



**PT ESTA MULTI USAHA Tbk**  
("Perseroan")

**SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA  
PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU I  
("PMHMETD I")**

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM**

Guna memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015, tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("POJK 32/2015") *juncto* Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 14/POJK.04/2019 tanggal 29 April 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan OJK No.32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("POJK 14/2019"), berikut adalah Keterbukaan Informasi kepada Pemegang Saham sehubungan dengan PMHMETD I dari Perseroan.

Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RUPSLB") Perseroan akan diadakan pada hari Rabu, tanggal 30 Maret 2022 dalam rangka persetujuan rencana untuk Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("PMHMETD I") tahun 2022. Seluruh informasi yang dimuat di dalam Keterbukaan Informasi ini hanyalah merupakan usulan, yang tunduk kepada persetujuan RUPSLB dan Prospektus yang diterbitkan oleh Perseroan dalam rangka PMHMETD.

**A. JUMLAH MAKSIMAL RENCANA PENGELUARAN SAHAM DENGAN HMETD DAN WARAN SERI I**

Perseroan menawarkan sebanyak-banyaknya 1.600.000.000 (satu miliar enam ratus juta) saham biasa atas nama ("Saham Baru"), dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham yang mewakili sebanyak-banyaknya 76,04% (tujuh puluh enam koma nol empat persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD I. Bersamaan dengan PMHMETD I ini, menyertai penerbitan Waran Seri I sebanyak-banyaknya 220.500.000 (dua ratus dua puluh juta lima ratus ribu) dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) dengan Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang akan ditentukan kemudian.

Jumlah saham yang akan diterbitkan tersebut bergantung pada keperluan dana Perseroan dan harga dari pelaksanaan HMETD. Dalam hal terjadi perubahan jumlah maksimum saham yang akan diterbitkan, maka Perseroan akan mengumumkannya paling lambat bersamaan dengan iklan Pemanggilan RUPSLB untuk menyetujui PMHMETD I Perseroan.

Untuk menghindari keraguan, Perseroan berhak untuk mengeluarkan sebagian dari atau seluruh jumlah maksimum saham yang disetujui diterbitkan berdasarkan keputusan RUPSLB. Ketentuan-ketentuan penambahan modal dengan memberikan HMETD, termasuk harga pelaksanaan final atas HMETD dan jumlah final atas Saham Baru yang akan diterbitkan, akan diungkapkan di prospektus yang diterbitkan dalam rangka PMHMETD I, yang akan disediakan kepada pemegang saham yang berhak pada waktunya, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

**B. PERKIRAAN PERIODE PELAKSANAAN PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HMETD**

Perseroan merencanakan pelaksanaan penambahan modal dengan memberikan HMETD akan dilaksanakan segera setelah pernyataan pendaftaran dalam rangka PMHMETD I dinyatakan efektif oleh Otoritas Jasa Keuangan, dengan mengingat bahwa sesuai POJK 32/2015 *juncto* POJK No. 14/2019, pelaksanaan tersebut akan dilakukan oleh Perseroan dalam jangka waktu tidak lebih dari 12 (dua belas) bulan sejak tanggal persetujuan RUPSLB.

**C. ANALISA MENGENAI PENGARUH PENAMBAHAN MODAL TERHADAP KONDISI KEUANGAN DAN PEMEGANG SAHAM**

Pengaruh penambahan modal antara lain adalah (i) Perseroan akan memiliki struktur permodalan yang lebih baik yang dapat meningkatkan kondisi keuangan Perseroan untuk melakukan pengembangan usaha dari Perseroan yakni di sektor industri perhotelan dan penyewaan kendaraan, serta (ii) dengan dilaksanakannya PMHMETD I, Perseroan akan memperoleh pendanaan baru untuk mendukung ekspansi Perseroan.

Sehubungan dengan dampak dari rencana PMHMETD I terhadap pemegang saham, di bawah ini adalah proforma susunan dan kepemilikan saham Perseroan sebelum dan setelah dilaksanakannya rencana PMHMETD I dengan asumsi:

1. Perseroan menerbitkan jumlah maksimum Saham Baru sebagaimana dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini sebanyak-banyaknya 1.600.000.000 (satu miliar enam ratus juta) Saham Baru Perseroan dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) dari PMHMETD I, yang disertai dengan penerbitan Waran Seri I sebanyak-banyaknya 220.500.000 (dua ratus dua puluh juta lima ratus ribu) dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah).
2. Seluruh pemegang saham mengambil porsi Saham Baru hasil dari PMHMETD I mereka.
3. Bersamaan pelaksanaan PMHMETD I dan Waran Seri I yang akan dilakukan oleh Perseroan, Perseroan akan melaksanakan peningkatan Modal Dasar dari sebelumnya sebesar Rp168.888.000.000,- menjadi sebesar Rp800.000.000.000 (delapan ratus miliar Rupiah). Perseroan akan memperhatikan jumlah modal disetor dan ditempatkan penuh setelah pelaksanaan Waran Seri I, PMHMETD I dan Waran Seri I tidak akan melebihi dari Modal Dasar Perseroan.

**PROFORMA STRUKTUR PERMODALAN SEBELUM PMHMETD I, SESUDAH PMHMETD I DENGAN ASUMSI BAHWA SELURUH PEMEGANG SAHAM MELAKSANAKAN HMETD YANG DIMILIKINYA BERDASARKAN DAFTAR PEMEGANG SAHAM PERSEROAN (DPS) PER TANGGAL 31 JANUARI 2022 SEBAGAI BERIKUT:**

Nama pemegang saham	Proforma Kepemilikan Saham Perseroan sebelum dilakukan Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I (PMHMETD I)			Proforma Kepemilikan Saham Perseroan sesudah dilakukan Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I (PMHMETD I)		
	Jumlah saham	Nominal (Rupiah)	%	Jumlah saham	Nominal (Rupiah)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>1.688.880.000</b>	<b>168.888.000.000</b>		<b>8.000.000.000</b>	<b>800.000.000.000</b>	
<b>Modal ditempatkan dan disetor penuh:</b>						
PT Esta Utama Corpora	429.500.000	42.950.000.000	68,18%	1.520.293.652	152.029.365.200	68,18%
PT Esta Dana Ventura	68.560.550	6.856.055.000	10,88%	242.682.581	24.268.258.100	10,88%
Johny Sopandi	31.766.400	3.176.640.000	5,04%	112.442.971	11.244.297.100	5,04%
Masyarakat dibawah 5%	99.873.050	9.987.305.000	15,90%	354.580.796	35.458.079.600	15,90%
<b>Total Modal Disetor dan Ditempatkan Penuh</b>	<b>630.000.000</b>	<b>63.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.230.000.000</b>	<b>223.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>1.058.880.000</b>	<b>105.888.000.000</b>		<b>5.770.000.000</b>	<b>577.000.000.000</b>	

**PROFORMA STRUKTUR PERMODALAN SESUDAH PMHMETD I DAN SESUDAH PELAKSANAAN WARAN SERI I DENGAN ASUMSI BAHWA SELURUH PEMEGANG WARAN SERI I AKAN MELAKSANAKAN HAK YANG DIMILIKINYA BERDASARKAN DAFTAR PEMEGANG SAHAM PERSEROAN (DPS) PER TANGGAL 31 JANUARI 2022 SEBAGAI BERIKUT:**

Nama pemegang saham	Proforma Kepemilikan Saham Perseroan sebelum dilakukan Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I (PMHMETD I) dan sebelum Pelaksanaan Waran Seri I			Proforma Kepemilikan Saham Perseroan sesudah dilakukan Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I (PMHMETD I) dan sesudah Pelaksanaan Waran Seri I		
	Jumlah saham	Nominal (Rupiah)	%	Jumlah saham	Nominal (Rupiah)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>8.000.000.000</b>	<b>800.000.000.000</b>		<b>8.000.000.000</b>	<b>800.000.000.000</b>	
<b>Modal ditempatkan dan disetor penuh:</b>						
PT Esta Utama Corpora	1.520.293.652	152.029.365.200	68,18%	1.670.618.654	167.061.865.400	68,18%
PT Esta Dana Ventura	242.682.581	24.268.258.100	10,88%	266.678.773	26.667.877.300	10,88%
Johny Sopandi	112.442.971	11.244.297.100	5,04%	123.561.210	12.356.121.000	5,04%
Masyarakat dibawah 5%	354.580.796	35.458.079.600	15,90%	389.641.363	38.964.136.300	15,90%
<b>Total Modal Disetor dan Ditempatkan Penuh</b>	<b>2.230.000.000</b>	<b>223.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.450.500.000</b>	<b>245.050.000.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Saham dalam Portepel</b>	<b>5.770.000.000</b>	<b>577.000.000.000</b>		<b>5.549.500.000</b>	<b>110.990.000.000</b>	

***Pemegang saham Perseroan yang tidak melaksanakan PMHMETD I miliknya dan tidak mengambil porsinya atas saham tersebut dapat terdilusi maksimum sebesar 71,7% (tujuh puluh satu koma tujuh persen) dan Pemegang saham Perseroan yang tidak melaksanakan Waran Seri I miliknya tersebut dapat terdilusi maksimum sebesar 74,3% (tujuh puluh empat koma tiga persen).***

Rencana Pelaksanaan PMHMETD I yang akan dilaksanakan oleh Perseroan akan berdampak kepada struktur keuangan Perseroan. Dengan melaksanakan PMHMETD I ini, Perseroan bersama dengan grup usaha dalam hal ini PT Esta Utama Corpora akan memperkuat konsolidasi bisnis grup dibidang perhotelan dan properti sehingga secara kapitalisasi akan menjadi lebih besar serta menjadi perusahaan yang terpercaya.

#### **D. PERKIRAAN SECARA GARIS BESAR PENGGUNAAN DANA**

Keseluruhan dana hasil PMHMETD I ini, setelah dikurangi dengan biaya emisi, akan digunakan oleh Perseroan untuk melakukan pembelian 159.950 (seratus 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 persen).

Sedangkan dana hasil Waran Seri I ini akan digunakan oleh Perseroan untuk modal kerja Perseroan.

Informasi final sehubungan dengan penggunaan dana akan diungkapkan dalam prospektus yang diterbitkan dalam rangka PMHMETD I yang akan disediakan kepada pemegang saham yang berhak pada waktunya, sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku.

#### **E. PENYETORAN DALAM BENTUK INBRENG DAN PENILAIAN NILAI WAJAR**

Pada tanggal 18 Februari 2022, Perseroan dan PT Esta Utama Corpora (“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 PT Esta Prima Investama (“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* oleh EUC dalam pelaksanaan PMHMETD I.

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

##### **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 Keuangan 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. No. PR.DYR-00/IT/BS/ESTA/1/2022/ITK/0009 tanggal 13 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. 00020/2.0041-00/BS/05/0384/0/II/2022, tanggal 16 Febuari 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 dengan 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 perusahaan 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 100% 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 100% 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 100% 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 100% 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 100% ekuitas EPI, namun tidak sesuai untuk penilaian 9% ekuitas MKA, dimana metode yang akan digunakan adalah metode Discounted Cash Flow Method (“DCF”).

#### f) 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 100% Ekuitas EPI per tanggal 31 Desember 2021 adalah Rp155.074.624.000,- (seratus lima puluh lima miliar tujuh puluh empat juta enam ratus dua puluh empat ribu Rupiah).

#### 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 Keuangan 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. 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 Februari 2022 sebagai berikut:

##### **a. 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

##### **b. 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.

##### **c. 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 Standar Penilaian Indonesia ("SPI") edisi VII, tahun 2018.

##### **d. 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

**e. 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.

**f. 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 : 00020/2.0041-00/BS/05/0384/0/II/2022 tanggal 16 Februari 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 Rp155.074.624.000,- (seratus lima puluh lima miliar tujuh puluh empat juta enam ratus dua puluh empat ribu Rupiah),-

**Harga Rencana Transaksi**

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham, disepakati bahwa harga akuisisi 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 akuisisi sebesar Rp159.950.000.000,- atau 3,1% diatas nilai pasar.

g. **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
- Meningkatkan laba Perseroan di masa yang akan datang melalui peningkatan sisi pendapatan atau margin laba maupun efisiensi beban.
- Meningkatkan 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.
- Sehubungan dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan bersamaan dengan PMHMETD I, ESTA akan memperoleh tambahan permodalan khususnya akan memperkuat sisi ekuitas Perseroan kedepannya dan diharapkan juga likuiditas saham ESTA akan meningkat seiring dengan pelaksanaan PMHMETD I tersebut, mengingat jumlah saham beredar dari ESTA saat ini masih sangat rendah.

h. **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 ini.
4. Simpangan dari nilai Rencana Transaksi dengan Nilai Pasar adalah sebesar 3,1%. Sesuai dengan POJK No. 35/POJK.04/2020, maka simpangan tersebut adalah wajar, karena dibawah 7,5%.

i. **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.

Tangerang Selatan, 21 Februari 2022

**DIREKSI PERSEROAN**

PT ESTA MULTI USAHA Tbk



**PT ESTA MULTI USAHA Tbk**

**MELVIN WANGKAR**

*Direktur Utama*