan laporan Pendapat Kewajaran yang disusun oleh Penilai Independen sebagaimana dituangkan dalam laporan No. 00014/2.0041-00/BS/NB-2/0384/1 /11/2022, tanggal 18 Febuari 2022 yang terakhir direvisi dengan Laporan No. 00018/2.0014-00/BS/NB-2/0384/1/III/2022 tertanggal 29 Maret 2022 sebagai berikut:

I. Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Akuisisi

1. PT Esta Utama Corpora (EUC) sebagai pihak penjual;
2. PT Esta Multi Usaha Tbk., (Perseroan) sebagai pihak pembeli;
3. PT Esta Prima Investama (EPI) sebagai obyek transaksi

II. Obyek Transaksi Pendapat Kewajaran

Bahwa obyek pendapat kewajaran sesuai dengan informasi yang diberikan oleh pemberi tugas adalah pendapat kewajaran atas rencana transaksi material dan Afiliasi berupa pembelian 99,97% saham PT Esta Prima Investama oleh Perseroan.

III. Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi Material dan Afiliasi berupa pembelian 99,97% saham PT Esta Prima Investama.

Berkenaan dengan hal tersebut maksud dan tujuan pemberian pendapat kewajaran ini adalah untuk memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha serta POJK Nomor 35/POJK.4/2020 tentang penilaian dan penyajian laporan penilaian bisnis di pasar modal serta Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") dan Strandar Penilaian Indonesia ("SPI") edisi VII, tahun 2018.

IV. Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

Berdasarkan POJK 35/POJK.04/2020 Bab IX Pasal 35, berikut ini adalah beberapa asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini :

i. Laporan pendapat kewajaran bersifat non disclaimer opinion.
ii. Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses pendapat kewajaran.
iii. Dalam menyusun laporan ini, DYR mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh ESTA dan atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
iv. Pemberi tugas menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penugasan pendapat kewajaran telah diungkapkan seluruhnya kepada DYR dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
v. DYR menggunakan proyeksi keuangan yang disampaikan oleh ESTA dan telah disesuaikan sehingga mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dengan kemampuan pencapaiannya (fiduciary duty).
vi. Laporan pendapat kewajaran yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional ESTA.
vii. DYR bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
viii. DYR telah memperoleh informasi atas status hukum obyek pendapat kewajaran dari pemberi tugas.
ix. Laporan pendapat kewajaran ini ditujukan untuk memenuhi kepentingan Pasar Modal dan pemenuhan peraturan OJK dan tidak untuk kepentingan perpajakan atau kepentingan lain diluar kepentingan Pasar Modal.
x. Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan rencana aksi korporasi yang akan dilakukan pada tanggal pendapat ini diterbitkan.
xi. Dalam penyusunan pendapat kewajaran ini, kami menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban ESTA dan semua pihak yang terlibat dalam aksi korporasi serta keakuratan informasi mengenai rencana aksi korporasi yang diungkapkan oleh Manajemen ESTA.
xii. Pendapat kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari pendapat kewajaran. Penyusunan pendapat kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.
xiii. Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya rencana aksi korporasi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini. Kami tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau

melengkapi, memutakhirkan (update) pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

xiv. DYR bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.

xv. DYR telah memperoleh informasi atas status hukum obyek pendapat kewajaran dari pemberi tugas

V. Pendekatan dan Prosedur Penilaian Rencana Akuisisi

Sehubungan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal yang mencakup hal-hal meliputi :

- Analisis transaksi yang meliputi identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi, analisis perjanjian dan persyaratan dalam Rencana Transaksi, analisis manfaat dan risiko Rencana Transaksi.
- Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi. Analisis kualitatif yang meliputi riwayat Perseroan dan kegiatan usaha Perseroan, analisis industri dan lingkungan, analisis operasional dan prospek, analisis alasan dilakukannya Rencana Transaksi, Keuntungan dan kerugian Rencana Transaksi. Analisis kuantitatif meliputi analisis laporan keuangan historikal, analisis arus kas, analisis rasio keuangan, analisis proyeksi keuangan, analisis inkremental kontribusi nilai tambah Perseroan, prosedur pengambilan keputusan dan hal material lainnya.
- Analisis atas kewajaran nilai transaksi meliputi perbandingan antara rencana nilai transaksi dengan hasil Penilaian atas transaksi, analisis bahwa Rencana Nilai Transaksi memberikan nilai tambah dan analisis nilai transaksi berada dalam kisaran nilai yang didapatkan dari hasil Penilaian.
- Analisis atas faktor lain yang relevan.

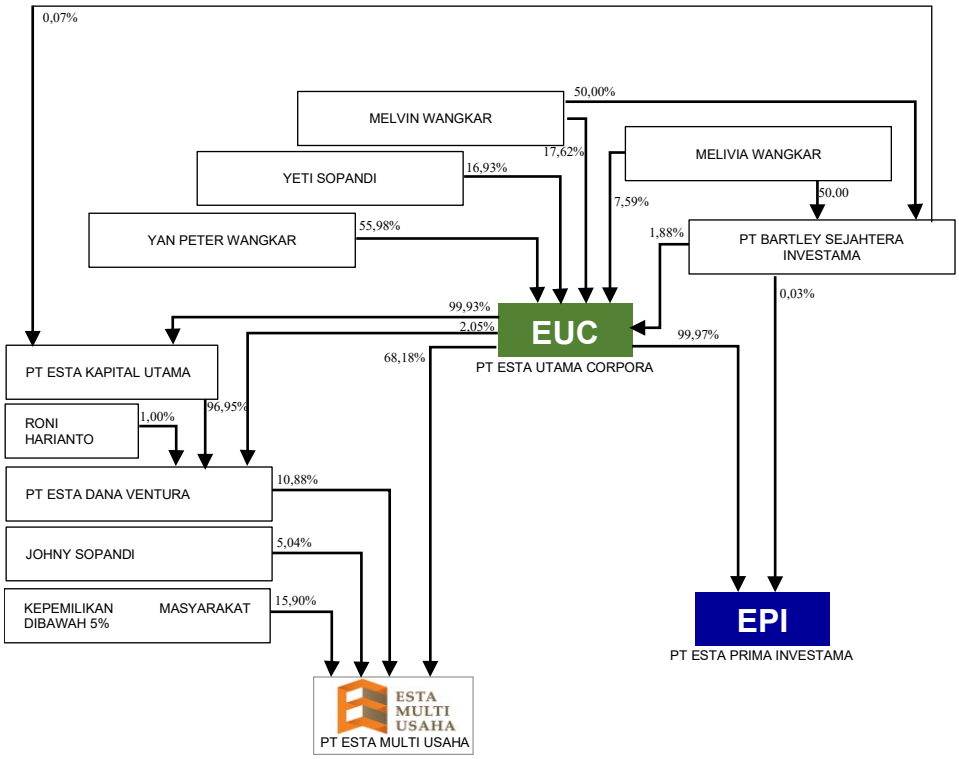
VI. Unsur Transaksi Afiliasi

Berikut struktur kepengurusan yang menggambarkan hubungan Afiliasi antara ESTA dengan pihak yang akan bertransaksi:

No	Nama	ESTA	EPI	EUC
1	Lukman Nelam	Komisaris Utama	Direktur	-
2	Rony Harianto	Komisaris	Komisaris Utama	-
3	Drs. Alkie Samuel Sutandra	Komisaris Independen	-	-
4	Melvin Wangkar	Direktur Utama	Direktur Utama	Direktur
5	Suryanto Witono	Direktur	-	-
6	Melivia Wangkar	-	Komisaris	Komisaris

Struktur kepengurusan diatas menggambarkan adanya hubungan Afiliasi antara ESTA dengan pihak yang akan bertransaksi. Struktur kepengurusan diatas menggambarkan adanya hubungan Afiliasi antara ESTA dengan pihak yang akan bertransaksi. Dari segi kepengurusan Komisaris Utama dan Komisaris ESTA yaitu Lukman Nelam dan Rony Harianto menjabat juga sebagai Direktur dan Komisaris EPI, begitu juga dengan Melvin Wangkar yang menjabat sebagai Direktur Utama ESTA, Direktur Utama EPI, dan Direktur EUC, Melivia Wangkar menjabat sebagai Komisaris di EPI dan dan EUC. Selain itu, terdapat kesamaan pemegang saham antara Perseroan dan EPI yaitu EUC sehingga Perseroan dan EPI adalah *sister company*.

Berikut adalah Diagram yang menggambarkan hubungan Afiliasi antara Perseroan dengan EPI dibawah pengendali yang sama yakni EUC sebagai berikut:



VII. Analisa Kewajaran Nilai Rencana Transaksi

Analisis kewajaran Rencana Transaksi adalah analisis kewajaran suatu transaksi dengan membandingkan Nilai Pasar dengan harga yang disepakati pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham.

Nilai Pasar

Berdasarkan Laporan Penilaian 99,97% saham PT Esta Prima Investama dengan Nomor Laporan : 00053/2.0041-00/BS/05/0384/1/III/2022 tanggal 21 Maret 2022 yang terakhir direvisi dengan Laporan No. 00060/2.0014-00/BS/05/0384/1/III/2022 tertanggal 29 Maret 2022, yang disusun oleh KJPP Dasa'at, Yudistira & Rekan, yaitu nilai pasar 99,97% saham PT Esta Prima Investama yang akan dibeli oleh ESTA adalah sebesar Rp154.825.554.000 (seratus lima puluh empat miliar delapan ratus dua puluh lima juta lima ratus lima puluh empat ribu Rupiah),-

Harga Rencana Transaksi

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham, disepakati bahwa harga akusisi sebesar Rp159.950.000.000,-

Perbandingan harga Rencana Transaksi dengan nilai Pasar

Dengan membandingkan Harga Rencana Transaksi dan Nilai Pasar yaitu sebagai berikut :

Harga Transaksi akusisi sebesar Rp159.950.000.0000 atau 3,31% diatas nilai pasar .

VIII. Analisa Kualitatif

Manfaat yang akan diperoleh ESTA dari transaksi pembelian EPI adalah sebagai berikut :

- Mengembangkan usaha dan menetapkan visi ESTA yaitu menjadi perusahaan multi usaha yang dapat memberikan dampak positif untuk kesejahteraan perindustrian Indonesia.
- Rencana Transaksi ini memberikan kontribusi positif untuk segmen-segmen usaha ESTA yaitu perhotelan, property komersial dan penyewaan kendaraan. Rencana Transaksi masih memiliki

korelasi yang kuat pada bisnis eksisting ESTA, sehingga akan memperkuat segmen-segmen usaha tersebut.

- Meningkatan laba Perseroan di masa yang akan datang melalui peningkatan sisi pendapatan atau marjin laba maupun efisiensi beban.
- Meningkatan investasi aset yang berkualitas.
- Atas Rencana Transaksi yang dilakukan oleh ESTA, diharapkan nilai kapitalisasi pasar ESTA di Bursa akan meningkat secara berkala sehingga berpotensi menjadi salah satu pilihan investasi yang menarik bagi para pemegang saham.
- Meningkatkan kinerja Operasional dan Keuangan ESTA di masa datang dan untuk modal kerja ESTA. Kinerja ESTA dari sisi keuangan akan meningkat yakni kinerja pendapatan, laba, aset dan ekuitas Perseroan. Hal tersebut merupakan dampak dari konsolidasi bisnis sehubungan dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi.

IX. Analisa Kuantitatif

1. Dari rasio-rasio keuangan terdapat pengaruh atas Rencana Transaksi ini.
2. Berdasarkan proforma, terdapat peningkatan baik dalam neraca maupun laba rugi ESTA.
3. Berdasarkan analisis nilai tambah, diketahui bahwa terdapat nilai tambah dari adanya rencana transaksi. Jika dilihat dari sisi laporan keuangan akan terlihat adanya nilai tambah pada laba bersih, total aset, total liabilitas dan ekuitas.
4. Simpangan dari nilai Rencana Transaksi dengan Nilai Pasar adalah sebesar 3,31%. Sesuai dengan POJK No. 35/POJK.04/2020, maka simpangan tersebut adalah wajar, karena dibawah 7,5%.

X. Kesimpulan

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dan digunakan, penelaahan atas dampak keuangan Rencana Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi ini adalah **wajar**.

8. Akuisisi atas PT Esta Prima Investama ("EPI")

Angka-angka yang disajikan dalam ikhtisar data keuangan penting di bawah ini diambil dari proforma laporan posisi keuangan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2021 dengan mengasumsikan Rencana Transaksi telah terjadi sejak tanggal 31 Desember 2021 yang telah diberikan opini dalam laporan asurans praktisi independen atas kompilasi informasi keuangan konsolidasian proforma oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo dan Rekan dengan pendapat informasi keuangan konsolidasian proforma telah dikompilasi, dalam semua hal yang material berdasarkan kriteria yang berlaku. Proforma laporan posisi konsolidasian disusun berdasarkan informasi keuangan konsolidasian historis pada tanggal 31 Desember 2021 disusun berdasarkan laporan keuangan historis Perseroan yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo dan Rekan.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

	PT Esta Multi Usaha Tbk 31 Desember 2021 (Sebelum Rencana Transaksi)[1)]	PT Esta Prima Investama 31 Desember 2021 (Sebelum Rencana Transaksi)	PT Esta Multi Usaha Tbk dan Entitas Anak 31 Desember 2021 (Dengan PT Esta Prima Investama)	Penyesuaian/ Eliminasi	PT Esta Multi Usaha Tbk dan Entitas Anak 31 Desember 2021 (Setelah Rencana Transaksi)
ASET					
Kas dan setara kas	23.394.271.192	4.254.933.922	27.649.205.114	(26.923.100)	27.622.282.014
Piutang usaha					
Pihak ketiga	37.789.951	383.839.373	421.629.324	-	421.629.324
Pihak berelasi	234.000.000	-	234.000.000	-	234.000.000
Piutang lain-lain - pihak berelasi	200.000.000	-	200.000.000	(200.000.000)	-
Persediaan - neto	76.789.104	157.109.855	233.898.959	-	233.898.959
Uang muka dan beban dibayar di muka	65.569.653	134.901.995	200.471.648	-	200.471.648
Pajak dibayar di muka	117.861.120	213.022.211	330.883.331	-	330.883.331
Investasi pada Entitas Anak	-	-	-	159.950.000.000	-
				(159.950.000.000)	
				80.165.911.242	
				(2.220.866.746)	
				(77.945.044.496)	
Investasi pada Saham	-	4.189.400.000	4.189.400.000	-	4.189.400.000
Aset tetap - neto	29.895.160.347	171.415.017.644	201.310.177.991	-	201.310.177.991
Properti investasi - neto	28.662.427.774	5.627.935.469	34.290.363.243	-	34.290.363.243
Aset pajak tangguhan	58.310.185	-	58.310.185	-	58.310.185
TOTAL ASET	**82.742.179.326**	**186.376.160.469**	**269.118.339.795**	**(226.923.100)**	**268.891.416.695**
LIABILITAS DAN EKUITAS					
LIABILITAS					
Utang usaha					
Pihak ketiga	194.816.412	441.906.479	636.722.891	-	636.722.891
Pihak berelasi	30.000.000	200.000.000	230.000.000	(200.000.000)	30.000.000
Utang lain-lain					
Pihak ketiga	19.466.274	98.936.340	118.402.614	-	118.402.614
Pihak berelasi	-	3.435.345.732	3.435.345.732	-	3.435.345.732
Beban akrual	569.691.982	968.630.625	1.538.322.607	-	1.538.322.607
Utang pajak	69.036.869	796.856.149	865.893.018	-	865.893.018
Pendapatan diterima di muka - jangka pendek	756.866.248	778.333.330	1.535.199.578	-	1.535.199.578
Bagian utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun					
Utang bank	2.669.669.666	14.271.868.507	16.941.538.173	-	16.941.538.173
Utang pembiayaan konsumen	1.965.169.662	-	1.965.169.662	-	1.965.169.662
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun					
Utang bank	15.144.399.797	76.161.493.448	91.305.893.245	-	91.305.893.245
Utang pembiayaan konsumen	1.293.601.078	-	1.293.601.078	-	1.293.601.078
Utang pembelian aset tetap	61.625.000	619.475.000	681.100.000	-	681.100.000
Liabilitas pajak tangguhan	-	19.894.824	19.894.824	-	19.894.824
Liabilitas imbalan kerja Karyawan	189.600.996	-	189.600.996	-	189.600.996
Pendapatan diterima di muka - jangka panjang	471.296.300	4.000.288.889	4.471.585.189	-	4.471.585.189
TOTAL LIABILITAS	**23.435.240.284**	**101.793.029.323**	**125.228.269.607**	**(200.000.000)**	**125.028.269.607**

	PT Esta Multi Usaha Tbk 31 Desember 2021 (Sebelum Rencana Transaksi)[1)]	PT Esta Prima Investama 31 Desember 2021 (Sebelum Rencana Transaksi)	PT Esta Multi Usaha Tbk dan Entitas Anak 31 Desember 2021 (Dengan PT Esta Prima Investama)	Penyesuaian/ Eliminasi	PT Esta Multi Usaha Tbk dan Entitas Anak 31 Desember 2021 (Setelah Rencana Transaksi)
EKUITAS					
Modal ditempatkan dan disetor penuh	63.000.000.000	160.000.000.000	223.000.000.000	159.923.076.900 (160.000.000.000)	222.923.076.900
Tambahan modal disetor - neto	1.741.249.038	2.552.541.082	4.293.790.120	-	4.293.790.120
Selisih nilai transaksi dengan pihak sepengendali	-	-	-	(77.945.044.496)	(77.945.044.496)
Defisit	(5.434.309.996)	(77.969.409.936)	(83.403.719.932)	80.190.970.920 (2.221.560.984)	(5.434.309.996)
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	**59.306.939.042**	**84.583.131.146**	**143.890.070.188**	**(52.557.660)**	**143.837.512.528**
Kepentingan nonpengendali	-	-	-	50.000.000 (25.059.678) 694.238	25.634.560
TOTAL EKUITAS	**59.306.939.042**	**84.583.131.146**	**143.890.070.188**	**(26.923.100)**	**143.863.147.088**
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	**82.742.179.326**	**186.376.160.469**	**269.118.339.795**	**(226.923.100)**	**268.891.416.695**

1) Informasi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut tidak mencakup Informasi keuangan PT Esta Prima Investama.

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

	PT Esta Multi Usaha Tbk 31 Desember 2021 (Sebelum Rencana Transaksi)[1)]	PT Esta Prima Investama 31 Desember 2021 (Sebelum Rencana Transaksi)	PT Esta Multi Usaha Tbk dan Entitas Anak 31 Desember 2021 (Dengan PT Esta Prima Investama)	Penyesuaian/ Eliminasi	PT Esta Multi Usaha Tbk dan Entitas Anak 31 Desember 2021 (Setelah Rencana Transaksi)
PENDAPATAN NETO	10.094.053.222	25.574.824.932	35.668.878.154	(88.888.889)	35.563.489.265
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(3.958.395.409)	(8.337.256.606)	(12.295.652.015)	(16.500.000) -	(12.295.652.015)
LABA BRUTO	**6.135.657.813**	**17.237.568.326**	**23.373.226.139**	**(105.388.889)**	**23.267.837.250**
BEBAN USAHA	(6.208.787.099)	(16.916.552.705)	(19.709.589.110)	105.388.889	(23.019.950.915)
LABA (RUGI) USAHA	**(73.129.286)**	**321.015.621**	**247.886.335**	**-**	**247.886.335**
PENGHASILAN LAIN-LAIN – NETO	654.202.451	1.922.809.068	2.557.011.519	-	2.577.011.519
LABA SEBELUM MANFAAT PAJAK	**581.073.165**	**2.243.824.689**	**2.824.897.854**	**-**	**2.824.897.854**
TANGGUHAN					
MANFAAT PAJAK TANGGUHAN	61.607.586	(22.263.705)	39.343.881	-	39.343.881
LABA NETO TAHUN BERJALAN	**642.680.751**	**2.221.560.984**	**2.864.241.735**	**-**	**2.864.241.735**
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	**22.102.752**	**-**	**22.102.752**	**-**	**22.102.752**
TOTAL LABA KOMPREHENSIF	**664.783.503**	**2.221.560.984**	**2.886.344.487**	**-**	**2.886.344.487**

1) Informasi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut tidak mencakup Informasi keuangan PT Esta Prima Investama.

Asumsi dasar yang digunakan oleh Perseroan dalam penyusunan informasi keuangan konsolidasian proforma adalah sebagai berikut:

a. Laporan posisi keuangan, dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 telah disusun dan disajikan sesuai dengan SAK di Indonesia dan telah diaudit dengan opini tanpa modifikasian.

b. Laporan posisi keuangan, dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain EPI untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 telah disusun dan disajikan sesuai dengan SAK di Indonesia dan telah diaudit dengan opini tanpa modifikasian.

c. Rencana Transaksi yang dijabarkan di atas memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.17/POJK.4/2020 mengenai "Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha", tanggal 20 April

2020, dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.42/POJK.4/2020 mengenai "Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan", tanggal 2 Juli 2020.

d. Perusahaan dan EPI merupakan entitas-entitas yang dikendalikan oleh EUC, sehingga Rencana Transaksi yang dijabarkan di atas dicatat menggunakan PSAK 38 Kombinasi bisnis entitas sepengendali. Kombinasi bisnis antara entitas sepengendali diperlakukan sesuai dengan PSAK 38. Berdasarkan PSAK 38, transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada di dalam suatu Grup yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi Grup secara keseluruhan ataupun bagi entitas individu dalam Grup tersebut.

Karena transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali tidak menyebabkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas bisnis yang dipertukarkan, maka transaksi tersebut diakui pada jumlah tercatat berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Dampak sebelum dan setelah Rencana Transaksi dilaksanakan

Dengan dilaksanakanya rencana transaksi ini, maka aset lancar Perseroan akan meningkat sebesar Rp4.916.884.256 dari kas PT Esta Prima Investama ("EPI") yang dikonsolidasikan ke Perseroan , aset tidak lancar meningkat sebesar Rp181.232.353.113 terutama dari aset tetap berupa hotel-hotel milik EPI yang berlokasi Bogor, Gorontalo dan Makasar.

Dari sisi liabilitas, liabilitas jangka pendek Perseroan meningkat sebesar Rp20.791.877.162, terutama disebabkan oleh adanya bagian utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun milik EPI yang dikonsolidasikan ke Perseroan sebesar Rp14.271.868.507 dan peningkatan liabilitas jangka panjang berupa utang bank EPI sebesar Rp76.161.493.448.

Dari sisi laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, terjadi peningkatan pendapatasan sebesar Rp25.469.436.043 setelah dilakukan rencana transaksi, peningkatan laba usaha sebesar Rp321.015.621 dan peningkatan laba neto tahun berjalan sebesar Rp2.864.241.735

Selain itu, dampak terhadap rasio keuangan Persroan sebelum dan setelah rencana transaksi adalah sebagai berikut:

Keterangan	31 Desember 2021	
	Sebelum Rencana Transaksi	Sesudah Rencana Transaksi
Liquidity Ratio		
Current Ratio (x)	3.84	1.07
Quick Ratio (x)	3.83	1.06
Cash Ratio (x)	3.73	1.02
Solvency Ratio		
Total Debt to Equity Ratio (x)	0.40	0.87
Total Debt to Asset Ratio (x)	0.28	0.46
Profitability Ratio		
Gross Profit Margin (%)	60.78	65.43
Nett Profit Margin (%)	6.37	8.05
Return on Equity (%)	1.08	1.99
Return on Assets (%)	0.78	1.07

9. Keterangan Mengenai Perusahaan Target

Berikut adalah keterangan mengenai Perusahaan Target.

a. UMUM

PT ESTA PRIMA INVESTAMA ("**EPI**") didirikan berdasarkan akta Notaris No. 07 tanggal 3 Juni 2009 dari Kun Hidayat, SH., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-34453.AH.01.01.TH.2009. Anggaran Dasar EPI telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 03 tanggal 25 November 2019 dari Maichel Vecky Katuuk, SH., M.Kn, Notaris di Bogor, mengenai perubahan anggaran dasar dan data EPI. Perubahan tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. A HU-0099688.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 29 November 2019 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0230738.AH.01.11.Tahun 2019 tertanggal 29 November 2019 ("**Akta No. 03/2019**").

EPI berkedudukan di Wisma D'esta Komplek Komersil Sektor II Blok AH2/7A BSD, Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan, Prov. Banten. EPI memulai kegiatan komersialnya pada tahun 2009.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar EPI sebagaimana tertuang dalam Akta No. 03/2019, maksud dan tujuan utama EPI adalah sebagai berikut:

a. Perdagangan besar dan eceran, reparasi dan perawatan mobil dan sepeda motor, dengan kode KBLI 46100 – Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak yang mencakup usaha agen yang menerima komisi, perantara (makelar), pelelangan dan pedagang besar lainnya yang memperdagangkan barang-barang di dalam negeri, luar negeri atas nama pihak lain. Kegiatannya antara lain agen komisi, broker barang dan seluruh perdagangan besar lainnya yang menjual atas nama dan tanggungan pihak lain; kegiatan yang terlibat dalam penjualan dan pembelian bersama atau melakukan transaksi atas nama perusahaan, termasuk melalui internet; dan agen yang terlibat seperti perdagangan bahan baku pertanian, binatang hidup, bahan baku tekstil dan barang setengah jadi, bahan bakar, bijih-bijihan, logam dan industri kimia, termasuk pupuk; makanan, minuman dan tembakau; tekstil, pakaian, bulu, alas kaki dan barang dari kulit; kayu-kayuan dan bahan bangunan; mesin, termasuk mesin kantor dan komputer, perlengkapan industri, kapal, pesawat; *furniture*, barang keperluan rumah tangga dan perangkat keras; kegiatan perdagangan besar rumah pelelangan. Tidak termasuk perdagangan besar mobil dan sepeda motor.

b. Aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, ketenagakerjaan, agen perjalanan dan penunjang lainnya, dengan kode KBLI 77100 – Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi Mobil, Bus, Truk dan Sejenisnya yang mencakup kegiatan penyewaan tanpa hak opsi operasional *leasing*, semua jenis alat transportasi darat tanpa operatornya seperti mobil, truk dan mobil derek.

c. Real Estate dengan kode KBLI 68110 – Real Estate Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa yang mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian *real estate*, baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal, dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti 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 bulan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk operasional sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian *real estate* menjadi tanah kavling tanpa pembangunan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang dapat dipindah-pindah.

d. Penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum dengan kode KBLI:

(i) Kode KBLI 55114 – Hotel Bintang Dua.

Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan berbagai hotel bintang dua yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya.

(ii) Kode KBLI 55113 – Hotel Bintang Tiga

Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan berbagai hotel bintang tiga yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya.

Namun Kegiatan Usaha EPI yang saat ini telah benar - benar berjalan adalah kegiatan usaha perhotelan dan penyewaan kendaraan.

Entitas Induk langsung dari EPI adalah PT Esta Utama Corpora dan entitas induk utama dari EPI adalah Charlton Asia Holdings Pte. Ltd., Singapore.

b. PERMODALAN, SUSUNAN PEMEGANG SAHAM DAN PENGURUSAN

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Berdasarkan (i) Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di luar RUPS No. 31 tertanggal 27 Desember 2016 dibuat di hadapan Kartika, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bekasi yang telah mendapatkan (i) persetujuan Menkumham berdasarkan SK Menkumham No. AHU-0025883.AH.01.02.TAHUN 2016 tertanggal 29 Desember 2016 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0158204.AH.01.11.TAHUN 2016 tanggal 29 Desember 2016 dan (ii) diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0114425 tertanggal 29 Desember 2016 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0158204.AH.01.11.TAHUN 2016 tanggal 29 Desember 2016, dan (ii) Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 06 tertanggal 20 Agustus 2019 dibuat di hadapan Maichel Vecky Katuuk, S.H., M.Kn. Notaris di Kota Bogor yang telah diberitahukan kepada Menkumham melalui Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0318815 tertanggal 23 Agustus 2019 dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0146723.AH.01.11.TAHUN 2019 tertanggal 23 Agustus 2019 ("**Akta No. 06/2019**"), struktur permodalan dan kepemilikan saham dari EPI adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase kepemilikan
Modal Dasar	**300.000**	**300.000.000.000**	
Modal Disetor dan Ditempatkan Penuh			
PT Esta Utama Corpora	159.950	159.950.000.000	99,97
PT Bartley Sejahtera Investama	50	50.000.000	0,03
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**160.000**	**160.000.000.000**	**100,00**
Jumlah Saham dalam Portepel	**140.000**	**140.000.000.000**	

Susunan Pengurus Dan Pengawas

Pada saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan, susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan (i) Akta No. 06/2019, dan (ii) Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 02 tertanggal 8 November 2018 yang dibuat di hadapan Maichel Vecky Katuuk, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0265999 tertanggal 21 November 2018 dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0156104.AH.01.11.Tahun 2018 tertanggal 21 November 2018, sebagai berikut:

DEWAN KOMISARIS

Komisaris Utama : **Rony Harianto**
Komisaris : **Melivia Wangkar**

DIREKSI

Direktur Utama	:	**Melvin Wangkar**
Direktur	:	**Lukman Nelam**

c. KEGIATAN USAHA

Kegiatan Usaha Utama EPI berdasarkan Anggaran Dasar, maksud dan tujuan utama EPI adalah sebagai berikut:

a. Perdagangan besar dan eceran, reparasi dan perawatan mobil dan sepeda motor, dengan kode KBLI 46100 – Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak yang mencakup usaha agen yang menerima komisi, perantara (makelar), pelelangan dan pedagang besar lainnya yang memperdagangkan barang-barang di dalam negeri, luar negeri atas nama pihak lain. Kegiatannya antara lain agen komisi, broker barang dan seluruh perdagangan besar lainnya yang menjual atas nama dan tanggungan pihak lain; kegiatan yang terlibat dalam penjualan dan pembelian bersama atau melakukan transaksi atas nama perusahaan, termasuk melalui internet; dan agen yang terlibat seperti perdagangan bahan baku pertanian, binatang hidup, bahan baku tekstil dan barang setengah jadi, bahan bakar, bijih-bijihan, logam dan industri kimia, termasuk pupuk; makanan, minuman dan tembakau; tekstil, pakaian, bulu, alas kaki dan barang dari kulit; kayu-kayuan dan bahan bangunan; mesin, termasuk mesin kantor dan komputer, perlengkapan industri, kapal, pesawat; *furniture*, barang keperluan rumah tangga dan perangkat keras; kegiatan perdagangan besar rumah pelelangan. Tidak termasuk perdagangan besar mobil dan sepeda motor.

b. Aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, ketenagakerjaan, agen perjalanan dan penunjang lainnya, dengan kode KBLI 77100 – Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi Mobil, Bus, Truk dan Sejenisnya yang mencakup kegiatan penyewaan tanpa hak opsi operasional *leasing*, semua jenis alat transportasi darat tanpa operatornya seperti mobil, truk dan mobil derek.

c. Real Estate dengan kode KBLI 68110 – Real Estate Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa yang mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian *real estate*, baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal, dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti 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 bulan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk operasional sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian *real estate* menjadi tanah kavling tanpa pembangunan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang dapat dipindah-pindah.

d. Penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum dengan kode KBLI:

(i) Kode KBLI 55114 – Hotel Bintang Dua.

Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan berbagai hotel bintang dua yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya.

(ii) Kode KBLI 55113 – Hotel Bintang Tiga

Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan berbagai hotel bintang tiga yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya.

Namun Kegiatan Usaha EPI yang saat ini telah benar - benar berjalan adalah kegiatan usaha perhotelan dan penyewaan kendaraan.

d. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING EPI

Tabel di bawah ini adalah ringkasan dari laporan keuangan audit EPI untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan (firma anggota Crowe Global) dan ditandatangani oleh Juninho Widjaja, CPA (Surat Ijin Akuntan Publik No. AP.1029) dengan tanggal laporan Auditor Independen 18 Maret 2022 berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia, dengan opini wajar tanpa modifikasian dan paragraf penekanan atas suatu hal.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2021	2020
ASET		
ASET LANCAR		
Kas dan setara kas	4.254.933.922	5.932.079.061
Piutang usaha - pihak ketiga	383.839.373	343.476.344
Piutang lain-lain - pihak berelasi	-	267.735.082
Beban dibayar di muka	134.901.995	119.237.855
Persediaan	157.109.855	190.448.683
Pajak dibayar di muka	213.022.211	322.567.518
Total Aset Lancar	**5.143.807.356**	**7.175.544.543**
ASET TIDAK LANCAR		
Investasi pada saham	4.189.400.000	4.189.400.000
Aset tetap - neto	171.415.017.644	183.657.860.613
Properti investasi - neto	5.627.935.469	10.577.453.470
Aset pajak tangguhan	-	2.368.881
Total Aset Tidak Lancar	**181.232.353.113**	**198.427.082.964**
TOTAL ASET	**186.376.160.469**	**205.602.627.507**
LIABILITAS DAN EKUITAS		
LIABILITAS		
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang bank jangka pendek	-	1.690.407.573
Utang usaha		
Pihak ketiga	441.906.479	382.732.880
Pihak berelasi	200.000.000	-
Utang lain-lain		
Pihak ketiga	98.936.340	141.488.754
Pihak berelasi	3.435.345.732	-
Beban akrual	968.630.625	794.782.329
Utang pajak	796.856.149	230.987.309
Pendapatan diterima di muka - bagian jangka pendek	778.333.330	909.185.236
Bagian utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	14.271.868.507	17.562.494.343
Total Liabilitas Jangka Pendek	**20.991.877.162**	**21.712.078.424**
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Pendapatan diterima di muka - bagian jangka panjang	4.000.288.889	4.989.177.777
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	76.161.493.448	95.793.576.144
Utang pembelian aset tetap	619.475.000	746.225.000
Liabilitas pajak tangguhan	19.894.824	-
Total Liabilitas Jangka Panjang	**80.801.152.161**	**101.528.978.921**
TOTAL LIABILITAS	**101.793.029.323**	**123.241.057.345**
EKUITAS - NETO		
Modal saham - nilai nominal Rp1.000.000 per saham		
Modal dasar - 300.000 saham		
Modal disetor - 160.000 saham	160.000.000.000	160.000.000.000
Tambahan modal disetor	2.552.541.082	2.552.541.082
Defisit	(77.969.409.936)	(80.190.970.920)
TOTAL EKUITAS - NETO	**84.583.131.146**	**82.361.570.162**
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO	**186.376.160.469**	**205.602.627.507**

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2021	2020
PENDAPATAN	25.574.824.932	21.374.427.736
BEBAN POKOK PENDAPATAN	8.337.256.606	7.744.030.090
LABA KOTOR	**17.237.568.326**	**13.630.397.646**
BEBAN USAHA		
Beban umum dan administrasi	14.257.328.827	16.763.825.957
Beban peralatan, pemeliharaan, dan energi	2.375.632.283	2.041.409.046
Beban pemasaran	283.591.595	260.393.695
Total Beban Usaha	**16.916.552.705**	**19.065.628.698**
LABA (RUGI) USAHA	**321.015.621**	**(5.435.231.052)**
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN		
Laba penjualan aset tetap	5.827.088.664	-
Laba penjualan properti investasi	5.799.168.127	-
Pendapatan keuangan	343.474.610	1.173.348.545
Beban keuangan	(10.260.520.680)	(11.240.660.608)
Selisih kurs	(260.232)	2.025.109
Lain-lain - neto	213.858.579	505.858.934
Total pendapatan lain-lain - neto	**1.922.809.068**	**(9.559.428.020)**
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN TANGGUHAN	**2.243.824.689**	**(14.994.659.072)**
BEBAN PAJAK PENGHASILAN TANGGUHAN	(22.263.705)	(13.322.499)
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN	**2.221.560.984**	**(15.007.981.571)**
PENGHASILAN (BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN		
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya:		
Penghasilan komprehensif lain	-	-
Beban pajak penghasilan terkait	-	-
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	**-**	**-**
TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF	**2.221.560.984**	**(15.007.981.571)**

LAPORAN ARUS KAS

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2021	2020
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	24.414.721.110	20.405.819.455
Penerimaan dari penghasilan keuangan	343.474.610	1.173.348.545
Pembayaran kepada pemasok	(4.660.762.822)	(4.438.760.495)
Pembayaran untuk beban keuangan	(10.260.520.680)	(11.240.660.608)
Pembayaran kepada Karyawan	(4.753.996.405)	(4.492.256.569)
Penerimaan pajak penghasilan	675.414.147	(3.431.831)
Pembayaran beban usaha dan kegiatan operasional lainnya	(2.445.885.276)	(7.829.285.332)
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	**3.312.444.684**	**(6.425.226.835)**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penjualan aset tetap	10.455.117.546	-
Penjualan properti investasi	9.988.562.203	-
Perolehan aset tetap	(693.403.467)	(412.735.830)
Pembayaran utang pembelian aset tetap	(126.750.000)	(242.075.000)
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	**19.623.526.282**	**(654.810.830)**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pembayaran untuk utang bank jangka panjang	(22.922.708.532)	(5.335.865.261)
Penerimaan dari piutang pihak berelasi	-	6.019.005.168
Pembayaran utang pembiayaan konsumen	-	(2.423.086.231)
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	**(22.922.708.532)**	**(1.739.946.324)**
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS, SETARA KAS DAN CERUKAN	**13.262.434**	**(8.819.983.989)**
KAS, SETARA KAS DAN CERUKAN AWAL TAHUN	**4.241.671.488**	**13.061.655.477**
KAS, SETARA KAS DAN CERUKAN AKHIR TAHUN	**4.254.933.922**	**4.241.671.488**
Kas, setara kas dan cerukan terdiri dari:		
Kas dan setara kas	4.254.933.922	5.932.079.061
Cerukan	-	(1.690.407.573)
Total	**4.254.933.922**	**4.241.671.488**

RASIO KEUANGAN PENTING ANTARA LAIN :

Keterangan	31 Desember	
	2021	2020
Pertumbuhan (%)		
Pendapatan bersih	20%	N/A
Laba Bruto	26%	N/A
Laba (rugi) usaha	106%	N/A
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	115%	N/A
Aset	-9%	N/A
Liabilitas	-17%	N/A
Ekuitas	3%	N/A
Profitabilitas (%)		
Laba Bruto terhadap Pendapatan	67,40%	63,77%
Laba Usaha terhadap Pendapatan	1,26%	-25,43%
Laba Komprehensif tahun berjalan terhadap Pendapatan	8,69%	-70,21%
ROA	1,19%	-7,30%
ROE	2,63%	-18,22%
Solvabilitas (x)		
Liabilitas terhadap Aset	0,55	0,60
Liabilitas terhadap Ekuitas	1,20	1,50

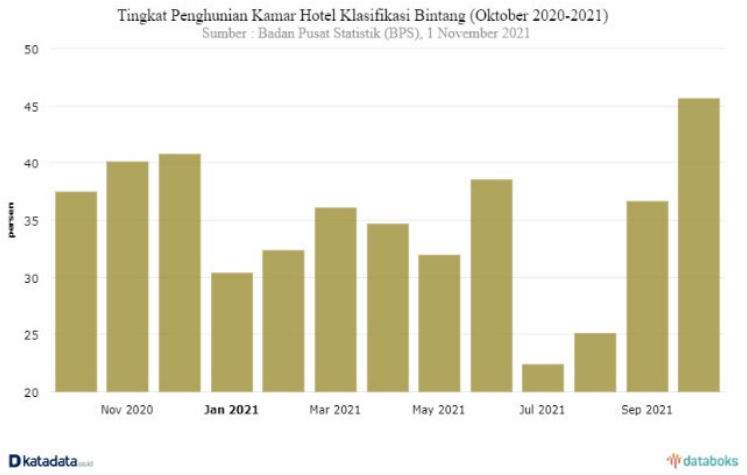
KETERANGAN PROSPEK USAHA EPI

EPI merupakan sebuah perusahaan yang bergerak dibidang yang sama dengan Perseroan yakni Properti dan Perhotelan. Saat ini EPI mengoperasikan 3 (tiga) hotel bintang 3 yang terletak di Bogor, Makasar dan Gorontalo. Selain itu juga EPI memiliki beberapa cadangan bank tanah (*land bank*) untuk beberapa proyek-proyek properti kedepannya.

a. Kondisi umum Properti dan Perhotelan Penyediaan di Indonesia

Kondisi perhotelan di Indonesia

Pandemi Covid 19 di Indonesia yang mereda berdampak pada pemulihan sektor perhotelan. Pemulihan tersebut ditunjukkan dengan peningkatan Tingkat Hunian Kamar (TPK) hotel berbintang. Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat, TPK hotel berbintang di Indonesia mencapai 45,62% pada bulan Oktober 2021. Angka tersebut naik 8,96 poin dari bulan September 2021 yang sebesar 36,64%.



b. Keterangan mengenai bisnis EPI

Uraian Singkat mengenai bisnis EPI

EPI merupakan sebuah perusahaan yang bergerak dibidang yang sama dengan Perseroan yakni Properti dan Perhotelan. Saat ini EPI mengoperasikan 3 (tiga) hotel bintang 3 yang terletak di Bogor, Makasar dan Gorontalo. Selain itu juga EPI memiliki beberapa cadangan bank tanah (*land bank*) untuk beberapa proyek-proyek properti kedepannya. Berikut adalah tabulasi atas aset yang dimiliki oleh EPI sebagai berikut:

No.	Nama Aset dari EPI	Luas Tanah	Luas Bangunan	Peruntukan
1.	*Hotel Amaris Gorontalo* Alamat: Jalan Sultan Botutihe No. 3, Kelurahan Ipiko, Kab. Gorontalo Provinsi Gorontalo – Indonesia.	3.473 sqm	5.921 sqm	Hotel Bintang 3
2.	*Hotel Amaris Bogor* Jalan Raya Pakuan No. 2 Kel. Baranang Siang, Kec. Bogor Timur, Provinsi Jawa Barat – Indonesia.	2.418 sqm	Bangunan Hotel (7.219 sqm) Bangunan Gardu Listrik (12 sqm) Bangunan TPS Limbah B3 (6 sqm) Bangunan Pos Jaga (6 sqm)	Hotel Bintang 3
3.	*Hotel Amaris Makasar* Jalan Hertasning No. 63D Kel. Masale, Kec. Panakkukang, Kab. Makasar, Prov. Sulawesi Selatan – Indonesia.	876 sqm	Bangunan Hotel (5.063 sqm) Bangunan Pos Jaga (4 sqm)	Hotel Bintang 3
4.	*Tanah Kosong* Jl. Ahmad Yani Km. 13, Desa Mentawa Baru Hulu, Kec. Mentawa Baru Hulu, Kab. Kotawaringin Timur, Kalimantan Tengah – Indonesia.	3.781 sqm	--	Land Bank EPI
5.	*Tanah Kosong* Komp. BSD Kav. Commercial Ice, ICE Lot 5, Kec. Pagedangan, Kab. Tangerang – Indonesia.	3.302 sqm	--	Land Bank EPI Kedepannya, EPI berencana untuk menggandeng Partner Strategis dalam rangka pembangunan ESTA Tower dengan gedung setinggi ±12 lantai dengan mengusung konsep Hotel dan Gedung Perkantoran.

Saat ini EPI memiliki 3 (tiga) portofolio hotel bintang 3 beserta dengan cadangan bank tanah (*land bank*) yang terletak di Kota Tangerang dan Kalimantan. Kedepannya, Perseroan memiliki rencana strategis untuk meningkatkan nilai tambah (*value added*) bagi para pemegang saham dan para pemangku kepentingan (*stakeholders*). Hal tersebut dikarenakan apabila EPI di konsolidasikan kedalam Perseroan, Perseroan akan memiliki hotel dengan kapasitas kamar yang lebih besar dari sebelumnya hanya memiliki 70 kamar menjadi memiliki 393 kamar hotel yang tersebar di Bekasi, Bogor dan Sulawesi. Dengan kapasitas yang lebih besar tersebut, diharapkan kinerja keuangan dari Perseroan juga akan meningkat seiring dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan.

Selain itu, tidak hanya memiliki hotel, EPI juga memiliki cadangan land bank yang ada di daerah Kalimantan dan Tangerang. Kedepannya, dengan land bank yang dimiliki, EPI berencana untuk membangun ESTA Tower yang mengusung konsep *office tower* dan hotel di daerah ICE – BSD, Tangerang. Dengan hadirnya ESTA Tower tersebut, Perseroan akan memiliki tambahan kamar hotel sejumlah 135. Kedepannya, dalam rangka memperkuat konsolidasi bisnis Perseroan, Perseroan memiliki struktur bisnis yakni perhotelan, penyewaan kendaraan dan juga penyewaan gedung kantor sehingga dapat meningkatkan kepercayaan dari para pemangku kepentingan dan para pemegang saham Perseroan.

Rencana Bisnis kedepan

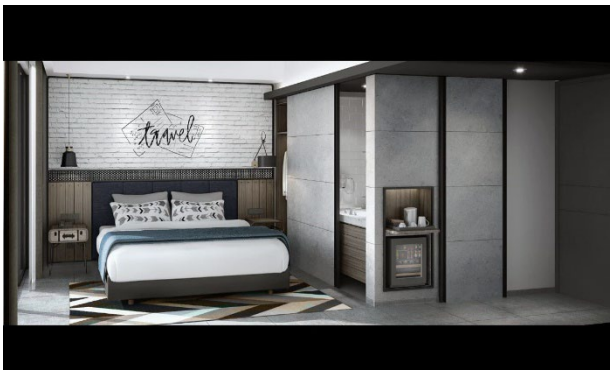
Project ESTA Tower

Sehubungan dengan cadangan Bank Tanah (*landbank*) yang dimiliki oleh EPI, kedepannya EPI berencana untuk membangun proyek berupa ESTA Tower dengan mengusung konsep *modern lifestyle* yang dibangun diatas tanah ±3.300 meter persegi, yang terletak di Komp. BSD Kav. Commercial Ice, ICE Lot 5, Kec. Pagedangan, Kab. Tangerang – Indonesia. ESTA Tower merupakan konsep dari EPI dengan membangun *mixed* properti antara *Office Tower* dan Hotel dengan tinggi kurang lebih 12 (dua belas) lantai ditambah dengan Lantai Basement dan Semibasement serta Roof Top. Kedepannya, EPI berencana untuk menggandeng operator hotel terkemuka seperti Amaris, Santika atau Aston Group untuk menjadi pengelola hotel dengan kapasitas kamar mencapai ±130 (seratus tiga puluh) kamar dan beberapa fasilitas hotel seperti bar & restaurant, fasilitas olahraga gym, sky garden & sky lounge, kolam renang, *ballroom* untuk ruang serba-guna dan fasilitas lainnya yang dapat digunakan oleh para pengunjung.

Tidak hanya untuk hotel, EPI kedepannya juga akan membangun *office tower* dengan melakukan penyewaan ruang kantor mencapai ±83.500 meter persegi. Saat ini Kawasan BSD merupakan kawasan yang cukup berkembang untuk usaha perkantoran dimana beberapa perusahaan baik lokal maupun perusahaan multi-nasional berdomisili didaerah BSD dekat dengan lokasi yang akan dibangun oleh EPI. Selain itu, ESTA Tower tepat berada di sebrang lokasi yang strategi yakni Convention Exhibition (ICE) BSD yang merupakan convention centre prestisius berskala Internasional. ICE-BSD merupakan pusat *convention centre* dan pameran yang terbesar di Indonesia. Lokasi yang strategis tersebut, diharapkan kedepannya dapat membawa nilai tambah kepada Project ESTA Tower. Seiring dengan bertumbuhnya frekuensi pameran yang diselenggarakan di ICE-BSD, akan meningkatkan tingkat hunian (okupansi) dari hotel yang akan dibangun kedepannya. Hal tersebut dikarenakan pameran-pameran/pertemuan yang diadakan memerlukan tenaga (*official*) manusia untuk melakukan penyelenggaraan tersebut.

Berikut adalah Konsep Gambar Awal untuk ESTA Tower.

KONSEP AWAL ESTA TOWER



e. FAKTOR RISIKO DARI PERUSAHAAN TARGET

Seperti halnya kegiatan usaha yang dilakukan oleh perusahaan lainnya, usaha yang dilakukan oleh EPI tidak terlepas dari berbagai risiko usaha yang disebabkan oleh berbagai faktor yang dapat mempengaruhi kinerja perusahaan. Berikut adalah beberapa risiko yang dihadapi oleh EPI:

1. **Risiko Kredit**
   Risiko kredit adalah risiko dimana salah satu pihak atas instrumen keuangan akan gagal memenuhi liabilitasnya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian. Risiko kredit yang berhubungan dengan pelanggan berasal dari kesanggupan pelanggan untuk melakukan pembayaran atas piutang tersebut. Reputasi dan jejak rekam pelanggan menjadi bahan pertimbangan atas risiko tersebut. 2.
2. **Risiko Likuiditas**
   Risiko likuiditas adalah risiko dimana suatu entitas menghadapi kesulitan dalam memenuhi kewajiban terkait dengan liabilitas keuangannya yang diselesaikan dengan penyerahan kas atau aset keuangan lainnya. EPI mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan bank yang mencukupi untuk memungkinkan EPI dalam memenuhi komitmen untuk operasi normal. Selain itu, EPI juga melakukan pengawasan proyeksi dan arus kas aktual secara terus menerus serta pengawasan tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.
3. **Risiko Mata Uang**
   Risiko mata uang adalah risiko fluktuasi nilai instrumen keuangan yang disebabkan perubahan nilai tukar mata uang asing.

4. **Risiko Suku Bunga**
   Risiko suku bunga adalah risiko fluktuasi nilai instrumen keuangan yang disebabkan perubahan suku bunga pasar. EPI terekspos risiko suku bunga terutama menyangkut liabilitas keuangan. EPI memiliki pinjaman bersifat jangka pendek dan jangka panjang kepada pihak berelasi yang menggunakan tingkat bunga pasar.
5. **Risiko Investasi atau Aksi Korporasi**
   Risiko investasi atau aksi korporasi adalah aktivitas apa pun yang mengakibatkan perubahan materiil terhadap sebuah perusahaan dan berdampak pada kepentingan para stakeholder perusahaan tersebut, termasuk pemilik saham dan kreditur.
6. **Risiko Regulasi**
   Risiko yang berkaitan dengan perubahan regulasi yang dapat mempengaruhi kinerja operasional.

f. HUBUNGAN AFILIASI ANTARA PERUSAHAAN TARGET DENGAN PERSEROAN

Berikut struktur kepengurusan yang menggambarkan hubungan Afiliasi antara ESTA dengan pihak yang akan bertransaksi:

No	Nama	ESTA	EPI	EUC
1	Lukman Nelam	Komisaris Utama	Direktur	-
2	Rony Harianto	Komisaris	Komisaris Utama	-
3	Drs. Alkie Samuel Sutandra	Komisaris Independen	-	-
4	Melvin Wangkar	Direktur Utama	Direktur Utama	Direktur
5	Suryanto Witono	Direktur	-	-
6	Melivia Wangkar	-	Komisaris	Komisaris

Struktur kepengurusan diatas menggambarkan adanya hubungan Afiliasi antara ESTA dengan pihak yang akan bertransaksi. Struktur kepengurusan diatas menggambarkan adanya hubungan Afiliasi antara ESTA dengan pihak yang akan bertransaksi. Dari segi kepengurusan Komisaris Utama dan Komisaris ESTA yaitu Lukman Nelam dan Rony Harianto menjabat juga sebagai Direktur dan Komisaris EPI, begitu juga dengan Melvin Wangkar yang menjabat sebagai Direktur Utama ESTA, Direktur Utama EPI, dan Direktur EUC, Melivia Wangkar menjabat sebagai Komisaris di EPI dan dan EUC. Selain itu, terdapat kesamaan pemegang saham antara Perseroan dan EPI yaitu EUC sehingga Perseroan dan EPI adalah *sister company*.

4. PERNYATAAN UTANG

Tabel di bawah ini adalah uraian utang dari laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan (firma anggota Crowe Global) dan ditandatangani oleh Juninho Widjaja, CPA (Surat Ijin Akuntan Publik No. AP.1029) dengan tanggal laporan Auditor Independen 22 April 2022 berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia, dengan opini tanpa modifikasian.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2021
LIABILITAS JANGKA PENDEK	
Utang usaha	
Pihak ketiga	194.816.412
Pihak berelasi	30.000.000
Utang lain-lain - Pihak ketiga	19.466.274
Beban akrual	569.691.982
Utang pajak	69.036.869
Pendapatan diterima dimuka	
Jangka pendek	
Pihak ketiga	149.551.433
Pihak berelasi	607.314.815
Bagian utang jangka panjang yang	
jatuh tempo dalam waktu satu tahun :	
Utang bank	2.669.669.666
Utang pembiayaan konsumen	1.965.169.662
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	**6.274.717.113**
LIABILITAS JANGKA PANJANG	
Utang bank jangka panjang – setelah dikurangi	
bagian yang jatuh tempo dalam waktu	
satu tahun:	
Utang bank	15.144.399.797
Utang pembiayaan konsumen	1.293.601.078
Pendapatan diterima di muka	
Jangka panjang	
Pihak ketiga	341.666.670
Pihak berelasi	129.629.630
Liabilitas pajak tangguhan	189.600.996
Utang pembelian aset tetap	61.625.000
Total Liabilitas Jangka Panjang	**17.160.523.171**
TOTAL LIABILITAS	**23.435.240.284**

UTANG USAHA PIHAK KETIGA

Utang Usaha Pihak Ketiga Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp194.816.412 terdiri dari:

Berdasarkan nama pemasok

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2021
Sabda Rizqi	80.261.450
Moms Supplier	22.724.700
She-sil Cake	22.461.500
Wanna Mart	18.521.000
Lain-lain (di bawah Rp 10 juta)	50.847.762
Jumlah	**194.816.412**

Berdasarkan umur piutang

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2021
1 – 30 hari	121.204.050
31 – 60 hari	34.960.150
61 – 90 hari	30.768.500
Lebih dari 90 hari	37.883.712
Jumlah	**224.816.412**

Pada tanggal 31 Desember 2021, semua utang usaha Perseroan merupakan utang dalam mata uang Rupiah.

UTANG USAHA PIHAK BERELASI

Utang Usaha Pihak Berelasi Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp30.000.000,- merupakan utang usaha yang dimiliki Perseroan atas pengembalian uang sewa ruko ke PT Smart Multi Finance.

UTANG PAJAK

Utang Pajak Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp69.036.869 terdiri dari:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2021
Pajak hotel dan restoran	66.178.480
Pajak penghasilan	
Pajak 23/26	2.773.140
Pasal 21	85.249
Pasal 4 ayat 2	-
Jumlah	**69.036.869**

BEBAN AKRUAL

Beban Akrual Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp569.691.982 terdiri dari:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2021
Service charge	336.069.029
Audit Fee	75.650.000
Prasarana	66.483.870
Gaji dan upah	-
Lain-lain	91.489.086
Jumlah	**569.691.982**

PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA JANGKA PENDEK

Pendapatan Diterima Dimuka Jangka Pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp756.866.248 terdiri dari:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2021
Pihak ketiga:	
PT Indomarco Prismatama	100.000.000
Uang muka pelanggan	34.551.433
Lembaga Pendidikan Primagama	15.000.000
Pihak berelasi	607.314.815
Jumlah	**756.866.248**

UTANG BANK JANGKA PANJANG YANG JATUH TEMPO DALAM WAKTU 1 TAHUN

Utang Bank Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Waktu 1 Tahun Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp2.669.669.666 terdiri dari:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2021
PT Bank KEB Hana Indonesia	
Kredit Investasi I	1.173.303.466
Kredit Investasi II	874.188.764
PT Bank Central Asia Tbk	660.658.926
Total pinjaman	**2.708.151.156**
Dikurangi biaya provisi yang belum diamortisasi	(38.481.490)
Neto pinjaman	**2.669.669.666**

Pada 31 Desember 2021 rincian utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu 1 tahun beserta tipe fasilitas kredit, pagu pinjaman, tingkat bunga, tujuan pinjaman, jaminan, saldo dan jadwal pembayaran pinjaman adalah sebagai berikut:

Konvensional

Jenis Fasilitas Kredit	Pagu Pinjaman (Mata uang original dalam ribu)	Tingkat Bunga	Digunakan untuk	Dijaminkan dengan	Saldo 31 Desember 2021 (Mata uang original dalam ribu)	Jadwal Pembayaran
PT Bank KEB Hana Indonesia						
Pinjaman Rekening Koran	Rp5.000.000.000,-	11%	Operasional Perseroan	Sebidang tanah dan bangunan dengan SHGB No. 4973/Sepanjang Jaya, dan 6 (enam) ruko dengan SHMASRS No. 0117/Lengkong Wetan, SHGB No. 02064, No. 02065, No. 02066 dan No. 02067/Sukaluyu, dan SHGB No. 4544/Margahayu Selatan	-	bulanan
Kredit Investasi I	Rp15.000.000.000,-	11%	Operasional Perseroan		Rp4.600.318.084	bulanan
Kredit Investasi II	Rp22.000.000.000,-	11%	Pembangunan Hotel 88 Bekasi		Rp4.476.778.495	bulanan
PT Bank Central Asia Tbk						
Kredit Investasi	Rp9.150.000.000	7,58% fixed selama 5 tahun selanjutnya berlaku suku bunga floating yang berlaku di BCA dikurangi 1,50%	Pembelian Ruko Foresta	Sebidang tanah dan bangunan dengan SHGB No. 03878/Pagedangan atas nama Perseroan	Rp8.837.925.754	bulanan

UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN

Utang Pembiayaan Konsumen Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 berdasarkan perjanjian pembiayaan konsumen dengan PT BCA Finance untuk pembelian kendaraan dengan rincian sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2021
Utang pembiayaan konsumen	3.550.592.300
Dikurangi beban bunga di masa depan	(291.821.560)
Nilai tunai pembayaran utang pembiayaan konsumen	**3.258.770.740**
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	**1.965.169.662**
Utang pembelian kendaraan jangka panjang	**1.293.601.078**

Utang pembiayaan konsumen ini dikenai tingkat suku bunga sebesar 7,09% - 12,60% per tahun dengan menggunakan metode anuitas atau setara dengan bunga flat sebesar 3,55% - 6,45% per tahun dan akan dilunasi selama tiga tahun melalui angsuran bulanan. Semua utang pembelian kendaraan adalah dalam mata uang Rupiah dan dibayar pada jumlah tetap setiap bulan. Utang pembelian kendaraan dijamin dengan kendaraan yang dibeli.

UTANG BANK JANGKA PANJANG

Utang Bank Jangka Panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp15.144.399.797 terdiri dari:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2021
PT Bank KEB Hana Indonesia	
Kredit Investasi I	4.600.318.084
Kredit Investasi II	4.476.778.495
PT Bank Central Asia Tbk	8.837.925.754
Total Pinjaman	**17.915.022.333**
Dikurangi biaya transaksi yang belum diamortisasi	(100.952.870)
Neto Pinjaman	**17.814.069.463**
Dikurangi bagian jangka pendek	**(2.669.669.666)**
Neto bagian jangka panjang	**15.144.399.797**

PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA JANGKA PANJANG

Pendapatan Diterima Dimuka Jangka Panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp471.296.300 terdiri dari:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2021
Pihak ketiga	
PT Indomarco Prismatama	341.666.670
Lembaga Pendidikan Primagama	-
Pihak Berelasi	129.629.630
Jumlah	**471.296.300**

LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Besarnya imbalan kerja dihitung berdasarkan peraturan yang berlalu yakni Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13 Tahun 2003 dan dengan Peraturan Perusahaan yang masih berlaku pada tanggal 31 Desember 2021. Efektif tanggal 2 Februari 2021, Perusahaan menerapkan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 (PP 35/2021), melaksanakan ketentuan Pasal 81 dan Pasal 185 (b) UU No. 11/2020 tentang Cipta Kerja dalam penetapan kewajiban imbalan kerja untuk periode pelaporan berikutnya. Tidak terdapat pendanaan khusus yang disisihkan sehubungan dengan imbalan kerja tersebut.

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 KKA Nurichwan, aktuaris independen, berdasarkan laporannya masing-masing tertanggal 27 Januari 2022 dan 10 Maret 2021 untuk perhitungan liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020. Perhitungan aktuaris menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

Asumsi	31 Desember 2021
Tingkat diskonto	7,39%
Tingkat kenaikan gaji tahunan	10.00%
Usia Pensiun	56 Tahun
Tingkat mortalita	TMI-IV tahun 2019
Metode penilaian	*Projected unit credit*

Liabilitas imbalan kerja Karyawan yang diakui dalam laporan posisi keuangan terdiri atas Nilai kini liabilitas imbalan pasca kerja 31 Desember 2021 sebesar Rp189.600.996

Beban imbalan kerja Karyawan yang diakui dalam laba-rugi adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Beban	31 Desember 2021
Beban jasa kini	75.286.809
Beban bunga	10.150.069
Beban imbalan kerja	**85.436.878**

Rincian beban imbalan kerja Karyawan yang diakui pada ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain adalah Keuntungan aktuarial yang timbul dari Perubahan asumsi keuangan sebesar (Rp28.336.862).

Mutasi liabilitas imbalan kerja Karyawan yang diakui pada laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2021
Saldo awal tahun	145.000.980
Beban imbalan kerja Karyawan tahun berjalan	85.436.878
Pembayaran manfaat tahun berjalan	(12.500.000)
Penghasilan komprehensif lain	(28.336.862)
Saldo akhir tahun	**189.600.996**

Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah liabilitas imbalan kerja cukup untuk memenuhi persyaratan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13 Tahun 2003 dan PP 35/2021 pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

Analisa sensitivitas untuk risiko tingkat diskonto

Pada tanggal 31 Desember 2021, jika tingkat diskonto meningkat sebesar 1% dengan semua variabel konstan, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti menjadi lebih rendah yaitu sebesar Rp165.981.808, sedangkan jika tingkat diskonto menurun 1%, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti menjadi lebih besar yaitu sebesar Rp217.434.588.

Jika tingkat kenaikan gaji meningkat sebesar 1% dengan semua variabel konstan, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti menjadi lebih besar yaitu sebesar Rp215.495.743, sedangkan jika tingkat kenaikan gaji menurun 1%, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti menjadi lebih rendah yaitu sebesar Rp167.156.003.

Manajemen Perusahaan telah mereviu asumsi yang digunakan dan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut sudah memadai. Manajemen berkeyakinan bahwa liabilitas imbalan kerja tersebut telah memadai untuk menutupi liabilitas imbalan kerja Perseroan.

Jatuh tempo dari kewajiban imbalan kerja yang tidak didiskonto pada tanggal 31 Desember 2021 seluruhnya jatuh tempo diatas 5 tahun sebesar Rp189.600.996,- dengan rata-rata durasi kewajiban imbalan pasti adalah 20,18 tahun.

SELURUH LIABILITAS PERSEROAN PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2021 TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI, SAMPAI DENGAN TANGGAL DITERBITKANNYA PROSPEKTUS INI PERSEROAN TELAH MELUNASI LIABILITASNYA.

DENGAN ADANYA PENGELOLAAN YANG SISTEMATIS ATAS ASET DAN LIABILITAS SERTA HASIL USAHA DIMASA YANG AKAN DATANG, PERSEROAN MENYATAKAN KESANGGUPANNYA UNTUK DAPAT MENYELESAIKAN LIABILITAS SEBAGAIMANA MESTINYA.

SETELAH TANGGAL 31 DESEMBER DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIF PERNYATAAN PENDAFTARAN, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI FAKTA MATERIAL YANG MENGAKIBATKAN PERUBAHAN LIABILITAS & LIABILITAS LAIN KECUALI LIABILITAS YANG TIMBUL DARI KEGIATAN USAHA NORMAL PERSEROAN SERTA LIABILITAS-LIABILITAS YANG TELAH DINYATAKAN DALAM PROSPEKTUS INI DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN.

TIDAK TERDAPAT PEMBATASAN-PEMBATASAN (*NEGATIVE COVENANTS*) YANG MERUGIKAN PEMEGANG SAHAM DAN TIDAK TERDAPAT PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN YANG DAPAT BERDAMPAK MATERIAL TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA.

TIDAK TERDAPAT KOMITMEN DAN KONTIJENSI YANG ADA PADA TANGGAL LAPORAN KEUANGAN PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2021.

PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TIDAK ADA PINJAMAN KEPADA PERSEROAN YANG DIPERGUNAKAN UNTUK KEPENTINGAN PIHAK BERELASI.

SETELAH TANGGAL 31 DESEMBER 2021 DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIF PERNYATAAN PENDAFTARAN, TIDAK TERDAPAT KEADAAN LALAI ATAS PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN.

5. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel di bawah ini adalah ringkasan dari laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan (firma anggota Crowe Global) dan ditandatangani oleh Juninho Widjaja, CPA (Surat Ijin Akuntan Publik No. AP.1029) dengan tanggal laporan Auditor Independen 22 April 2022 berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia, dengan opini tanpa modifikasian.

Laporan Keuangan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 2021 merupakan Laporan Keuangan yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab manajemen, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik. Pengungkapan Laporan Keuangan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 merupakan untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi Laporan Keuangan sesuai POJK Nomer 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 Tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan SEOJK Nomor 4/SEOJK.04/2022 Tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona VIrus Disease 2019.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret	31 Desember	
	2022*	2021	2020
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan setara kas	27.272.560.086	23.394.271.192	25.247.656.375
Piutang usaha			
Pihak ketiga	72.442.051	37.789.951	132.533.093
Pihak berelasi	-	234.000.000	210.000.000
Piutang lain-lain - pihak berelasi	-	200.000.000	-
Persediaan	83.809.318	76.789.104	64.858.745
Beban dibayar di muka	200.901.168	65.569.653	52.724.770
Pajak dibayar di muka	176.988.697	117.861.120	121.245.688
Uang muka pembelian aset tetap	214.012.720	-	-
Total Aset Lancar	**28.020.714.040**	**24.126.281.020**	**25.829.018.671**
Aset Tidak Lancar			
Aset tetap - neto	30.804.261.928	29.895.160.347	30.022.095.873
Properti investasi - neto	28.419.776.299	28.662.427.774	18.336.276.323
Aset pajak tangguhan - neto	58.310.185	58.310.185	2.936.709
Total Aset Tidak Lancar	**59.282.348.412**	**58.615.898.306**	**48.361.308.905**
TOTAL ASET	**87.303.062.452**	**82.742.179.326**	**74.190.327.576**
LIABILITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang usaha			
Pihak ketiga	184.261.061	194.816.412	106.815.093
Pihak berelasi	-	30.000.000	-
Utang lain-lain - pihak ketiga	18.565.793	19.466.274	15.978.998
Beban akrual	524.671.455	569.691.982	477.960.527
Utang pajak	109.173.135	69.036.869	59.730.708
Pendapatan diterima di muka jangka pendek			
Pihak ketiga	625.957.877	149.551.433	113.451.309
Pihak berelasi	483.472.222	607.314.815	634.537.037
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu			
satu tahun:			
Utang bank	7.529.993.815	2.669.669.666	1.791.703.406
Utang pembiayaan konsumen	2.035.683.664	1.965.169.662	1.262.383.289
Total Liabilitas Jangka Pendek	**11.511.779.022**	**6.274.717.113**	**4.462.560.367**
Liabilitas Jangka Panjang			

Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian			
yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Utang bank	14.432.009.466	15.144.399.797	8.976.143.712
Utang pembiayaan konsumen	1.814.574.596	1.293.601.078	1.415.479.015
Pendapatan diterima di muka jangka panjang			
Pihak ketiga	391.666.667	341.666.670	15.000.000
Pihak berelasi	111.111.111	129.629.630	475.462.963
Liabilitas imbalan kerja karyawan	189.600.996	189.600.996	145.000.980
Utang pembelian aset tetap	111.625.000	61.625.000	58.525.000
Total Liabilitas Jangka Panjang	**17.050.587.836**	**17.160.523.171**	**11.085.611.670**
TOTAL LIABILITAS	**28.562.366.858**	**23.435.240.284**	**15.548.172.037**

***) Tidak Diaudit**

LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret	31 Desember	
	2022*	2021	2020
EKUITAS - NETO			
Modal saham – nilai nominal Rp100 per lembar saham			
pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020			
Modal dasar - 1.688.880.000 lembar saham			
pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020			
Modal ditempatkan dan disetor penuh -			
630.000.000 lembar saham pada tanggal			
31 Desember 2021 dan 2020	63.000.000.000	63.000.000.000	63.000.000.000
Tambahan modal disetor	1.741.249.038	1.741.249.038	1.741.249.038
Defisit	(6.000.553.444)	(5.434.309.996)	(6.099.093.499)
TOTAL EKUITAS - NETO	**58.740.695.594**	**59.306.939.042**	**58.642.155.539**

***) Tidak Diaudit**

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret		31 Desember	
	2022*	2021*	2021	2020
PENDAPATAN	2.867.619.037	2.338.937.294	10.094.053.222	8.801.596.151
BEBAN POKOK PENDAPATAN	1.182.398.921	844.292.405	3.958.395.409	3.150.734.056
LABA KOTOR	**1.685.220.116**	**1.494.644.889**	**6.135.657.813**	**5.650.862.095**
BEBAN USAHA				
Beban umum dan administrasi	2.077.668.359	1.062.293.406	5.452.260.283	4.178.828.371
Beban peralatan, perlengkapan dan energi	147.169.179	161.360.536	660.769.142	532.364.556
Beban pemasaran	31.475.800	33.018.852	95.757.674	63.958.693
LABA (RUGI) USAHA	**(571.093.222)**	**237.972.095**	**(73.129.286)**	**875.710.475**
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN				
Pendapatan keuangan	501.389.409	494.836.157	2.486.491.141	1.943.855.537
Laba penjualan aset tetap	-	-	43.477.225	-
Beban keuangan	(567.904.989)	(389.495.330)	(2.031.370.495)	(1.904.494.336)
Laba penjualan properti investasi	-	-	-	834.391.214
Lain-lain - neto	71.365.354	-	155.604.580	(54.756.598)
LABA (RUGI) SEBELUM MANFAAT PAJAK PENGHASILAN	**(566.243.448)**	**343.312.922**	**581.073.165**	**1.694.706.292**
MANFAAT PAJAK PENGHASILAN TANGGUHAN	-	-	61.607.586	24.739.452
LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN	**(566.243.448)**	**343.312.922**	**642.680.751**	**1.719.445.744**
PENGHASILAN (BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN				
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada				
periode selanjutnya:				
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan	-	-	28.336.862	43.973.784
Beban pajak penghasilan terkait	-	-	(6.234.110)	(9.674.232)
TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF	**(566.243.448)**	**343.312.922**	**664.783.503**	**1.753.745.296**
Laba (rugi) per saham	**(0,90)**	**0,58**	**1,02**	**2,90**

***) Tidak Diaudit**

LAPORAN ARUS KAS

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret		31 Desember	
	2022*	2021*	2021	2020
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan dari pelanggan	3.720.018.245	2.389.936.701	10.154.507.602	8.506.908.314
Penerimaan dari penghasilan keuangan	488.056.077	894.708.657	2.486.491.141	1.943.855.537
Pembayaran untuk beban keuangan	(567.904.989)	(378.127.718)	(2.031.370.495)	(1.904.494.336)
Pembayaran kepada karyawan	(604.587.080)	(472.117.056)	(1.874.486.301)	(1.679.466.855)
Pembayaran kepada pemasok	(561.023.162)	(166.783.844)	(1.007.426.754)	(900.841.410)
Pembayaran beban usaha dan kegiatan operasional lainnya	(1.387.337.504)	(722.920.421)	(2.700.381.026)	(799.366.047)
Pembayaran pajak penghasilan	(18.991.311)	(38.528.222)	(177.591.825)	(197.948.752)
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Operasi	**1.068.230.276**	**1.506.168.097**	**4.849.742.342**	**4.968.646.451**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				
Penjualan aset tetap	70.000.000	-	471.000.000	-
Penambahan (pembayaran) utang pembelian aset tetap	(521.520.000)	-	3.100.000	(9.500.000)
Penambahan properti investasi	(91.050.000)	(28.480.500)	(11.474.790.000)	(459.490.624)
Penambahan uang muka pembelian aset tetap	(214.012.720)	(122.334.039)	(1.097.402.838)	(906.353.728)
Perolehan aset tetap	-	-	(37.523.900)	(16.600.000)
Penjualan properti investasi	-	-	-	1.251.851.852
Arus Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Investasi	**(756.582.720)**	**(150.814.539)**	**(12.135.616.738)**	**(140.092.500)**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				
Penambahan utang bank jangka panjang	4.789.335.461	-	9.150.000.000	-
Pembayaran untuk utang bank jangka panjang	(641.401.643)	(440.119.980)	(2.147.207.046)	(1.732.311.958)
Pembayaran utang pembiayaan konsumen	(581.292.480)	(296.331.926)	(1.570.303.741)	(1.057.020.909)
Peningkatan modal saham	-	-	-	20.000.000.000
Penambahan tambahan modal disetor dari penawaran	-	-		
umum perdana saham			-	1.241.249.038
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	**3.566.641.338**	**(736.451.906)**	**5.432.489.213**	**18.451.916.171**

***) Tidak Diaudit**

RASIO KEUANGAN PENTING ANTARA LAIN :

Keterangan	31 Maret		31 Desember	
	2022*	2021*	2021	2020
Pertumbuhan (%)				
Pendapatan bersih	22,60	0,39	14,68	7,77
Laba Bruto	12,75	8,68	8,58	17,68
Laba (rugi) usaha	-339,98	-28,32	-108,35	83,24
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	-264,94	-291,57	-62,09	-14,08
Aset	5,51	-0,24	11,53	42,02
Liabilitas	21,88	-3.37	50,73	-5,79
Ekuitas	-0,95	0,59	1,13	64,10
Profitabilitas (%)				
Laba Bruto terhadap Pendapatan	58,77	63,90	60,78	64,20
Laba Usaha terhadap Pendapatan	-19,92	10,17	-0,72	9,95
Laba Neto tahun berjalan terhadap Pendapatan	-19,75	14,68	6,37	19,54
Laba Komprehensif tahun berjalan terhadap Pendapatan	-19,75	14,68	6,59	19,93
ROA	-0,65	0,46	0,80	2,36
ROE	-0,96	0,58	1,12	2,99
Solvabilitas (x)				
Liabilitas terhadap Aset	0,33	0,20	0,28	0,21
Liabilitas terhadap Ekuitas	0,49	0,25	0,40	0,27
Likuiditas (x)				
Rasio Lancar	2,43	5,54	3,84	5,79
ICR	-0,88	0,61	0,06	0,87
DSCR	1,67	3,42	2,25	4,70

6. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Analisis dan pembahasan yang diuraikan dibawah ini, khususnya untuk bagian-bagian yang menyangkut kinerja keuangan Perseroan, disusun berdasarkan laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan (firma anggota Crowe Global) dan ditandatangani oleh Juninho Widjaja, CPA (Surat Ijin Akuntan Publik No. AP.1029) dengan tanggal laporan Auditor Indpenden 22 April 2022 berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia, dengan opini tanpa modifikasian.

Di bawah ini juga menyajikan data keuangan Perseroan yang disusun berdasarkan laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022, untuk memenuhi persyaratan POJK Nomer 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 Tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan SEOJK Nomor 4/SEOJK.04/2022 Tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona VIrus Disease 2019.

Sehubungan dengan rencana Perseroan untuk memanfaatkan perpanjangan jangka waktu penggunaan laporan keuangan sebagaimana diatur dalam surat tersebut. Laporan keuangan periode 2021 diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab manajemen, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik.

6.1 Umum

PT Esta Multi Usaha Tbk ("**Perseroan**") didirikan pada mulanya dengan nama PT Esta Asri Propertindo, didirikan di Indonesia sesuai Akta Pendirian. Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 47/2019.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, ruang lingkup kegiatan Perseroan adalah di bidang penyediaan akomodasi (Hotel bintang dua), real estate yang dimiliki sendiri atau disewakan, aktivitas penyewaan kendaraan, perdagangan besar dan kecil. Perseroan berkedudukan di Gedung "Wisma D'esta" lantai 7, Komplek Komersial Sektor II Blok AH.2/7A, Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, Banten. Perseroan mulai melakukan kegiatan usaha secara komersial pada tahun 2012.

Saat ini, Perseroan memiliki dan mengoperasikan satu unit hotel dengan nama Hotel 88 Bekasi dengan jumlah 70 kamar.

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

PT ESTA MULTI USAHA

Pada tanggal 31 Desember 2021, Perseroan tidak memiliki Entitas Anak secara langsung maupun tidak langsung.

6.2 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Usaha dan Hasil Usaha Perseroan

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, kegiatan usaha Perseroan adalah menjadi penyediaan akomodasi (Hotel bintang dua), real estate yang dimiliki sendiri atau disewakan, aktifitas penyewaan kendaraan, perdagangan besar dan kecil.

Manajemen Perseroan memiliki beberapa pandangan terhadap faktor-faktor yang memiliki kaitan erat dengan kegiatan usaha Perseroan. Pandangan Manajemen terhadap faktor-faktor tersebut yaitu sebagai berikut:

Kondisi perekonomian Indonesia

Perseroan memiliki beberapa usaha dimana seluruh usaha tersebut beroperasi di Indonesia. Perubahan kondisi perekonomian Indonesia dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan. Misalnya perlambatan ekonomi menyebabkan menurunnya konsumsi yang dapat mengakibatkan penurunan kinerja Perseroan. Apabila terjadi perlambatan permintaan sektor properti dan perhotelan. Hal tersebut akan berpengaruh terhadap permintaan hotel dan permintaan properti komersial milik Perseroan.

Perkembangan daerah lokasi properti

Permintaan hotel dan properti komersial sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti perkembangan daerah properti tersebut berada. Apabila perkembangan daerah dimana lokasi properti milik Perseroan mengalami perlambatan, maka hal tersebut berpengaruh terhadap kegiatan usaha Perseroan.

Kebijakan Pemerintah

Kebijakan Pemerintah yang terkait dengan moneter, fiskal dan lainnya terkait perekonomian Indonesia juga dapat mempengaruhi kinerja Perseroan. Sebagai contoh, apabila terjadi perubahan kebijakan mengenai pembangunan infrastruktur disuatu daerah, maka dapat berpengaruh terhadap kinerja Perseroan apabila Perseroan memiliki properti di daerah tersebut.

Kebijakan Pemerintah yang mempengaruhi posisi keuangan keseluruhan Perseroan termasuk dampaknya bagi kondisi keuangan Perseroan adalah sebagai berikut:

a. Kebijakan tarif pajak yang akan mempengaruh beban pajak dan laba bersih Perseroan.
b. Kebijakan ketenagakerjaan seperti perubahan tingkat Upah Minimum Regional (UMR) dan/atau Upah Minimum Provinsi (UMP) dan jaminan sosial yang akan mempengaruhi biaya upah tenaga kerja Perseroan.

Kejadian atau transaksi yang tidak normal dan jarang terjadi atau perubahan penting dalam ekonomi yang dapat mempengaruhi jumlah pendapatan dan profitabilitas Perseroan adalah terjadinya bencana alam seperti banjir, kekeringan dan faktor cuaca lainnya, sehingga mempengaruhi tingkat keterisian hotel Perseroan.

Tidak ada kebijakan Pemerintah dan institusi lainnya dalam bidang fiskal moneter, ekonomi publik, dan politik yang berdampak langsung maupun tidak langsung terhadap kegiatan usaha dan investasi Perseroan yang tercermin di laporan keuangan.

6.3 Keuangan

A. Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret		31 Desember	
	2022*	2021*	2021	2020
PENDAPATAN	2.867.619.037	2.338.937.294	10.094.053.222	8.801.596.151
BEBAN POKOK PENDAPATAN	1.182.398.921	844.292.405	3.958.395.409	3.150.734.056
LABA KOTOR	**1.685.220.116**	**1.494.644.889**	**6.135.657.813**	**5.650.862.095**
BEBAN USAHA				
Beban umum dan administrasi	2.077.668.359	1.062.293.406	5.452.260.283	4.178.828.371
Beban peralatan, perlengkapan dan energi	147.169.179	161.360.536	660.769.142	532.364.556
Beban pemasaran	31.475.800	33.018.852	95.757.674	63.958.693
LABA (RUGI) USAHA	**(571.093.222)**	**237.972.095**	**(73.129.286)**	**875.710.475**
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN				
Pendapatan keuangan	501.389.409	494.836.157	2.486.491.141	1.943.855.537
Laba penjualan aset tetap	-	-	43.477.225	-
Beban keuangan	(567.904.989)	(389.495.330)	(2.031.370.495)	(1.904.494.336)
Laba penjualan properti investasi	-	-	-	834.391.214
Lain-lain - neto	71.365.354	-	155.604.580	(54.756.598)

LABA (RUGI) SEBELUM MANFAAT PAJAK PENGHASILAN	**(566.243.448)**	**343.312.922**	**581.073.165**	**1.694.706.292**
MANFAAT PAJAK PENGHASILAN TANGGUHAN	-	-	61.607.586	24.739.452
LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN	**(566.243.448)**	**343.312.922**	**642.680.751**	**1.719.445.744**
PENGHASILAN (BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN				
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada				
periode selanjutnya:				
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan	-	-	28.336.862	43.973.784
Beban pajak penghasilan terkait	-	-	(6.234.110)	(9.674.232)
TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF	**(566.243.448)**	**343.312.922**	**664.783.503**	**1.753.745.296**
Laba (rugi) per saham	**(0,90)**	**0,58**	**1,02**	**2,90**

***) Tidak Diaudit**

Pendapatan Bersih

Pendapatan bersih pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan posisi 31 Desember 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp1.292.457.071,- atau naik sebesar 14,68% dari Rp8.801.596.151,- di tahun 2020 menjadi sebesar Rp10.094.053.222 di tahun 2021. Kenaikkan Pendapatan bersih ini terutama terjadi karena meningkatnya pendapatan hotel Perseroan.

Beban Pokok Pendapatan

Beban pokok pendapatan pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan posisi 31 Desember 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp807.661.353,- atau naik sebesar 25,63% dari Rp3.150.734.056,- di tahun 2020 menjadi sebesar Rp3.958.395.409 di tahun 2021. Kenaikkan Beban pokok pendapatan ini terjadi seiring dengan meningkatnya pendapatan Perseroan.

Laba Kotor

Laba kotor pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan posisi 31 Desember 2020 mengalami kenaikkan sebesar Rp484.795.718,- atau naik sebesar 8,58% dari Rp5.650.862.095,- di tahun 2020 menjadi sebesar Rp6.135.657.813 di tahun 2021. Kenaikkan laba kotor ini terjadi terutama dikarenakan meningkatnya pendapatan Perseroan.

Beban Umum dan Administrasi

Beban umum dan administrasi pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan posisi 31 Desember 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp1.273.431.912,- atau naik sebesar 30,47% dari Rp4.178.828.370,- di tahun 2020 menjadi sebesar Rp5.452.260.283 di tahun 2021. Kenaikan ini terjadi terutama dikarenakan adanya biaya perolehan hak atas tanah dari pembelian Ruko Foresta di tahun 2021.

Beban Peralatan, Pemeliharaan dan Energi

Beban peralatan, pemeliharaan dan energi pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan posisi 31 Desember 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp128.404.586,- atau naik sebesar 24,12% dari Rp532.364.556 di tahun 2020 menjadi sebesar Rp660.769.142 di tahun 2021. Kenaikan ini terjadi terutama dikarenakan adanya kenaikan atas beban listrik dan beban pemeliharaan bangunan di tahun 2021.

Laba (Rugi) Usaha

Laba (rugi) usaha pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan posisi 31 Desember 2020 mengalami pembalikan dengan selisih sebesar Rp948.839.761,- atau turun sebesar 108,35% dari laba sebesar Rp875.710.475,- di tahun 2020 menjadi rugi sebesar Rp73.129.286 di tahun 2021. Pembalikan laba (rugi) usaha ini terjadi terutama dikarenakan meningkatnya beban umum dan administrasi Perseroan.

Laba Tahun Berjalan

Laba tahun berjalan pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan posisi 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar Rp1.076.764.993,- atau turun sebesar 62,62% dari Rp1.719.445.744 di tahun 2020 menjadi sebesar Rp642.680.751,- di tahun 2021. Penurunan ini terjadi dikarenakan kenaikan signifikan pada beban umum dan administrasi, terutama pada biaya perolehan ha katas tanah dan biaya konsultan Perseroan.

Total Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan

Total laba komprehensif tahun berjalan pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan posisi 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar Rp1.088.961.793,- atau turun sebesar 62,09% dari sebesar Rp1.753.745.296,- di tahun 2020 menjadi sebesar Rp664.783.503 di tahun 2021. Penurunan laba komprehensif tahun berjalan ini terjadi terutama dikarenakan pembalikan laba usaha Perseroan pada 2020 menjadi rugi usaha pada 2021.

B. Laporan Posisi Keuangan

Berikut adalah ringkasan laporan posisi keuangan Perseroan untuk tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret	31 Desember	
	2022*	2021	2020
Jumlah Aset Lancar	28.020.714.040	24.126.281.020	25.829.018.671
Jumlah Aset Tidak Lancar	59.282.348.412	58.615.898.306	48.361.308.905
Jumlah Aset	**87.303.062.452**	**82.742.179.326**	**74.190.327.576**
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	11.511.779.022	6.274.717.113	4.462.560.367
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	17.050.587.836	17.160.523.171	11.085.611.670
Total Liabilitas	**28.562.366.858**	**23.435.240.284**	**15.548.172.037**
Total Ekuitas	**58.740.695.594**	**59.306.939.042**	**58.642.155.539**

***) Tidak Diaudit**

Aset

Komposisi aset Perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret	31 Desember	
	2022*	2021	2020
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	27.272.560.086	23.394.271.192	25.247.656.375
Piutang usaha			
Pihak ketiga	72.442.051	37.789.951	132.533.093
Pihak berelasi	-	234.000.000	210.000.000
Piutang lain -lain pihak berelasi	-	200.000.000	
Persediaan	83.809.318	76.789.104	64.858.745
Beban dibayar di muka	200.901.168	65.569.653	52.724.770
Pajak dibayar di muka	176.988.697	117.861.120	121.245.688
Uang muka pembelian asset tetap	214.012.720		
Total Aset Lancar	**28.020.714.040**	**24.126.281.020**	**25.829.018.671**
ASET TIDAK LANCAR			
Aset tetap - neto	30.804.261.928	29.895.160.347	30.022.095.873
Properti investasi - neto	28.419.776.299	28.662.427.774	18.336.276.323
Aset pajak tangguhan - neto	58.310.185	58.310.185	2.936.709
Total Aset Tidak lancar	**59.282.348.412**	**58.615.898.306**	**48.361.308.905**
TOTAL ASET	**87.303.062.452**	**82.742.179.326**	**74.190.327.576**

***) Tidak Diaudit**

Aset Lancar

Aset Lancar pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan posisi 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar Rp1.702.737.651 atau menurun sebesar 6,59% dari Rp25.289.018.671 di tahun 2020 menjadi sebesar Rp24.126.281.020 di tahun 2020. Penurunan Aset Lancar ini terjadi karena adanya penurunan Kas dan setara kas Perseroan.

Aset Tidak Lancar

Aset Tidak Lancar pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan posisi 31 Desember 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp10.254.589.401 atau naik sebesar 21,20% dari Rp48.361.308.905 di tahun 2020 menjadi sebesar Rp58.615.898.306 di tahun 2021. Kenaikan Aset Tidak Lancar ini terjadi terutama karena adanya kenaikan pada pos Properti Investasi – Neto.

Total Aset

Total aset pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan posisi 31 Desember 2020 mengalami kenaikkan sebesar Rp8.551.851.750 atau naik sebesar 11,53% dari Rp74.190.327.576 di tahun 2020 menjadi sebesar Rp82.742.179.326 di tahun 2020. Kenaikkan Total aset ini terjadi terutama karena adanya kenaikan asset tidak lancar.

Liabilitas

Komposisi liabilitas Perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret	31 Desember	
	2022*	2021	2020
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha			
Pihak ketiga	184.261.061	194.816.412	106.815.093
Pihak berelasi	-	30.000.000	
Utang usaha lain-lain – Pihak ketiga	18.565.793	19.466.274	15.978.998
Beban akrual	524.671.455	569.691.982	477.960.527
Utang pajak	109.173.135	69.036.869	59.730.708
Pendapatan diterima di muka jangka pendek	1.109.430.099	756.866.248	747.988.346
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun :			
Utang bank	7.529.993.815	2.669.669.666	1.791.703.406
Utang pembiayaan konsumen	2.035.683.664	1.965.169.662	1.262.383.289
Total Liabilitas Jangka Pendek	**11.511.779.022**	**6.274.717.113**	**4.462.560.367**
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang jangka Panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam -			
waktu setahun:			
Utang bank	14.432.009.466	15.144.399.797	8.976.143.712
Utang pembiayaan konsumen	1.814.574.596	1.293.601.078	1.415.479.015
Pendapatan diterima di muka jangka panjang	502.777.778	471.296.300	490.462.963
Liabilitas imbalan kerja Karyawan	189.600.996	189.600.996	145.000.980
Utang pembelian aset tetap	111.625.000	61.625.000	58.525.000
Total Liabilitas Jangka Panjang	**17.050.587.836**	**17.160.523.171**	**11.085.611.670**
TOTAL LIABILITAS	**28.562.366.858**	**23.435.240.284**	**15.548.172.037**

***) Tidak Diaudit**

Liabilitas Jangka Pendek

Liabilitas Jangka Pendek pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan posisi 31 Desember 2020 mengalami kenaikkan sebesar Rp1.812.156.746 atau kenaikkan sebesar 41% dari Rp 4.462.560.367 di tahun 2020 menjadi sebesar Rp6.274.717.113 di tahun 2021. Kenaikan Liabilitas Jangka Pendek ini terjadi terutama dikarenakan utang bank naik sebesar Rp877.966.260.

Liabilitas Jangka Panjang

Liabilitas Jangka Panjang pada tanggal 31 Desember 2021 dibandingkan posisi 31 Desember 2020 mengalami kenaikkan sebesar Rp6.074.911.501 atau naik sebesar 54,80 dari Rp11.085.611.670 di tahun 2020 menjadi sebesar Rp17.160.523.171 di tahun 2021. Kenaikan Liabilitas Jangka Panjang ini terutama terjadi karena kenaikan utang bank.

Total Liabilitas

Total Liabilitas dibandingkan posisi 31 Desember 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp7.887.068.247 atau naik sebesar 50,73% dari Rp15.548.172.037 menjadi Rp23.435.240.284 dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan karena kenaikan liabilitas jangka panjang Perseroan.

Ekuitas

Komposisi ekuitas Perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret	31 Desember	
	2022*	2021	2020
EKUITAS			
Modal saham – nilai nominal Rp 100 per lembar saham pada tanggal			
31 Desember 2021 dan 2020			
Modal dasar – 1.688.880.000 lembar saham pada tanggal			
31 Desember 2021 dan 2020			
Modal ditempatkan dan disetor penuh – 630.000.000 lembar saham pada			
Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	63.000.000.000	63.000.000.000	63.000.000.000
Tambahan modal disetor	1.741.249.038	1.741.249.038	1.741.249.038
Defisit	(6.000.553.444)	(5.434.309.996)	(6.099.093.499)
TOTAL EKUITAS	**58.740.695.594**	**59.306.939.042**	**58.642.155.539**

***) Tidak Diaudit**

Total Ekuitas dibandingkan posisi 31 Desember 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp664.783.506 atau naik sebesar 1,13% dari Rp58.642.155.539 menjadi Rp59.306.939.042 dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan karena penurunan defisit Perseroan.

C. Segmen Operasional

Rincian pendapatan bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

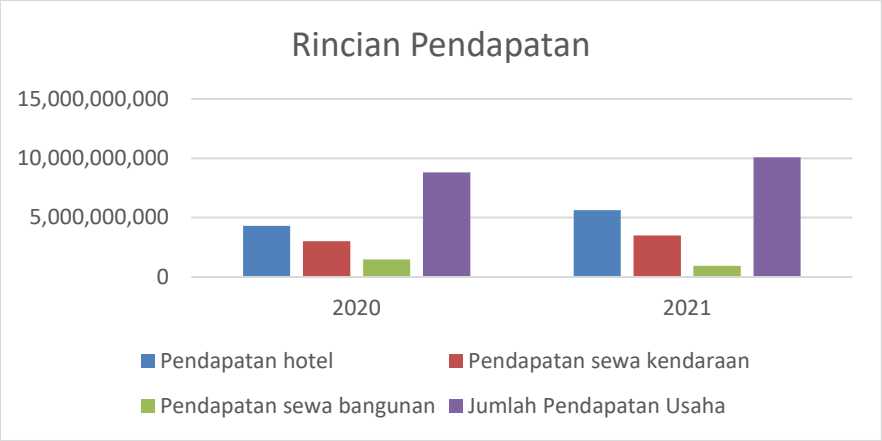
Pendapatan untuk tahun 2021 berasal dari Perseroan, dikontribusi (tanpa memperhitungkan saldo eliminasi) berurutan dari yang terbesar hingga yang terkecil adalah sebagai berikut :

1. Pendapatan hotel sebesar Rp5.638.356.929,-
2. Pendapatan sewa kendaraan sebesar Rp3.501.900.000,-
3. Pendapatan sewa bangunan sebesar Rp953.796.293,-

Pendapatan untuk tahun 2020 berasal dari Perseroan, dikontribusi (tanpa memperhitungkan saldo eliminasi) berurutan dari yang terbesar hingga yang terkecil adalah sebagai berikut :

1. Pendapatan hotel sebesar Rp4.319.633.175,-
2. Pendapatan sewa kendaraan sebesar Rp3.013.100.000,-
3. Pendapatan sewa bangunan sebesar Rp1.468.862.976,-

Dari sisi kapasitas penjualan Perseroan, mengalami kenaikkan sebesar 14,68% atau mengalami kenaikkan sebesar Rp1.292.457.071,- dari Rp8.801.596.161.- di tahun 2020 menjadi Rp10.094.053.222,- di tahun 2021. Hal tersebut terutama disebabkan kenaikkan dari pendapatan hotel. Berikut adalah gambaran penjualan per sektor Perseroan untuk tahun 2020 dan 2021 sebagai berikut :



Likuiditas dan Sumber-sumber Pendanaan

Kebutuhan likuiditas Perseroan secara historis muncul dari kebutuhan untuk mendanai investasi dan pengeluaran modal terkait bisnis yang dilakukan oleh Perseroan. Perseroan akan tetap menjaga ketersediaan likuiditasnya di masa yang akan datang, dengan tidak melupakan keseimbangan antara likuiditas yang bersifat jangka pendek dan yang bersifat jangka panjang serta penggunaannya. Sumber dana likuiditas Perseroan selama ini didapatkan dari dana internal Perseroan, setoran modal pemegang saham dan berasal dari sumber eksternal.

Sumber likuiditas material yang belum digunakan yaitu dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham yang telah dilaksanakan pada tahun 2020 sebesar Rp17.350.177.023.

Mengingat bahwa kegiatan usaha Perseroan membutuhkan pendanaan yang cukup besar untuk pengembangan usaha, Perseroan akan sangat dipengaruhi tingkat suku bunga untuk memperoleh pendaanaan. Dengan meningkatnya tingkat suku bunga, maka akan meningkatkan biaya modal (*cost of funds*) dari Perseroan.

Berikut adalah ringkasan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret		31 Desember	
	2022*	2021*	2021	2020
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Operasi	1.068.230.276	1.506.168.097	4.849.742.342	4.968.646.451
Arus Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(756.582.720)	(150.814.539)	(12.135.616.738)	(140.092.500)
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	3.566.641.338	(736.451.906)	5.432.489.213	18.451.916.171

***) Tidak diaudit**

Sumber pendanaan Perseroan berasal dari 2 (dua) sumber yakni internal dan eksternal. Pembiayaan dari internal berasal dari kas internal Perseroan. Saat ini Perseroan dan memiliki arus kas internal yang kurang memadai untuk menjaga likuiditas Perseroan, sehingga Perseroan harus berfokus pada pencarian sumber dana eksternal seperti penambahan modal.

Langkah-langkah yang diambil oleh Perseroan terkait dengan kecukupan untuk mendapatkan modal kerja tambahan adalah dengan melakukan penambahan modal atau pengajuan pinjaman.

- **Arus Kas dari Aktivitas Operasi**
  Dari kegiatan operasi, pada tahun 2021 Perseroan memperoleh kas dari aktivitas operasi sebesar Rp4.849.742.342 yang sebagian besar diperoleh dari peningkatan penerimaan dari pelanggaan sebesar Rp10.154.507.602 dikarenakan kenaikan pendapatan Perseroan, peningkatan pendapatan keuangan dari deposito yang ditempatkan di banks sebesar Rp2.486.491.141 dan dikurangi dengan pembayaran beban keuangan Rp2.031.370.495, pembayaran kegiatan operasional lainnya sebsar Rp2.700.381.026 dan pembayaran kepada karyaawan sebesar Rp1.874.486.301.

- **Arus Kas dari Aktivitas Investasi**
  Dari kegiatan investasi, pada tahun 2021, Perseroan mencatatkan penggunaan kas untuk investasi sebesar Rp12.135.616.738 yang sebagian besar disebabkan oleh penambahan properti investasi berupa bangunan ruko sebesar Rp11.474.790.000 dan penambahan uang muka pembelian aset tetap sebesar Rp1.097.402.838

- **Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan**
  Dari sisi pendanaan, pada tahun 2021 Perseroan mendapatkan kas sebesar Rp5.432.489.213 yang diperoleh dari penerimaan fasilitas baru dari PT Bank Central Asia Tbk sebesar Rp9.150.000.000 dan pembayaran utang bank kepada PT KEB Bank Hana Indonesia sebesar Rp2.147.207.046 dan pembayaran utang pembiayaan konsumen.

D. Solvabilitas

Solvabilitas Perseroan merupakan alat ukur untuk mengetahui kemampuan Perseroan dalam memenuhi liabilitias jangka pendek dan jangka panjangnya dan tercermin dari perbandingan antara jumlah liabilitias dengan modal sendiri dan juga perbandingan antara jumlah liabilitias dengan total aset Perseroan.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret	31 Desember	
	2022*	2020	2021
Total Aset	87.303.062.452	82.742.179.326	74.190.327.576
Total Liabilitas	28.562.366.858	23.435.240.284	15.548.172.037
Total Ekuitas	58.740.695.594	59.306.939.042	58.642.155.539
Solvabilitas (x)			
Liabilitas terhadap Aset	0,33	0,21	0,28
Liabilitas terhadap Ekuitas	0,49	0,27	0,40

***) Tidak Diaudit**

E. Imbal Hasil Aset

Imbal hasil aset (*Return on Asset*) adalah rasio yang menggambarkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba dari perputaran asetnya. Rasio ini diukur dengan membandingkan antara rugi bersih dengan jumlah aset Perseroan.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret	31 Desember	
	2022*	2020	2021
Total laba Komprehensif	(566.243.448)	1.753.745.296	664.783.503
Jumlah Aset	87.303.062.452	74.190.327.576	82.742.179.326
ROA	**-0,65%**	**2,36%**	**0,80%**

***) Tidak Diaudit**

F. Imbal Hasil Ekuitas

Imbal hasil ekuitas *(Return on Equity)* adalah rasio yang menggambarkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba bersih bagi para pemegang sahamnya. Rasio ini diukur dengan membandingkan antara laba bersih dengan ekuitas, terlampir adalah penjabaran sehubungan dengan rasio tersebut :

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Maret	31 Desember	
	2022*	2020	2021
Total laba Komprehensif	(566.243.448)	1.753.745.296	664.783.503
Jumlah Ekuitas	58.740.695.594	58.642.155.539	59.306.939.042
ROE	**-0,96%**	**2,99%**	**1,12%**

***) Tidak Diaudit**

6.4 Fluktuasi Mata Uang Asing dan Suku Bunga

Perseroan tidak memiliki utang/pinjaman dalam mata uang asing. Namun begitu di masa mendatang tidak menutup kemungkinan bahwa Perseroan akan mendapatkan pinjaman dan/atau mendapaktan penghasilan dalam bentuk mata uang asing. Fluktuasi mata uang asing yang terjadi dapat

mempengaruhi kinerja Perseroan baik dari segi pendapatan maupun dari segi beban bunga serta kemampuan Perseroan untuk membayar bunga maupun pokok pinjaman dalam mata uang asing.

Perseroan mengelola risiko fluktuasi mata uang asing dengan menyesuaikan penerimaan dan pembayaran dalam mata uang yang sama dimana dolar AS menjadi pilihan karena merupakan mata uang yang paling banyak digunakan. Selain itu Perseroan melakukan pemantauan secara berkala terhadap fluktuasi pertukaran nilai mata uang asing. Selain itu dalam hal Perseroan memperoleh pinjaman dalam mata uang asing Perseroan akan menjalankan program lindung nilai yang terkait dengan pinjaman dengan mata uang asing.

6.5 Kejadian yang Tidak Normal dan Jarang Terjadi dalam Ekonomi

Pandemi Covid-19 merupakan suatu kejadian yang tida normal dan jarang terjadi dalam ekonomi dan sangat berpengaruh pada dunia bisnis, terlebih lagi bisnis pariwisata yang menjadi kegiatan utama Perseroan. Tahun 2020 menjadi tahun yang sangat buruk bagi dunia pariwisata. Namun begitu pada tahun 2021 telah terjadi beberapa pemulihan dan penyesuaian dengan diberlakukannya New Normal oleh Pemerintah Indonesia. Hal ini tercermin dari kinerja *up line* Perseroan dimana Pendapatan pada 2021 telah membaik dibandingkan dengan 2019. Namun begitu di *bottom line* Perseroan mengalami penurunan total laba komprehensif dikarenakan meningkatnya beban usaha sebagai akibat dari oenerapan protokol Kesehatan dan juga meningkatnya beban keuangan sebagai akibat dari ketidakpastian dan fluktuasi kondisi ekonomi.

6.6 Kondisi Bisnis Perseroan

Diperkirakan, sektor perhotelan mulai bangkit pada akhir tahun 2022 atau bahkan pada tahun 2023. Hal ini karena pertumbuhan bisnis perhotelan sangat dipengaruhi jumlah kunjungan wisatawan. Sementara selama pandemi berlangsung, jumlah wisatawan asing yang berkunjung ke Indonesia per Desember 2021 hanya sekitar 1,1 juta. Angka tersebut sangat jauh dibandingkan dengan jumlah wisatawan sebelum terjadinya pandemi, yang bisa mencapai 5 sampai 6 juta pengunjung.

Tingkat okupansi atau keterisian kamar hotel di Indonesia masih stagnan dan sangat rendah. Pernyataan Panangian sejalan dengan hasil riset Colliers International Indonesia Kuartal III-2021 yang menyebutkan, *monthly average occupancy rate* perhotelan di Indonesia per Agustus 2021 berada di bawah 40 persen. Meskipun semula tingkat okupansi di Jakarta sudah mulai membaik, tetapi dengan diberlakukannya PPKM oleh Pemerintah pada Juli tahun ini membawa kondisi hotel kembali seperti awal pandemi. Mobilitas kembali dibatasi, banyak kegiatan ditunda hingga dibatalkan yang berpengaruh besar pada penurunan tamu hotel, terutama klien dari perusahaan dan pemerintahan. Kendati demikian, Panangian kembali memperkirakan, adanya Konferensi Tingkat Tinggi G20 Bali 2022 mendatang akan menjadi peluang bagi sector perhotelan Indonesia untuk bangkit.

Progres pemulihan industri perhotelan dan pariwisata di Indonesia menunjukkan adanya peluang, Pemulihan tersebut dapat diamati dari progres vaksinasi yang makin meningkat, jumlah kasus yang terus menurun, hingga kebijakan pembatasan kegiatan sosial yang kian dilonggarkan. Kondisi ini dapat meningkatkan frekuensi perjalanan wisata maupun bisnis yang pada akhirnya akan berdampak pada permintaan hotel di dalam negeri. Pasar real estate perhotelan Indonesia juga terfragmentasi dengan baik tanpa adanya pemain yang memonopoli pasar. Laporan Top Hotel Construction memproyeksikan akan ada 119 hotel baru dengan 21.824 kamar di Indonesia pada 2021-2024.

ESTA saat ini memiliki 3 lini usaha yang bergerak pada bidang yang berbeda yaitu perhotelan, properti komersial dan penyewaan kendaraan. Berikut adalah prospek usaha berdasarkan bidang usahanya.

Perhotelan

Prospek perhotelan di Indonesia masih positif meskipun mengalami perlambatan. Kinerja yang melambat di tahun 2019 dan 2020 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. Para pelaku bisnis perhotelan dapat berharap positif pada kuartal ketiga dan keempat dimana diharapkan ada banyak kegiatan usaha dan Pemerintah yang membutuhkan akomodasi untuk rapat.

Properti Komersial
Sektor properti yang bergerak di bidang ritel masih memiliki prospek yang baik. Dimana demand masih akan bertumbuh dari sektor makanan dan pakaian. Selain itu sector 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.

Penyewaan Kendaraan
Perseroan baru memulai usaha penyewaaan kendaraan. Perseroan melihat potensi dari usaha penyewaaan 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.

6.7 Kondisi Persaingan Usaha

Pada saat ini, persaingan di industri properti sangat ketat. Namun Perseroan masih optimis industri properti masih dapat tumbuh seiring dengan masih banyaknya persaingan di industri tersebut. Saat ini untuk hotel yang dimiliki oleh Perseroan menghadapi persaingan dengan hotel sejenis yang berada di area Bekasi seperti Amaris dan Fave Hotel. Sedangkan untuk properti komersial, Perseroan menghadapi persaingan dengan pemilik ruko lainnya yang berada di sekitar ruko milik Perseroan.

Perseroan sadar dalam usaha penyewaan kendaraan terdapat banyak competitor dengan ukuran yang beragam mulai dari perorangan hingga perusahaan besar. Dalam menghadapi persaingan tersebut, Perseroan selalu mengutamakan kepuasan konsumen Perseroan sehingga kedepannya konsumen tersebut tetap menyewa kendaraan milik Perseroan. Selain itu hubungan baik dengan konsumen juga tetap dijaga. Ketersediaan pesaing sejenis di pasar beragam. Saat ini tersedia beragam ukuran rental kendaraan, baik umkm maupun perusahaan besar. Perseroan masih optimis dalam bisnis penyewaan kendaraan masih akan berkembang.

6.8 KECENDERUNGAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Saat ini Perseroan tidak memiliki kecenderungan, ketidakpastian, permintaan, komitmen atau peristiwa yang dapat diketahui yang dapat mempengaruhi secara signifikan atas pendapatan usaha, pendapatan dari operasi berjalan, profitabilitas, likuiditas atau sumber modal atau peristiwa yang menyebabkan informasi keuangan yang dilaporkan tidak dapat dijadikan indikasi atas hasi operasi atau kondisi keuangan di masa yang akan datang pada Perseroan.

Saat ini Perseroan tidak memiliki ketergantungan terhadap pemasok tertentu, ketergantungan terhadap satu dan/atau sekelompok pelanggan, ketergantungan terhadap kontrak dengan Pemerintah dan tidak ada sifat musiman dari kegiatan usaha.

6.9 Manajemen Risiko

Untuk menghadapi risiko-risiko usaha yang dapat berpengaruh negatif terhadap kinerja keuangan Perseroan, beberapa langkah yang telah dilakukan diantaranya adalah:

- **Manajemen Risiko Suku Bunga**
  Eksposur risiko tingkat bunga berhubungan dengan jumlah aset atau liabilitas dimana pergerakan pada tingkat suku bunga dapat mempengaruhi laba setelah pajak. Perseroan memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan dari kreditur yang menawarkan suku bunga yang paling menguntungkan Perseroan. Persetujuan dari Direksi dan Komisaris harus diperoleh sebelum Perseroan menggunakan instrumen keuangan tersebut untuk mengelola eksposur risiko suku bunga.

- **Manajemen Risiko Mata Uang Asing**
  Perseroan mengelola eksposur terhadap mata uang asing dengan mencocokkan, sebisa mungkin, penerimaan dan pembayaran dalam masing-masing individu mata uang.

6.10 Langkah-langkah yang ditempuh oleh Perseroan untuk memperbaiki dan meningkatkan kinerja

Beberapa langkah-langkah yang ditempuh oleh Perseroan untuk memperbaiki dan meningkatkan kinerja Perseroan sebagai berikut:

- Seiring dengan pulihnya kondisi perekonomian Indonesia pasca pandemi Covid-19, Perseroan terus melakukan upaya pemasaran guna meningkatkan pendapatan dari semua segmen usahanya.
- Perseroan melaksanakan konsolidasi bisnis grup dengan mengakuisisi mayoritas saham EPI dengan harapan meningkatkan sinergi baik dari sisi pemasaran maupun operasional.
- Perseroan dapat dan akan terus meningkatkan efisiensi usaha guna mengontrol beban usaha salah satunya juga dengan langkah konsolidasi bisnis grup Perseroan.

6.11 Dampak Perubahan Harga terhadap Pendapatan dan Laba Operasi Perseroan

Pada tahun 2021 Perseroan tidak melakukan perubahan harga secara signifikan pada biaya layanan atas jasa yang ditawarkan Perseroan. Kenaikan pendapatan Perseroan lebih banyak dipengaruhi dari kondisi ekonomi dimana terjadi pemulihan atas kondisi penurunan ekonomi secara tajam pada tahun 2020 sebagai imbas Pandemmi Covid-19. Sedangkan penurunan Laba bersih Perseroan lebih banyak dipengaruhi karena peningkatan beban usaha karena penerapan protokol Kesehatan dan kenaikan biaya keuangan karena adanya ketidakpastian dan fluktuasi kondisi ekonomi.

6.12 Kebijakan Pemerintah yang Berdampak pada Kegiatan Usaha dan Investasi Perseroan.

Pada kondisi ekonomi yang tidak menentu seperti ini banyak kebijakan yang dilaksanakan oleh Pemerintah baik secara fiskal,moneter, ekonomi public dan politik. Kebijakan yang paling berdampak secara langsung merupakan kebijakan pengetatan dan pelonggaran protokol Kesehatan sebagai respon atas kenaikan dan penurunan data korban Pandemi Covid-19. Pengetatan protokol Kesehatan dan pembatasan mobilitas masyarakat berdampak secara negatif dan signifikan pada pendapatan Perseroan, begitupun sebaliknya. Sedangkan kebijakan yang berpengaruh secara tidak langsung adalah kebijakan moneter yaitu naik dan turunnya suku bunga yang berdampak pada beban keuangan Perseroan.

6.13 Analisa Jumlah Pinjaman Terutang

Berdasarkan laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan (firma anggota Crowe Global) dan ditandatangani oleh Juninho Widjaja, CPA (Surat Ijin Akuntan Publik No. AP.1029) berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia, dengan opini tanpa modifikasian, posisi pinjaman terutang adalah sebagai berikut:

No	Pinjaman	Jumlah	Jatuh Tempo
1.	Kredit Investasi I PT Bank KEB Hana Indonesia	4.600.318.084	20 Mei 2025
2.	Kredit Investasi II PT Bank KEB Hana Indonesia	4.476.778.495	20 Mei 2026
3.	PT Bank Central Asia Tbk	8.837.925.754	22 Juni 2031
		17.915.022.333	

Perseroan tidak memiliki kebutuhan pinjaman musiman karena selama ini modal kerja operasional Perseroan cukup menggunakan dana internal Perseroan. Dalam hal terdapat kebutuhan tambahan hal itu telah tercover dalam Kredit Investasi dari PT Bank KEB Hana Indonesia yang merupakan PRK (Pinjaman Rekening Koran). Seluruh pinjaman berasal dari dalam negeri dan dalam denominasi Rupiah.

Laporan Proforma Keuangan

LAPORAN POSISI KEUANGAN

	PT Esta Multi Usaha Tbk 31 Desember 2021 (Sebelum Rencana Transaksi)[1)]	PT Esta Prima Investama 31 Desember 2021 (Sebelum Rencana Transaksi)	PT Esta Multi Usaha Tbk dan Entitas Anak 31 Desember 2021 (Dengan PT Esta Prima Investama)	Penyesuaian/ Eliminasi	PT Esta Multi Usaha Tbk dan Entitas Anak 31 Desember 2021 (Setelah Rencana Transaksi)
ASET					
Kas dan setara kas	23.394.271.192	4.254.933.922	27.649.205.114	(26.923.100)	27.622.282.014
Piutang usaha					
Pihak ketiga	37.789.951	383.839.373	421.629.324	-	421.629.324
Pihak berelasi	234.000.000	-	234.000.000	-	234.000.000
Piutang lain-lain - pihak berelasi	200.000.000	-	200.000.000	(200.000.000)	-
Persediaan - neto	76.789.104	157.109.855	233.898.959	-	233.898.959
Uang muka dan beban dibayar di muka	65.569.653	134.901.995	200.471.648	-	200.471.648
Pajak dibayar di muka	117.861.120	213.022.211	330.883.331	-	330.883.331
Investasi pada Entitas Anak	-	-	-	159.950.000.000	-
				(159.950.000.000)	
				80.165.911.242	
				(2.220.866.746)	
				(77.945.044.496)	
Investasi pada Saham	-	4.189.400.000	4.189.400.000	-	4.189.400.000
Aset tetap - neto	29.895.160.347	171.415.017.644	201.310.177.991	-	201.310.177.991
Properti investasi - neto	28.662.427.774	5.627.935.469	34.290.363.243	-	34.290.363.243
Aset pajak tangguhan	58.310.185	-	58.310.185	-	58.310.185
TOTAL ASET	**82.742.179.326**	**186.376.160.469**	**269.118.339.795**	**(226.923.100)**	**268.891.416.695**
LIABILITAS DAN EKUITAS					
LIABILITAS					
Utang usaha					
Pihak ketiga	194.816.412	441.906.479	636.722.891	-	636.722.891
Pihak berelasi	30.000.000	200.000.000	230.000.000	(200.000.000)	30.000.000
Utang lain-lain					
Pihak ketiga	19.466.274	98.936.340	118.402.614	-	118.402.614
Pihak berelasi	-	3.435.345.732	3.435.345.732	-	3.435.345.732
Beban akrual	569.691.982	968.630.625	1.538.322.607	-	1.538.322.607
Utang pajak	69.036.869	796.856.149	865.893.018	-	865.893.018
Pendapatan diterima di muka - jangka pendek	756.866.248	778.333.330	1.535.199.578	-	1.535.199.578
Bagian utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun					
Utang bank	2.669.669.666	14.271.868.507	16.941.538.173	-	16.941.538.173
Utang pembiayaan konsumen	1.965.169.662	-	1.965.169.662	-	1.965.169.662
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun					
Utang bank	15.144.399.797	76.161.493.448	91.305.893.245	-	91.305.893.245
Utang pembiayaan konsumen	1.293.601.078	-	1.293.601.078	-	1.293.601.078
Utang pembelian aset tetap	61.625.000	619.475.000	681.100.000	-	681.100.000
Liabilitas pajak tangguhan	-	19.894.824	19.894.824	-	19.894.824
Liabilitas imbalan kerja Karyawan	189.600.996	-	189.600.996	-	189.600.996
Pendapatan diterima di muka - jangka panjang	471.296.300	4.000.288.889	4.471.585.189	-	4.471.585.189
TOTAL LIABILITAS	**23.435.240.284**	**101.793.029.323**	**125.228.269.607**	**(200.000.000)**	**125.028.269.607**
EKUITAS					
Modal ditempatkan dan disetor penuh	63.000.000.000	160.000.000.000	223.000.000.000	159.923.076.900	222.923.076.900
				(160.000.000.000)	
Tambahan modal disetor - neto	1.741.249.038	2.552.541.082	4.293.790.120	-	4.293.790.120
Selisih nilai transaksi dengan pihak sepengendali	-	-	-	(77.945.044.496)	(77.945.044.496)
Defisit	(5.434.309.996)	(77.969.409.936)	(83.403.719.932)	80.190.970.920	(5.434.309.996)
				(2.221.560.984)	
Total ekuitas yang dapat diatribusikan	**59.306.939.042**	**84.583.131.146**	**143.890.070.188**	**(52.557.660)**	**143.837.512.528**

kepada pemilik Entitas Induk					
Kepentingan nonpengendali	-	-	-	50.000.000	25.634.560
				(25.059.678)	
				694.238	
TOTAL EKUITAS	**59.306.939.042**	**84.583.131.146**	**143.890.070.188**	**(26.923.100)**	**143.863.147.088**
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	**82.742.179.326**	**186.376.160.469**	**269.118.339.795**	**(226.923.100)**	**268.891.416.695**

1) Informasi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut tidak mencakup Informasi keuangan PT Esta Prima Investama

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

	PT Esta Multi Usaha Tbk 31 Desember 2021 (Sebelum Rencana Transaksi)[1)]	PT Esta Prima Investama 31 Desember 2021 (Sebelum Rencana Transaksi)	PT Esta Multi Usaha Tbk dan Entitas Anak 31 Desember 2021 (Dengan PT Esta Prima Investama)	Penyesuaian/ Eliminasi	PT Esta Multi Usaha Tbk dan Entitas Anak 31 Desember 2021 (Setelah Rencana Transaksi)
PENDAPATAN NETO	10.094.053.222	25.574.824.932	35.668.878.154	(88.888.889)	35.563.489.265
BEBAN POKOK				(16.500.000)	
PENDAPATAN	(3.958.395.409)	(8.337.256.606)	(12.295.652.015)	-	(12.295.652.015)
LABA BRUTO	**6.135.657.813**	**17.237.568.326**	**23.373.226.139**	**(105.388.889)**	**23.267.837.250**
BEBAN USAHA	(6.208.787.099)	(16.916.552.705)	(19.709.589.110)	105.388.889	(23.019.950.915)
LABA (RUGI) USAHA	**(73.129.286)**	**321.015.621**	**247.886.335**	**-**	**247.886.335**
PENGHASILAN LAIN-LAIN – NETO	654.202.451	1.922.809.068	2.557.011.519	-	2.577.011.519
LABA SEBELUM MANFAAT PAJAK	**581.073.165**	**2.243.824.689**	**2.824.897.854**	**-**	**2.824.897.854**
TANGGUHAN					
MANFAAT PAJAK TANGGUHAN	61.607.586	(22.263.705)	39.343.881	-	39.343.881
LABA NETO TAHUN BERJALAN	**642.680.751**	**2.221.560.984**	**2.864.241.735**	**-**	**2.864.241.735**
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	**22.102.752**	**-**	**22.102.752**	**-**	**22.102.752**
TOTAL LABA KOMPREHENSIF	**664.783.503**	**2.221.560.984**	**2.886.344.487**	**-**	**2.886.344.487**

1) Informasi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut tidak mencakup Informasi keuangan PT Esta Prima Investama.

Asumsi dasar yang digunakan oleh Perseroan dalam penyusunan informasi keuangan konsolidasian proforma adalah sebagai berikut:

a. Laporan posisi keuangan, dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 telah disusun dan disajikan sesuai dengan SAK di Indonesia dan telah diaudit dengan opini tanpa modifikasian.

b. Laporan posisi keuangan, dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain EPI untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 telah disusun dan disajikan sesuai dengan SAK di Indonesia dan telah diaudit dengan opini tanpa modifikasian.

c. Rencana Transaksi yang dijabarkan di atas memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.17/POJK.4/2020 mengenai "Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha", tanggal 20 April 2020, dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.42/POJK.4/2020 mengenai "Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan", tanggal 2 Juli 2020.

d. Perusahaan dan EPI merupakan entitas-entitas yang dikendalikan oleh EUC, sehingga Rencana Transaksi yang dijabarkan di atas dicatat menggunakan PSAK 38 Kombinasi bisnis entitas sepengendali. Kombinasi bisnis antara entitas sepengendali diperlakukan sesuai dengan PSAK 38. Berdasarkan PSAK 38, transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada di dalam suatu Grup yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi Grup secara keseluruhan ataupun bagi entitas individu dalam Grup tersebut.

Karena transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali tidak menyebabkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas bisnis yang dipertukarkan, maka transaksi tersebut diakui pada jumlah tercatat berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Rasio Keuangan Penting yang terdampak sebelum dan sesudah Rencana Transaksi dilaksanakan :

Keterangan	31 Desember 2021	
	Sebelum Rencana Transaksi	Sesudah Rencana Transaksi
Liquidity Ratio		
Current Ratio (x)	3.84	1.07
Quick Ratio (x)	3.83	1.06
Cash Ratio (x)	3.73	1.02
Solvency Ratio		
Total Debt to Equity Ratio (x)	0.40	0.87
Total Debt to Asset Ratio (x)	0.28	0.46
Profitability Ratio		
Gross Profit Margin (%)	60.78	65.43
Nett Profit Margin (%)	6.37	8.05
Return on Equity (%)	1.08	1.99
Return on Assets (%)	0.78	1.07

6.14 Penerapan Standar Akuntansi Keuangan Baru dan Revisi (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK)

Standar dan amandemen yang berlaku efektif pada tahun berjalan

Dalam tahun berjalan, Perseroan telah menerapkan standar baru dan revisi serta interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan dari Ikatan Akuntan Indonesia yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2021.

- Amandemen PSAK 16, "Aset Tetap Tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan"
- Amendemen PSAK 22, "Kombinasi Bisnis Tentang Definisi Bisnis"
- Amendemen PSAK 55, PSAK 60, PSAK 71 dan PSAK 73, "Sewa, Instrumen keuangan Tentang Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2".

Penerapan standar-standar tersebut tidak mempunyai dampak signifikan atas jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

Standar dan interpretasi telah diterbitkan tapi belum diterapkan

Amandemen standar dan interpretasi berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu :

- Amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian".
- Amendemen PSAK 22, "Kombinasi Bisnis: Referensi ke Kerangka Konseptual".
- Amendemen PSAK 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi: Kontrak Memberatkan – Biaya Memenuhi Kontrak".
- Penyesuaian tahunan PSAK 71, "Instrumen Keuangan".

Standar dan amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2023, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan terhadap Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang".

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, Perseroan sedang menganalisa dampak penerapan standar akuntansi dan interpretasi tersebut di atas terhadap laporan keuangan Perseroan.

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, kecuali bagi penerapan SAK yang telah direvisi.

7. FAKTOR RISIKO

Investasi dalam saham Perseroan melibatkan sejumlah risiko. Para investor harus hati-hati mempertimbangkan semua informasi yang terkandung dalam Prospektus ini, termasuk risiko yang dijelaskan di bawah ini, sebelum membuat keputusan investasi. Risiko yang ditetapkan di bawah tidak dimaksudkan untuk menjadi lengkap atau komprehensif dalam hal dari semua faktor risiko yang mungkin timbul dalam hubungan dengan kegiatan usaha Perseroan atau setiap keputusan untuk membeli, dimiliki sendiri atau menjual saham Perseroan. Risiko dan faktor risiko yang ditetapkan di bawah ini bukanlah merupakan daftar lengkap hambatan yang saat ini dihadapi Perseroan atau yang mungkin berkembang di masa depan. Risiko tambahan, baik yang diketahui atau yang tidak diketahui, mungkin di masa depan memiliki pengaruh yang merugikan pada kegiatan usaha Perseroan, kondisi keuangan dan hasil operasi. Harga pasar saham Perseroan bisa menurun akibat risiko tersebut dan para investor mungkin kehilangan semua atau sebagian dari investasinya.

Faktor risiko usaha dan risiko umum disusun berdasarkan bobot dari dampak masing-masing risiko terhadap kinerja Perseroan.

- **RISIKO UTAMA**

  - **Risiko Kesalahan Dalam Investasi / Menganalisa Peluang Bisnis**
    Sebagai perusahaan yang bergerak di berbagai bidang usaha, Perseroan akan selalu mencari peluang-peluang bisnis baru yang diperkirakan dapat memberikan keuntungan optimal bagi Perseroan. Namun terdapat risiko bahwa Perseroan ternyata salah dalam memilih suatu bisnis sehingga tidak memberikan hasil yang diharapkan. Dampak risiko kesalahan dalam menganalisa peluang bisnis bagi kinerja Perseroan antara lain:
    i. tidak tercapainya pendapatan yang diproyeksikan,
    ii. *break even point* atau titik impas investasi yang lebih panjang dari yang diperkirakan sehingga meningkatkan biaya (*cost of fund*).

    Kesalahan dalam menganalisa peluang bisnis baru dapat berpengaruh secara negatif pada kinerja keuangan Perseroan.

- **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.

    Ketidakmampuan Perseroan dalam memenangkan persaingan usaha dapat berdampak negatif pada kinerja keuangan 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.

  Tidak diperpanjangnya kontrak antara konsumen dengan Perseroan akan berdampak menurunnya pendapatan Perseroan.

- **Risiko Fluktuasi Suku Bunga**
  Perseroan memiliki pinjaman dengan tingkat suku bunga yang beragam. Apabila terjadi kenaikan tingkat suku bunga, maka beban bunga Perseroanakan meningkat. Peningkatan ini akan mempengaruhi kemampuan Perseroan dalam memperoleh keuntungan.

- **Kegagalan Perseroan Memenuhi Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Dalam Industrinya**
  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 industrinya, 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.

- **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. 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 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 pariwisata khususnya perhotelan yang kurang baik, penurunan kinerja keuangan Perseroan atau pemegang saham yang tidak aktif memperdagangkan sahamnya di pasar sekunder. Dengan demikian, Perseroan tidak dapat memprediksi apakah perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia akan aktif atau likuiditas saham Perseroan akan terjaga.

  - **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 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. Perseroan juga tidak dapat menjamin bahwa dividen yang akan dibagikan dalam jumlah ataupun proporsi yang sama dengan tahun-tahun sebelumnya.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SEMUA FAKTOR RISIKO YANG MATERIAL YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN DALAM MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS SESUAI DENGAN BOBOT RISIKO YANG ADA SESUAI DENGAN POJK No. 33/2015.

8. KEJADIAN DAN TRANSAKSI PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Tidak terdapat kejadian penting yang mempunyai dampak cukup material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal laporan Auditor Independen tertanggal 22 April 2022 atas Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih,Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan (firma anggota Crowe Global), auditor independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan pendapat tanpa modifikasian. Laporan Audit tersebut telah ditandatangani oleh Juninho Widjaja, CPA (Surat Ijin Akuntan Publik No. AP.1029) (Rekan dari KAP Kosasih,Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan) sampai dengan tanggal efektifnya pernyataan pendaftaran.

Laporan Keuangan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 merupakan Laporan Keuangan yang diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab manajemen, serta tidak diaudit atau direviu oleh Akuntan Publik. Pengungkapan Laporan Keuangan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 merupakan untuk memanfaatkan ketentuan relaksasi Laporan Keuangan sesuai POJK Nomer 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 Tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan SEOJK Nomor 4/SEOJK.04/2022 Tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona VIrus Disease 2019.

Tidak terdapat kejadian penting yang mempunyai dampak material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Keuangan interim untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Maret 2021, serta tidak terdapat fakta material pada Laporan Keuangan Interim untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022.

9. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

A. KETERANGAN MENGENAI PERSEROAN

i. PERMODALAN DAN PEMEGANG SAHAM

PENDIRIAN DAN ANGGARAN DASAR

PT Esta Multi Usaha Tbk, dahulu PT Esta Asri Propertindo ("**Perseroan**") didirikan pada tahun 2011 berdasarkan Akta Pendirian No. 34, tanggal 30 September 2011, yang dibuat di hadapan Kun Hidayat, SH, Notaris di Jakarta, dan telah sah menjadi badan hukum sejak tanggal 24 Oktober 2011 berdasarkan pengesahan Menkumham dengan Surat Keputusan Pengesahan No. AHU-51610.AH.01.01.Tahun 2011, tanggal 24 Oktober 2011, yang telah didaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0085684.AH.01.09.Tahun 2011, tanggal 24 Oktober 2011, juga diumumkan dalam BNRI No. 93, tanggal 20 November 2012, Tambahan BNRI No. 72561 ("**Akta Pendirian**").

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham (Perubahan Anggaran Dasar dan Perubahan Data Perseroan) No. 07, tanggal 15 Mei 2019, yang dibuat di hadapan Maichel Vecky Katuuk, SH, MKn, Notaris di Kota Bogor, yang telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Persetujuan No. AHU-0027524.AH.01.02.Tahun 2019, tanggal 20 Mei 2019, dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0266076, tanggal 20 Mei 2019, serta telah didaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0082070.AH.01.11.Tahun 2019, tanggal 20 Mei 2019, serta diumumkan dalam BNRI No. 065, Tambahan BNRI No. 021959, tanggal 13 Agustus 2019 ("**Akta 07/2019**"), Perseroan berubah nama dari semula PT Esta Asri Propertindo menjadi PT Esta Multi Usaha.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, dimana perubahan terakhir berdasarkan Akta No. 18/2021, mengenai perubahan Pasal 9, Pasal 10, dan Pasal 11 Anggaran Dasar Perseroan.

Sejumlah aktivitas (*corporate actions*) Perseroan berkaitan dengan pencatatan sahamnya di Bursa yang telah dilakukan Perseroan antara lain sebagai berikut :

RIWAYAT PENCATATAN SAHAM PERSEROAN

Keterangan	Tanggal Pencatatan pada Bursa	Jumlah Saham	Akumulasi Jumlah Saham
Saham Pendiri	9 Maret 2020	430.000.000	430.000.000
Penawaran Umum Perdana Saham	9 Maret 2020	200.000.000	630.000.000

PERIZINAN YANG DIMILIKI OLEH PERSEROAN

Perseroan telah memiliki izin-izin operasional untuk menjalankan kegiatan usahanya sebagai berikut:

1. Perizinan Umum

Perseroan telah memiliki Perizinan Umum sebagai berikut:

I. NIB 8120212140525, tanggal 16 September 2020, yang diterbitkan oleh lembaga OSS dan berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;

2. Perizinan Operasional

Perseroan telah memiliki Perizinan Operasional sebagai berikut :

No.	Perizinan	Masa Berlaku	Catatan
1.	Surat Izin Usaha Perdagangan ("**SIUP**"), tanggal 22 Juli 2021, , yang diterbitkan oleh Lembaga OSS.	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usaha	– KBLI: 68110 – Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa – Lokasi Usaha: Wisma D'Esta Komplek Komersil Sektor II Blok

No.	Perizinan	Masa Berlaku	Catatan
		sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.	AH.2 Nomor 7A, Bumi Serpong Damai, Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan, Prov. Banten
2.	SIUP, tanggal 22 Juli 2021, , yang diterbitkan oleh Lembaga OSS.	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.	– KBLI: 77100 – Aktivitas Penyewaan Dan Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi Mobil, Bus, Truk Dan Sejenisnya. – Lokasi Usaha: Wisma D'Esta Komplek Komersil Sektor II Blok AH.2 Nomor 7A, Bumi Serpong Damai, Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan, Prov. Banten.
3.	Izin Usaha (Tanda Daftar Usaha Pariwisata), tanggal 16 September 2020, yang diterbitkan oleh Lembaga OSS.	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.	– KBLI: 55114 – Hotel Bintang Dua – *LOKASI USAHA*: Jl. Cut Mutiah No. 139, Sepanjang Jaya Rawalumbu Bekasi, Kel. Sepanjangjaya, Kec. Rawalumbu, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat.

PERKEMBANGAN KEPEMILIKAN SAHAM

Perkembangan kepemilikan saham Perseroan dari saat berdiri tahun 2011 sampai dengan saat Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan pada bulan Maret 2020 telah disajikan dalam prospektus Penawaran Umum Perdana yang telah diterbitkan pada bulan Maret 2020. Sedangkan perkembangan komposisi permodalan dan pemegang saham Perseroan dari bulan Maret 2020 (setelah Penawaran Umum Perdana Saham) sampai dengan Prospektus ini diterbitkan dapat dijelaskan sebagai berikut:

Tahun 2020

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 68 tertanggal 30 Maret 2020 dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menkumham melalui Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0184605 tertanggal 13 April 2020 dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU- AHU-0067472.AH.01.11.TAHUN 2020 tertanggal 13 April 2020 serta diumumkan dalam BNRI No. 006 dan TBNRI No. 003086 tanggal 21 Januari 2022 ("Akta No. 68/2020") yaitu sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp168.888.000.000,- (seratus enam puluh delapan miliar delapan ratus delapan puluh delapan juta Rupiah), terbagi atas 1.688.880.000 (satu miliar enam ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus delapan puluh ribu) saham, masing-masing saham dengan nilai nominal sebesar Rp100,- (seratus Rupiah);

Modal Ditempatkan : Rp63.000.000.000,- (enam puluh tiga miliar Rupiah) terbagi atas 630.000.000 (enam ratus tiga puluh juta) saham, masing-masing sebesar Rp100,- (seratus Rupiah); dan

Modal Disetor : Rp63.000.000.000,- (enam puluh tiga miliar Rupiah) terbagi atas 630.000.000 (enam ratus tiga puluh juta) saham, masing-masing sebesar Rp100,- (seratus Rupiah).

Lebih lanjut, Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan laporan kepemilikan yang dikeluarkan oleh BAE tertanggal 31 Maret 2022 sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase kepemilikan
Modal Dasar	**1.688.880.000**	**168.888.000.000**	
PT Esta Utama Corpora	429.500.000	42.950.000.000	68,18
PT Esta Dana Ventura	68.560.550	6.856.055.000	10,88
Masyarakat dibawah 5%	131.939.450	13.193.945.000	20,94
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**630.000.000**	**63.000.000.000**	**100,00**
Jumlah Saham dalam Portepel	**1.058.880.000**	**105.888.000.000**	

KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM

1. PT Esta Utama Corpora ("EUC")

UMUM

EUC adalah suatu badan hukum yang berkedudukan di Kotamadya Bogor dan, sesuai Akta Pendirian No. 39 tanggal 26 Agustus 2011, yang dibuat di hadapan Kun Hidayat, S.H., Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah disahkan oleh Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-46731.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 26 September 2011, serta telah didaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0077133.AH.01.09.Tahun 2011, tanggal 26 September 2011.

Akta Pendirian EUC telah mengalami beberapa kali perubahan, sebagaimana perubahan terakhir yang tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 420 tertanggal 24 Desember 2021, yang dibuat di hadapan Destra Natasha Warganegara, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Tangerang Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0491365 tertanggal 28 Desember 2021 dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0230660.AH.01.11.TAHUN 2020 tertanggal tertanggal 28 Desember 2021 ("**Akta No. 420/2021**"), dalam akta mana, pemegang saham EUC menyetujui perubahan Pasal 4 anggaran dasar EUC .

EUC memiliki kantor pusat di Wisma D'Esta Komplek Komersial Sektor II Block AH No. 7A, BSD City - Tangerang Selatan, 15318

MAKSUD DAN TUJUAN

1. Maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang:
   a. Perdagangan;
   b. Pembangunan;
   c. Perindustrian;
   d. Pertanian;
   e. Pengangkutan darat;
   f. Percetakan;
   g. Perbengkelan; dan
   h. Jasa.

2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, EUC dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

a. Dalam bidang perdagangan:

Menjalankan perdagangan umum, termasuk impor, ekspor, lokal, antar pulau serta bertindak sebagai *supplier*, grosir, agen, perwakilan, distributor, waralaba serta komisioner atas segala macam barang yang dapat secara sah diperdagangkan, baik berupa bahan-bahan mentah, atau barang jadi maupun setengah jadi sebagai hasil atau produk industri, pertanian, perkebunan, kehutanan, perikanan dan pertambangan.

b. Dalam bidang pembangunan:

Bertindak sebagai pemborong (*general contractor*) atas pekerjaan bangunan-bangunan umum antara lain rumah, gedung, jalan, jembatan, pertamanan, bendungan, pengairan, landasan udara dan dermaga beserta fasilitas-fasilitasnya serta pemasangan instalasi-instalasi listrik, gas, air minum, telekomunikasi, *air conditioner* dan instalasi-instalasi dalam bidang teknik sipil, elektro dan mesin.

c. Dalam bidang perindustrian:

Menjalankan usaha-usaha dibidang industri antara lain industri keramik, kulit dan barang-barang yang terbuat dari kulit; tekstil dan pakaian jadi; kosmetik, farmasi, obat-obatan, kimia; makanan dan minuman; pengolahan tembakau dan rokok, barang-barang yang terbuat dari kayu dan rotan; peralatan-peralatan rumah tangga, kantor, kedokteran, kesehatan, alat ukur, alat pertanian dan navigasi; briket batubara, komputer, radio, radio, televisi dan barang-barang elektronika dan alat telekomunikasi; suku cadang dari kendaraan bermotor, mesin dan peralatan pada umumnya.

d. Dalam bidang pertanian:

Menjalankan usaha-usaha pertanian dalam arti luas termasuk perkebunan, kehutanan, peternakan dan perikanan.

e. Dalam bidang pengangkutan darat:

Menjalankan usaha-usaha transportasi pengangkutan penumpang dan barang dengan menggunakan, truk, bis dan angkutan darat lainnya, termasuk ekspedisi dan pergudangan.

f. Dalam bidang percetakan:

Mendirikan dan mengelola *fotocopy*, percetakan, penjilidan dan offset.

g. Dalam bidang perbengkelan:

Menjalankan usaha-usaha perbengkelan untuk kendaraan bermotor, peralatan berat dan berbagai jenis mesin.

h. Dalam bidang jasa:

Menjalankan usaha-usaha jasa meliputi konsultasi bidang keuangan, bisnis, manajemen, sumber daya manusia, pendidikan, pelatihan, tenaga kerja dan kesehatan; jasa teknologi komputer; jasa pengurusan dokumen dan surat; jasa penyediaan sarana wartel dan warnet; jasa persewaan kendaraan bermotor, peralatan berat dan mesin-mesin lain; jasa sebagai agen jual beli properti; jasa periklanan, reklame, promosi, hiburan; jasa *design* interior dan arsitektur; jasa sebagai instalatur listrik dan telekomunikasi; jasa catering dan restoran serta jasa pemeliharaan kebersihan gedung (*cleaning service*)

Saat ini EUC merupakan perusahaan yang belum aktif atau *doormant company.*

STRUKTUR PERMODALAN

Berdasarkan Akta No. 420/2021, struktur permodalan EUC adalah sebagai berikut:

Modal Dasar	:	Rp300.000.000.000,- (tiga ratus miliar Rupiah), terbagi atas 300.000 (tiga ratus ribu) saham, masing-masing saham dengan nilai nominal sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah);
Modal Ditempatkan	:	Rp143.823.000.000,- (seratus empat puluh tiga miliar delapan ratus dua puluh tiga Rupiah) terbagi atas 143.823 (seratus empat puluh tiga ribu delapan ratus dua puluh tiga) saham, masing-masing sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah); dan
Modal Disetor	:	Rp143.823.000.000,- (seratus empat puluh tiga miliar delapan ratus dua puluh tiga Rupiah) terbagi atas 143.823 (seratus empat puluh tiga ribu delapan ratus dua puluh tiga), masing-masing sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah).

Susunan pemegang saham EUC dengan struktur permodalan sebagaimana disebutkan di atas sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
	Nilai Nominal Rp 1.000.000,-setiap saham		
Modal Dasar	**300.000**	**300.000.000.000**	**-**
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Yeti Sopandi	24.350	24.350.000.000	16,93
Yan Peter Wangkar	80.508	80.508.000.000	55,98
Melvin Wangkar	25.348	25.348.000.000	17,62
Melivia Wangkar	10.917	10.917.000.000	7,59
PT Bartley Sejahtera Investama	2.700	2.700.000.000	1,88
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**143.823**	**143.823.000.000**	**100,00**
Saham dalam portepel	**156.177**	**156.177.000.000**	**-**

SUSUNAN PENGURUS

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi EUC pada saat ini adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham EUC No. 04 tertanggal 9 November 2018, yang dibuat di hadapan Maichel Vecky Katuuk, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0266367 tertanggal 21 November 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0156664.AH.01.11.TAHUN 2018 tanggal 21 November 2018, sebagai berikut:

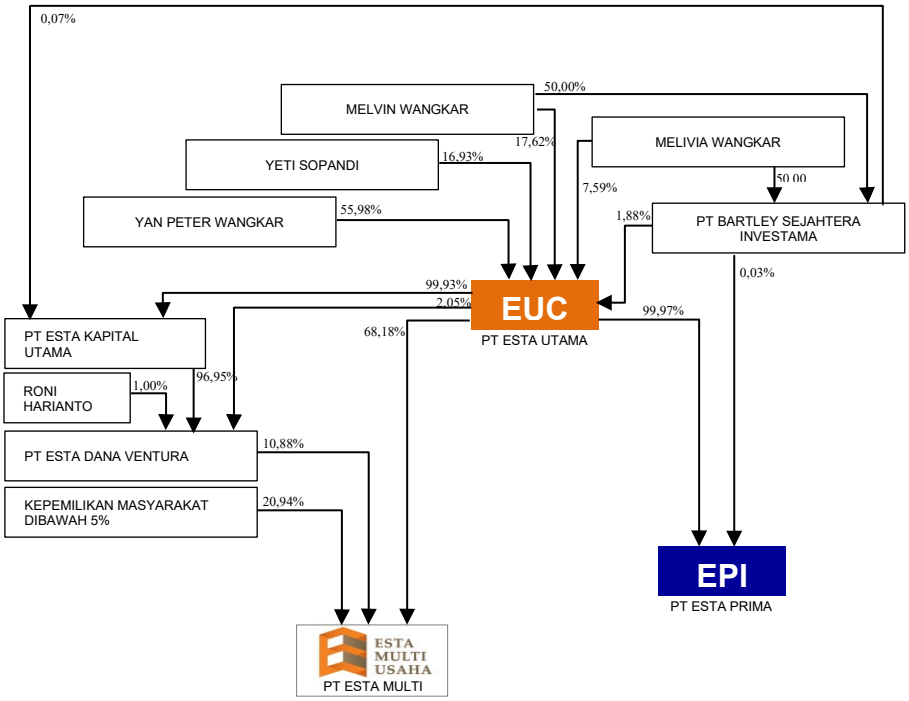
Dewan Komisaris:
Komisaris : Melivia Wangkar

Direksi:
Direktur : Yeti Sopandi

HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM PERSEROAN TERBATAS

Berdasarkan susunan kepemilikan saham per 31 Desember 2021, hubungan kepemilikan adalah sebagai berikut:

STRUKTUR KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN



Yeti Sopandi, Yan Peter Wangkar dan Melvin Wangkar merupakan pihak yang menjadi pemilik manfaat akhir *(Ultimate Beneficiary Owner)* Perseroan. Namun demikian, berdasarkan Perjanjian Pemegang Saham tertanggal 24 Desember 2021, yang ditandatangani oleh (i) Melvin Wangkar, (ii) Yan Peter Wangkar, dan (iii) Yeti Sopandi, Yan Peter Wangkar dan Yeti Sopandi telah sepakat untuk menyerahkan kewenangan pengambilan keputusan serta kewenangan untuk menentukan, baik secara langsung atau tidak langsung, baik dalam pengambilan keputusan dalam rapat pemegang saham EUC dan Perseroan, maupun pengelolaan dan/atau kebijakan atas jalannya kegiatan usaha dari EUC dan Perseroan kepada Melvin Wangkar. Sehingga berdasarkan hal tersebut, tidak terdapat perubahan pengendalian dan kewenangan pengendalian atas Perseroan yang masih berada pada Melvin Wangkar.

Hubungan Pengurusan dan Pengawasan Perseroan

No	Nama	ESTA	EPI	EUC
1	Lukman Nelam	Komisaris Utama	Direktur	-
2	Rony Harianto	Komisaris	Komisaris Utama	-
3	Drs. Alkie Samuel Sutandra	Komisaris Independen	-	-
4	Melvin Wangkar	Direktur Utama	Direktur Utama	Direktur
5	Suryanto Witono	Direktur	-	-
6	Melivia Wangkar	-	Komisaris	Komisaris

Struktur kepengurusan diatas menggambarkan adanya hubungan Afiliasi antara ESTA dengan pihak yang akan bertransaksi. Struktur kepengurusan diatas menggambarkan adanya hubungan Afiliasi antara ESTA dengan pihak yang akan bertransaksi. Dari segi kepengurusan Komisaris Utama dan Komisaris ESTA yaitu Lukman Nelam dan Rony Harianto menjabat juga sebagai Direktur dan Komisaris EPI, begitu juga dengan Melvin Wangkar yang menjabat sebagai Direktur Utama ESTA, Direktur Utama EPI, dan Direktur EUC, Melivia Wangkar menjabat sebagai

Komisaris di EPI dan dan EUC. Selain itu, terdapat kesamaan pemegang saham antara Perseroan dan EPI yaitu EUC sehingga Perseroan dan EPI adalah *sister company*.

Hubungan Kekeluargaan yang Dimiliki Direktur, Komisaris dan Masing-Masing Pemegang Saham Perseroan Selain Masyarakat dengan Kepemilikan dibawah 5%

- Melvin Wangkar merupakan kakak kandung dari Melivia Wangkar dan merupakan anak kandung dari Yan Peter Wangkar dan Yeti Sopandi.
- Melivia Wangkar merupakan adik kandung dari Melvin Wangkar dan merupakan anak kandung dari Yan Peter Wangkar dan Yeti Sopandi.
- Yan Peter Wangkar merupakan ayah kandung dari Melvin Wangkar dan Melivia Wangkar dan merupakan suami dari Yeti Sopandi.
- Yeti Sopandi merupakan ibu kandung dari Melvin Wangkar dan Melivia Wangkar dan merupakan istri dari Yan Peter Wangkar
- Direktur, Komisaris dan masing-masing pemegang saham Perseroan selain masyarakat dengan kepemilikan dibawah 5% yang lain tidak memiliki hubungan kekeluargaan dengan pihak-pihak diatas maupun antar mereka sendiri.

ii. PENGURUS DAN PENGAWASAN

PENGAWASAN DAN PENGURUSAN PERSEROAN

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang sedang menjabat saat ini diangkat berdasarkan Keputusan RUPS tahunan Perseroan Terbatas PT Esta Multi usaha tertanggal 25 Agustus 2021 susunan Dewan Komisaris dan Direksi adalah sebagai berikut:

DEWAN KOMISARIS

Komisaris Utama	:	**Rony Harianto**
Komisaris Independen	:	**Alkie Samuel Sutandra**

DIREKSI

Direktur Utama	:	**Melvin Wengkar**
Direktur	:	**Suryanto Witono**

Berikut adalah keterangan singkat mengenai masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan:

DEWAN KOMISARIS

Rony Harianto
Komisaris Utama

Berusia 44 tahun. Warga Negara Indonesia.

Beliau lahir di Surabaya, 24 Februari 1977. Saat ini berusia 44 tahun dan berdomisili di Jakarta. Beliau menyelesaikan pendidikan S1 jurusan Akuntansi di Universitas Tarumanagara, Jakarta pada tahun 2000. Sebelum menjabat sebagai Komisaris Perseroan, Beliau memiliki berbagai pengalaman kerja, antara lain sebagai Akuntan di Kantor Akuntan Publik Utoyo & 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 PTBFI Finance Indonesia (2007-2012), *Regional Manager* Jawa Timur di PT BFI Finance Indonesia Tbk (2012-2014), *Dept. Head Product,Mortgage and Machinary* 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. Ditunjuk sebagai Komisaris Perseroan pada Mei 2010.

Drs. Alkie Samuel Sutandra
Komisaris Independen

Berusia 53 tahun. Warga Negara Indonesia.

Beliau warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta, 20 April 1959. Saat ini berusia 62 tahun dan berdomisili Jakarta. Beliau menyelesaikan pendidikan S1 jurusan Ekonomi di Universitas Indonesia pada tahun 1983. Sebelum menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan, Beliau memiliki berbagai pengalaman kerja, antara lain sebagai Akunting di PT Putera Daya Perkasa (1983-1986) dan Direktur di PTBhinneka Winner Multy Embroidery (1986-2004). Selain menjabat sebagai Komisaris Independen, beliau menjadi wiraswasta dengan bisnis *Printing Home Industries* sejak tahun 2004 hingga sekarang. Beliau ditunjuk menjadi Komisaris Independen Perseroan pada tanggal 25 Agustus 2021.

DIREKSI

Melvin Wengkar
Direktur Utama

Berusia 31 tahun. Warga Negara Indonesia.

Beliau adalah Direksi Utama berdasarkan hasil keputusan RUPS tanggal 25 Agustus 2021. Beliau warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta, 11 Mei 1990. Beliau menyelesaikan pendidikan S1 jurusan Finance di Indiana University, Amerika Serikat pada tahun 2012. Sebelum menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan, 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 KreditMandiri Indonesia (2014-2019). Selain menjabat sebagai Komisaris Utama, beliau menjabat sebagai Komisaris di PT BPR Kredit Mandirisejak Juni 2019 hingga sekarang.

Suryanto Witono
Direktur

Berusia 41 tahun. Warga Negara Indonesia

Beliau menyelesaikan pendidikan S1 jurusan Akuntansi di Universitas Atma Jaya, Jakarta pada tahun 2002. Beliau memiliki berbagai pengalaman kerja, antara lain sebagai *Accounting Staff* di PT Lawe Adyaprima Spinning Mills (2003 - 2004), *Internal Audit Staff* di PT. Asuransi Central Asia (2004 -2005), *Accounting Manager* di PT Tigaka Distrindo Perkasa (2005 - 2011), *Accounting Manager* di Kencana Agri Ltd (2012 - 2018), *Finance and Accounting Senior Manager* di PT Mitra Permai Lestari (2018-2019), Selain menjabat sebagai Direktur, beliau menjabat sebagai *Assistant Vice President Finance and Accounting* di PT EstaDana Ventura sejak September 2019 hingga sekarang. Beliau menjabat sebagai Direktur Perseroan semenjak RUPST pada tanggal 31 Agustus 2020.

Direksi dan Komisaris Perseroan telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur oleh Otoritas Jasa Keuangan berdasarkan POJK No. 33/2014.

Remunerasi Anggota Dewan Komisaris dan Direksi

Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan 2021 telah menetapkan remunerasi kepada Dewan Komisaris dan Direksi sebesar Rp182.000.000,- . Jumlah ini sebelumnya telah dikaji oleh Dewan Komisaris untuk memastikan bahwa jumlah tersebut telah sesuai dengan pencapaian individu dan Perseroan.

KOMITE AUDIT

Direksi dan Komisaris Perseroan telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur oleh OJK berdasarkan POJK No. 55/2015.

Komite Audit terdiri dari 3 (tiga) orang anggota yang berasal dari Komisaris Independen dan pihak dari luar Perseroan. Berdasarkan surat keputusan dewan komisaris Perseroan No. 001/SK-KOM/EMU/IX/19 tanggal 16 September 2019, susunan Komite Audit Perseroan ialah sebagai berikut:

Ketua Komite Audit (dirangkap oleh Komisaris Independen)	:	**Drs. Alkie Samuel Sutandra**
Anggota Komite Audit	:	**Tony Sompotan**
Anggota Komite Audit	:	**Sandi Komaruddin**

Keterangan singkat mengenai Komite Audit sebagai berikut :

- **Tony Sompotan**

  Berusia 67 tahun. Warga Negara Indonesia.
  Beliau lahir di Kotamobagu tanggal 14 Febaruari 1953 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 Group Controller 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).

  Beliau ditunjuk sebagai Komite Audit Perseroan sejak 2019.

- **Sandi Komaruddin**

  Berusia 42 tahun. Warga Negara Indonesia.
  Beliau saat ini berdomisili di Cimahi. Menyelesaikan pendidikan S1 Arsitektur di Universitas Katolik Parahyangan, Bandung pada tahun 2001. Perjalanan kerja 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).

  Beliau ditunjuk sebagai Komite Audit Perseroan sejak 2019.

Rapat Komite Audit

Guna mendorong agar Perseroan dikelola sesuai dengan prinsip-prinsip GCG yang dilaksanakan secara konsisten, maka Dewan Komisaris telah membentuk Komite Audit yang bekerja secara professional dan independen untuk membantu Dewan Komisaris dalam melaksanakan tugas dan fungsi pengawasan serta pemberian nasihat.

Berdasarkan Piagam Komite Audit pada tanggal 23 September 2019 yang mana telah dimuat dalam situs web Perseroan sebagaimana dipersyaratkan dalam pasal 12 ayat (3) POJK 55/2015, tugas dan tanggung jawab Komite Audit meliputi:

a. Komite Audit telah melaksanakan tugasnya untuk memantau pengendalian internal, kebijakan manajemen dan penerapan Tata Kelola Perusahaan. Rekomendasi yang dinyatakan dalam laporan audit internal dan eksternal serta hasil pemeriksaannya, termasuk perencanaan audit operasional untuk mengevaluasi kebijakan manajemen dan mendorong efisiensi Perseroan secara berkelanjutan, dapat lebih dioptimalkan.
b. Komite Audit memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai laporan tahunan yang disiapkan manajemen sudah jelas mengartikulasi kinerja perseroan terhadap strategi dan memadai menetapkan risiko operasional, risiko hukum dan risiko keuangan yang dihadapi perseroan.
c. Melakukan penelaahan dan melaporkan segala jenis resiko kepada Dewan Komisaris atas pengaduan yang berkaitan dengan Perseroan.

d. Melakukan penelaahan atas ketaatan Perseroan terhadap peraturan perundangundangan di bidang Pasar Modal dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan.
e. Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perseroan.

Keputusan Rapat Komite dilakukan berdasarkan musyawarah mufakat. Dalam hal tidak terjadi musyawarah mufakat, pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan suara terbanyak. Hasil rapat Komite dituangkan dalam risalah rapat dan didokumentasikan secara baik.

Perbedaan pendapat (*dissenting opinions*) yang terjadi dalam rapat Komite wajib dicantumkan secara jelas dalam risalah rapat beserta alasan perbedaan pendapat.

Sepanjang tahun 2021, Komite Audit telah mengadakan rapat sebanyak 5 (lima) kali, dengan dengan tingkat kehadiran 100%.

Hasil rapat Komite Audit dilaporkan kepada Dewan Komisaris Perseroan.

Pelaksanaan kegiatan Komite Audit tahun 2021

Berikut adalah Laporan Komite Audit untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

1. Komite Audit melaksanakan tugasnya untuk memantau,kebijakan manajemen dan penerapan tata kelola perusahaan.Untuk mengevaluasi kebijakan manajemen dan mendorong efesiensi serta efektivitas perusahaan secara berkelanjutan perlu lebih dioptimalkan.

2. Komite Audit telah menelaah tingkat kepatuhan Perseroan terhadap peraturan Komite Audit telah menelaah tingkat kepatuhan Perseroan terhadap peraturan OJK tentang Direksi dan dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik dan Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik Otoritas Jasa Keuangan Republik dan kajian material penyusunan laporan keuangan berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku dalam melakukan fungsi Oversight terhadap pelaporan keuangan, serta memahami Proses bisnis Perusahaan.

3. Komite Audit melaksanakan tugasnya untuk memantau Kepatuhan terhadap Objektivitas; Independensi Auditor Internal dan Eksternal. Kepatuhan terhadap Hukum dan Peraturan serta Kode Etik Perusahaan.

4. Komite Audit telah mengadakan rapat dengan Komisaris maupun dengan Direksi Perseroan terkait laporan keuangan termasuk informasi segmen primer Perseroan

5. Komite Audit telah mendiskusikan dengan External Auditor Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & REKAN (anggota dari Crowe Global Limited) mengenai tidak ada hubungan berelasi antara Perusahaan dengan Auditor yang menurut pertimbangan professional mereka dapat menggangu independensi.

6. Setelah melakukan evaluasi atas paket remunerasi yang diterima anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan dinyatakan bahwa perusahaan telah melakukan paket tersebut berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham.

UNIT AUDIT INTERNAL

Audit Internal Perseroan telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK No. 56/2015, berdasarkan Surat Keputusan tertanggal 18 September 2019 perihal Piagam Unit Audit Internal Perseroan.

- **Anggota Unit Audit Internal**

Kedudukan Unit Audit Internal dalam Struktur Organisasi Perusahaan dipimpin oleh seorang Kepala Unit Audit Internal yang bertanggung jawab kepada Direktur Utama dan melaporkan seluruh kegiatan Unit Audit Internal kepada Dewan Komisaris dan Komite Audit dan dijabat oleh Irnanda Aditya Cornelius sesuai dengan Surat Keputusan No. 001/SK-DIRKOM/EMU/IX/2019 tertanggal 18 September 2019.

Irnanda Aditya Cornelius
Kepala Unit Audit Internal

Berikut adalah profil dari Kepala Unit Audit Internal:

Warga Negara Indonesia. Berumur 34 tahun.

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 Audit Credit & Risk Management di PT Esta Dana Ventura (2017).

- **Pelaksanaan Unit Audit Internal Tahun 2021**

  Unit Audit Internal melaksanakan tugas dan tanggung jawab secara efisien dan efektif sesuai dengan:

  1. Piagam Audit Internal Unit Audit Internal telah memiliki Piagam Audit Internal yang telah disahkan oleh Presiden Direktur dan Dewan Komisaris dan disusun sesuai dengan POJK No. 56/2015.

  2. Kode Etik Internal Audit Unit Audit Internal melaksanakan Kode Etik Audit Internal dengan mengacu pada *The Institute of Internal Auditor's Code of Ethics*.

- **Tugas dan Tanggung jawab Unit Audit Internal**

  Unit Audit Internal bertanggung jawab untuk melakukan fungsi audit di seluruh departemen yang terdapat di masing-masing perusahaan yang berada di perusahaan seperti:

  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;
  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 yangtidak bertentangan dengan independensi.

- **Pelaksanaan Tugas Unit Audit Internal pada tahun 2021**

  Unit Audit Internal telah melakukan kegiatan dan aktivitas sebagai berikut:

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

  Unit Audit Internal memberikan Survei Penilaian atas kinerja dan pelayanan Unit Audit Internal kepada Auditee pada saat pemeriksaan Audit selesai dilakukan dimana tujuan pemberian Survei Penilaian adalah untuk menjaga kinerja dan meningkatkan kualitas pelayanan di masa yang akan datang.

  Laporan Audit dari seluruh kegiatan dan aktivitas di tahun 2021 ini telah dilaporkan kepada Dewan Komisaris, Komite Audit, Presiden Direktur.

SEKRETARIS PERUSAHAAN

Dalam rangka meningkatkan pelayanan Perseroan kepada publik dan berdasarkan peraturan POJK No. 35/2014, yang akan bertindak sebagai penghubung antara Perseroan dengan OJK, BEI dan institusi lainnya yang terkait, Perseroan telah menunjuk dan mengangkat Suryanto Witono sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. No.001/EMU/S.KET/I/2021 tanggal 6 Januari 2021.

SURYANTO WITONO
Sekretaris Perseroan

Berikut adalah profil dari Sekretaris Perseroan:

Warga Negara Indonesia. Berumur 41 tahun.

Beliau menyelesaikan pendidikan S1 jurusan Akuntansi di Universitas Atma Jaya, Jakarta pada tahun 2002. Beliau menjabat sebagai Assistant Vice President Finance and Accounting di PT Esta Dana Ventura. Beliau menjabat sebagai Sekretaris Perusaaan pada tanggal 6 Januari 2020.

Tugas sekretaris Perusahaan adalah membantu Direksi dalam melaksanakan komunikasi dengan *stakeholders* dan pihak lainnya yang mempunyai kepentingan terhadap Perseroan

Alamat Sekretaris Perseroan
Gedung Wisma D Esta Komplek Komersil Sektor II Blok AH 2 No.7A BSD Rawabuntu Serpong
Kota Tangerang Selatan Banten 15318
Telepon : +62 21 6083 4569
Faksimili : + 62 21 6083 4568
Website : www.estamultiusaha.com
Email: corpsec@estamultiusaha.co.id

Pengangkatan Suryanto Witono sebagai Sekretaris Perusahaan telah dimuat dalam situs web Perseroan sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 10 ayat (1) POJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.

KOMITE NOMINASI DAN REMUNERASI

Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi sesuai dengan POJK 34/2014 berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 001/SK-KOM/EMU/VIII/21 tentang Pengangkatan Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan tertanggal 25 Agustus 2021 dengan susunan sebagai berikut:

Ketua	:	Alkie Samuel Sutandra
Anggota	:	Rony Harianto
	:	Andaru Surya

Berikut merupakan Riwayat Pekerjaan dari masing-masing anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan:

- Alkie Samuel Sutandra : 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.
- Rony Harianto : Beliau memiliki pengalaman kerja antara lain sebagai Akuntan di Kantor Akuntan Publik Utoyo & 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 Machinary 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.

- Andaru Surya : Beliau memiliki pengalaman kerja antara lain sebagai Infrastructure Development di PT BFI Finance (2013-2015), Infrastructure Development Specialist di PT BFI Finance (2015-2018), dan Kepala Unit Building Management di PT Esta Dana Ventura (2018 s/d sekarang).

Tugas dan Tanggung Jawab terkait dengan fungsi Nominasi antara lain :

- Menentukan komposisi jabatan anggota direksi dan/atau dewan komisaris;
- Menentukan kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses Nominasi;
- Menentukan kebijakan kinerja bagi anggota direksi dan/atau anggota dewan komisaris;
- Melakukan penilaian kinerja anggota direksi dan/atau dewan komisaris berdasarkan tolak ukur yang telah disusun sebagai bahan evaluasi;
- Menentukan program pengembangan kemampuan anggota anggota direksi dan/atau anggota komisaris; dan
- Memberikan usulan anggota direksi dan/atau anggota dewa komisaris kepada RUPS

Tugas dan tanggung jawab terkait dengan fungsi Remunerasi antara lain :

- Menentukan struktur Remunerasi;
- Menentukan kebijakan atas Remunerasi
- Besaran atas Remunerasi; dan
- Melakukan penilaian kinerja dengan kesesuaian Remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota dewan komisaris.

TATA KELOLA PERUSAHAAN

Perseroan berkomitmen untuk menerapkan tata kelola perusahaan (*Good Corporate Governance*) dengan baik. Memaksimalkan nilai-nilai Perseroan dengan prinsip keterbukaan dan akuntabilitas pelaporan. Pengelolaan Perseroan secara profesional dan transparan serta memiliki pengendalian terhadap operasional dengan membentuk Komite Audit yang independen.

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).

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.

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 tercapainya harmonisasi yang baik antara bisnis usaha yang dijalankan dengan lingkungan sekitar Perseroan.

Realisasi Program Tanggung Jawab Sosial terhadap Lingkungan Hidup Tahun 2021

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; dan
- 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 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.

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 2021 Tahun 2021 merupakan tahun yang tidak mudah untuk Perseroan. Dalam menjalankan aktivitas bisnisnya, Perseroan

berfokus penuh pada pemulihan bisnis dengan memperhatikan risiko-risiko penyebaran COVID-19. Perseroan akan terus meningkatkan Program Tanggung Jawab Sosial terhadap pengembangan sosial dan kemasyarakatan di tahun berikutnya.

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 kedepannya.

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 www.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.

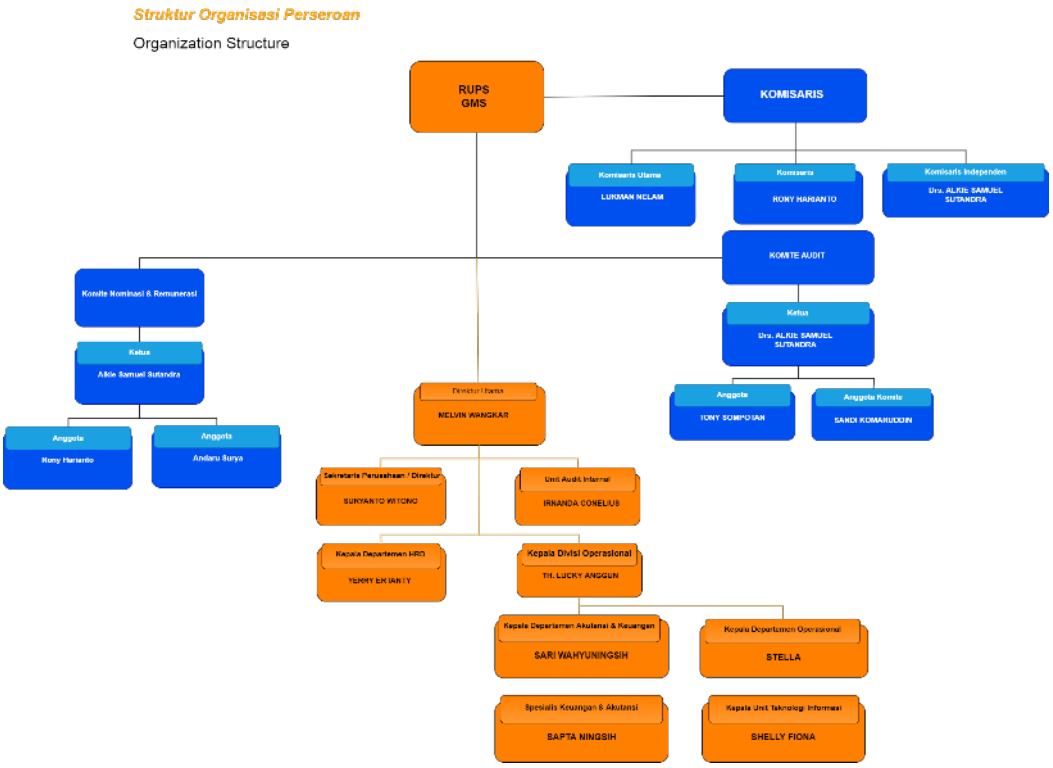
Pengaduan Konsumen

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.

STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN

Berikut adalah Struktur Organisasi dari Perseroan.



SUMBER DAYA MANUSIA

Karyawan merupakan aset terpenting dalam Perusahaan, karena itu Perseroan selalu berusaha untuk meningkatkan kualitas Karyawannya dengan mengikutsertakan dalam berbagai kegiatan pendidikan seperti seminar, kursus-kursus, program pelatihan/pendidikan dan lain sebagainya yang berkaitan dengan antara lain keuangan/perpajakan, pasar modal, dalam usaha meningkatkan wawasan dan mengikuti perkembangan mutakhir.

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2021, jumlah Direksi dan Karyawan Perseroan seluruhnya berjumlah 29 orang. Berikut ini adalah komposisi Karyawan Perseroan berdasarkan status, jenjang pendidikan, manajemen dan usia :

Komposisi Karyawan Perseroan menurut golongan

Keterangan	31 Desember		
	2019	2020	2021
GM/Division Head	1	1	1
Manager/Department Head	6	6	5
Supervisor/ Askep / Koordinator KTU	5	5	3
Staff / Asisten / KTU / Senior Staff	3	3	4
Non-staff	12	18	16
Total	**38**	**33**	**29**

Komposisi Karyawan Perseroan menurut jenjang pendidikan

Keterangan	31 Desember		
	2019	2020	2021
<= SLTA	13	8	15
Diploma	13	13	3
S1	11	11	10
S2 keatas	1	1	1
Total	**38**	**33**	**29**

Komposisi Karyawan Perseroan menurut kelamin

Keterangan	31 Desember		
	2019	2020	2021
Pria	25	24	22
Wanita	13	9	7
Total	**38**	**33**	**29**

Komposisi Karyawan Perseroan menurut usia

Keterangan	31 Desember		
	2019	2020	2021
18-20 Tahun	2	2	0
21-30 Tahun	25	9	17
31-40 Tahun	9	1	4
41-50 Tahun	1	1	7
>50 Tahun	1	20	1
Total	**38**	**33**	**29**

Komposisi Karyawan Perseroan menurut aktivitas utama

Keterangan	31 Desember		
	2019	2020	2021
Budget & Control	1	1	1
Commercial	2	2	22
Corporate Finance	2	2	3
Corporate Legal	0	0	0
Engineering & Design	1	1	1
HR & GA	3	3	2
Internal Audit	2	2	1
Information System & Procedures	1	1	0
Operation	25	20	18
Corporate Secretary	1	1	1
Total	**38**	**33**	**29**

Komposisi Karyawan Perseroan menurut lokasi

Keterangan	31 Desember		
	2019	2020	2021
Hotel 88 Bekasi	27	25	24
Kantor Pusat	11	8	5
Total	**38**	**33**	**29**

Komposisi Karyawan Perseroan menurut status

Keterangan	31 Desember		
	2019	2020	2021
Tetap	10	12	11
Tidak Tetap	28	21	18
Total	**38**	**33**	**29**

Keterangan Tenaga Kerja Asing di Perseroan

Tidak terdapat tenaga kerja asing yang dipekerjakan oleh Perseroan pada tahun 2019, 2020 dan 2021.

AKSES INFORMASI DAN DATA PERUSAHAAN

Penyebaran informasi dan data berkaitan dengan kinerja dan kegiatan Perseroan dilakukan secara berkala melalui berbagai media, seperti RUPS, Laporan Tahunan, Laporan Keuangan berkala, paparan publik, siaran pers, iklan media cetak, sarana pelaporan elektronik (*e-reporting*) Bursa, dan melalui website Perseroan: *www.estamuiltiusaha.com* dan Email: *corpsec@estamultiusaha.com*.

LAPORAN KEUANGAN BERKALA

Perseroan telah memenuhi Peraturan X.K.2, Perseroan telah menerbitkan dan menyampaikan laporan-laporan keuangan berkala.

PAPARAN PUBLIK

Perseroan juga melaksanakan paparan publik tahunan kepada investor guna memenuhi kewajiban penyampaian informasi kepada publik.

iii. KETERANGAN RINGKAS MENGENAI ENTITAS ANAK

Pada tanggal 31 Desember 2021 serta sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki Entitas Anak secara langsung maupun tidak langsung.

iv. PERKARA YANG DIHADAPI PERSEROAN, DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN

Perseroan tidak tersangkut dan/atau terlibat sebagai penggugat, tergugat, pemohon atau termohon dalam perkara perdata, pidana, tata usaha negara, hubungan industrial, kepailitan, PKPU, pajak, dan perkara arbitrase di BANI yang mempunyai dampak material yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha, kelangsungan usaha Perseroan, dan Rencana PMHMETD I.

Hal tersebut di atas sebagaimana diperkuat dengan Surat Pernyataan tertanggal 4 April 2022 yang ditandatangani oleh **Melvin Wangkar** sebagai Direktur Utama Perseroan yang menyatakan bahwa Perseroan tidak sedang menghadapi atau terlibat sebagai pihak dalam suatu perkara baik Perkara Perdata, Pidana, Kepailitan, Tata Usaha Negara, Hubungan Industrial, Arbitrase dan/atau Pajak pada lembaga-lembaga peradilan terkait yang berwenang di seluruh wilayah Republik Indonesia dan Perseroan tidak pernah menerima surat menyurat atau somasi, tuntutan apapun klaim dari pihak manapun serta tidak sedang terlibat dalam suatu sengketa hukum atau perselisihan apapun diluar lembaga peradilan termasuk namun tidak terbatas pada sengketa, klaim atau tuntutan, atau suatu sengketa hukum atau perselisihan apapun diluar lembaga peradilan yang berdampak material atas kelangsungan kegiatan usaha Perseroan. Bahwa Perseroan juga tidak sedang menghadapi perkara-perkara di lembaga peradilan manapun di luar negeri **yang berdampak material** serta dapat mempengaruhi secara langsung maupun tidak langsung atas kelangsungan kegiatan usaha Perseroan dan/atau yang secara material dapat berdampak negatif terhadap rencana PMHMETD serta penggunaan danany0061.

Selanjutnya, masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan juga tidak sedang terlibat sebagai penggugat, tergugat, pemohon atau termohon dalam perkara perdata, pidana, tata usaha negara, hubungan industrial, kepailitan, PKPU, pajak, dan perkara arbitrase di BANI yang mempunyai dampak material yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha, kelangsungan usaha Perseroan, dan Rencana PMHMETD I, yang mana diperkuat dengan Surat Pernyataan tertanggal 4 April 2022 oleh masing-masing Direksi dan Dewan Komisaris, yang menyatakan bahwa masing-masing Direksi dan Dewan Komisaris baik selaku pribadi maupun selaku pengurus Perseroan menyatakan bahwa dirinya tidak memiliki status perkara dan/atau kasus hukum apapun baik perkara perdata, pidana, kepailitan, pajak, perburuhan, arbitrase atau perkara lainnya yang berdampak material atas kelangsungan kegiatan usaha Perseroan dan/atau yang secara material dapat berdampak negatif terhadap kegiatan usaha Perseroan yang bersifat material dan/atau yang secara material dapat berdampak negatif terhadap rencana PMHMETD serta penggunaan dananya.

v. PERJANJIAN PENTING

KETERANGAN TENTANG ASURANSI

Perseroan telah mengasuransikan harta kekayaannya yang material atas kerugian-kerugian dengan perincian sebagai berikut:

Asuransi Kendaraan Bermotor.

Perseroan telah mengasuransikan kendaraan bermotor dan menandatangani perjanjian asuransi dengan perusahaaan asuransi sebagai berikut:

No.	Perusahaan Asuransi	Premi / Batas Pertanggungan	Masa Berlaku
1.	PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia	Rp 7.586.656,96 / Rp 209.952.000	30 Januari 2022 – 30 Januari 2023
2.	PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia	Rp 3.907.402,40 / Rp 94.770.000	23 Januari 2022 – 23 Januari 2023
3.	PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia	Rp 7.144.256 / Rp 255.150.000	12 Januari 2022 – 12 Januari 2023
4.	PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia	Rp 3.777.927,30 / Rp 94.770.000	22 Januari 2022 – 22 Januari 2023
5.	PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia	Rp 6.661.480 / Rp 311.850.000	9 Januari 2022 – 9 Januari 2023
6.	PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia	Rp 3.600.689,75 / Rp 85.293.000	16 Januari 2022 – 16 Januari 2023
7.	PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia	Rp 4.066.624,09 / Rp 138.765.150	17 Januari 2022 – 17 Januari 2023
8.	PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia	Rp 3.433.329 / Rp 98.415.000	11 Januari 2022 – 11 Januari 2023
9.	PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia	Rp 3.002.871,11 / Rp 76.763.700	17 Januari 2022 – 17 Januari 2023

All Risk Insurance

No.	Perusahaan Asuransi	Jenis Asuransi	Objek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Masa Berlaku
1.	PT Asuransi Bina Dana Arta, Tbk	Property All Risk	Ruko BSD Junction Blok A/11, Jl. Pahlawan Seribu, Kel. Lengkong Gudang, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan (SHMARSSS 01117)	Rp 1.500.000.000	30 Maret 2022 – 30 Maret 2023
2.	PT Asuransi Bina Dana Arta, Tbk	Property All Risk	Jl. Raya Perumnas Bumi Teluk Jambe Blok H No. 17A 17B, Desa Sukaluyu, Kec. Teluk Jambe, Kab. Karawang, Jawa Barat (SHGB 02064 & 02066)	Rp 744.000.000	30 Maret 2022 – 30 Maret 2023
3.	PT Asuransi Bina Dana Arta, Tbk	Property All Risk	Jl. Terusan Kopo No. 341 D RT/RW 004/04, Kel. Margahayu Selatan, Kec. Margahayu, Bandung, Jawa Barat (SHGB 4554)	Rp 506.250.000	30 Maret 2022 – 30 Maret 2023
4.	PT Asuransi Bina Dana Arta, Tbk	Property All Risk	Jl. Raya Perumnas Bumi Teluk Jambe No. 133B 134B, Desa Sukaluyu, Kec. Teluk Jambe, Kab. Karawang, Jawa Barat (SHGB 02067 & 02065)	Rp 714.000.000	30 Maret 2022 – 30 Maret 2023
5.	PT Asuransi Bina Dana Arta, Tbk	Property All Risk	Jl. Raya Cut Mutiah RT 001/ RW 02, Kel. Sepanjang Jaya / Rawalumbu, Kota Bekasi (SHGB 4973)	Rp 20.000.000.000	Rp 30.655.000
6.	PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia	Property All Risk	Ruko BSD Junction Blok A No. 37, Jl. Pahlawan Seribu, Serpong, Tangerang Selatan	Rp 700.000.000	20 Januari 2022 – 20 Januari 2023
7.	PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia	Property All Risk	Jl. Bau Mangga Raya, Komplek Ruko D'Paria No. 5, Makassar (Samping Rumah Makan Saponyono)	Rp 700.000.000	13 Januari 2022 – 13 Januari 2023
8.	PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia	Property All Risk	Pertokoan Sudirman Center Bloak A, No. 12, Jl. Jend. Sudirman, Desa Pucung, Kota Baru, Karawang	Rp 700.000.000	7 Januari 2022 – 7 Januari 2023
9.	PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia	Property All Risk	Jl. Raya Wangun No. 240D, RT 004/RW 001, Kel. Sindangsari, Kec. Bogor Timur, Bogor	Rp 500.000.000	15 Januari 2022 – 15 Januari 2023

General & Public Liability

No.	Perusahaan Asuransi	Jenis Asuransi	Objek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan	Masa Berlaku
1.	PT Asuransi Bina Dana Arta, Tbk	General & Public Liability	Hotel 88 Bekasi, Jl. Raya Cut Mutiah, RT 001 / RW 02, Kel. Sepanjang Jawa / Rawalumbu, Kota Bekasi (SHGB 4973)	Rp 300.000.000	28 April 2022 – 28 April 2023

Seluruh polis asuransi tersebut di atas dapat diperpanjang dan/atau diperbaharui sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila asuransi-asuransi tersebut di atas telah habis masa berlakunya, Perseroan berkomitmen akan memperpanjang dan/atau memperbaharui asuransi tersebut.

Perseroan tidak mempunyai hubungan Afiliasi dengan seluruh perusahaan asuransi.

PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah membuat dan menandatangani perjanjian-perjanjian penting dengan pihak ketiga, antara lain berupa perjanjian-perjanjian sebagai berikut:

a. Perjanjian/Instrumen Utang dengan Pihak Ketiga

No	Perjanjian	Pihak	Fasilitas Kredit/Pembiayaan	Jangka Waktu Perjanjian	Pembatasan-Pembatasan
1.	Perubahan ke-5 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No. 029/I/M/2018 tertanggal 17 Mei 2018 dan sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Perubahan ke-11 Perjanjian Kredit No. 045/V/M/2021 tertanggal 19 Mei 2021.	1. PT Bank KEB Hana Indonesia ("**Bank KEB Hana**"); dan 2. Perseroan.	**Jumlah Fasilitas**: • Pinjaman Rekening Koran ("**PRK**"): Rp5.000.000.000; • Invest-ment Loan ("**IL 1**"): Rp15.000.000.000; dan Invest-ment Loan 2 ("**IL 2**"): Rp22.000.000.000.	• PRK 20 Mei 2021 – 20 Mei 2022 Saat ini Perseroan sedang dalam proses negosiasi untuk memperpanjang fasilitas PRK.	Debitur wajib mendapatkan persetujuan secara tertulis terlebih dahulu dari Bank KEB Hana sebelum: • melakukan merger atau penggabungan dengan perusahaan lain manapun, atau • membeli atau dengan cara lain mendapatkan semua

No	Perjanjian	Pihak	Fasilitas Kredit/Pembiayaan	Jangka Waktu Perjanjian	Pembatasan-Pembatasan
			Bunga: • PRK: 11% / annum • IL 1: 11%/annum • IL 2: 11%/annum **Tujuan Penggunaan Fasilitas**: • Debitur akan mempergunakan Fasilitas Kredit Modal Kerja – Pinjaman Rekening Koran untuk membiayai modal kerja Debitur. • Debitur akan mempergunakan Fasilitas Kredit Investasi – Installment 1 untuk Refinancing. • Debitur akan mempergunakan Fasilitas Kredit Investasi – Installment 2 untuk Pembangunan Hotel 88 – Bekasi.	• IL 1 20 Mei 2015 – 20 Mei 2025 • IL 2 28 Maret 2016 – 28 Maret 2026	atau jumlah yang substansial asset atau saham perusahaan lain, atau • menjual, menyewa, mengalihkan atau dengan cara lain menghapus semua atau Sebagian besar dari hak milik atau hartanya, apakah melalui satu transaksi atau beberapa transaksi baik berhubungan atau tidak, atau • membayar dividen atau melakukan distribusi atas pendapatan lainnya kepada pemagang sahamnya. Merujuk pada ketentuan dalam Perjanjian Kredit KEB Hana terkait dengan diperlukannya persetujuan dari KEB Hana sebagai kreditur untuk Perseroan dapat melakukan (i) pembelian atau dengan cara lain mendapatkan semua atau jumlah yang substansial asset atau saham perusahaan lain, dan (ii) pembayaran dividen atau melakukan distribusi atas pendapatan lainnya kepada pemagang sahamnya, atas adanya ketentuan tersebut, Perseroan telah telah mendapatkan persetujuan dari KEB Hana sebagaimana dibuktikan dalam Surat Perseroan No. Ref: 012/EMU/IV/2022 tanggal 7 April 2022 ***("Surat No. 012/2022")*** yang telah diketahui dan disetujui oleh KEB Hana yang dibuktikan dengan penandatanganan pihak yang berwenang dari KEB Hana di atas surat tersebut, yang menyetujui permohonan Perseroan untuk melakukan (i) pengambilalihan EPI, dan (ii) pencabutan ketentuan terkait pembagian dividen selama Perseroan masih menjadi perusahaan terbuka. Selanjutnya, berdasarkan konfirmasi lanjutan yang telah diberikan oleh pihak Bank KEB Hana kepada Perseroan melalui Surat Nomor 34/071/COM2/Kredit/VI/2022 tanggal 6 Juni 2022, persetujuan dari KEB Hana yang diberikan melalui persetujuan atas Surat No. 012/2022 telah berlaku dan

No	Perjanjian	Pihak	Fasilitas Kredit/Pembiayaan	Jangka Waktu Perjanjian	Pembatasan-Pembatasan
					mengikat Para Pihak serta telah mengubah ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian KEB Hana sebagaimana disebutkan dalam Surat No. 012/2022, sehingga tidak dibutuhkan suatu addendum tersendiri guna mengakomodir pencabutan ketentuan terkait pencabutan ketentuan terkait pembagian dividen selama Perseroan masih menjadi perusahaan terbuka.

b. Perjanjian Material dengan Pihak Ketiga

No	Perjanjian	Pihak	Objek	Jangka Waktu Perjanjian	Nilai
1.	Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 1 Juni 2020	1. Perseroan sebagai pihak yang menyewakan; dan 2. Primagama sebagai pihak yang menyewa	Sewa menyewa Rumah Toko ("**Ruko**") yang terletak di Jalan Raya Wangun No. 240 G, Bogor.	2 Juli 2020 – 2 Juli 2022	Rp60.000.000
2.	Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko tertanggal 1 November 2019	1. Perseroan sebagai pihak yang menyewakan; dan 2. PT BPR Kredit Mandiri Indonesia ("**BPR KMI**") sebagai pihak yang menyewa	Sewa menyewa Ruko di Jl. Terusan Kopo No. 341 D, Bandung, Jawa Barat.	1 November 2019 – 1 November 2022	Rp270.000.000
3.	Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko tertanggal 1 November 2019	1. Perseroan sebagai pihak yang menyewakan; dan 2. BPR KMI sebagai pihak yang menyewa	Sewa menyewa Ruko di Plaza Sudirman Center Blok A12, Jl. Raya Sudirman, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Karawang, Kecamatan Kota Baru, Desa Pucung	1 November 2019 – 01 November 2022	Rp225.000.000
4.	Akta Perjanjian Sewa No. 15 tertanggal 14 Juni 2021 yang dibuat di hadapan Kevin Dwinanto Prabowo, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Karawang	1. Perseroan sebagai pihak yang menyewakan; dan 2. PT Indomarco Prisma-tama ("**IMP**") sebagai pihak yang menyewa	Sewa menyewa 2 (dua) bidang tanah dengan Hak Guna Bangunan, yang terdiri dari: a. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 02064/Saluyu, seluas 100 m2 (seratus meter persegi); dan b. SHGB Nomor 02066/Saluyu, seluas 100 m2 (seratus meter persegi); Keduanya terdaftar atas nama PT Esta Asri Propertindo.	13 Juni 2021 – 12 Juni 2026	Rp500.000.000

No	Perjanjian	Pihak	Objek	Jangka Waktu Perjanjian	Nilai
5.	Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 1 Desember 2020	1. Perseroan sebagai pihak yang menyewakan; dan 2. PT Smart Multi Finance ("**SMF**") sebagai pihak yang menyewa	Sewa menyewa Ruko di Komplek Ruko BSD Junction, Blok A No. 37 Jl. Pahlawan Seribu, Kel. Lengkong Wetan, Kec. Serpong, BSD City, Tangerang Selatan	1 Januari 2021 – 1 Januari 2024	Rp300.000.000
6.	Perjanjian Sewa Kendaraan No. 001/EMU-BPR/V/2021 tertanggal 21 Mei 2021	1. Perseroan sebagai pihak yang menyewakan; dan 2. PT BPR Kredit Mandiri Celebes ("**BPR KMC**") sebagai pihak yang menyewa	Sewa Menyewa Kendaraan Mobil	1 Januari 2021 – 1 Juni 2022	Rp6.500.000
7.	Perjanjian Kerjasama No. 001/EMU-BPR/I/2022 tertanggal 4 Januari 2022 ("**Perjanjian Sewa 001/2022 EMU – BPR**")	1. Perseroan sebagai pihak yang menyewakan; dan 1. BPR KMI sebagai pihak yang menyewa	Perseroan sebagai pemilik Kendaraan Mobil, menyewakan kendaraan tersebut kepada BPR KMI.	1 Januari 2022 – 31 Desember 2022	Rp80.000.000
8.	Perjanjian Kerjasama No. 001/EMU-EKF/I/2022 tertanggal 4 Januari 2022	1. Perseroan sebagai pihak yang menyewakan; dan 2. EKF sebagai pihak yang menyewa	Sewa Menyewa Kendaraan Mobil	1 Januari 2022 – 31 Desember 2022	Rp8.000.000

Perseroan sedang dalam proses melakukan perpanjangan jangka waktu atas Perjanjian Sewa Kendaraan No.001/EMU-BPR/V/2021 tertanggal 21 Mei 2021 ("Perjanjian Sewa Kendaraan 21 Mei 2021"). Namun demikian, dengan belum terdapatnya perpanjangan tersebut, ketentuan dalam Perjanjian Sewa Kendaraan 21 Mei 2021 masih mengikat para pihak di dalamnya.

c. Perjanjian Sehubungan dengan PMHEMTD

No	Perjanjian	Pihak	Objek	Jangka Waktu Perjanjian
1.	Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No. 10 tertanggal 1 April 2022, Addendum I Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No. 92 tertanggal 22 April 2022 dan Addendum II Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No. 24 tertanggal 7 Juni 2022 yang ketiganya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan	1. Perseroan; dan 2. PT Bima Registra	Penunjukkan PT Bima Registra sebagai pengelola administrasi waran	Sampai dengan efektifnya pernyataan pendaftaran

No	Perjanjian	Pihak	Objek	Jangka Waktu Perjanjian
2.	Akta Perjanjian Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I No. 7 tertanggal 1 April 2022, Addendum I Akta Perjanjian Perjanjian Pembelian Sisa Saham dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I No. 89 tertanggal 22 April 2022 dan dan Addendum II Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No. 21 tanggal 6 Juni 2022 yang ketiganya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan	1. Perseroan; dan 2. EUC	Perjanjian terkait EUC sebagai pembeli siaga	Sampai dengan terpenuhinya semua kewajiban para pihak
3.	Akta Perjanjian Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksanaan dalam Rangka Penawaran Umum untuk Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I No. 8, tertanggal 1 April 2022, Addendum I Akta Perjanjian Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksanaan dalam Rangka Penawaran Umum untuk Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I No. 90, tertanggal 22 April 2022 dan Addendum II Akta Perjanjian Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksanaan dalam Rangka Penawaran Umum untuk Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I No. 22, tertanggal 7 Juni 2022 yang ketiganya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan	1. Perseroan; dan 2. PT Bima Registra	Penunjukkan PT Bima Registra sebagai untuk Pengelola administrasi Saham Emiten dalam rangka PMHMETD I	Sampai dengan efektifnya pernyataan pendaftaran

PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK AFILIASI

Perseroan mengadakan perjanjian penting dengan pihak terafiliasi, yaitu sebagai berikut:

No	Perjanjian	Pihak	Objek	Jangka Waktu Perjanjian	Nilai	Hubungan Afiliasi
1.	Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko tertanggal 1 Juli 2019	1. EPI sebagai pihak yang menyewakan; dan 2. Perseroan sebagai pihak yang menyewa.	EPI sebagai pemilik Rumah Toko ("**Ruko**") yang terletak di Wisma D'Esta Komplek Komersial Sektor II Blok AH2 No. 7A, Rawabuntu, Tangerang, menyewakan Ruko tersebut kepada Perseroan.	1 Juli 2019 – 1 Juli 2024	Rp444.444.444	Entitas sepengendalian
2.	Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko No. 002/EMU-EDV/I/2022 tertanggal 17 Januari 2022	1. Perseroan sebagai pihak yang menyewakan; dan 2. PT Esta Dana Ventura ("**EDV**") sebagai pihak yang menyewa.	Perseroan sebagai pemilik Ruko yang terletak di Ruko BSD Junction Blok A No. 11, Jl. Pahlawan Seribu, Bumi Serpong Damai, Tangerang, menyewakan Ruko tersebut kepada EDV.	1 Februari 2022 – 31 Januari 2024	Rp222.222.222	Kesamaan anggota direksi EDV dengan Perseroan
3.	Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko	1. Perseroan sebagai pihak yang	Perseroan sebagai pemilik Ruko yang terletak di di Jl. Raya Wangun No. 240E, KM.	2 Januari 2020 – 1 Januari 2023	Rp233.333.333	Kesamaan anggota direksi EDV dengan Perseroan

No	Perjanjian	Pihak	Objek	Jangka Waktu Perjanjian	Nilai	Hubungan Afiliasi
		menyewakan; dan 2. EDV sebagai pihak yang menyewa	8 Ciawi, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Bogor Timur, Kelurahan Sindang Sari, RT/RW 002/004, menyewakan Ruko tersebut kepada EDV			
4.	Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko tertanggal 5 November 2018	1. Perseroan sebagai pihak yang menyewakan; dan 2. EDV sebagai pihak yang menyewa.	Perseroan sebagai pemilik Ruko yang terletak di di Jl. Drs. Achmad Nadjamudin Kel. Limba U II Kec. Kota Selatan, Kota Gorontalo, atau dikenal sebagai Wisma D'Esta Gorontalo, menyewakan Ruko tersebut kepada EDV	1 Desember 2018 – 1 Desember 2023	Rp1.200.000.000	Kesamaan anggota direksi EDV dengan Perseroan
5.	Perjanjian Sewa Menyewa Ruko tertanggal 1 Februari 2021	1. Perseroan sebagai pihak yang menyewakan; dan 2. EDV sebagai pihak yang menyewa	Perseroan sebagai pemilik Ruko yang terletak di di di Jl. Batara No. 135, menyewakan Ruko tersebut kepada EDV	28 Februari 2021 – 28 Februari 2026	Rp222.222.222	Kesamaan anggota direksi EDV dengan Perseroan
6.	Perjanjian Sewa Kendaraan No. 001/EMU-EDV/I/2021 tertanggal 4 Januari 2021 sebagaimana terakhir kali diubah dengan Addendum V Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan No. 005/EMU-EDV/ADD/XI/2021 tertanggal 30 November 2021	1. Perseroan sebagai pihak yang menyewakan; dan 2. EDV sebagai pihak yang menyewa	Perseroan sebagai pemilik kendaraan mobil menyewakan mobil tersebut kepada EDV	1 Januari 2021 – Ada Addendum Baru	Rp242.500.000	Kesamaan anggota direksi EDV dengan Perseroan
7.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham tertanggal 17 Februari 2022 ("**PPJB**")	1. Perseroan; 2. EPI; dan 3. EUC	EUC sebagai pemilik 159.950 saham yang mewakili 99,97% saham dari keseluruhan modal yang ditempatkan dan disetor pada EPI mengalihkan saham tersebut kepada Perseroan di mana di dalam PPJB terdapat syarat tangguh yang wajib dipenuhi oleh masing-masing pihak.	Hingga seluruh syarat tangguh terpenuhi	Rp159.950.000.000	Entitas sepengendalian dengan pihak pengendali

Seluruh perjanjian-perjanjian dengan pihak terafiliasi di atas telah dilakukan dengan syarat dan ketentuan yang wajar (*arm's length*) sebagaimana dilakukan dengan pihak ketiga.

B. KEGIATAN USAHA PERSEROAN SERTA KECENDRUNGAN DAN PROSPEK USAHA

i. URAIAN SINGKAT MENGENAI KEGIATAN UTAMA PERSEROAN

a. Kegiatan usaha Perseroan

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar dari PT Esta Multi Usaha Tbk ("**Perseroan**"), ruang lingkup kegiatan utama Perseroan 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 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.

Perseroan didirikan pada tahun 2011 dengan nama awal PT Esta Asri Propertindo. Sejak awal berdiri PT Esta Asri Propertindo memiliki fokus untuk bergerak di dalam bidang properti dan real estat. Seiring dengan perkembangan dan pertumbuhan usaha Perseroan, hingga saat ini telah memiliki aset properti berupa hotel dan ruko komersial yang tersebar di berbagai wilayah di Indonesia, seperti Tangerang, Bogor, Bekasi, Kawarang, Gorontalo, Makassar, dan daerah-daerah lainnya.

Menyadari bahwa masih terdapat peluang dan prospek yang cukup menjanjikan untuk dapat dimanfaatkan dalam kemajuan dan kepentingan bersama dalam rangka menunjang industri properti yang dimiliki oleh Perseroan, pada tahun 2019 PT Esta Asri Propertindo berganti nama menjadi PT Esta Multi Usaha. Dengan penggantian nama dan semangat baru tersebut, Manajemen Perseroan berkomitmen untuk terus berinovasi dan memberikan yang terbaik kepada masyarakat luas. Hingga saat ini Perseroan tidak hanya berkonsentrasi pada sektor properti dan real-estat, namun merambah masuk dalam bidang penyedia kendaraan bermotor yang dapat disewa untuk menunjang kebutuhan segmen korporasi. Perseroan melihat bahwa penyewaan kendaraan tersebut memiliki prospek yang cukup menjanjikan.

Berikut visi, misi dan nilai perusahaan yang dimiliki untuk mendukung pembangunan ekonomi lokal di Indonesia.

UMUM

Kegiatan Usaha Perseroan adalah bergerak dalam bidang Perdagangan perhotelan, dan Penyewaan kendaraan.

VISI

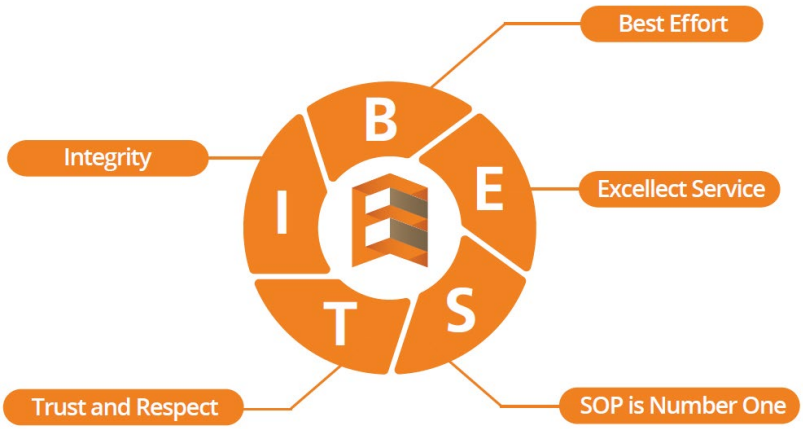
Menjadi perusahaan multi usaha yang go public, yang berdampak untuk kesejahteraan perindustrian Indonesia.

MISI

Menjalankan bisnis dengan berintegritas, Memberikan produk dan pelayanan dengan kualitas & Menciptakan pertumbuhan yang stabil

NILAI-NILAI PERUSAHAAN

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:



Perseroan bergerak 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. 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.

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 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 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).

Namun Kegiatan Usaha yang saat ini telah benar - benar berjalan adalah 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, termasuk penyewaan ruko dan penyewaan mobil penumpang.

Berikut adalah Rekam Jejak (*track record*) dari Perseroan:

Tahun	Uraian
2011	Berdiri sebagai perusahaan yang berfokus di bidang properti dengan nama PT Esta Asri Propertindo.
2012	Setelah satu tahun beroperasi Perseroan memiliki 8 ruko komersial yang berlokasi di berbagai daerah.
2018	Atas kerja sama dengan Waringin Hospitality Hotel Group, meresmikan Hotel 88 Bekasi.
2019	Perseroan telah memiliki 18 unit ruko komersial. Berganti nama menjadi PT Esta Multi Usaha dan telah memulailini bisnis rental kendaraan bermotor. Semangat yang baru ini akan menjadi motivasi bagi Perseroan untuk memperluas lini bisnis di bidang ekspor dan bidang lainnya.
2020	Perseroan melakukan *Initial Public Offering* untuk memperluas dan menunjang bisnis Perseroan di masa yang akan datang.

Berikut informasi terkait tingkat keterisian dan ketersewaan hotel, properti dan Kendaraan Perseroan selama 3 (tiga) Tahun Terakhir:

%	2019	2020	2021
Okupansi Hotel	68%	59%	80%
Ketersewaan Properti	81%	87%	71%
Ketersewaan Kendaraan	100%	100%	100%

b. Tinjauan Segmen Usaha Perseroan

Dalam rangka menciptakan evaluasi bisnis secara lebih tepat dan menyeluruh, Perseroan melakukan pengelompokan dan evaluasi secara bisnis usaha. Segmen Usaha Perseroan meliputi:

1. Hotel Bekasi 88

Hotel Bekasi 88 yang beralamatkan di Jl. Cut Meutia No.139 Kel Sepanjang Jaya, Kec. Rawa Lumbu Kota Bekasi 17114 Jawa Barat. merupakan hotel bintang ** (dua) dengan mencakup penyediaan jasa pelayanan penginapan, restaurant (penjualan makanan dan minum) dengan standar internasional yang terletak di kawasan strategis Kota Bekasi. Hotel 88 Bekasi memiliki 70 unit kamar, dengan 65 kamar bertipe superior dan 5 kamar bertipe deluxe. Untuk menunjang kenyamanan para pengunjung dan pengguna, Hotel 88 Bekasi juga dilengkapi dengan berbagai fasilitas, seperti: restaurant, meeting room, LCD TV dengan TV kabel, koneksi internet di seluruh area hotel, dan area lobby yang menyediakan suguhan kopi dan the yang siap untuk dinikmati kapan saja secara gratis. Selain itu juga, Perseroan restaurant dari Hotel Bekasi 88 dapat disewakan untuk acara-acara tertentu seperti akad nikah, acara-acara pertemuan/meeting, pameran-pameran ataupun promosi-promosi berskala kecil dan menengah untuk UMKM maupun acara lainnya seperti arisan serta acara meeting ataupun pertemuan untuk instansi pemerintah daerah setempat.

Kota Bekasi merupakan bagian dari Metropolitan Jakarta Bogor Depok Tangerang Bekasi (Jabodetabek) dan menjadi kota satelit dengan jumlah penduduk terbanyak se-Indonesia. Pada tahun 2021, Kota Bekasi memiliki populasi sebesar 2.464.719 jiwa (Sumber : Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia Tahun 2021, www.dukcapil.kemedagri.go.id). Saat ini Kota Bekasi merupakan kota yang berkembang menjadi tempat tinggal kaum urban dan sentra industri. Dengan melihat demografis yang cukup memiliki prospek untuk bertumbuh, Perseroan memiliki keyakinan bahwa Hotel Bekasi 88 merupakan pilihan yang baik untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan pertemuan atau menjadi tujuan untuk menginap dengan harga yang cukup terjangkau.

Perseroan berkeyakinan bahwa Prospek perhotelan di Indonesia masih positif meskipun mengalami perlambatan. Kinerja yang melambat di tahun 2020 dan 2021 sudah dipredikisikan sebelumnya sebagai dampak dari akibat pandemi Covid-19 yang sedang berlangsung. Seiring dengan akan berakhirnya pandemi Covid-19, aktivitas bisnis dan kegiatan usaha dapat berlangsung dengan normal. Diharapkan pada kuartal kedua 2022, aktivitas dapat kembali normal dimana terdapat hari raya. Para pelaku bisnis perhotelan dapat berharap positif pada kuartal ketiga dan keempat dimana diharapkan ada banyak kegiatan usaha dan pemerintah yang membutuhkan akomodasi untuk rapat.

2. Rental Kendaraan

Lebih lanjut, selain real-estat, Perseroan juga menawarkan solusi untuk penyewaan transportasi yang terbaik bagi segmen korporasi dengan kendaraan-kendaraan bermotor terbaik yang dapat digunakan untuk keperluan mobilitas secara efisien. Perseroan melakukan bisnis rental kendaraan dengan target pasar yaitu perusahaan dimana kendaraan-kendaraan tersebit disewa dengan kontrak tahunan sehingga Perseroan tidak memiliki tempat tersendiri untuk menyimpan (pool). Adapun kendaraan yang disewakan berjumlah 53 unit yang digunakan oleh penyewa di area Jabodetabek. Adapun tipe kendaraan yang disewakana oleh Perseroan sebagain besar adalah Toyota Innova, Toyota Avanza, Toyota Agya, Toyota Calya dan Suzuki Ertiga. Pelanggan sewa kendaraan Perseroan antara lain BPR KMI, BPR KMC, EKF dan EDV yang merupakan pihak terafiliasi Perseroan.

3. Penyewaan Properti Investasi

Perseroan memiliki 13 unit ruko yang tersebar di Tangerang Selatan, Kawarang, Bogor dan Bandung yang kebanyakan digunakan oleh para penyewa untuk lokasi usaha dan perkantoran. Selain itu Perseroan juga memiliki portfolio properti investasi lain berupa 1 unit kantor dan 1 unit apartemen yang menghasilkan pendapatan dari sewa. Pemakai akhir dari ruko yang dimiliki oleh Perseroan antara lain adalah BPR KMI, Indomaret, Smart Finance, Primagama dan EDV yang merupakan pihak terafiliasi Perseroan.

Berikut informasi terkait keuangan masing-masing segmen operasi serta persentasenya terhadap total pendapatan adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	2021		2020	
	Nominal	% terhadap Pendapatan	Nominal	% terhadap Pendapatan
Pendapatan				
Hotel 88	5.638	55.85	4.319	49.07
Properti Investasi	954	9.45	1.469	16.69
Rental Kendaraan	3.502	34.69	3.013	34.23
Total	**10.094**	**100.00**	**8.801**	**100.00**
Laba Bruto				
Hotel 88	3.960	64.55	3.928	69.52
Properti Investasi	(195)	(3.18)	798	14.12
Rental Kendaraan	2.370	38.63	924	16.35
Total	**6.135**	**100.00**	**5.650**	**10.00**
Laba (Rugi) sebelum Beban yang Tidak Dapat Diatribusikan				
Hotel 88	795	228.24	(108)	(8.10)
Properti Investasi	(1.938)	(556.14_	489	36.53
Rental Kendaraan	794	227.90	958	71.57
Total	**(348)**	**100.00**	**1.339**	**100.00**

STRATEGI USAHA

Perseroan memiliki beberapa strategi di dalam mengembangkan kegiatan usahanya di masa depan, termasuk di antaranya rencana untuk memanfaatkan peluang yang ada di dalam industri, pengembangan atau ekspansi usaha, strategi pemasaran, strategi pendanaan dan strategi pengembangan usaha.

Dalam mengembangkan usahanya, Perseroan memiliki strategi sebagai berikut :

- **Melakukan Pemilihan Strategi Harga yang Kompetitif**

  Perseroan senantiasa memberikan harga yang kompetitif agar diterima pasar. Untuk mendapatkan harga terbaik dan tetap memberikan kualitas bangunan yang terbaik maka Perseroan menerapkan cost leadership dalam pemilihan bahan dan pemilihan kontraktor yang menerapkan efisiensi, pemilihan bahan bangunan yang sesuai dan tetap memberikan kualitas yang terbaik.

- **Melakukan Pemilihan Strategi Kegiatan Promosi**

  Perseroan secara berkesinambungan melakukan aktifitas pemasaran secara agresif. Perseroan juga senantiasa mengikuti tren untuk mengantisipasi perubahan kebiasaan konsumen. Beberapa cara atau aktivitas yang dilakukan dalam memasarkan produknya yaitu:

  - Pengembangan digital marketing, untuk melakukan promosi melalui media sosial maupun pengembangan aplikasi online yang memungkinkan konsumen untuk melakukan pemesanan melalui aplikasi tersebut.

  - Melakukan promo pemasangan iklan di surat kabar nasional maupun daerah, serta pemasangan Billboard di beberapa tempat strategis di daerah Bekasi.

- **Melakukan Peningkatan Kualitas dan Kinerja Karyawan Perseroan**

  Perseroan selalu berusaha meningkatkan kinerja dengan senantiasa meningkatkan kinerja karyawan Perseroan dengan pembekalan trainning untuk kualitas pekerjaan dan trainning untuk pelayanan kepada pelanggan Perseroan. Perseroan juga meningkatkan citra dan reputasi melalui jaringan asosiasi. Perseroan senantiasa membuka peluang untuk bekerja sama dengan instansi lain, contohnya instansi pemerintah setempat, Perusahaan Perusahaan yang ada di daerah Bekasi ataupun instansi lainnya dalam melakukan pemasaran.

- **Melakukan penambahan hotel baru dengan melakukan sinergi dengan induk usaha**

  Dalam rangka menciptakan nilai tambah (*Value Added*), Perseroan bermaksud untuk menambah portofolio usaha dengan melakukan penambahan hotel. Untuk mendukung hal tersebut, Perseroan bermaksud untuk melakukan akuisisi PT Esta Prima Investasi ("**EPI**"), mengingat Perseroan dan calon Entitas Anak EPI memiliki kegiatan usaha yang sejenis yaitu dalam bidang perhotelan, serta dalam rangka penerapan strategi dan upaya Perseroan dan EPI terutama dalam menghadapi pertumbuhan yang pesat dalam bisnis perhotelan, Perseroan memandang bahwa rencana akuisisi tersebut sejalan dengan tujuan bersama untuk menciptakan perusahaan perhotelan yang lebih terintegrasi sehingga akan terjadi efesiensi dalam melakukan kegiatan penghematan operasional yang dapat meningkat profitabilitas masing-masing pihak dan memperluas pangsa pasar Perseroan dengan menciptakan sinergi perusahaan yang lebih kuat dengan menggabungkan lini pemasaran masing-masing pihak sehingga pangsa pasar yang dapat dijangkau menjadi lebih luas karena masing-masing pihak akan mendapatkan lini pemasaran baru yang dapat dimanfaatkan untuk mengjangkau calon pembeli serta meningkatkan kemampuan bersaing dengan perusahaan perhotelan lainnya.

ii. KECENDERUNGAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Saat ini Perseroan tidak memiliki kecenderungan, ketidakpastian, permintaan, komitmen atau peristiwa yang dapat diketahui yang dapat mempengaruhi secara signifikan atas pendapatan usaha, pendapatan dari operasi berjalan, profitabilitas, likuiditas atau sumber modal atau peristiwa yang menyebabkan informasi keuangan yang dilaporkan tidak dapat dijadikan indikasi atas hasi operasi atau kondisi keuangan di masa yang akan datang pada Perseroan.

Saat ini Perseroan tidak memiliki ketergantungan terhadap pemasok tertentu, ketergantungan terhadap satu dan/atau sekelompok pelanggan, ketergantungan terhadap kontrak dengan Pemerintah dan tidak ada sifat musiman dari kegiatan usaha.

iii. KEADAAN PERSAINGAN DALAM INDUSTRI DAN KEDUDUKAN PERSEROAN DALAM PERSAINGAN TERSEBUT

PERSAINGAN USAHA YANG BERISI POSISI PERSEROAN DALAM PERSAINGAN

a. Kondisi Makro Ekonomi dan Industri

Perekonomian domestik diprakirakan tumbuh lebih tinggi pada 2022. Perkembangan indikator ekonomi pada Desember 2021 mengindikasikan akselerasi proses pemulihan, antara lain mobilitas masyarakat, penjualan eceran, dan keyakinan konsumen. Secara keseluruhan, pertumbuhan ekonomi 2021 diprakirakan tetap berada dalam kisaran 3,2-4,0%. Pertumbuhan ekonomi diprakirakan meningkat ke kisaran 4,7-5,5% pada 2022, sejalan dengan akselerasi konsumsi swasta dan investasi, di tengah tetap terjaganya belanja fiskal Pemerintah dan ekspor, meski risiko kenaikan kasus Covid-19 perlu terus diwaspadai.

Perkiraan tersebut didukung oleh mobilitas yang terus meningkat sejalan dengan akselerasi vaksinasi, pembukaan ekonomi yang semakin luas, dan stimulus kebijakan yang berlanjut. Kinerja lapangan usaha (LU) Utama, seperti industri pengolahan, perdagangan, konstruksi, dan pertanian tumbuh meningkat. Secara spasial, perbaikan ekonomi diprakirakan terjadi di seluruh wilayah terutama Jawa, Sumatera, Kalimantan, dan Balinusra seiring dengan tetap kuatnya kinerja ekspor, perbaikan permintaan domestik, dan kinerja LU Utama.

Pertumbuhan Ekonomi Sisi Pengeluaran

Komponen	2020				2020	2021		
	I	II	III	IV		I	II	III
Konsumsi Rumah Tangga	2.83	-5.52	-4.05	-3.61	-2.63	-1.21	3.19	0.55
Konsumsi Lembaga Nonprofit Melayani Rumah Tangga	-5.01	-7.82	-1.97	-2.14	-4.29	-0.05	0.05	0.04
Konsumsi Pemerintah	3.77	-6.90	9.76	1.76	1.94	-0.07	2.30	1.18
Investasi (PMTDB)	1.70	-8.61	-6.48	-6.15	-4.95	-0.18	1.03	0.79
Investasi Bangunan	2.76	-5.26	-5.60	-6.63	-3.78	0.11	1.27	0.39
Investasi Nonbangunan	-1.46	-18.62	-8.99	-4.71	-8.38	0.40	-0.39	0.57
Ekspor	0.36	-12.02	-11.66	-7.21	-7.70	1.44	5.85	5.67
Impor	-3.62	-18.29	-23.00	-13.52	-14.71	0.94	4.91	4.44
PDB	2.97	-5.32	-3.49	-2.19	-2.07	-0.71	7.07	3.51

Sumber : Bank Indonesia, Laporan Kebijakan Moneter Triwulan IV 2021

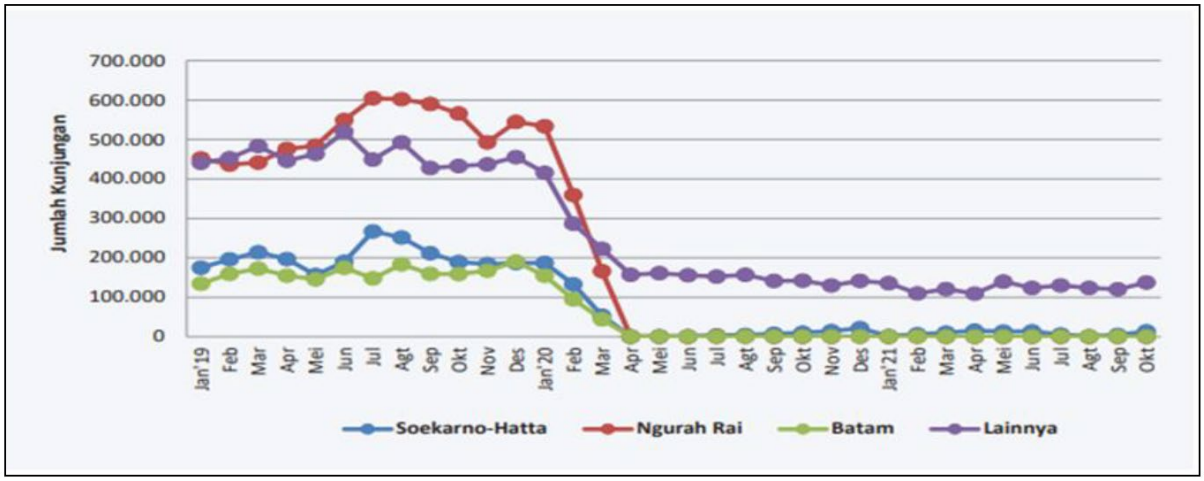
Badan Pusat Statistika (BPS) merilis angka pertumbuhan ekonomi Indonesia tahun 2019 sebesar 5,02%. Sedangkan pada tahun 2020 atas dampak Pandemi Covid-19 menyebabkan terjadinya kontraksi pertumbuhan sebesar 2,07%., Seiring dengan melandainya angka pertumbuhan Covid-19, pada tahun 2021 perekonomian di Indonesia mulai pulih secara bertahap, didukung dengan upaya Pemerintah yang dengan gencar melakukan vaksinasi untuk seluruh masyarakat di Indonesia. Hal tersebut membantu memulihkan perekonomian Indonesia yang sebelumnya mengalami turbulensi. Beberapa tempat wisata, hotel, dan restoran sudah mulai beroperasi sesuai dengan peraturan daerah setempat, seperti pembatasan jam operasional dan penerapan protokol kesehatan.

Pada tahun 2021, pertumbuhan ekonomi naik sebesar 3,65% dibandingkan tahun lalu yang mengalami kontraksi -2,07%. Ekonomi mulai pulih kembali, hal tersebut menopang perbaikan kinerja di sektor ekspor. Sektor produksi seperti industri manufaktur, perdagangan, dan pertambangan yang didorong oleh kenaikan harga mengalami pertumbuhan yang kuat. Setelah terkontrolnya penyebaran virus dan program vaksinasi oleh Pemerintah, output perekonomian Indonesia berhasil melampaui level sebelum pandemi COVID-19.

b. Kondisi Industri Pariwisata Indonesia dan Perhotelan Indonesia

Berdasarkan data Berita Resmi Statistik menunjukan jumlah kunjungan wisatawan mancanegara (wisman) ke Indonesia dari Januari hingga Oktober 2021 mencapai 1,33 juta kunjungan, turun signifikan sebesar 64,37 persen dibandingkan dengan jumlah kunjungan wisman pada periode yang sama tahun 2020. Jumlah kunjungan wisman Januari–Oktober 2021 terdiri atas wisman yang berkunjung dengan moda angkutan udara sebanyak 99,55 ribu kunjungan, moda angkutan laut sebanyak 375,02 ribu kunjungan, dan moda angkutan darat sebanyak 859,51 ribu kunjungan.

Perkembangan Wisatawan Mancanegara yang Datang Melalui Pintu Masuk Januari 2019 – Oktober 2021



Sumber : BRS, Perkembangan Pariwisata Dan Transportasi Nasional Oktober 2021

Jumlah kunjungan wisman ke Indonesia bulan Oktober 2021 mencapai 151,03 ribu kunjungan, turun sebesar 0,83 persen dibandingkan dengan jumlah kunjungan wisman bulan Oktober 2020. Sebaliknya, jumlah kunjungan wisman bulan Oktober 2021 justru mengalami kenaikan sebesar 21,73 persen dibandingkan dengan jumlah kunjungan pada bulan September 2021. Jumlah kunjungan wisman bulan Oktober 2021 terdiri atas wisman yang berkunjung dengan moda angkutan udara sebanyak 15,72 ribu kunjungan, moda angkutan laut sebanyak 39,79 ribu kunjungan, dan moda angkutan darat sebanyak 95,52 ribu kunjungan.

Setelah sebelumnya mencapai puncaknya pada tahun 2019 yang mengalami peningkatan rata-rata pertumbuhan kunjungan wisatawan mancanegara sebesar 14%, Bisnis properti perhotelan di Indonesia terpukul dalam karena terdampak pandemi Covid-19, pada tahun 2020 dan 2021. Dengan melihat perkembangan vaksinasi dan melandainya penyebaran Covid-19, kondisi ini diprediksi akan mulai bangkit pada akhir tahun 2022. Pertumbuhan bisnis perhotelan sangat dipengaruhi jumlah kunjungan wisatawan. Pada masa pandemi jumlah wisatawan asing yang berkunjung ke Indonesia per Desember 2021 hanya sekitar 1,1 juta, sangat jauh dibandingkan dengan jumlah wisatawan sebelum terjadinya pandemi, yang bisa mencapai 5 sampai 6 juta pengunjung. Tingkat okupansi atau keterisian kamar hotel di Indonesia masih stagnan dan sangat rendah. Dari data hasil riset Colliers International Indonesia Kuartal III-2021 yang menyebutkan, monthly average occupancy rate perhotelan di Indonesia per Agustus 2021 berada di bawah 40 persen.

Tidak hanya pada sektor pariwisata, kebijakan pemerintah dengan melaksanakan pembatasan mobilitas masyarakat secara umum juga sangat berdampak pada kondisi perekenomian yang mengalami pergerakan serupa. Tingkat ketersewaan ruko sebagai tempat usaha serta ketersewaan kendaraan juga menurun sebagai dampak dari pembatasan mobilitas tersebut.

c. Kondisi Persaingan Usaha

Pada saat ini, persaingan di industri properti sangat ketat. Namun Perseroan masih optimis industri properti masih dapat tumbuh seiring dengan masih banyaknya persaingan di industri tersebut. Saat ini untuk hotel yang dimiliki oleh Perseroan menghadapi persaingan dengan hotel sejenis yang berada di area Bekasi seperti Amaris dan Fave Hotel. Sedangkan untuk properti komersial, Perseroan menghadapi persaingan dengan pemilik ruko lainnya yang berada di sekitar ruko milik Perseroan. Selain itu juga, Perseroan menyadari bahwa dalam usaha penyewaan kendaraan terdapat banyak competitor dengan ukuran yang beragam mulai dari perorangan hingga perusahaan besar. Dalam menghadapi persaingan tersebut, Perseroan selalu mengutamakan kepuasan konsumen Perseroan sehingga kedepannya konsumen tersebut tetap menyewa kendaraan milik Perseroan. Selain itu hubungan baik

dengan konsumen juga tetap dijaga. Ketersediaan pesaing sejenis di pasar beragam. Saat ini tersedia beragam ukuran rental kendaraan, baik UMKM maupun perusahaan besar. Perseroan masih optimis dalam bisnis penyewaan kendaraan masih akan berkembang.

iv. PROSPEK USAHA PERSEROAN

Diperkirakan, sektor perhotelan mulai bangkit pada akhir tahun 2022 atau bahkan pada tahun 2023. Hal ini karena pertumbuhan bisnis perhotelan sangat dipengaruhi jumlah kunjungan wisatawan. Sementara selama pandemi berlangsung, jumlah wisatawan asing yang berkunjung ke Indonesia per Desember 2021 hanya sekitar 1,1 juta. Angka tersebut sangat jauh dibandingkan dengan jumlah wisatawan sebelum terjadinya pandemi, yang bisa mencapai 5 sampai 6 juta pengunjung.

Tingkat okupansi atau keterisian kamar hotel di Indonesia masih stagnan dan sangat rendah. Pernyataan Panangian sejalan dengan hasil riset Colliers International Indonesia Kuartal III-2021 yang menyebutkan, monthly average occupancy rate perhotelan di Indonesia per Agustus 2021 berada di bawah 40 persen. Meskipun semula tingkat okupansi di Jakarta sudah mulai membaik, tetapi dengan diberlakukannya PPKM oleh pemerintah pada Juli tahun ini membawa kondisi hotel kembali seperti awal pandemi. Mobilitas kembai dibatasi, banyak kegiatan ditunda hingga dibatalkan yang berpengaruh besar pada penurunan tamu hotel, terutama klien dari perusahaan dan pemerintahan. Kendati demikian, Panangian kembali memperkirakan, adanya Konferensi Tingkat Tinggi G20 Bali 2022 mendatang akan menjadi peluang bagi sektor perhotelan Indonesia untuk Bangkit.

Progres pemulihan industri perhotelan dan pariwisata di Indonesia menunjukkan adanya peluang, Pemulihan tersebut dapat diamati dari progres vaksinasi yang makin meningkat, jumlah kasus yang terus menurun, hingga kebijakan pembatasan kegiatan sosial yang kian dilonggarkan. Kondisi ini dapat meningkatkan frekuensi perjalanan wisata maupun bisnis yang pada akhirnya akan berdampak pada permintaan hotel di dalam negeri. Pasar real estate perhotelan Indonesia juga terfragmentasi dengan baik tanpa adanya pemain yang memonopoli pasar. Laporan Top Hotel Construction memproyeksikan akan ada 119 hotel baru dengan 21.824 kamar di Indonesia pada 2021-2024.

Industri hotel dan pariwisata Indonesia merupakan salah satu penggerak perekonomian nasional yang potensial untuk menggerakkan pertumbuhan perekonomian yang lebih baik dan dapat meningkatkan perekonomian negara Indonesia. Devisa dari industri hotel dan pariwisata merupakan kontributor terbesar ketiga devisa negara, setelah minyak dan gas bumi serta minyak kelapa sawit. Bisnis Priwisata di Indonesia cukup potensial mengingat Indoneia secara alam memiliki banyak potensi keindahan alam, keragaman dan keunikan budaya dan lain sebagainya.

Pandemi Covid-19 yang melanda dunia termasuk Indonesia masih menjadi faktor utama yang sangat mempengaruhi kunjungan wisman ke Indonesia. Walaupun pariwisata terlihat cukup ramai di area wisata akan tetapi penurunan jumlah wisatawan baik lokal maupun wisatawan mancanegara yang melakukan perjalanan wisata ke Indonesia sangat dirasakan dampaknya. Bisnis pariwisata baik itu berupa resort, hotel, disertai dengan pembangunan sarana dan prasarana yang menunjang perkembangan pariwisata dan destinasi wisata memang cukup potensial di Indonesia mengingat Indonesia secara alami memiliki potensi keindahan, keragaman dan keunikan budaya dan lain sebagainya. Semua potensi yang dimiliki oleh Indonesia yang masih terjaga menjadikan Indonesia sebagai destinasi wisata favorit yang berasal dari luar negeri.

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 2021, prospek perhotelan di Indonesia positif dibandingkan pada tahun sebelumnya mengalami kenaikkan pada kuartal 4. Pemerintah sudah membuka pariwisata-pariwisata di berbagai kota di Indonesia terutama Jakarta dan Bali. Menurut Kemenparekraf, TPK (Tingkat Penghunian Kamar) naik mencapai rata-rata 36,28% sampai akhir tahun 2021. Segmen convention hall, hotel, dan apartemen mulai mengalami kenaikan selama tahun 2021. Perseroan melihat hal ini ada harapan baik di masa yang akan datang. Hal tersebut menunjukkan bahwa usaha Perseroan di bidang perhotelan memiliki prospek yang bagus mengingat Perseroan memiliki beberapa proyek pengembangan bisnis perhotelan untuk tahun yang akan datang.

Kinerja industri perhotelan diperkirakan akan membaik pada kuartal IV 2021. Hal ini terlihat dari kondisi pandemi Covid-19 yang mulai terkendali sehingga dilonggarkannya level PPKM secara bertahap. Relaksasi PPKM akan sedikit membantu mengembalikan tingkat hunian hotel ke level sebelum pandemi. Dengan gencarnya program vaksinasi, pemerintah juga mempersiapkan pembukaan pintu bagi wisatawan asing pada Oktober, sehingga dinilai akan berdampak positif bagi pertumbuhan tingkat okupasi hotel. Diproyeksikan akan terjadi peningkatan permintaan untuk bepergian, dimana permintaan tersebut belum tersalurkan akibat diterapkannya PPKM, dengan demikian pelaku pariwisata harus bersiap menghadapi kenaikan permintaan ini. Kinerja industri perhotelan hingga pada kuartal ketiga cukup tertekan akibat gelombang kedua Covid-19 yang mengakibatkan diberlakukannya PPKM Darurat dan pengetatan PPKM tersebut berdampak signifikan.

Para pengusaha hotel diharapkan harus lebih fokus meningkatkan standar kebersihan dan kesehatan (CHSE), dalam maningkatkan kembali jumlah kunjungan setelah pelonggaran PPKM sehingga menjadi nilai jual ke pengunjung hotel. Pemilik hotel dapat memanfaatkan teknologi untuk mempromosikan hotel dengan menggunakan media social dan mengoptimalisasi situs serta mesin pencari di internet sehingga selalu menjadi yang teratas pada situs pencarian.

Bisnis properti perhotelan di Indonesia mengalami krisis karena terdampak pandemi Covid-19, dan akan mulai bangkit pada akhir tahun 2022 atau bahkan pada tahun 2023. Pertumbuhan bisnis perhotelan sangat dipengaruhi jumlah kunjungan wisatawan. Pada masa pandemi jumlah wisatawan asing yang berkunjung ke Indonesia per Desember 2021 hanya sekitar 1,1 juta, sangat jauh dibandingkan dengan jumlah wisatawan sebelum terjadinya pandemi, yang bisa mencapai 5 sampai 6 juta pengunjung. Tingkat okupansi atau keterisian kamar hotel di Indonesia masih stagnan dan sangat rendah. Dari data hasil riset Colliers International Indonesia Kuartal III-2021 yang menyebutkan, *monthly average occupancy* rate perhotelan di Indonesia per Agustus 2021 berada dibawah 40 persen.

Properti Komersial

Pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) kuartal IV 2021 tercatat 1,47% year on year (yoy), lebih tinggi dibandingkan dengan pertumbuhan pada kuartal sebelumnya sebesar 1,41%. Untuk properti penyewaan wedding hall dan kamar hotel mengalami kenaikan secara bertahap. Pemerintah sudah melonggarkan peraturan PPKM sehingga mobilitas masyarakat sudah hampir berjalan hampir normal. Dan penyebaran virus COVID-19 sudah mulai terkontrol. Vaksinasi juga terus digalakkan secara terus menerus di seluruh sentra vaksinasi di Indonesia. Dengan memanfaatkan momentum peningkatan tersebut, Perseroan memandang bahwa prospek usaha di bidang property komersial memiliki masa depan yang bagus, terlebih Perseroan yang mampu melewati masa pandemic tanpa menghentikan operasionalnya memiliki keuntungan dibandingkan perusahaan sejenis yang sempat berhenti.

Penyewaan Kendaraan

Perseroan baru memulai usaha penyewaaan kendaraan. Perseroan melihat potensi dari usaha penyewaaan 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.

10. EKUITAS

Di bawah ini disajikan posisi ekuitas Perseroan, yang bersumber dari Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan (firma anggota dari Crowe Global), dan ditandatangani oleh Juninho Widjaja, CPA (Registrasi Akuntan Publik No. AP.1029) dengan tanggal laporan Auditor Independen 22 April 2022 berdasarkan Standar Audit yang telah ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia, dengan opini tanpa modifikasian.

Keterangan	31 Desember	
	2021	2020
EKUITAS		
Modal saham – nilai nominal Rp 100 per lembar saham pada tanggal		
31 Desember 2021 dan 2020		
Modal dasar – 1.688.880.000 lembar saham pada tanggal		
31 Desember 2021 dan 2020		
Modal ditempatkan dan disetor penuh – 630.000.000 lembar saham pada		
Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020	63.000.000.000	63.000.000.000
Tambahan modal disetor	1.741.249.038	1.741.249.038
Defisit	(5.434.309.996)	(6.099.093.499)
TOTAL EKUITAS	59.306.939.042	58.642.155.539

Tabel berikut ini menggambarkan proforma posisi ekuitas pada tanggal 31 Desember 2021 apabila seluruh HMETD yang ditawarkan dalam rangka PMHMETD I sebanyak 1.599.230.769 Saham Baru dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) dan Harga Pelaksanaan sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) setiap Saham Baru ini dilaksanakan seluruhnya pada tanggal 31 Desember 2021 pada Harga Pelaksanaan:

Keterangan	Modal ditempatkan dan disetor penuh	Tambahan modal disetor – bersih	Defisit	Jumlah ekuitas - bersih
Posisi ekuitas Perseroan menurut laporan keuangan per 31 Desember 2021	63.000.000.000	1.741.249.038	(5.434.309.996)	**59.306.939.042**
Perubahan ekuitas setelah tanggal 31 Desember 2021 jika diasumsikan terjadi pada tanggal tersebut:				
- PMHMETD I sebanyak 1.599.230.769 Saham Baru dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) dan Harga Pelaksanaan sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) setiap Saham Baru.	159.923.076.900	-	-	**159.923.076.900**
- Biaya emisi saham terkait PMHMETD I	-	(2.185.361.538)	-	**(2.185.361.538)**
Proforma ekuitas pada tanggal 31 Desember 2021 setelah PMHMETD I	**222.923.076.900**	**(444.112.500)**	**(5.434.309.996)**	**217.044.654.404**
Perubahan ekuitas setelah tanggal 31 Desember 2021 jika diasumsikan terjadi pada tanggal tersebut:				
- Waran Seri I sebanyak 218.842.105 dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) dan harga pelaksanaan sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) setiap Saham Baru.	21.884.210.500	-	-	21.884.210.500
Proforma ekuitas per 31 Desember 2021 setelah PMHMETD I dan Pelaksanaan Waran Seri I	**244.807.287.400**	**(444.112.500)**	**(5.434.309.996)**	**238.928.864.904**

Biaya-biaya terkait sehubungan dengan proses pelaksanaan PMHMETD I dicatat sebagai pengurang dari tambahan modal disetor pada laporan keuangan Perseroan.

11. KEBIJAKAN DIVIDEN

Seluruh saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini, mempunyai hak yang sama dan sederajat termasuk hak atas pembagian dividen.

Sesuai Peraturan Perundang-undangan di Indonesia dan Anggaran Dasar Perseroan, keputusan mengenai pembagian dividen ditetapkan melalui persetujuan pemegang saham pada RUPS Tahunan berdasarkan rekomendasi dari Direksi Perseroan. Perseroan dapat membagikan dividen apabila Perseroan mempunyai saldo laba yang positif.

Manajemen Perseroan untuk saat ini menetapkan kebijakan untuk tidak melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham Perseroan dengan mempertimbangkan faktor-faktor antara lain meliputi (i) tingkat kesehatan keuangan Perseroan; (ii) posisi permodalan Perseroan; (iii) target dan proyeksi kecukupan modal di masa depan; (iv) kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku; dan (v) rencana dan prospek usaha Perseroan di masa depan.

Direksi dapat mengubah kebijakan dividen sewaktu-waktu sepanjang mendapat persetujuan dari para pemegang saham dalam RUPS.

Perseroan belum pernah melakukan pembagian dividen kas sejak Perseroan melakukan Penawaran Umum Perdana hingga saat ini.

12. PERPAJAKAN

PERPAJAKAN UNTUK PEMEGANG SAHAM

Dividen yang Dibagikan Kepada Pemegang Saham Indonesia

Dividen saham dikenakan pajak penghasilan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang No. 36 Tahun 2008 (berlaku efektif sejak 1 Januari 2009), selanjutnya disebut sebagai "UU PPh", Pasal 4 ayat (1) huruf g menyebutkan bahwa yang menjadi objek pajak adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun termasuk (antara lain) dividen, dengan nama dan dalam bentuk apapun, termasuk dividen dari perusahaan asuransi kepada pemegang polis dan pembagian sisa hasil usaha koperasi.

Selanjutnya, Pasal 4 ayat (3) huruf f dari UU PPh menyebutkan bahwa dividen atau bagian laba yang diterima atau diperoleh perseroan terbatas sebagai Wajib Pajak dalam negeri, koperasi, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah, dari penyertaaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia dikecualikan dari objek pajak penghasilan sepanjang seluruh syarat-syarat di bawah ini terpenuhi:

- dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan; dan
- bagi perseroan terbatas, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah 25% dari jumlah modal yang disetor.

Lebih lanjut dalam memori penjelasan Pasal 4 ayat (3) huruf f dari UU PPh di atas juga ditegaskan bahwa dalam hal penerima dividen atau bagian laba tersebut adalah Wajib Pajak selain badan-badan tersebut di atas, seperti orang pribadi baik dalam negeri maupun luar negeri, firma perseroan komanditer, yayasan dan organisasi sejenis dan sebagainya, maka penghasilan berupa dividen atau bagian laba tersebut tetap merupakan objek pajak.

Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.234/PMK/03/2009 tanggal 29 Desember 2009 tentang "Bidang Penanaman Modal Tertentu Yang Memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun Yang Dikecualikan Sebagai Objek Pajak Penghasilan", penghasilan yang diterima atau diperoleh Dana Pensiun yang pendiriannya telah mendapat pengesahan dari Menteri Keuangan Republik Indonesia berupa dividen dari saham pada perseroan terbatas yang tercatat di BEI, tidak termasuk sebagai Objek Pajak Penghasilan.

Peraturan Pemerintah atas penghasilan dari transaksi penjualan saham di bursa efek di atas juga berlaku untuk dana pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia. Sesuai dengan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-03/PJ.42/1993 tanggal 29 Januari 1993 tentang Pajak Penghasilan atas Bukti HMETD, apabila Pemegang Saham menjual Bukti HMETD, maka hasil penjualan tersebut adalah penghasilan yang merupakan Objek Pajak Penghasilan. Penghasilan dari penjualan Bukti HMETD yang diterima oleh Pemegang Saham Wajib Pajak luar negeri, selain bentuk usaha tetap di Indonesia, dikenakan pemotongan Pajak Penghasilan (withholding tax) di Indonesia apabila Bukti HMETD dibeli dan dibayar oleh orang pribadi penduduk Indonesia atau mempunyai niat untuk tinggal di Indonesia, badan yang didirikan atau berkedudukan di Indonesia, dan bentuk usaha tetap.

Pada tanggal 2 November 2020 telah diundangkan Undang-undang No. 11 Tahun 2020 sesuai dengan pasal 111 terdapat pengecualian PPh dengan syarat tertentu atas dividen yang diterima oleh Wajib Pajak Orang Pribadi dan Wajib Pajak Badan Dalam Negeri. Dividen yang diterima tersebut dapat berasal dari Dalam Negeri maupun Luar Negeri .

Dividen dari Dalam Negeri yang diterima oleh:

- Wajib Pajak Badan Dalam Negeri dengan kepemilikan saham berapapun tidak dikenai PPh.
- Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri dikenai PPh Final 10%, kecuali jika dividen tersebut diinvestasikan di wilayah NKRI dalam waktu tertentu tidak dikenai PPh.

Ketentuan lebih lanjut mengenai perpajakan dividen ini diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 18/ PMK.03/ 2021 tanggal 17 Februari 2021.

Dividen yang Dibagikan Kepada Pemegang Saham Asing

Dividen yang dibayarkan, disediakan untuk dibayarkan atau telah jatuh tempo pembayarannya kepada Wajib Pajak luar negeri akan dikenakan tarif sebesar 20% atau tarif yang lebih rendah dalam hal pembayaran dilakukan kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu negara yang telah menandatangani Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda (P3B) dengan Indonesia, dengan memenuhi ketentuan sebagaimana diatur di dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-61/PJ/2009 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-24/PJ/2010. Agar Wajib Pajak luar negeri tersebut dapat menerapkan tarif sesuai P3B, maka Wajib Pajak luar negeri diwajibkan untuk melampirkan Surat Keterangan Domisili (SKD)/*Certificate of Domicile of Non Resident for Indonesia Tax Withholding*, yaitu:

1. Form-DGT 1 atau;
2. Form-DGT 2 atau bank dan Wajib Pajak luar negeri yang menerima atau memperoleh penghasilan melalui kustodian sehubungan dengan penghasilan dari transaksi pengalihan saham atau obligasi yang diperdagangkan atau dilaporkan di pasar modal di Indonesia selain bunga dan dividen serta Wajib Pajak luar negeri yang berbentuk Dana Pensiun yang pendiriannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di negara mitra dan merupakan subjek pajak di negara mitra.
3. Form SKD yang lazim diterbitkan oleh negara mitra dalam hal *Competent Authority* di negara mitra tidak berkenan menandatangani Form DGT-1/ DGT-2, dengan syarat:
   - Form SKD tersebut diterbitkan menggunakan Bahasa Inggris;
   - Diterbitkan pada atau setelah tanggal 1 Januari 2010;
   - Berupa dokumen asli atau dokumen fotokopi yang telah dilegalisasi oleh Kantor Pelayanan Pajak tempat salah satu Pemotong/ Pemungut Pajak terdaftar sebagai Wajib Pajak;
   - Sekurang-kurangnya mencantumkan informasi mengenai nama Wajib Pajak luar negeri; dan
   - Mencantumkan tanda tangan pejabat yang berwenang, wakilnya yang sah atau pejabat kantor pajak yang berwenang di negara mitra P3B atau tanda yang setara dengan tanda tangan sesuai dengan kelaziman di negara mitra P3B dan nama pejabat dimaksud.

Di samping persyaratan Form-DGT 1 atau Form-DGT 2 atau Form SKD Negara Mitra maka sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-62/PJ/2009 tentang Pencegahan Penyalahgunaan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-25/PJ/2010 tanggal 30 April 2010 maka Wajib Pajak luar negeri wajib memenuhi persyaratan sebagai *beneficial owner* atau pemilik yang sebenarnya atas manfaat ekonomis dari penghasilan.

Pajak Penjualan Saham

Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) huruf c dari UU PPh, serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 41 tahun 1994 tanggal 23 Desember 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek *juncto* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 14 tahun 1997 tanggal 29 Mei 1997 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No 41 tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek dan Keputusan Menteri Keuangan No. 81/KMK.04/1995 tanggal 6 Februari 1995 *juncto* No. 282/KMK.04/1997 tanggal 20 Juni 1997 tentang Pelaksanaan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek, telah ditetapkan sebagai berikut:

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari transaksi penjualan saham di bursa Efek dipungut Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar 0,1% (nol koma satu persen) dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan. Pembayaran dan penyetoran pajak dilakukan dengan cara pemungutan oleh penyelenggara Bursa Efek melalui perantara pedagang Efek pada saat menerima pelunasan transaksi penjualan saham;

2. Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar 0,5% (nol koma lima persen) dari jumlah nilai saham perusahaan pada saat penawaran umum perdana. Besarnya nilai saham tersebut adalah nilai atau harga saham pada saat penawaran umum perdana. Penyetoran tambahan pajak penghasilan atas saham pendiri tersebut dilakukan oleh perseroan (sebagai emiten) atas nama pemilik saham pendiri sebelum penjualan saham pendiri, selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di Bursa Efek.

   Yang dimaksud dengan "Pendiri" adalah orang pribadi atau badan yang namanya tercatat dalam DPS perseroan terbatas atau tercantum dalam anggaran dasar perseroan terbatas sebelum Pernyataan Pendaftaran yang diajukan kepada Bapepam dan LK dalam rangka Penawaran Umum Perdana menjadi efektif *(Initial Public Offering)*.

3. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memilih metode pembayaran tersebut seperti dijelaskan di butir 2 diatas, maka atas penghasilan dari transaksi penjualan saham pendiri dikenakan Pajak Penghasilan sesuai dengan tarif umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 UU PPh. Oleh karena itu, pemilik saham pendiri tersebut wajib melaporkan pilihannya itu kepada Direktur Jenderal Pajak dan Penyelenggara Bursa Efek. Yang dimaksud dengan "saham pendiri" adalah saham yang dimiliki oleh mereka yang termasuk kategori "pendiri". Termasuk dalam pengertian "saham pendiri" adalah: (i) saham yang diperoleh pendiri yang berasal dari kapitalisasi agio yang dikeluarkan setelah penawaran umum perdana *(Initial Public Offering)*; dan (ii) saham yang berasal dari pemecahan saham pendiri. Tidak termasuk dalam pengertian "saham pendiri adalah: (i) saham yang diperoleh pendiri yang berasal dari pembagian dividen dalam bentuk saham; (ii) saham yang diperoleh pendiri setelah penawaran umum perdana *("Initial Public Offering")* yang berasal dari pelaksanaan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu *(right issue)*, waran, obligasi konversi dan Efek konversi lainnya; dan (iii) saham yang diperoleh pendiri perusahaan Reksa Dana.

Perseroan telah menyetorkan dan melaporkan pajak penghasilan badan sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku di Indonesia berdasarkan prinsip *self-assessment*. Fiskus dapat menetapkan atau mengubah pajak-pajak tersebut dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Kewajiban Perpajakan Perseroan

Sebagai Wajib Pajak, Perseroan memiliki kewajiban perpajakan untuk Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Perseroan telah memenuhi kewajiban perpajakan sesuai dengan Peraturan Perpajakan yang berlaku. Sampai dengan tanggal prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki tunggakan pajak. Perhitungan pajak penghasilan badan untuk tahun yang berakhir adalah suatu perhitungan sementara yang dibuat untuk tujuan akuntansi dan dapat berubah pada waktu Perseroan menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak (SPT) pajaknya.

CALON PEMBELI SAHAM DALAM PMHMETD I INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PMHMETD I

13. KETERANGAN TENTANG PEMBELI SIAGA

1. Keterangan tentang Pembeli Siaga

Yang bertindak menjadi Pembeli Siaga dalam PMHMETD I ini adalah sebagai berikut:

a. Nama Pembeli Siaga
Pembeli Siaga adalah PT Esta Utama Corpora.

b. Alamat Kantor Pusat Pembeli Siaga
Pembeli Siaga memiliki kantor pusat di Wisma D'Esta Komplek Komersial Sektor II Block AH No. 7A, BSD City - Tangerang Selatan, 15318

c. Bidang Usaha
Pembeli Siaga bergeran di bidang Perdagangan, Pembangunan, Perindustrian Pertanian, Pengangkutan darat Percetakan, Perbengkelan dan Jasa.

d. Status Badan Hukum
Status Badan Hukum Pembeli Siaga adalah Perseroan terbatas (PT)

e. Susunan Pengurus dan Pengawas
Berikut merupakan susunan pengurus dan pengawas Pembeli Siaga :

Dewan Komisaris:
Komisaris : Melivia Wangkar

Direksi:
Direktur : Yeti Sopandi

f. Struktur Permodalan
Berikut merupakan Struktur Permodalan Pembeli Siaga :

Modal Dasar	:	Rp300.000.000.000,- (tiga ratus miliar Rupiah), terbagi atas 300.000 (tiga ratus ribu) saham, masing-masing saham dengan nilai nominal sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah);
Modal Ditempatkan	:	Rp143.823.000.000,- (seratus empat puluh tiga miliar delapan ratus dua puluh tiga Rupiah) terbagi atas 143.823 (seratus empat puluh tiga ribu delapan ratus dua puluh tiga) saham, masing-masing sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah); dan
Modal Disetor	:	Rp143.823.000.000,- (seratus empat puluh tiga miliar delapan ratus dua puluh tiga Rupiah) terbagi atas 143.823 (seratus empat puluh tiga ribu delapan ratus dua puluh tiga), masing-masing sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah).

Susunan pemegang saham Pembeli Siaga dengan struktur permodalan sebagaimana disebutkan di atas sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
	Nilai Nominal Rp 1.000.000,-setiap saham		
Modal Dasar	**300.000**	**300.000.000.000**	**-**
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Yeti Sopandi	24.350	24.350.000.000	16,93
Yan Peter Wangkar	80.508	80.508.000.000	55,97
Melvin Wangkar	25.348	25.348.000.000	17,62
Melivia Wangkar	10.917	10.917.000.000	7,60
PT Bartley Sejahtera Investama	2.700	2.700.000.000	1,88
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	143.823	143.823.000.000	**100,00**
Saham dalam portepel	**156.177**	**156.177.000.000**	**-**

g. Penerima Manfaat

Penerima Manfaat Utama / *Ultimate Benefficiary Owner* dari Pembeli siaga adalah (i) Peter Wangkar, (ii) Melvin Wangkar, dan (iii) Yeti Sopandi.

h. Sumber dana yang digunakan oleh Pembeli Siaga

Untuk melaksanakan kewajibannya dalam PMHMETD I ini, baik sebagai Pemegang Saham Perseroan maupun sebagai Pembeli Siaga, EUC akan melakukan penyetoran modal dengan cara selain uang tunai *(inbreng)* dengan menyetorkan 99,97% saham PT ESTA PRIMA INVESTAMA ("EPI").

i. Sifat Hubungan Afiliasi dengan Perseroan

Hubungan Afiliasi Pembeli Siaga dengan Perseroan adalah sebagai Pemegang Saham Utama.

j. Keterangan mengenai Porsi yang Akan Diambil

Apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini tidak seluruhnya dilaksanakan oleh pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih dari haknya, seperti yang tercantum dalam SBHMETD atau Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan secara proporsional berdasarkan hak yang telah dilaksanakan. Apabila setelah alokasi pemesanan Saham Tambahan, masih terdapat sisa saham porsi publik maka berdasarkan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No.7 tanggal 1 April 2022, Addendum I Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No.89 tanggal 22 April 2022 dan Addendum II Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No. 21 tanggal 6 Juni 2022 yang ketiganya dibuat di hadapan Elizabeh Karina., Notaris di Jakarta, PT Esta Utama Corpora ("Pembeli Siaga) telah menyatakan sanggup menjadi Pembeli Siaga jika Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini tidak seluruhnya diambil bagian oleh pemegang saham atau pemegang HMETD, dengan jumlah saham sebanyak-banyaknya 334.923.218 (tiga ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu dua ratus delapan belas) pada Harga Pelaksanaan sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham. Bagian dari HMETD yang tidak diambil oleh pemegang saham atau pemegang HMETD akan diambil seluruhnya oleh Para Pembeli Siaga yaitu PT Esta Utama Corpora.

2. Uraian Singkat Perjanjian Pembeli Siaga

Berikut merupakan Uraian Singkat Perjanjian Pembeli Siaga berdasarkan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No.7 tanggal 1 April 2022, Addendum I Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No.89 tanggal 22 April 2022 dan Addendum II Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta

Multi Usaha Tbk., No. 21 tanggal 6 Juni 2022 yang ketiganya dibuat di hadapan Elizabeh Karina., Notaris di Jakarta

- Setiap Pemegang Saham yang memiliki 13 (tiga belas) Saham Lama yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan, yang berhak atas HMETD pada Tanggal Pencatatan akan memiliki 33 (tiga puluh tiga) HMETD dimana setiap HMETD memiliki hak untuk membeli 1 (satu) Saham Baru pada Harga Pelaksanaan.

- Harga Pelaksanaan adalah sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) untuk setiap Saham Baru.

- Apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I tidak seluruhnya diambil bagian oleh pemegang HMETD, maka sisa saham akan dialokasikan kepada Para Pemegang Saham yang melakukan pemesanan melebihi haknya sebagaimana yang dinyatakan dalam Sertifikat HMETD secara proporsional berdasarkan hak yang dilaksanakan. Apabila setelah alokasi tersebut, masih terdapat Sisa Saham maka Pembeli Siaga dengan ini berjanji dan mengikatkan dirinya untuk mengambil bagian Sisa Saham yang belum dipesan seperti tersebut diatas dan dengan ini berjanji untuk membeli seluruh Sisa Saham sebanyak-banyaknya 334.923.218 (tiga ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu dua ratus delapan belas) saham, pada Harga Pelaksanaan dan dengan syarat-syarat yang sama.

- Pembeli Siaga akan melakukan pembayaran kepada Perseroan atas sisa saham dengan cara pembayaran dalam bentuk selain uang tunaim yaitu menggunakan mekanisme inbreng saham-saham miliknya dalam EPI, yang harus diselesaikan melalui KSEI pada Tanggal Penyelesaian.

- Kewajiban Pembeli Siaga untuk mengambil atau membeli sisa saham berdasarkan perjanjian ini tergantung kepada pemenuhan syarat dan ketentuan: (i) pernyataan pendaftaran menjadi efektif; (ii) Perseroan telah memperoleh persetujuan dan izin yang diperlukan dan telah melakukan seluruh tindakan yang diperlukan untuk mengeluarkan dan menyerahkan Saham Baru dalam PMHMETD I.

- Perjanjian Pembeli Siaga ini berlaku sejak tanggal penandatanganan dan akan berakhir dengan sendirinya apabila: (i) seluruh kewajiban para pihak berdasarkan Perjanjian Pembeli Siaga ini telah dipenuhi dan diselesaikan sebagaimana seharusnya; atau (ii) pernyataan pendaftaran tidak efektif selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah tanggal laporan keuangan Perseroan digunakan dalam PMHMETD I.

- Pembeli Siaga akan melakukan pembayaran atas Sisa Saham dalam bentuk Inbreng atas Saham EPI yang Pembeli Siaga miliki dengan Harga Saham Rp1.000.000 (satu juta Rupiah) sesuai dengan Laporan Penilaian dan Laporan Pendapat Kewajaran dari KJPP Dasa'at, Yudistira dan Rekan No. 00017/2.0041-00/BS/NB-2/0384/1/III/2022 tertanggal 21 Maret 2022.

- Kewajiban Pembeli Siaga ini berlaku secara sendiri-sendiri dan Pembeli Siaga tidak bertanggung jawab terhadap kelalaian atau ketidakmampuan Pembeli Siaga lainnya dalam melaksanakan kewajibannya untuk membeli Sisa Saham yang merupakan kewajibannya.

Pembeli siaga dalam PMHMETD I mempunyai hubungan Afiliasi dengan perseroan yakni Pembeli Siaga merupakan pemegang saham dan Direksi dari Perseroan.

Apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini tidak seluruhnya dilaksanakan oleh pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih dari haknya, seperti yang tercantum dalam SBHMETD atau Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan secara proporsional berdasarkan hak yang telah dilaksanakan. Apabila setelah alokasi pemesanan Saham Tambahan, masih terdapat sisa saham porsi publik maka berdasarkan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No.7 tanggal 1 April 2022, Addendum I Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No.89 tanggal 22 April 2022 dan Addendum II Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No. 21 tanggal 6 Juni 2022 yang ketiganya dibuat di hadapan Elizabeh Karina., Notaris di Jakarta, PT Esta Utama Corpora ("Pembeli Siaga) telah menyatakan sanggup menjadi Pembeli Siaga jika Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini tidak seluruhnya diambil bagian oleh pemegang saham atau pemegang HMETD, dengan jumlah saham sebanyak-banyaknya 334.923.218 (tiga ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu dua ratus delapan belas) pada Harga Pelaksanaan sebesar Rp100,- (seratus

Rupiah) setiap saham. Bagian dari HMETD yang tidak diambil oleh pemegang saham atau pemegang HMETD akan diambil seluruhnya oleh Para Pembeli Siaga yaitu PT Esta Utama Corpora.

Pembayaran oleh Pembeli Siaga akan dilakukan dengan cara inbreng atas saham EPI yang Pembeli Siaga miliki ke dalam Perseroan, pada harga setiap saham Rp1.000.000 (satu juta Rupiah) berdasarkan Laporan Penilai yang dinilai oleh KJPP Dasa'at, Yudistira dan Rekan Nomor 00053/2.0041-00/BS/05/0384/1/III/2022 tanggal 21 Maret 2022 dan Pendapat Kewajaran atas Rencana Akuisisi dari KJPP Dasa'at, Yudistira dan Rekan No. 00017/2.0041-00/BS/NB-2/0384/1/III/2022 tertanggal 21 Maret 2022.

Sesuai dengan Daftar Pemegang Saham tertanggal 31 Maret 2022, Pembeli Siaga memiliki Saham Perseroan sebesar 429.500.000 (enpat ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu) saham.

3. Persetujuan dari Pihak yang Berwenang

Pembeli Siaga tidak membutuhkan persetujuan dari pihak yang berwenang manapun terkait pelaksanaan pembelian sisa saham.

PT ESTA UTAMA CORPORA SEBAGAI PEMBELI SIAGA MENYATAKAN SANGGUP MENJALANKAN KEWAJIBAN SEBAGAI PEMBELI SIAGA DALAM PENAWARAN UMUM TERBATAS (PMHMETD I) INI.

14. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang berpartisipasi dalam rangka PMHMETD I ini adalah sebagai berikut:

KONSULTAN HUKUM
Hanafiah Ponggawa & Partners
(*anggota dari HPRP-Dentons Global*)
Wisma 46 Kota BNI, 32nd, 41st Floor Kav.1, Tanahabang
Jalan Jend. Sudirman, RT.10/RW.11, Karet Tengsin
Jakarta Pusat 10220

STTD	:	STTD.KH-97/PM.2/2018
Asosiasi	:	Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM) No. 201313
Pedoman Kerja	:	Standard Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM) sebagaimana dinyatakan dalam keputusan HKHPM No. Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal Nomor: Kep.03/HKHPM/XI/2021 Tentang Perubahan Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal Nomor: Kep.02/HKHPMNIU/2018 Tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal
Surat Penunjukan	:	Surat No. 1177/EKW/IX/21 tanggal 17 September 2021 yang seluruhnya telah disetujui oleh Direksi Perseroan.
Nama Partner	:	Erwin K. Winenda, S.H., M.B.A

Tugas Pokok adalah memberikan Pendapat Hukum mengenai Perseroan yang berkaitan dengan aspek hukum dari Penambahan Modal dengan memberikan HMETD termasuk penggunaan dananya sebagaimana dipersyaratkan oleh Peraturan OJK No. 32/2015. Konsultan Hukum melakukan uji tuntas dari segi hukum atas fakta mengenai Perseroan yang berkaitan dengan aspek hukum dari penambahan modal dengan memberikan HMETD termasuk penggunaan dananya sebagaimana dipersyaratkan oleh Peraturan OJK No. 32/2015. Hasil uji tuntas tersebut telah dimuat dalam Laporan Hasil Uji Tuntas yang menjadi dasar dari Pendapat Hukum sehubungan dengan PMHMETD I. Tugas lainnya adalah meneliti informasi yang dimuat dalam Prospektus sepanjang menyangkut segi hukum.

AKUNTAN PUBLIK
Kantor Akuntan Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan *(firma anggota Crowe Global)*
Cyber 2 Tower 20th Floor Unit D-E-F
Jalan Hr. Rasuna Said Blok X-5, RT.7/RW.2, Kuningan
Setiabudi, Jakarta Selatan 12950

STTD	:	STTD.KAP-00036/PM22/2017
No. Reg Akuntan Publik	:	AP1029
Pedoman Kerja	:	Standar Profesional Akuntan Publik yang ditetapkan oleh IAPI dan Peraturan Bapepam – LK No.VIII.A.2 Lampiran Keputusan Bapepam dan LK No.KEP-86/BL/2011 tentang Independensi Akuntan yang Memberikan Jasa di Pasar Modal.
Surat Penunjukan	:	Surat Surat No.KNMT&R/IIIA/EL-0014/09/2021/JW tanggal 7 September 2021 dan Surat No.KNMT&R/IIIA/EL-0013/09/2021/JW tanggal 7 September 2021 yang seluruhnya telah disetujui oleh Direksi Perseroan.
Nama Partner	:	Juninho Widjaja, CPA

Tugas pokok akuntan publik dalam PMHMETD I ini adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan akuntan publik untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan bebas dari kesalahan penyajian material. Audit yang dilakukan melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan akuntan publik, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang

disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian atas risiko tersebut, akuntan publik mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan 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.

NOTARIS
Kantor Notaris Elizabeth Karina Leonita SH., M.Kn.
Jalan Pengadilan No. 23A, RT.05/RW.03, Pabaton Bogor, Jawa Barat 16121

STTD	:	STTD.N-10/PM.22/2018 (pembaharuan)
Asosiasi	:	Ikatan Notaris Indonesia (INI)
Pedoman Kerja	:	Undang-undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan undang-undang No 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia.
Surat Penunjukan	:	Surat No. 010/EMU/III/2022 tanggal 29 Maret 2022 yang seluruhnya telah disetujui oleh Direksi Perseroan.

Tugas utama Notaris dalam PMHMETD I ini adalah untuk menyiapkan dan membuatkan akta-akta perjanjian dan membuat Berita Acara RUPSLB sehubungan dengan PMHMETD I ini, sesuai dengan peraturan jabatan dan kode etik Notaris.

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP)
Jimmy Prasetyo & rekan
Jl. Jalur Sutera Tim, RT.002/RW.003, Kunciran, Kec. Pinang, Kota Tangerang, Banten 15144

Surat Ijin	:	P-1.18.00507 tanggal 22 April 2009 atas nama Audrey Angelina, MBus., MAPPI (Cert.)
Asosiasi	:	Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) No. S-02142
Pedoman Kerja	:	Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI)
Surat Penunjukan	:	Surat No. 21.09.688.P.614-AA/JTP-07 tanggal 02 September 2021 yang seluruhnya telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Tugas dan tanggung jawab Penilai dalam PMHMETD I adalah melakukan penilaian atas aset berupa tanah, bangunan dan mesin milik PT ESTA PRIMA INVESTAMA dan memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Akuisisi sesuai dengan peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan peraturan Menteri Keuangan serta peraturan Pasar Modal yang berlaku.

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP)
Dasa'at, Yudistira & Rekan
The Manhattan Square - Mid Tower 16th Floor unit C
Jl. TB. Simatupang Kavling 1S
Cilandak Timur, Jakarta Selatan 12560

Surat Ijin	:	STTD.PB-35/PM.2/2018 atas nama Ivan Teguh Khristian, SE., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert)
Asosiasi	:	Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) No. 10-S-02664 Izin penilai publik : B.1-14.00384
Pedoman Kerja	:	Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI)

Surat Penunjukan Penilaian Saham :
No. PR.DYR-00/IT/BS/ESTA/I/2022/ITK/0009 tanggal 13 Januari 2022 dengan addendum No.PR.DYR-00/IT/BS/ESTA/I/2022/ITK/0025 tanggal 25 Januari 2022 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan

Surat Penunjukan Pendapat Kewajaran :
No. PR.DYR-00/IT/BS/ESTA/I/2022/ITK/0010 tanggal 13 Januari 2022 yang seluruhnya telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Tugas dan tanggung jawab Penilai dalam PMHMETD I adalah melakukan penilaian atas 99,97% saham EPI dan memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Akuisisi sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha serta POJK Nomor 35/POJK.4/2020 tentang penilaian dan penyajian laporan penilaian bisnis di pasar modal serta Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") dan Strandar Penilaian Indonesia ("SPI") edisi VII, tahun 2018 serta peraturan Pasar Modal yang berlaku.

BAE
PT Bima Registra
Satrio Tower, 9th Floor, Jl. Prof. DR. Satrio, RT.7/RW.2, Kuningan, East Kuningan, Setiabudi, South Jakarta City, Jakarta 12950

Surat Ijin	:	KEP-36/D.04/2014 tanggal 8 Agustus 2014
Asosiasi	:	Asosiasi BAE Indonesia
Pedoman Kerja	:	Peraturan Pasar Modal dari OJK dan Asosiasi BAE Indonesia
Surat Penunjukan	:	Surat No. 585/BIMA/BID/IV/2022 tanggal 04 April 2022 yang seluruhnya telah disetujui oleh Direksi Perseroan.

Tugas dan tanggung jawab BAE dalam PMHMETD I ini, sesuai dengan Standar Profesi dan peraturan Pasar Modal yang berlaku, antara lain menentukan DPS yang berhak HMETD, mendistribusikan SBHMETD atau HMETD dalam bentuk elektronik ke dalam Penitipan Kolektif di KSEI, menerima permohonan pelaksanaan HMETD, dan melakukan rekonsiliasi dana atas pembayaran permohonan tersebut dengan bank yang ditunjuk oleh Perseroan, melakukan proses penjatahan atas pemesanan pembelian Saham Tambahan, melaksanakan proses penerbitan dan pendistribusian saham dalam bentuk warkat maupun dalam bentuk elektronik ke dalam Penitipan Kolektif di KSEI serta melaksanakan proses pendistribusian Formulir Konfirmasi Penjatahan dan pengembalian uang pemesanan pembelian saham kepada Perseroan serta menyusun laporan PMHMETD I sesuai dengan peraturan yang berlaku

PARA LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL YANG TURUT SERTA DALAM PMHMETD I INI MENYATAKAN DENGAN TEGAS TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN AFILIASI DENGAN PERSEROAN SEBAGAIMANA DIDEFINISIKAN DALAM UUPM.

15. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

Perseroan telah menunjuk PT Bima Registra selaku BAE yang akan mengelola pelaksanaan administrasi dalam PMHMETD I Perseroan sesuai dengan Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksanaan dalam rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk No. 8 tanggal 1 April 2022, Addendum I Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksanaan dalam rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk No. 90 tanggal 22 April 2022 dan Addendum II Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksanaan dalam rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk No. 22 tanggal 7 Juni 2022 ketiganya yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta.

Persyaratan pemesanan dan pembelian saham yang diuraikan dibawah ini dapat berubah apabila terdapat peraturan-peraturan KSEI yang baru.

1. Pemesan yang berhak

Para pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal 21 Juni 2022 pukul 16.00 WIB berhak untuk membeli Saham Baru yang diterbitkan Perseroan dalam PMHMETD I ini dengan ketentuan bahwa setiap pemilik 13 (tiga belas) Saham Lama memiliki 33 (tiga puluh tiga) HMETD dimana 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) saham biasa pada Harga Pelaksanaan.

Harga Pelaksanaan Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham yang harus dibayar pada saat pengajuan pemesanan pembelian.

Pemesan yang berhak melakukan pembelian Saham Baru adalah:

- Pemegang saham Perseroan yang memperoleh HMETD dari Perseroan dan tidak menjual/mengalihkan kepada pihak lain; dan
- Pemegang HMETD yang namanya tercantum dalam SBHMETD atau dalam kolom *endorsement* atau pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI

Pemesan dapat terdiri dari Perorangan dan/atau Badan Hukum Indonesia maupun Asing sebagaimana diatur dalam UU No. 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal.

Apabila terdapat pecahan atas saham hasil pelaksanaan HMETD maka akan diadakan pembulatan terdekat ke bawah, dan jika masih timbul pecahan maka akan menjadi milik Perseroan dan harus dijual oleh Perseroan serta hasil penjualannya dimasukkan ke rekening Perseroan.

2. Pengambilan SBHMETD, Formulir dan Prospektus

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam Penitipan Kolektif, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui rekening Efek Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Bursa setelah tanggal Daftar Pemegang Saham yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 22 Juni 2022 pukul 16.00 WIB. Prospektus, Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan (FPPS Tambahan) dan formulir lainnya dapat diperoleh oleh Pemegang Saham dari masing-masing Perusahaan Efek dan Bank Kustodiannya setiap Hari Kerja dan jam kerja sejak tanggal 22 Juni 2022 di kantor BAE dengan menyerahkan:

a. Fotokopi identitas yang masih berlaku dari pemegang saham perorangan (Kartu Tanda Penduduk/Paspor/Kartu Ijin Tinggal Terbatas); atau fotokopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan terakhir anggota Direksi/pengurus dari Pemegang Saham berupa badan hukum/lembaga. Pemegang Saham juga wajib menunjukkan dokumen asli dari fotokopi tersebut;

b. Asli surat kuasa bermeterai Rp10.000,- (sepuluh ribu Rupiah) (jika dikuasakan) dilengkapi fotokopi identitas diri lainnya yang masih berlaku baik untuk pemberi kuasa maupun penerima kuasa (asli identitas pemberi dan penerima kuasa wajib diperlihatkan).

Bagi Pemegang Saham yang Sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan Sertifikat HMETD atas nama Pemegang Saham. SBHMETD, Prospektus, Formulir Pemesanan

Pembelian Saham Tambahan (FPPS Tambahan) dan formulir lainnya dapat diambil setiap Hari Kerja mulai tanggal 22 Juni 2022 di kantor pusat BAE Perseroan dengan menyerahkan:

a. Fotokopi identitas yang masih berlaku dari pemegang saham perorangan (Kartu Tanda Penduduk/Paspor/Kartu Ijin Tinggal Terbatas); atau fotokopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan terakhir anggota Direksi/pengurus dari Pemegang Saham berupa badan hukum/lembaga. Pemegang Saham juga wajib menunjukkan dokumen asli dari fotokopi tersebut;

b. Asli surat kuasa bermeterai Rp10.000,- (sepuluh ribu Rupiah) (jika dikuasakan) dilengkapi fotokopi identitas diri lainnya yang masih berlaku baik untuk pemberi kuasa maupun penerima kuasa (asli identitas pemberi dan penerima kuasa wajib diperlihatkan.

Bagi Pemegang SBHMETD yang ingin menjual atau mengalihkan sebagian dari HMETD yang telah dimilikinya, maka pemegang HMETD yang bersangkutan dapat menghubungi BAE Perseroan untuk mendapatkan denominasi HMETD yang diinginkan. Pemegang HMETD dapat melakukan pemecahan SBHMETD mulai dari tanggal 23 Juni 2022 sampai dengan tanggal 29 Juni 2022.

3. Prosedur Pelaksanaan HMETD dalam bentuk elektronik

Pelaksanaan HMETD dapat dilakukan mulai tanggal 23 Juni 2022 sampai dengan tanggal 29 Juni 2022

a. Prosedur pelaksanaan HMETD yang berada dalam Penitipan Kolektif

1) Pemegang HMETD memberikan instruksi pelaksanaan HMETD kepada Perusahaan Efek/Bank Kustodian dan membayar Harga Pelaksanaan HMETD dengan memasukkannya ke dalam rekening yang khusus ditunjuk oleh KSEI.
2) Pada Hari Bursa yang sama dengan saat disampaikannya instruksi pelaksanaan HMETD oleh Perusahaan Efek/Bank Kustodian kepada KSEI maka:
   a) KSEI akan mendebet HMETD dari masing-masing sub-rekening pemegang HMETD yang memberikan instruksi Pelaksanaan HMETD ke dalam rekening KSEI dengan menggunakan fasilitas C-BEST; dan
   b) Segera setelah uang Harga Pelaksanaan HMETD diterima di dalam rekening bank yang ditunjuk oleh KSEI, KSEI akan melakukan pemindahbukuan uang Harga Pelaksanaan HMETD dari rekening bank yang ditujuk KSEI tersebut ke rekening bank khusus pada Hari Kerja berikutnya.
3) Satu Hari Bursa setelah KSEI menerima instruksi pelaksanaan HMETD, KSEI akan menyampaikan kepada Biro Administrasi Efek dokumen sebagai berikut:
   a) Daftar rincian instruksi pelaksanaan HMETD yang diterima KSEI, berikut rincian data pemegang HMETD (Nomor identitas, nama, alamat, status kewarganegaraan dan domisili) pemegang HMETD yang melakukan pelaksanaan HMETD;
   b) Surat atau bukti pemindahbukuan Harga PMHMETD I yang dilakukan oleh KSEI, dari rekening bank yang ditunjuk KSEI kedalam rekening bank khusus; dan
   c) Instruksi untuk mendapatkan sejumlah saham hasil pelaksanaan HMETD ke dalam rekening khusus yang telah disediakan oleh KSEI.
4) Segera setelah BAE menerima dari KSEI dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam butir a.3 di atas, BAE akan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen pendukung dari instruksi pelaksanaan HMETD, bukti pemindahan uang sesuai Harga Pelaksanaan HMETD ke dalam rekening bank khusus berdasarkan data pada rekening bank khusus serta instruksi untuk mendepositokan sejumlah saham hasil pelaksanaan HMETD.
5) Selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Bursa setelah permohonan pelaksanaan HMETD diterima dari KSEI dan uang Harga pelaksanaan HMETD telah dibayar penuh (*in good funds*) di rekening bank khusus, BAE akan menerbitkan/mendepositkan sejumlah saham hasil pelaksanaan HMETD ke dalam rekening khusus yang telah disiapkan KSEI dan KSEI akan langsung mendistribusikan saham hasil pelaksanaan HMETD dengan menggunakan fasilitas C-BEST. Selanjutnya KSEI akan memberikan laporan hasil distribusi saham hasil pelaksanaan HMETD tersebut kepada Perseroan dan BAE.

b. Prosedur pelaksanaan HMETD yang berada di luar Penitipan Kolektif (Warkat)

1) Pendaftaran Pelaksanaan HMETD dilakukan di kantor pusat BAE:

PT Bima Registra
Satrio Tower, 9th Floor, Jl. Prof. DR. Satrio, RT.7/RW.2,

Kuningan Timur, Setiabudi,
Jakarta Selatan City, Jakarta 12950

2) Pemegang HMETD yang berada diluar Penitipan Kolektif yang akan melakukan Pelaksanaan HMETD harus membuka rekening Efek di Perusahaan Efek/Bank Kustodian dan membayar Harga pelaksanaan HMETD ke dalam rekening bank khusus serta menyerahkan dokumen sebagai berikut:
   a) Asli SBHMETD yang telah ditandatangani dan diisi lengkap;
   b) Asli bukti pembayaran Harga pelaksanaan HMETD;
   c) Fotokopi identitas yang masih berlaku dari pemegang HMETD (perorangan) yang akan melakukan Pelaksanaan HMETD (Kartu Tanda Penduduk/Paspor/Kartu Ijin Tinggal Terbatas); atau fotokopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan terakhir anggota Direksi/pengurus dari pemegang HMETD (lembaga/badan hukum) yang akan melakukan pelaksanaan HMETD. Asli surat kuasa yang sah (jika dikuasakan) bermeterai Rp10.000,- (sepuluh ribu Rupiah) dilampiri dengan fotokopi KTP/Paspor/KITAS dari Pemberi dan Penerima Kuasa;
   d) Asli formulir penyetoran Efek yang diterbitkan KSEI yang telah diisi dan ditandatangani lengkap.
3) Setiap dan semua biaya pemecahan dari SBHMETD khusus bagi pemegang saham yang masih memiliki saham fisik, Perseroan akan bebankan kepada pemegang saham dengan biaya Rp5.000,- (lima ribu Rupiah) per SBHMETD yang telah dipecah (belum termasuk PPn).
4) BAE akan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen pendukung untuk Pelaksanaan HMETD sebagaimana dimaksud dalam butir b.2 diatas
5) Selambatnya 2 (dua) Hari Bursa setelah permohonan Pelaksanaan HMETD diterima oleh BAE dan uang Harga PMHMETD I telah mendepositkan atau membayar penuh (*in good funds*) ke dalam rekening bank khusus, BAE akan menerbitkan sejumlah saham hasil pelaksanaan HMETD ke dalam rekening Efek pemegang saham menggunakan fasilitas C-Best.

4. Pemesanan Saham Tambahan

Pemegang Saham yang telah melaksanakan HMETD miliknya dapat memesan Saham Tambahan melebihi hak yang dimilikinya dengan cara mengisi Kolom Pemesanan Pembelian Saham Tambahan pada SBHMETD dan/atau FPPS Tambahan yang telah disediakan sekurang-kurangnya 100 (seratus) saham atau kelipatannya.

Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif dan pemegang HMETD dalam bentuk SBHMETD yang menginginkan Saham hasil pelaksanaannya dalam bentuk elektronik harus mengajukan permohonan kepada BAE melalui Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.

Saham hasil penjatahan akan diterbitkan dalam bentuk elektronik, bagi pemegang HMETD yang telah melaksanakan HMTED dan mengajukan pemesanan Tambahan harus mengajukan permohonan kepada Biro Administrasi Efek melalui Perusahaan Efek atau Bank Kustodian dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:

a. Asli FPPS Tambahan yang telah diisi dengan lengkap dan benar;
b. Asli surat kuasa bermeterai Rp10.000,- (sepuluh ribu Rupiah) dari pemegang HMETD kepada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian untuk mengajukan permohonan pemesanan pembelian Saham tambahan dan melakukan pengelolaan Efek atas Saham hasil penjatahan dalam Penitipan Kolektif dan kuasa lainnya yang mungkin diberikan sehubungan dengan pemesanan pembelian Saham tambahan atas nama pemberi kuasa;
c. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk/Paspor/Kartu Ijin Tinggal Terbatas yang masih berlaku (untuk perorangan) atau fotokopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan Direksi/Pengurus (bagi lembaga/badan hukum);
d. Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran;
e. Asli Formulir Penyetoran Efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi lengkap untuk keperluan pendistribusian Saham hasil penjatahan.

Bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif, mengisi dan menyerahkan FPPS Tambahan yang telah didistribusikan dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:

a. Asli FPPS Tambahan yang telah diisi dengan lengkap dan benar;
b. Asli instruksi pelaksanaan (*exercise*) yang telah berhasil (*settled*) dilakukan melalui C-Best yang sesuai atas nama pemegang HMETD tersebut (khusus bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif yang telah melaksanakan haknya melalui sistem C-Best);

c. Asli Formulir Penyetoran Efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi lengkap untuk keperluan pendistribusian Saham hasil penjatahan oleh Biro Administrasi Efek Perseroan;
d. Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.

5. Penjatahan Pemesanan Saham Tambahan

Penjatahan atas pemesanan saham tambahan akan dilakukan pada tanggal 4 Juli 2022 dengan ketentuan sebagai berikut:

a. Bila jumlah seluruh saham yang dipesan, termasuk pemesanan saham tambahan tidak melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini, maka seluruh pesanan atas saham tambahan akan dipenuhi.
b. Bila jumlah seluruh saham yang dipesan, termasuk pemesanan saham tambahan melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini, maka kepada pemesan yang melakukan pemesahan saham tambahan akan diberlakukan sistem penjatahan secara proporsional berdasarkan jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang Saham yang meminta pemesanan saham tambahan.

Perseroan akan menyampaikan laporan hasil pemeriksaan akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjatahan dengan berpedoman pada Peraturan VIII.G.12 dan Peraturan No. IX.A.7 selambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal penjatahan.

6. Persyaratan Pembayaran

Pembayaran pemesanan pembelian Saham dalam rangka PMHMETD I yang permohonan pemesanannya diajukan langsung kepada BAE harus dibayar penuh (*in good funds*) dalam mata uang Rupiah saat pengajuan pemesanan secara tunai, cek, bilyet giro atau pemindahbukuan atau transfer dengan mencantumkan Nomor SBHMETD atau Nomor FPPS tambahan dan pembayaran dilakukan ke rekening Perseroan pada:

PT Bank Central Asia Tbk (Bank BCA)
KCU Serpong Tangerang
Alamat: **Wisma BCA BSD City, Kav. CBD Lot I.3,**
Jl. Pahlawan Seribu Tangerang 15321
Atas Nama: **PT Esta Multi Usaha Tbk**
No. Rekening: **497-1089-088**

Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Jika cek atau bilyet giro pada saat dicairkan ditolak oleh Bank yang bersangkutan, maka pemesanan pembelian Saham dianggap batal.

Bila pembayaran dilakukan dengan cek, bilyet giro, atau pemindahbukuan, maka tanggal pembayaran dihitung berdasarkan tanggal dana efektif diterima (*in good funds*) di rekening Perseroan tersebut di atas.

Biaya-biaya yang timbul dalam rangka pembelian saham ini merupakan beban pemesan. Pemesanan saham yang tidak memenuhi persyaratan pembayaran akan dibatalkan.

7. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham

Perseroan melalui BAE akan menerima pengajuan pemesanan pembelian saham, dan menyerahkan Bukti Tanda Terima Pemesanan Saham yang telah di cap dan ditandatangani, kepada pemesan untuk menjadi bukti pada saat mengambil Saham dan untuk pengembalian uang untuk pesanan yang tidak dipenuhi. Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif akan mendapat konfirmasi atas permohonan pelaksanaan HMETD (*exercise*) melalui C-BEST melalui Pemegang Rekening KSEI.

8. Pembatalan Pemesanan Saham

Perseroan berhak untuk membatalkan pemesanan saham, baik sebagian atau keseluruhan dengan memperhatikan persyaratan yang berlaku. Pemberitahuan mengenai pembatalan pemesanan saham akan diumumkan bersamaan dengan surat pemberitahuan penjatahan dan pengembalian uang pemesanan kepada anggota bursa/bank kustodian/pemegang saham dalam bentuk warkat. Hal-hal yang dapat menyebabkan dibatalkannya pemesanan saham antara lain:

a. Pengisian SBHMETD atau FPPS Tambahan tidak sesuai dengan petunjuk/syarat-syarat pemesanan saham yang tercantum dalam SBHMETD dan Prospektus;
b. Tidak terpenuhinya persyaratan pembayaran; dan
c. Tidak terpenuhinya kelengkapan dokumen permohonan dalam hal terdapat pihak-pihak yang walaupun tidak diperbolehkan untuk melaksanakan HMETD karena pelaksanaan HMETD ke saham dilarang oleh hukum yang berlaku tetapi tetap melakukan pemesanan Saham HMETD dan melakukan pembayaran uang pemesanan, maka Perseroan berhak untuk memperlakukan HMETD tersebut atau dokumentasi HMETD lain yang disampaikan orang pihak tersebut dalam pemesanan Saham Baru tidak sah dan mengembalikan seluruh uang pemesanan yang telah dibayarkan tersebut dalam mata uang Rupiah dengan mentransfer ke rekening bank atas nama pemesan sesuai dengan tata cara pengembalian uang pemesanan pada angka 9 di bawah ini.

9. Pengembalian Uang Pemesanan

Dalam hal tidak terpenuhinya sebagian atau seluruhnya dari pemesanan saham yang lebih besar daripada haknya, maka Perseroan akan mengembalikan sebagian atau seluruh uang pemesanan tersebut dalam mata uang Rupiah (sesuai dengan yang tercantum dalam FPPS Tambahan) pengembalian uang dilakukan oleh Perseroan pada tanggal 5 Juli 2022

Pengembalian uang yang dilakukan Perseroan sampai dengan tanggal 5 Juli 2022 tidak akan disertai bunga, apabila terjadi keterlambatan pengembalian uang melebihi tanggal 5 Juli 2022 jumlah uang yang dikembalikan akan disertai bunga yang diperhitungkan mulai tanggal 6 Juli 2022 sebesar 2% (dua persen) dari tingkat suku bunga Sertifikat Bank Indonesia per tahun, yang dihitung secara pro rata setiap hari keterlambatan. Perseroan tidak dikenakan denda atas keterlambatan pengembalian uang pemesanan saham apabila keterlambatan tersebut disebabkan oleh kesalahan pemesan pada saat mencantumkan nama bank dan nomor rekening bank.

Bagi pemegang HMETD dalam penitipan kolektif KSEI yang melaksanakan haknya melalui KSEI pengembalian uang pemesanan akan dilakukan oleh KSEI.

Pengembalian uang dilakukan dengan mata uang Rupiah dengan menggunakan cek atau pemindah bukuan ke rekening pemesan.

Uang yang dikembalikan dalam bentuk cek dapat diambil di:

PT Bima Registra
Satrio Tower, 9th Floor, Jl. Prof. DR. Satrio, RT.7/RW.2,
Kuningan Timur, Setiabudi,
Jakarta Selatan City, Jakarta 12950

dengan menunjukkan bukti jati diri Pemesan seperti KTP/Paspor/KITAS asli yang masih berlaku; fotokopi Anggaran Dasar (bagi badan hukum/lembaga) dan menyerahkan Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham asli serta menyerahkan fotokopi bukti jati diri tersebut. Pemesan tidak dikenakan biaya bank ataupun biaya transfer untuk jumlah yang dikembalikan tersebut. Bilamana pemesan berhalangan mengambil sendiri, maka pemesan dapat memberikan kuasa kepada orang lain yang ditunjuk dengan melampirkan surat kuasa bermeterai Rp10.000,- (sepuluh ribu Rupiah) dan fotokopi KTP pemberi kuasa dan penerima kuasa serta menunjukkan KTP asli pemberi dan penerima kuasa tersebut.

10. Penyerahan Saham Hasil Pelaksanaan HMETD dan Pengkreditan ke Rekening Efek

Saham hasil PMHMETD I bagi pemesan yang melaksanakan HMETD sesuai dengan haknya melalui KSEI akan dikreditkan pada Rekening Efek dalam 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan pelaksanaan HMETD diterima dari KSEI dan dana pembayaran telah diterima dengan baik di rekening Perseroan.

Saham hasil PMHMETD I bagi pemegang HMETD dalam bentuk SBHMETD yang melaksanakan HMETD sesuai haknya melalui Perusahaan Efek atau Bank Kustodian, akan diterbitkan dalam bentuk elektronik selambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh BAE dan dana pembayaran telah diterima dengan baik oleh Perseroan.

Saham hasil penjatahan atas pemesanan Saham tambahan akan didistribusikan dalam bentuk elektronik dalam Penitipan Kolektif selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal penjatahan.

11. Alokasi terhadap HMETD yang Tidak Dilaksanakan

Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No.7 tanggal 1 April 2022, Addendum I Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No.89 tanggal 22 April 2022 dan Addendum II Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I PT Esta Multi Usaha Tbk., No. 21 tanggal 6 Juni 2022 yang ketiganya dibuat di hadapan Elizabeh Karina., Notaris di Jakarta, maka PT Esta Utama Corpora selaku Pembeli Siaga telah sepakat untuk mengambil bagian atas sisa saham yang ditawarkan tersebut sebanyak-banyaknya sejumlah 334.923.218 (tiga ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu dua ratus delapan belas) saham dengan Harga Pelaksanaan PMHMETD I yaitu Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham.

12. Keterangan penyelesaian pada periode pembayaran atas HMETDnya tidak dibayar dengan uang tunai (*inbreng*).

Pembayaran atas pembelian saham dalam PMHMETD I oleh PT Esta Utama Corpora (dalam kapasitasnya sebagai Pemegang Saham Perseroan dan Pembeli Siaga) dilakukan penyetoran dalam bentuk selain uang tunai (*inbreng*) dengan cara mengalihkan 159.950 (seratus lima puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh) saham PT Esta Prima Investama ("EPI") atau setara dengan 99,97% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam EPI yang mereka miliki dengan nilai sebanyak-banyaknya Rp159.950.000.000- (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah).

16. PENYEBARAN PROSPEKTUS, SERTIFIKAT HMETD DAN FORMULIR

Perseroan telah mengumumkan informasi penting berkaitan dengan PMHMETD I ini melalui iklan di *Website* Bursa dan *Website* Perseroan.

- Bagi pemegang saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui Rekening Efek Perusahaan Efek atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah tanggal pencatatan pada DPS yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 21 Juni 2022. Prospektus dan petunjuk pelaksanaan akan didistribusikan oleh Perseroan kepada KSEI dan dapat diperoleh oleh pemegang saham dari masing-masing Perusahaan Efek atau Bank Kustodiannya.

- Bagi pemegang saham yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama pemegang saham.

SBHMETD, Prospektus, FPPS Tambahan dan formulir lainnya dapat diambil langsung oleh pemegang saham Perseroan yang tercatat dalam DPS Perseroan mulai tanggal 22 Juni 2022 sampai dengan 29 Juni 2022 pada hari dan jam kerja (Senin s.d. Jumat pukul 9.00 - 15.00 WIB) dengan menyerahkan bukti jati diri yang sah (KTP/Paspor/KITAS) dan menyerahkan fotokopinya serta asli surat kuasa bagi yang tidak bisa mengambil sendiri pada BAE Perseroan di:

PT BIMA REGISTRA
Satrio Tower, 9th Floor,
Jl. Prof. DR. Satrio, RT.7/RW.2,
Kuningan Timur, Setiabudi,
Jakarta Selatan City, Jakarta 12950

Apabila pemegang saham Perseroan yang namanya dengan sah tercatat dalam DPS Perseroan per tanggal 21 Juni 2022 belum menerima atau mengambil SBHMETD, Prospektus, FPPS Tambahan dan formulir lainnya dan tidak menghubungi BAE Perseroan, maka setiap dan segala risiko ataupun kerugian yang mungkin timbul bukan menjadi tanggung jawab Perseroan ataupun BAE Perseroan, melainkan sepenuhnya merupakan tanggung jawab para pemegang saham Perseroan yang bersangkutan.

HMETD dalam bentuk elektronik akan didistribusikan ke dalam Rekening Efek KSEI atau didistribusikan kepada pemegang saham melalui Pemegang Rekening KSEI.

17. INFORMASI TAMBAHAN

Bagi para pemegang saham yang memerlukan informasi lebih lanjut mengenai transaksi ini dapat menghubungi Sekretaris Perusahaan/*Corporate Secretary* Perseroan pada setiap jam kerja yaitu pada pukul 08.00 s/d 17.00 dengan alamat:

Corporate Secretary

PT. Esta Multi Usaha Tbk
Gedung Wisma D Esta Komplek Komersil Sektor II Blok AH 2 No.7A
BSD Rawabuntu Serpong
Kota Tangerang Selatan Banten 15318
Telepon : +62 21 6083 4569
Faksimili : + 62 21 6083 4568
Website : www.estamultiusaha.com
Email: corpsec@estamultiusaha.co.id