



ESTA MULTI USAHA

2020

Laporan Tahunan
Annual Report



**Overcome
The Challenging Year**



Sanggahan dan Batasan Tanggung Jawab

Disclaimer

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

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

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

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

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

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



“ Overcome
The Challenging
Year ”

Sekilas Tentang Laporan Ini About the Report

Pada Laporan Tahunan 2020 PT Esta Multi Usaha Tbk yang mengusung tema "Overcome The Challenging Year". Tema tersebut dipilih berdasarkan analisis dan kajian yang mendalam berdasarkan fakta dan perkembangan bisnis Perseroan sepanjang tahun 2020 serta keberlanjutan bisnis Perseroan di masa depan.

Laporan Tahunan 2020 PT Esta Multi Usaha Tbk menjadi sumber dokumentasi komprehensif yang memuat informasi kinerja Perseroan selama satu tahun. Informasi tersebut memuat dokumentasi lengkap yang menggambarkan profil Perseroan; kinerja operasional, pemasaran, dan keuangan; serta informasi tentang tugas, peran, dan fungsi struktural organisasi perusahaan yang menerapkan konsep *best practices* dan prinsip-prinsip *corporate governance*.

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

Penyusunan Laporan Tahunan 2020 PT Esta Multi Usaha Tbk dilakukan dengan mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 29/POJK.04/2016 tentang Laporan Tahunan Emiten atau Perusahaan Publik dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 30/SEOJK.04/2016 tentang Bentuk dan Isi Laporan Tahunan Emiten atau Perusahaan Publik.

Welcome to the 2020 Annual Report of PT Esta Multi Usaha Tbk with the theme "Overcome The Challenging Year". The theme is chosen based on in-depth analysis and study on the facts and business developments of the Company throughout 2020, as well as the Company's business continuity in the future.

The 2020 Annual Report of PT Esta Multi Usaha Tbk is a comprehensive source of documentation and information on the Company's performance for one year. The information contained in this report includes the profile of the Company; operational, marketing and financial performance; as well as duties, roles, and structural functions of the Company's organization that applies the concepts of best practices and principles of corporate governance.

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

The preparation of the 2020 Annual Report of PT Esta Multi Usaha Tbk is carried out with reference to the Regulation of Financial Services Authority No. 29/POJK.04/2016 regarding Annual Report of Issuers or Public Companies, and the Circular Letter of Financial Services Authority No. 30/SEOJK.04/2016 regarding Form and Content of Annual Report of Issuers or Public Companies

Daftar Isi

Table of Contents

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



Kilas Kinerja Performance Flashback

- 4 Ikhtisar Keuangan Penting
Key Financial Highlights
- 5 Grafik Ikhtisar Keuangan
Charts of Financial Highlights
- 6 Ikhtisar Saham
Share Highlights
- 7 Aksi Korporasi
Corporate Action
- 7 Peristiwa Penting
Significant Events



Laporan Manajemen Management Reports

- 9 Laporan Dewan Komisaris
Board of Commissioners Report
- 14 Laporan Direksi
Board of Directors Report



Profil Perusahaan Company Profile

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



Analisis dan Pembahasan Manajemen Management Discussion and Analysis

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

- 49 Transaksi Material terhadap Afiliasi atau yang Memiliki Benturan Kepentingan
Material Transactions with Affiliations and Transactions Containing Conflict of Interest
- 49 Perbandingan Target dan Realisasi Tahun 2020
Comparison Between 2020 Targets and Realization
- 49 Target/Proyeksi Tahun 2021
2021 Targets/Projections
- 50 Prospek Usaha
Business Outlook
- 51 Aspek Pemasaran
Marketing Aspect
- 51 Dividen
Dividend
- 52 Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum
Use of Proceeds from Public Offering
- 52 Perubahan Peraturan Perundang-undangan yang Berpengaruh Signifikan terhadap Perseroan
Changes in Laws and Regulations with Significant Impact on the Company
- 52 Perubahan Kebijakan Akuntansi
Changes in Accounting Policies



Tata Kelola Perusahaan Good Corporate Governance

- 55 Penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik
Good Corporate Governance Implementation
- 56 Tujuan Penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik
Objectives of Good Corporate Governance Implementation

- 59 Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)
General Meeting of Shareholders (GMS)
- 64 Dewan Komisaris
Board of Commissioners
- 66 Direksi
Board of Directors
- 67 Rapat Gabungan Dewan Komisaris dan Direksi
Joint Meeting of Board of Commissioners and Board of Directors
- 68 Penetapan Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi
Determination of Remuneration for Board of Commissioners and Board of Directors
- 68 Komite Audit
Audit Committee
- 71 Komite Nominasi dan Remunerasi
Nomination and Remuneration Committee
- 71 Sekretaris Perusahaan
Corporate Secretary
- 73 Unit Audit Internal
Internal Audit Unit
- 75 Sistem Pengendalian Internal
Internal Control System
- 76 Manajemen Risiko
Risk Management
- 82 Perkara Hukum Penting
Legal Cases
- 82 Sanksi Administratif
Administrative Sanctions
- 83 Kode Etik
Code of Conduct
- 83 Sistem Pelaporan Pelanggaran
Whistleblowing System
- 85 Program Alokasi Saham kepada Karyawan
Employee Stock Allocation Program



Tanggung Jawab Sosial Perusahaan Corporate Social Responsibility

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

Surat Pernyataan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi tentang Tanggung Jawab atas Laporan Tahunan 2020 PT Esta Multi Usaha Tbk
Statement of Members of Board of Commissioners and Board of Directors on the Responsibility for the 2020 Annual Report of PT Esta Multi Usaha Tbk



Kilas Kinerja

Performance Flashback

Ikhtisar Keuangan Penting

Key Financial Highlights

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

Keterangan / Description	2020	2019	2018	2017
Kas & Setara Kas / Cash and Cash Equivalents	25.247.656.375	1.967.186.253	951.553.601	134.155.788
Jumlah Aset Lancar / Total Current Assets	25.829.018.671	2.909.847.621	1.184.641.281	266.048.434
Jumlah Aset Tidak Lancar / Total Non-Current Assets	48.361.308.905	49.329.529.379	50.259.779.751	45.784.915.643
Jumlah Aset / Total Assets	74.190.327.576	52.239.377.000	51.444.421.032	46.050.964.077
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek / Total Current Liabilities	4.462.560.367	3.924.365.010	2.713.942.729	2.508.212.568
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang / Total Non-Current Liabilities	11.085.611.670	12.579.850.784	15.036.485.553	43.894.323.216
Jumlah Liabilitas / Total Liabilities	15.548.172.037	16.504.215.794	17.750.428.282	46.402.535.784
Jumlah Ekuitas / Total Equity	58.642.155.539	35.735.161.206	33.693.992.750	(351.571.707)

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN /

STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

(dalam Rupiah / in Rupiah)

Keterangan / Description	2020	2019	2018	2017
Pendapatan Usaha / Revenues	8.801.596.151	8.166.969.804	4.280.529.927	765.185.187
Beban Pokok Pendapatan / Cost of Revenues	3.150.734.056	3.365.182.235	1.975.498.225	391.856.849
Laba Bruto / Gross Profit	5.650.862.095	4.801.787.569	2.305.031.702	373.328.338
Beban Usaha / Operating Expenses	4.775.151.620	4.323.878.553	2.828.207.672	354.223.460
Laba (Rugi) Usaha / Operating Profit (Loss)	875.710.475	477.909.016	(523.175.970)	19.104.878
Pendapatan (Beban) Lain-Lain / Other Income (Expenses)	818.995.817	1.467.445.676	(3.512.876.573)	(1.757.820.032)
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan / Profit (Loss) Before Income Tax	1.694.706.292	1.945.354.692	(4.036.052.543)	(1.738.715.154)
Beban Pajak Penghasilan Tangguhan / Deferred Income Tax Expenses	24.739.452	27.084.341	74.176.967	-
Laba (Rugi) Tahun Berjalan / Profit (Loss) for the Year	1.719.445.744	1.972.439.033	(3.961.875.576)	(1.738.715.154)
Penghasilan (Beban) Komprehensif Lain-Lain / Other Comprehensive Income (Expenses)	34.299.552	68.729.423	7.440.033	-
Total Laba (Rugi) Komprehensif / Total Comprehensive Income (Loss)	1.753.745.296	2.041.168.456	(3.954.435.543)	(1.738.715.154)
Laba (Rugi) per Saham / Earning (Loss) per Share	2,90	4,59	(45,57)	(34,77)

LAPORAN ARUS KAS / STATEMENTS OF CASH FLOWS

(dalam Rupiah / in Rupiah)

Keterangan / Description	2020	2019	2018	2017
Arus Kas dari Aktivitas Operasi / Cash Flows from Operating Activities				
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi / Net Cash Flows Provided by (Used in) Operating Activities	4.968.646.451	1.183.996.574	(1.593.593.472)	11.727.583.847
Arus Kas dari Aktivitas Investasi / Cash Flows from Investing Activities				
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi / Net Cash Flows Provided by (Used in) Investing Activities	(140.092.500)	3.230.056.392	(15.932.963.609)	(31.895.021.817)
Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan / Cash Flows from Financing Activities				
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan / Net Cash Flows Provided by (Used in) Financing Activities	18.451.916.171	(3.398.420.314)	18.343.954.894	20.178.017.106
Kenaikan (Penurunan) Neto Kas dan Bank / Net Increase (Decrease) in Cash on Hand and Cash in Banks	23.280.470.122	1.015.632.652	817.397.813	10.579.136
Kas dan Bank Awal Tahun / Cash on Hand and Cash in Banks Beginning of the Year	1.967.186.253	951.553.601	134.155.788	123.576.652
Kas dan Bank Akhir Tahun / Cash on Hand and Cash in Banks End of the Year	25.247.656.375	1.967.186.253	951.553.601	134.155.788

LAPORAN RASIO KEUANGAN / STATEMENTS OF FINANCIAL RATIOS

Keterangan / Description	2020	2019	2018	2017
Laba Tahun Berjalan terhadap Pendapatan / Profit for the Year to Revenues	19,54%	24,15%	-92,56%	-227,23%
Penghasilan Komprehensif terhadap Pendapatan / Comprehensive Income to Revenues	19,93%	24,99%	-92,38%	-227,23%
Laba Tahun Berjalan terhadap Jumlah Ekuitas / Return On Equity	2,93%	5,52%	-11,76%	494,55%
Penghasilan Komprehensif terhadap Jumlah Ekuitas / Comprehensive Income to Total Equity	2,99%	5,71%	-11,74%	494,55%
Laba Tahun Berjalan terhadap Jumlah Aset / Return On Assets	2,32%	3,78%	-7,70%	-3,78%
Aset Lancar terhadap Liabilitas Jangka Pendek / Current Assets to Current Liabilities	578,79%	74,15%	43,65%	10,61%
Liabilitas Jangka Panjang terhadap Jumlah Ekuitas / Non-Current Liabilities to Total Equity	18,90%	35,20%	44,63%	-12485,17%

LAPORAN RASIO PERTUMBUHAN / STATEMENTS OF GROWTH RATIOS

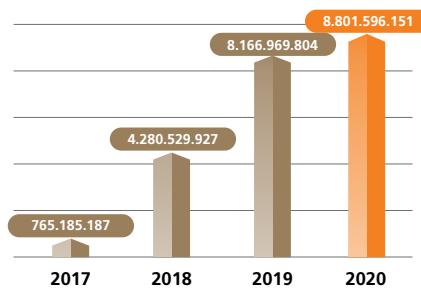
Keterangan / Description	2020	2019	2018	2017
Pendapatan Usaha / Revenues	7,77%	90,79%	459,41%	-3,13%
Laba Usaha / Operating Profit	83,24%	-191,35%	-2838,44%	-73,49%
Penghasilan Komprehensif / Comprehensive Income	-14,08%	-151,62%	127,43%	19,24%
Jumlah Aset / Total Assets	42,02%	1,55%	11,71%	154,58%
Jumlah Ekuitas / Total Equity	64,10%	6,06%	-9683,82%	-125,35%

Grafik Ikhtisar Keuangan Charts of Financial Highlights

Pendapatan

Revenues

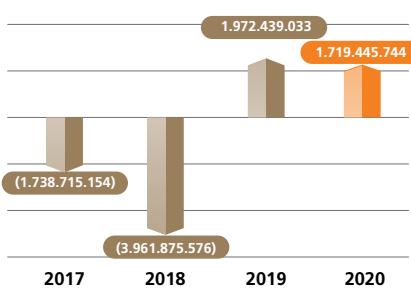
(dalam Rupiah / in Rupiah)



Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan

Net Profit (Loss) for the Year

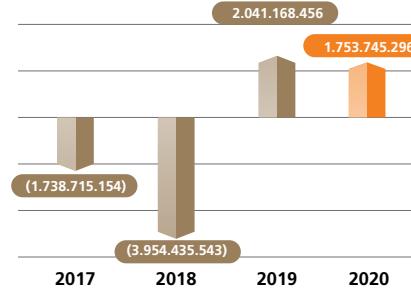
(dalam Rupiah / in Rupiah)



Total Laba (Rugi) Komprehensif

Total Comprehensive Income (Loss)

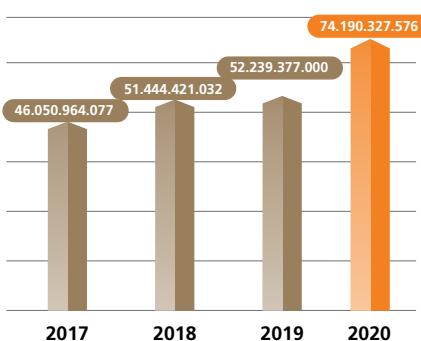
(dalam Rupiah / in Rupiah)



Total Aset

Total Assets

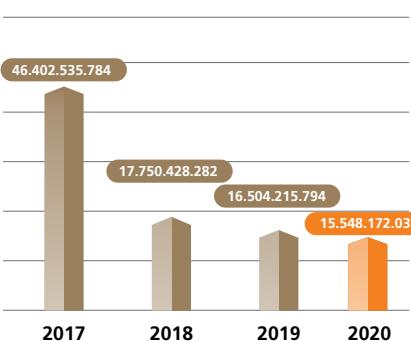
(dalam Rupiah / in Rupiah)



Total Liabilitas

Total Liabilities

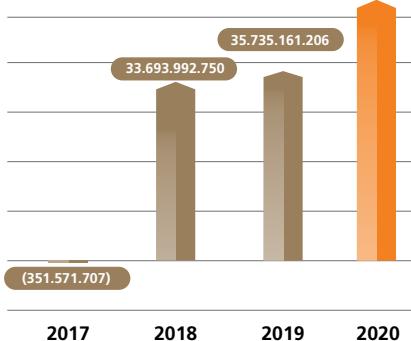
(dalam Rupiah / in Rupiah)



Total Ekuitas

Total Equity

(dalam Rupiah / in Rupiah)



Ikhtisar Saham Share Highlights

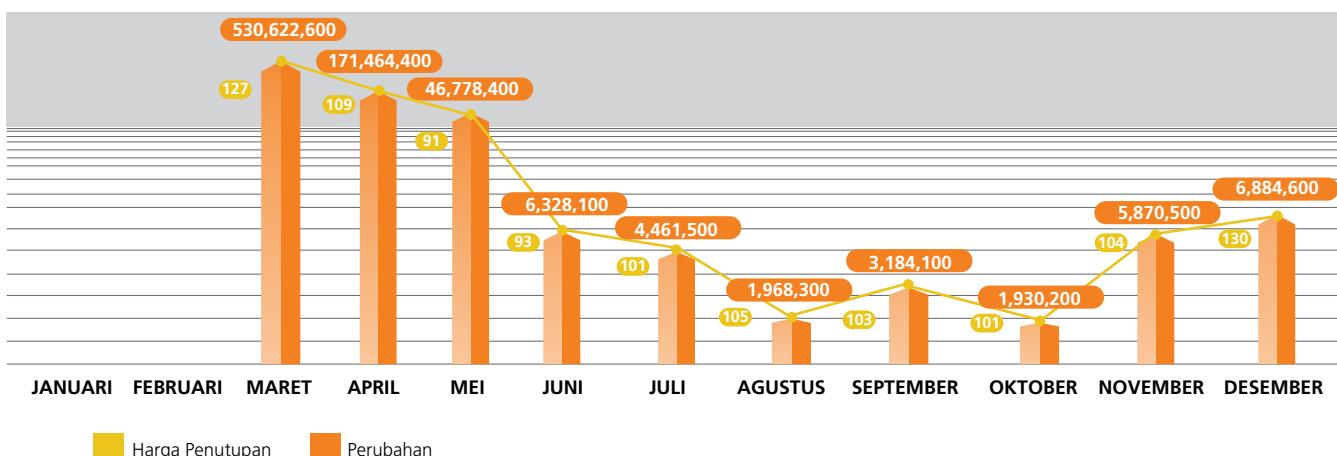
KINERJA SAHAM 2020 / 2020 STOCK PERFORMANCE

Bulan Month	Harga Pembukaan Opening Price	Harga Tertinggi Highest Price	Harga Terendah Lowest Price	Harga Penutupan Closing Price	Perubahan Change	Volume Transaksi (Lembar) Transaction Volume	Nilai (Rp) Value (Rp)	Frekuensi Frequency
Januari	0	0	0	0	0	0	0	0
Februari	0	0	0	0	0	0	0	0
Maret	150	310	117	127	-23	530,622,600	112,197,018,600	22,830
April	120	132	98	109	-11	171,464,400	19,942,620,600	15,343
Mei	112	122	82	91	-21	46,778,400	4,715,830,800	3,710
Juni	100	100	52	93	-7	6,328,100	580,574,300	1,214
Juli	95	170	90	101	6	4,461,500	434,858,700	1,960
Agustus	101	108	95	105	4	1,968,300	199,705,200	379
September	100	108	93	103	3	3,184,100	322,710,900	359
Okttober	101	104	93	101	0	1,930,200	193,146,900	281
November	96	104	90	104	8	5,870,500	568,817,800	332
Desember	104	131	94	130	26	6,884,600	772,318,700	1,285

HARGA DAN VOLUME PERDAGANGAN SAHAM 2020 / 2020 SHARE PRICE AND TRADING VOLUME

Tahun Year	Harga Saham/Lembar Stock Price					Jumlah Lembar Saham Total Shares	Volume Transaksi (Lembar) Transaction Volume	Nilai (Rp) Value (Rp)	KapitalisasiPasar (Rp) Market Capitalization(Rp)
	Harga Pembukaan Opening Price	Harga Tertinggi Highest Price	Harga Terendah Lowest Price	Harga Penutupan Closing Price	Perubahan Change				
2020	150	310	52	130	-20	630,000,000	779,492,700	139,927,602,500	81,900,000,000
TW1	150	310	117	127	-23	630,000,000	530,622,600	112,197,018,600	80,010,000,000
TW2	120	132	52	93	-27	630,000,000	224,570,900	25,239,025,700	58,590,000,000
TW3	95	170	90	103	8	630,000,000	9,613,900	957,274,800	64,890,000,000
TW4	101	131	90	130	29	630,000,000	14,685,300	1,534,283,400	81,900,000,000

GRAFIK PERGERAKAN HARGA SAHAM 2020 / 2020 SHARE PRICES MOVEMENT CHART





Aksi Korporasi

Corporate Actions

Pada tahun buku 2020, Perseroan tidak melakukan aksi korporasi berupa pemecahan saham (stock split), penggabungan saham (reserve stock), dividen saham, saham bonus, dan perubahan nilai nominal saham, sehingga tidak terdapat adanya informasi terkait aksi korporasi tersebut.

In the 2020 fiscal year, the Company did not execute corporate actions in the form of stock split, reverse stock, dividends, bonus shares, and changes in the nominal value of shares; thus, there is no information related to these corporate actions.

Peristiwa Penting

Significant Events

Pada tahun 2020 Perseroan tidak memiliki peristiwa penting atau kejadian penting lainnya.

In 2020 the Company did not have any significant events or other significant events.



Laporan Manajemen

Management Report

Laporan Dewan Komisaris

Board of Commissioners Report

Dewan Komisaris puas terhadap kinerja operasional Perseroan di tahun 2020 karena Perseroan dapat bertahan selama pandemi COVID-19 dan memberikan upaya terbaik untuk menunjang seluruh kegiatan bisnis perseroan.

The Board of Commissioners is satisfied with the Company's operational performance in 2020 because the Company was able to survive during the COVID-19 pandemic and gave its best efforts to support all of the company's business activities.



MELVIN WANGKAR

Komisaris Utama
President Commissioner

PARA PEMEGANG SAHAM DAN PEMANGKU KEPENTINGAN YANG TERHORMAT

Perkenankan kami mengawali laporan ini dengan menyampaikan rasa syukur kepada Tuhan yang Maha Esa karena atas rahmatNya, kami mampu melalui tahun 2020 yang penuh tantangan dengan menorehkan catatan kinerja yang baik. Dengan laporan ini, kami dari jajaran Dewan Komisaris PT Esta Multi Usaha Tbk menyampaikan laporan pengawasan kami terhadap kinerja Direksi dan Perseroan dan pertanggungjawaban kami akan fungsi dan peran kami di Perseroan. Laporan ini disusun sebagai bentuk wujud nyata tanggung jawab kami kepada para Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan yang telah banyak berperan dalam pertumbuhan bisnis usaha.

TINJAUAN EKONOMI 2020

Tahun 2020 menjadi tahun yang dinilai berada dalam kondisi yang kurang baik. Mengingat pandemi COVID-19 yang belum selesai membuat perekonomian dunia menyusut sebesar 4,3 persen, lebih dari dua setengah kali lipat dari penurunan selama krisis keuangan global 2009. Laporan PBB bertajuk *World Economic Situation and Prospects* menggarisbawahi bahwa pemulihan berkelanjutan dari pandemi akan bergantung tidak hanya pada besaran stimulus dan peluncuran vaksin yang cepat, tetapi juga pada kualitas dan efektivitas langkah-langkah ini untuk membangun ketahanan terhadap guncangan di masa depan.

DEAR SHAREHOLDERS AND STAKEHOLDERS

Let us begin this report by expressing our gratitude to God Almighty because by His grace, we were able to go through a challenging 2020 by making a good performance record. With this report, we from the Board of Commissioners of PT Esta Multi Usaha Tbk submit our supervisory report on the performance of the Board of Directors and the Company and our responsibility for our functions and roles in the Company. This report is prepared as a tangible manifestation of our responsibility to the Shareholders and Stakeholders who have played a major role in the growth of the business.

2020 ECONOMIC REVIEW

The year 2020 is considered to be in an unfavorable condition. Given the unfinished COVID-19 pandemic, the world economy has shrunk by 4.3 percent, more than two and a half times the decline during the 2009 global financial crisis. The United Nations report, *World Economic Situation and Prospects*, underscores that a sustainable recovery from the pandemic will depend not only on the magnitude of the stimulus and the rapid rollout of vaccines, but also on the quality and effectiveness of these measures for building resilience to future shocks.

Sementara perekonomian dalam negeri turut mengalami imbas negatif dari rendahnya pertumbuhan ekonomi global akibat COVID-19. Badan Pusat Statistik mencatat pertumbuhan ekonomi sepanjang 2020 mengalami kontraksi 2,07 persen secara *year on year* pada kuartal IV. Pertumbuhan ekonomi kuartal IV tercatat sebesar -2,19 persen secara *year on year*. Sedangkan pertumbuhan di kuartal IV tahun 2020 dengan kuartal tahun 2019 mengalami kontraksi -0,42 persen.

Meanwhile, the domestic economy has also experienced a negative impact from the low global economic growth due to COVID-19. The Central Statistics Agency noted that economic growth throughout 2020 experienced a contraction of 2.07 percent year on year in the fourth quarter. Fourth quarter economic growth was recorded at -2.19 percent year on year. Meanwhile, growth in the fourth quarter of 2020 with the 2019 quarter contracted -0.42 percent.



PENILAIAN KINERJA DIREKSI DI TAHUN 2020

Dewan Komisaris menilai langkah-langkah strategis yang diambil oleh Direksi dalam mencapai target dan tujuan perusahaan di tahun 2020 sudah dalam langkah yang tepat untuk mencapai target bisnis di tahun 2020 meskipun tidak sebaik tahun 2019 karena pandemi COVID-19 yang menyebabkan adanya PSBB (Pembatasan Sosial Berskala Besar) dari Maret sampai akhir desember 2020 situasi yang belum normal, sehingga Dewan Komisaris menilai kinerja Direksi sudah cukup baik di tahun 2020.

Dewan Komisaris cukup puas terhadap kinerja operasional Perseroan di tahun 2020 karena Perseroan dinilai dapat memanfaatkan seluruh sumber daya yang dimiliki secara efisien untuk menunjang seluruh kegiatan bisnis perseroan, akan tetapi Dewan Komisaris menilai masih banyak hal-hal yang dapat ditingkatkan oleh Perseroan untuk tahun-tahun mendatang, seperti penerapan **Good Corporate Governance** yang harus ditingkatkan dan ditekankan di setiap aspek bisnis dan operasional, transparansi, dan manajemen risiko Perseroan.

Sementara dari kinerja keuangan, Dewan Komisaris cukup puas dengan laporan keuangan Perseroan, karena pada tahun 2020 Perseroan telah mencatatkan keuntungan di tengah pandemi COVID-19 dan kondisi ekonomi global yang tidak terlalu baik. Dewan Komisaris berharap Perseroan bisa mendapatkan profit yang lebih besar di tahun-tahun mendatang, di samping itu Dewan Komisaris juga memberikan rekomendasi kepada Direksi untuk dapat menekan biaya-biaya yang akan dikeluarkan sehingga pada tahun 2021 dapat memperoleh laporan keuangan yang lebih baik.

ASSESSMENT ON BOARD OF DIRECTORS PERFORMANCE IN 2020

The Board of Commissioners assesses that the strategic steps taken by the Board of Directors in achieving the company's targets and objectives in 2020 are in the right steps to achieve business targets in 2020 although they are not as good as 2019 due to the COVID-19 pandemic which led to the PSBB (Large-Scale Social Restrictions) from March to the end of December 2020 the situation was not yet normal, so the Board of Commissioners assessed that the performance of the Board of Directors was quite good in 2020.

The Board of Commissioners is quite satisfied with the operational performance of the Company in 2020 because the Company is considered to be able to utilize all of its resources efficiently to support all of the company's business activities, however, the Board of Commissioners considers that there are still many things that the Company can improve in the coming years, such as the implementation of Good Corporate Governance which must be improved and emphasized in every aspect of the Company's business and operations, transparency, and risk management.

Meanwhile, in terms of financial performance, the Board of Commissioners is quite satisfied with the Company's financial statements, because in 2020 the Company has recorded a profit in the midst of the COVID-19 pandemic and global economic conditions that are not too good. The Board of Commissioners hopes that the Company can gain greater profits in the coming years, in addition to that the Board of Commissioners also provides recommendations to the Board of Directors to be able to reduce costs to be incurred so that in 2021 they can obtain better financial reports.

PANDANGAN ATAS IMPLEMENTASI STRATEGI PERSEROAN

Dalam pandangan Dewan Komisaris, strategi untuk mencapai pertumbuhan bisnis telah diimplementasikan dengan baik. Hal tersebut terbukti dengan adanya kinerja baik yang telah diberikan oleh Direksi dan seluruh karyawan yang bertugas, sehingga menghasilkan kinerja operasional dan keuangan yang cukup baik meskipun tidak sebaik tahun 2019 karena pandemi COVID-19.

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

PANDANGAN ATAS PENETAPAN TATA KELOLA PERSEROAN

Dewan Komisaris puas dan menyambut baik atas implementasi Good Corporate Governance yang dilakukan oleh Perseroan pada tahun 2020, meskipun demikian Dewan Komisaris menilai masih banyak peluang-peluang yang dapat ditingkatkan oleh Perseroan dalam penerapan dan implementasi GCG. Dewan Komisaris merekomendasikan Perseroan untuk lebih meningkatkan transparansi kepada para pemangku kepentingan tentang informasi-informasi yang ada di Perseroan dalam rangka pengambilan keputusan dan kebijakan bagi para pemangku kepentingan. Akuntabilitas dan responsibilitas juga menjadi salah satu hal yang dinilai oleh Dewan Komisaris untuk dapat terus ditingkatkan oleh Perseroan agar Perseroan dapat menjalani bisnis secara bertanggung jawab.

PROSPEK USAHA PERSEROAN

Di sektor perhotelan, Dewan Komisaris berpendapat Perseroan memiliki prospek usaha yang bagus di tahun-tahun mendatang, mengingat Hotel 88 Bekasi berada di tengah kota yang sedang dikembangkan dengan berbagai infrastruktur dan fasilitas yang memadai. Dengan pertumbuhan infrastruktur yang semakin memadai di kota Bekasi, meskipun pandemi COVID-19 masih ada, Dewan Komisaris berharap memperkirakan akan berdampak terhadap prospek Hotel 88 Bekasi di tahun berikutnya apabila COVID-19 telah selesai.

Sedangkan untuk sektor Properti Komersial, Dewan Komisaris berharap akan terjadi pemulihan, hal ini didasari karena permintaan akan properti di bidang ritel masih berkurang karena COVID-19.

Untuk di sektor penyewaan kendaraan, Dewan Komisaris berharap juga akan mengalami pemulihan, dengan melihat saat ini penurunan perusahaan untuk menyewa kendaraan sebagai kendaraan operasional perusahaan karena dampak COVID-19.

VIEWS ON IMPLEMENTATION OF STRATEGIES

In the view of the Board of Commissioners, the strategy to achieve business growth has been well implemented. This is proven by the good performance that has been given by the Board of Directors and all employees on duty, resulting in a fairly good operational and financial performance although not as good as in 2019 due to the COVID-19 pandemic.

The recommendation that can be considered by the Board of Directors to determine strategic steps in the coming years is to increase the application of Good Corporate Governance principles in every aspect of the Company's business and operations. In addition, the Board of Commissioners recommends that the Board of Directors emphasize and strengthen the transparency system and whistle blowing system in the Company's business.

VIEWS ON IMPLEMENTATION OF CORPORATE GOVERNANCE

The Board of Commissioners is satisfied and welcomes the implementation of Good Corporate Governance carried out by the Company in 2020, however, the Board of Commissioners views that there are still many opportunities that can be improved by the Company in implementing GCG. The Board of Commissioners recommends the Company to further increase transparency to stakeholders regarding the information available in the Company in the context of making decisions and policies for stakeholders. Accountability and responsibility are also considered by the Board of Commissioners to be continuously improved by the Company so that the Company can conduct business responsibly.

BUSINESS OUTLOOK

In the hospitality sector, the Board of Commissioners believes that the Company has good business prospects in the years to come, considering that Hotel 88 Bekasi is located in the middle of a city that is being developed with various infrastructures and adequate facilities. With increasingly adequate infrastructure growth in the city of Bekasi, even though the COVID-19 pandemic still exists, the Board of Commissioners hopes that it will have an impact on the prospects of Hotel 88 Bekasi in the following year when COVID-19 is over.

As for the Commercial Property sector, the Board of Commissioners hopes that a recovery will occur, this is based on the fact that the demand for property in the retail sector is still decreasing due to COVID-19.

For the vehicle rental sector, the Board of Commissioners hopes that it will also experience a recovery, given the current decline in companies to rent vehicles as company operational vehicles due to COVID-19.

Dewan Komisaris berharap di tahun 2021 Perseroan dapat memiliki kinerja yang lebih baik lagi dibandingkan dengan tahun 2020, baik dari kinerja operasional, keuangan, pengelolaan SDM, dan manajemen risiko. Di samping itu, Dewan Komisaris juga berharap Perseroan dapat memaksimalkan dan memanfaatkan segala peluang dan tantangan yang dimiliki perseroan untuk perkembangan Perseroan hingga COVID-19 selesai.

MEKANISME PEMBERIAN NASIHAT KEPADA DIREKSI

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

KOMPOSISI DEWAN KOMISARIS

Tidak ada perubahan komposisi Dewan Komisaris pada Tahun 2020.

Dengan demikian, komposisi Dewan Komisaris per tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

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

The Board of Commissioners hopes that in 2021 the Company can have an even better performance compared to 2020, both in terms of operational performance, finance, HR management, and risk management. In addition, the Board of Commissioners also hopes that the Company can maximize and take advantage of all the opportunities and challenges that the company has for the development of the Company until COVID-19 is over.

MECHANISM OF ADVISORY TO THE BOARD OF DIRECTORS

In order to realize better performance, the Board of Commissioners not only carries out supervision, but also provides appropriate advice and input for the Board of Directors. The provision of this advice is a form of support from the Board of Commissioners for the implementation of management and management carried out by the Board of Directors, so that the Board of Directors is able to carry out their duties more optimally. The advice and input is given through a joint meeting mechanism as well as direct giving which is carried out periodically and in accordance with the needs, conditions, and situations.

COMPOSITION OF THE BOARD OF COMMISSIONERS

There is no change in the composition of the Board of Commissioners in 2020.

Thus, the composition of Board of Commissioners as of December 31, 2020 is as follows:

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

APRESIASI

Akhir kata, kami dari jajaran Dewan Komisaris mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan berupa dukungan dan peran serta hingga kepercayaan para Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan kepada Perseroan di sepanjang tahun 2020. Kami pun turut mengucapkan terima kasih kepada Direksi serta seluruh karyawan dan mengapresiasi seluruh kontribusi dan dedikasi yang diberikan dalam mendukung Perseroan mencapai tujuan dan pertumbuhan bisnis yang cukup baik.

Besar harapan kami bahwa Perseroan di tahun 2021 mampu menjaga kinerja baik ini dan terus bergerak meningkatkan bisnis usaha hingga mampu memberikan hasil yang terbaik di tengah pandemi COVID-19. Kami selaku jajaran Dewan Komisaris akan terus menjalankan peran dan tanggung jawab kami dalam melakukan pengawasan terhadap operasional Perseroan.

APPRECIATION

Lastly, we from the Board of Commissioners would like to express our deepest gratitude for the assistance in the form of support and participation to the trust of the Shareholders and Stakeholders in the Company throughout 2020. We also express our gratitude to the Board of Directors and all employees and appreciate all contributions and dedications given in supporting the Company to achieve its goals and business growth are quite good.

We hope that in 2021 the Company will be able to maintain this good performance and continue to move to improve its business so that it can provide the best results in the midst of the COVID-19 pandemic. We as the Board of Commissioners will continue to carry out our roles and responsibilities in supervising the Company's operations.



MELVIN WANGKAR
Komisaris Utama
President Commissionner

Laporan Direksi

Board of Directors Report



LUKMAN NELAM

Direktur Utama
President Director

PARA PEMEGANG SAHAM DAN PEMANGKU KEPENTINGAN TERHORMAT,

Dengan penuh rasa syukur, kami sampaikan ungkapan terima kasih kami kepada Tuhan yang Maha Kuasa untuk seluruh rahmat dan karunia yang diberikan kepada kami, PT Esta Multi Usaha Tbk di sepanjang tahun 2020. Di tengah pandemi COVID-19, kami mampu bertahan dan menorehkan catatan kinerja yang cukup baik. Melalui laporan ini, kami selaku Direksi Perseroan akan menyampaikan hasil kinerja yang telah Perseroan raih di tahun 2020 sebagai perwujudan komitmen tanggung jawab kami dalam melaksanakan fungsi sebagai organ pengelola dan pengurus Perseroan.

KINERJA PERSEROAN TAHUN 2020

Strategi dan Kebijakan Strategis

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

Perseroan optimis perekonomian indonesia akan membaik di tahun 2021 dibandingkan dengan kontraksi negatif pertumbuhan ekonomi tahun 2020 yang terdampak pandemi COVID-19. Perseroan berhasil membukukan pendapatan usaha mencapai Rp8.801 juta, naik 7,78% dari hasil pendapatan usaha tahun sebelumnya. Pencapaian yang cukup baik ditengah pandemi dan situasi ekonomi yang tidak menentu.

The Company is optimistic that the Indonesian economy will improve in 2021 compared to the negative contraction of economic growth in 2020 due to the COVID-19 pandemic. The Company recorded operating revenues of Rp8,801 million, increasing 7.78% from the previous year's operating revenues. A pretty good achievement in the midst of a pandemic and uncertain economic situation.

DEAR SHAREHOLDERS AND STAKEHOLDER

With great gratitude, we express our gratitude to God Almighty for all the graces and gifts bestowed upon us, PT Esta Multi Usaha Tbk throughout 2020. In the midst of the COVID-19 pandemic, we were able to survive and set a record performance which is quite good. Through this report, we as the Board of Directors of the Company will convey the results of the performance that the Company has achieved in 2020 as a manifestation of our commitment to responsibility in carrying out our functions as the management and management organs of the Company.

COMPANY'S PERFORMANCE IN 2020

Strategies and Strategic Policies

In developing its business, the Company has various strategies that are considered capable of supporting the Company in achieving its targets and increasing growth.

Meningkatkan lini usaha yang terdiversifikasi

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

Memiliki rencana pengembangan

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

Dengan harga properti yang saat ini sedang menurun, Perseroan mempertimbangkan untuk mengakuisisi aset properti untuk menambah pendapatan dari sewa.

Melakukan sinergi antar lini usaha

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

Target dan hasil

Berdasarkan Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) tahun 2020, Perseroan pada tahun 2020 ini telah berusaha menghasilkan kinerja dalam memenuhi target yang terangkum dalam RKAP tersebut. Target-target yang ditetapkan dalam RKAP antara lain target pendapatan dan laba bersih. Melihat kembali perbandingan antara target yang ditetapkan pada awal tahun 2020 dengan hasil yang dicapai pada tahun 2020, Perseroan menelaah berbagai faktor yang mempengaruhi agar pencapaian target dapat terealisasi dan menyusun strategi yang tepat dan sesuai sehingga ke depan mampu meningkatkan kinerja dan bersiap menghadapi tantangan dan kendala yang mungkin terjadi di masa depan terutama pandemi COVID-19. Perseroan membukukan hasil pendapatan usaha mencapai Rp8.801 juta, naik 7,78% dari hasil pendapatan usaha tahun sebelumnya. Pencapaian yang cukup baik ditengah pandemi dan situasi ekonomi yang tidak menentu.

Operasional

Dari sisi Operasional Perseroan, Direksi melihat kinerja operasional Perseroan, terutama di lini perhotelan telah mencerminkan kinerja yang cukup baik. Pada tahun 2020, Hotel 88 Bekasi masih bertahan selama pandemi COVID-19.

Keuangan

Direksi menilai kinerja keuangan Perseroan pada tahun 2020 sudah sangat baik, hal ini dibuktikan dengan kemampuan Perseroan untuk mencatatkan keuntungan pada tahun 2020 dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya yang masih mengalami kerugian.

Improving diversified business lines

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

Establishing a development plan

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

With property prices currently declining, the Company is considering acquiring property assets to increase rental income.

Synergizing between business lines

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

Targets and results

Based on the Company's 2020 Work Plan and Budget (RKAP), the Company in 2020 has tried to produce performance in meeting the targets summarized in the RKAP. The targets set in the RKAP include revenue and net profit targets. Looking back at the comparison between the targets set at the beginning of 2020 and the results achieved in 2020, the Company examines various factors that influence the achievement of targets and prepares appropriate strategies so that in the future they are able to improve performance and be prepared to face challenges and obstacles that arise may happen in the future especially the COVID-19 pandemic. The Company recorded operating revenues of Rp8,801 million, increasing 7.78% from the previous year's operating revenues. A pretty good achievement in the midst of a pandemic and uncertain economic situation.

Operations

From the operational side of the Company, the Board of Directors sees that the Company's operational performance, especially in the hotel business line, has reflected a fairly good performance. In 2020, Hotel 88 Bekasi is still surviving during the COVID-19 pandemic

Finance

The Board of Directors considers that the Company's financial performance in 2020 was very good, this is shown by the Company's ability to record profits in 2020 compared to the previous years which were still experiencing losses.

Dalam hal Pendapatan Usaha, Perseroan berhasil membukukan Pendapatan senilai Rp 8,8 miliar dan Laba Bersih Rp 1,7 miliar. Laba Bersih mengalami penurunan sebesar 14,1% disebabkan karena menurunnya Pendapatan lain-lain sebesar 44,2% dari tahun sebelumnya. Dari sisi nilai Aset, pada tahun buku 2020, Perseroan mencatat kenaikan Jumlah Aset sebesar Rp21,9 miliar atau mengalami kenaikan senilai 42% dari tahun sebelumnya. Kenaikan ini disebabkan oleh meningkatnya nilai Aset Lancar sebesar Rp22,9 miliar dan penurunan Aset Tidak Lancar sebesar Rp 968 juta atau masing-masing meningkat 787,6% dan menurun 1,9%.

Kinerja positif Perseroan tidak hanya tergambar dari kemampuan Perseroan dalam mencatatkan keuntungan di tahun 2020, akan tetapi juga tergambar dari kemampuan Perseroan untuk menjaga arus kas positif sehingga memberikan kesan yang baik kepada kreditor dalam pemenuhan tanggung jawab Perseroan.

Pengelolaan SDM

Perseroan telah melakukan pengelolaan dan pengembangan Sumber Daya Manusia dengan baik, Perseroan selalu berupaya meningkatkan kualitas sumber daya manusia dengan memberikan training, mentoring, dan coaching baik yang diberikan oleh tim internal maupun eksternal dengan anjuran Protokol Kesehatan COVID-19.

Manajemen Risiko

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

Kendala dan Tantangan

Pada tahun 2020 kendala dan tantangan yang dihadapi Perseroan sangat berat situasi ekonomi yang turun signifikan terutama pada kuartal I dan kuartal II. Hal ini disebabkan karena *outbreak* virus COVID-19 yang terjadi di seluruh dunia maupun di Indonesia. Hal ini juga memberikan dampak bagi Perseroan dari segi operasional dan pendapatan Perseroan. Tetapi pada kuartal III dan kuartal IV mulai menunjukkan adanya peningkatan penggunaan kamar hotel dan sewa kendaraan. Ditengah kondisi yang tidak menentu Perseroan pada akhir tahun 2020 membukukan pendapatan usaha sebesar Rp8.801 juta naik 7.78% dari tahun sebelumnya.

In terms of Operating Income, the Company has succeeded to record income of Rp8.8 billion and net profit of Rp1.7 billion. Net profit decreased by 14.1% due to decrease of other income of 44.2% from the previous year. In terms of Assets, in the 2020 financial year, the Company recorded an increase in the amount of Assets of Rp21.9 billion or an increase of 42% from the previous year. This increase was due to the increase of the Current Asset value of Rp22.9 billion and a decrease in Non-current Asset of Rp968 million or increased by 787.6% and decreased by 1.9% respectively.

The Company's positive performance is not only reflected in the Company's ability to record profits in 2020, but also reflected on the Company's ability to maintain a positive cash flow so that it gives a good impression to creditors in fulfilling Company's responsibilities.

HR Management

The Company has well managed and developed the Human Resources, the Company always strives to improve the quality of human resources by providing training, mentoring, and coaching both provided by the internal and external teams with the recommendation of the COVID-19 Health Protocol.

Risk Management

Overall, the Company performed well in risk management. In implementing risk management, the Company always begins by setting a context to help reveal and assess the nature and complexity of risk. At the risk assessment stage, the Company carries out an in-depth risk identification and analysis to see the possibilities and impacts that may arise from these risks comprehensively. Then in risk management, the Company has addressed the risks owned by the Company in accordance with the Company's strategy and organizational culture.

Obstacles and Challenges

In 2020 the obstacles and challenges faced by the Company were very severe, the economic situation declined significantly, especially in the first quarter and second quarter. This is due to the outbreak of the COVID-19 virus that occurred throughout the world and in Indonesia. This also has an impact on the Company in terms of operations and revenue. However, in the third and fourth quarters, the use of hotel rooms and vehicle rentals began to show an increase. In the midst of uncertain conditions, the Company at the end of 2020 recorded operating revenues of Rp. 8,801 million, an increase of 7.78% from the previous year.



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

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

”

PROSPEK USAHA

Direksi optimis perekonomian Indonesia akan membaik di tahun 2021 dibandingkan dengan pertumbuhan ekonomi tahun 2020. Proyeksi pemerintah PDB tahun 2021 diprakirakan akan tumbuh 4,7% *year on year*, lebih tinggi dibandingkan dengan prakirakan pertumbuhan tahun 2020 sebesar kontraksi 4,3%. Responden menyatakan bahwa peningkatan kinerja perekonomian pada tahun 2020 antara lain disebabkan oleh pandemi COVID-19.

Perhotelan

Prospek perhotelan di Jabodetabek masih menurun karena perkembangan penyebaran COVID-19 yang menyebabkan adanya *Social Distancing*, hal ini sangat berpengaruh pada kinerja hotel. Maka dari itu, hotel terus berusaha untuk mengoptimalkan semua sektor baik dari penjualan kamar, makanan dan minuman, dan outlet lainnya yang juga dapat berfungsi sebagai tempat untuk melakukan pertemuan ataupun penyelenggaraan acara.

BUSINESS OUTLOOK

The Board of Directors is optimistic that the Indonesian economy will improve in 2021 compared to economic growth in 2020. The government's GDP projection for 2021 is forecasted to grow 4.7% year on year, higher than the 2020 growth forecast of 4.3% contraction. Respondents stated that the increase in economic performance in 2020 was partly due to the COVID-19 pandemic.

Hospitality

The prospect of hospitality in Jabodetabek is still declining due to the development of the spread of COVID-19 which causes Social Distancing, this greatly affects the performance of the hotel. Therefore, the hotel continues to strive to optimize all sectors, both from the sale of rooms, food and beverages, and other outlets that can also function as a place to hold meetings or organize events.

Properti Komersial

Berdasarkan laporan Colliers Quarterly Q4 2020 sektor properti komersial yang bergerak di bidang ritel pada tahun 2021 masih mengalami penurunan akibat COVID-19, sehingga banyak perusahaan tidak berkembang.

Penyewaan Kendaraan

Perseroan baru memulai usaha penyewaan kendaraan. Perseroan melihat potensi dari usaha penyewaan kendaraan didasari oleh manajemen biaya yang dilakukan perusahaan-perusahaan di Indonesia. Dengan menyewa mobil sebagai penunjang aktivitas, sebuah perusahaan jadi terbebas dari berbagai beban pemeliharaan. Meskipun pandemi COVID-19 masih menyebar luas menyebabkan perusahaan tidak berkembang, kedepannya Perseroan akan mengembangkan usaha ini sehingga dapat pulih dan bertumbuh.

PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN

Implementasi tata kelola perusahaan di lingkungan Perseroan pada tahun 2020 telah dilakukan dengan baik. Perseroan telah memiliki Komisaris Independen, Sekretaris Perusahaan, Komite Audit, Unit Audit Internal, dalam mendukung penerapan prinsip-prinsip transparansi, akuntabilitas, tanggung jawab, independensi, dan kewajaran.

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

PERUBAHAN KOMPOSISI DIREKSI

Pada tahun 2020, komposisi Direksi Perseroan tidak mengalami perubahan. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 19 tanggal 31 Agustus 2020, telah disetujui pemberhentian dengan hormat seluruh anggota Direksi Perseroan dengan memberikan pembebasan, pemberesan dan pelepasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et decharge*) untuk segala tindakan selama masa jabatan mereka dan mengangkat Bapak Lukman Nelam sebagai Direktur Utama dan pengangkatan Bapak Suryanto Witono sebagai Direktur pada tanggal 31 Agustus 2020.

Commercial Property

Based on the Colliers Quarterly Q4 2020 report, the commercial property sector engaged in retail in 2021 is still experiencing a decline due to COVID-19, so many companies are not growing.

Vehicle Rental

The company has just started a vehicle rental business. The Company sees the potential of the vehicle rental business based on the cost management carried out by companies in Indonesia. By renting a car as a supporting activity, a company is freed from various maintenance burdens. Although the COVID-19 pandemic is still spreading widely causing the company to not develop, in the future the Company will develop this business so that it can recover and grow.

IMPLEMENTATION OF CORPORATE GOVERNANCE

The implementation of corporate governance within the Company in 2020 has been carried out well. The Company has an Independent Commissioner, Corporate Secretary, Audit Committee, Internal Audit Unit, and to support the implementation of the principles of transparency, accountability, responsibility, independence, and fairness.

In the future, things that can be improved in the implementation of the Company's GCG are increasing transparency of company information to all Shareholders to assist Shareholders in making strategic decisions.

CHANGES IN THE COMPOSITION OF BOARD OF DIRECTORS

In 2020, the composition of the Company's Board of Directors underwent a change. Based on the Deed of Decision of the Shareholders No. 19 dated August 31 2020, it was approved to honorably discharge all members of the Company's Board of Directors by granting full release, settlement and discharge of responsibility (*acquit et decharge*) for all actions during their term of office and appointing Mr. Lukman Nelam as President Director and appointment of Mr. Suryanto Witono as Director on August 31, 2020.

Maka, komposisi Direksi per tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Direktur Utama : Lukman Nelam
Direktur : Suryanto Witono

APRESIASI

Sebagai penutup, kami dari jajaran Direksi Perseroan menyampaikan banyak terima kasih kepada seluruh Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan yang telah percaya dan mendukung Perseroan sehingga kami mampu menjangkau kinerja yang baik dan positif di tahun 2020 yang penuh tantangan. Ungkapan terima kasih turut kami sampaikan kepada Dewan Komisaris yang telah banyak memberi dukungan dan menunjang kinerja kami melalui masukan dan saran yang membangun. Kami juga berterima kasih dan apresiasi kepada seluruh karyawan yang telah melakukan yang terbaik untuk menunjang target usaha Perseroan.

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

Therefore, the composition of the Board of Directors as of December 31, 2020 is as follows:

President Director : Lukman Nelam
Director : Suryanto Witono

APPRECIATION

To conclude, we are from the Board of Directors of the Company express our gratitude to all Shareholders and Stakeholders who have trusted and supported the Company so that we were able to achieve good and positive performance in a challenging 2020 year. We also express our gratitude to the Board of Commissioners who has given much support and supported our performance through constructive input and suggestions. We also thank and appreciate all employees who have done their best to support the Company's business targets.

We will continue to carry out various efforts, strategies and plans to obtain better performance in the future. With the support from various parties, including the Shareholders and Stakeholders, we are confident and optimistic that we can always deliver quality business businesses that have a positive impact and added value.



LUKMAN NELAM
Direktur Utama
President Director



3

Profil Perusahaan

Company Profile

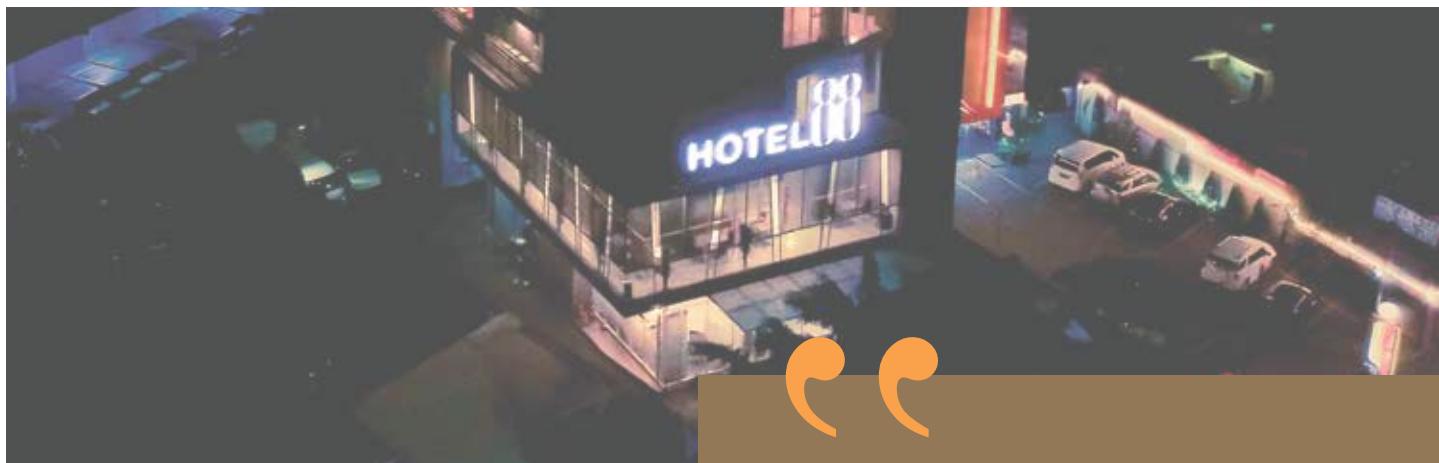
Identitas Perusahaan

Corporate Identity

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

Sekilas Perseroan

Company at A Glance



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

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

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

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

Pada tahun 2018,
Perusahaan memulai
kegiatan usaha
perhotelan. Sedangkan
pada tahun 2020,
Perusahaan memulai
kegiatan usaha
penyewaan kendaraan
tanpa hak opsi.

In 2018, the Company started its hospitality business.
Finally in 2020, the Company commenced vehicle leasing
business without option rights.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jejak Langkah Milestones

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

Visi dan Misi

Vision and Mision

VISI VISION

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



MISI MISION

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

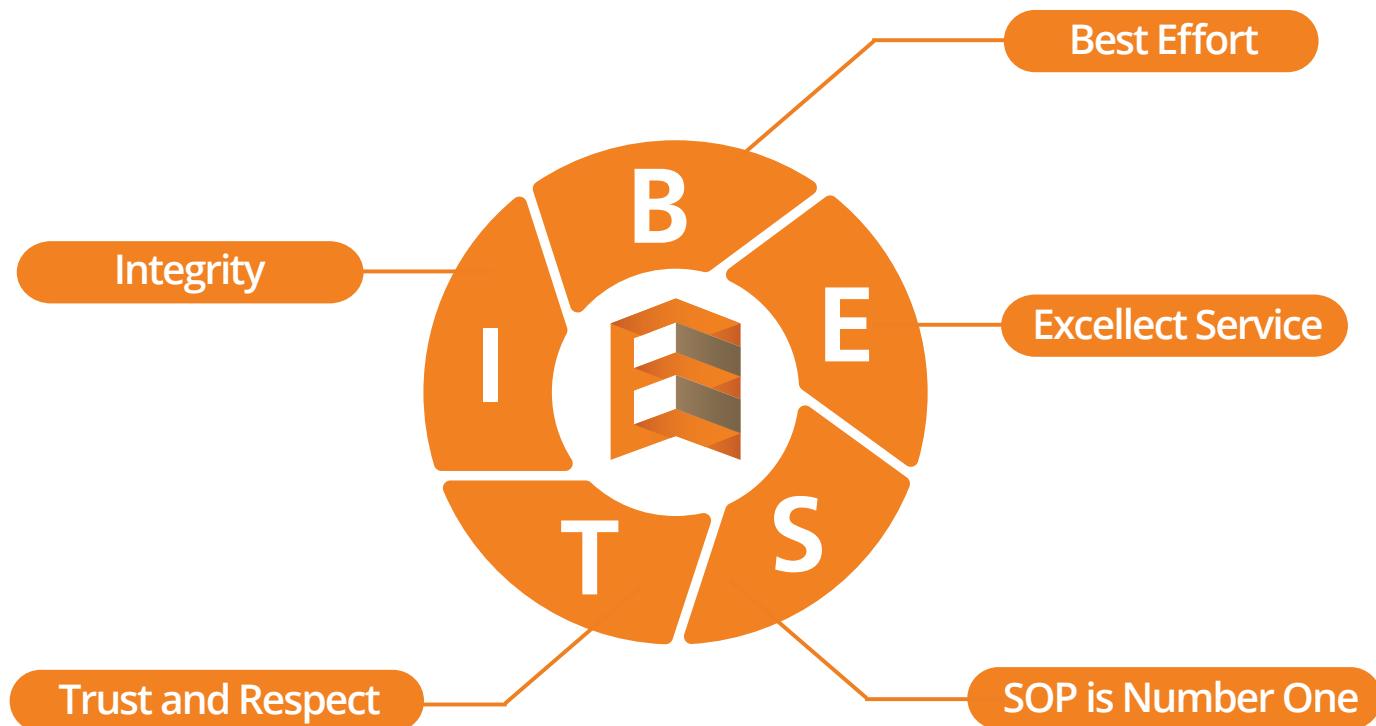


Nilai-Nilai Perusahaan

Corporate Values

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

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



IBEST

INTEGRITY



Menjalani tugas dan tanggung jawab dengan berintegritas, jujur, dan bertanggung jawab.
Perform duties and responsibilities with integrity, honesty, and responsibility.

BEST EFFORT



Memberikan usaha dan kemampuan yang terbaik dari potensi-potensi yang dimiliki.
Give the best effort and ability from own potential.

EXCELLENT SERVICE



Memberikan pelayanan yang terbaik kepada siapapun dan dalam hal apapun.
Provide the best service to anyone and in any case

SOP IS NUMBER ONE



Mengerjakan tugas dan tanggung jawab sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan.
Perform duties and responsibilities in accordance with established procedures.

TRUST AND RESPECT



Saling percaya dan menghormati semua yang terlibat dalam bisnis perusahaan.
Mutual trust and respect for all personnel involved in the Company's business.

Kegiatan Usaha

Business Activities



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

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

KEGIATAN UTAMA PERSEROAN

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

KEGIATAN USAHA PENUNJANG:

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

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

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

MAIN BUSINESS ACTIVITIES

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

SUPPORTING BUSINESS ACTIVITIES:

- Conducting business of purchasing, selling, leasing, and operating real estate, both owned and rented, such as apartment buildings, residential and non-residential buildings (such as exhibition venues, private storage facilities, malls, shopping centers, and others), as well as provision of houses and flats or apartments with or without furniture to be used permanently, either monthly or annually, including the sale of land, development of building for self-operation (for leasing spaces in the building) and others in connection with the real estate business;



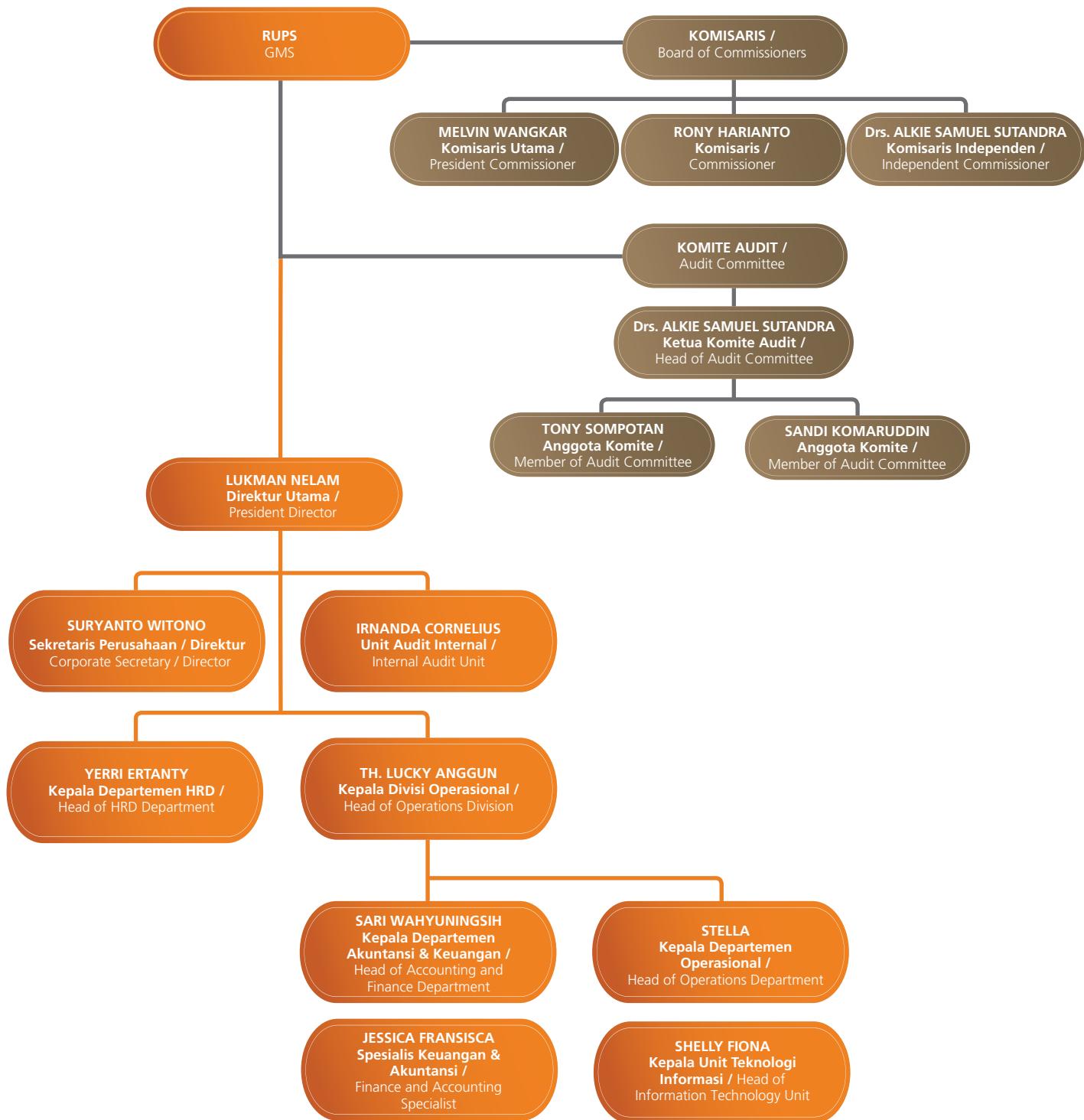
- Melakukan kegiatan penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi jenis kendaraan- seperti mobil penumpang (tanpa sopir), truk, trailer- atau gandengan dan lainnya; dan
Melakukan perdagangan besar, bukan mobil dan sepeda motor atas dasar balas jasa atau kontrak (perdagangan komisi).
- Conducting leasing and rental activities without option rights (operational leasing) of vehicles, such as passenger cars (without drivers), trucks, trailers, and others; and
- Carrying out large non-cars and motorcycles trading on a fee or contract basis (commission trading).

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

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

Struktur Organisasi Perseroan

Organization Structure



Profil Dewan Komisaris

Board of Commissioners Profile



KOMISARIS UTAMA

President Commissioner

MELVIN WANGKAR

Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta, 11 Mei 1990. Saat ini berusia 31 tahun dan berdomisili di Jakarta. Beliau menyelesaikan pendidikan S1 jurusan Finance di Indiana University, Amerika Serikat pada tahun 2012. Sebelum menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan, beliau menjabat sebagai Direktur di PT BPR Kredit Mandiri Indonesia pada September 2014 hingga Juni 2019. Beliau tidak memiliki rangkap jabatan sebagai anggota Direksi dan/ atau Dewan Komisaris pada perusahaan terbuka lainnya dan memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan dan tidak memiliki afiliasi dengan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi lainnya.

Dasar Pengangkatan

Berdasarkan keputusan RUPST pada tanggal 18 September 2019 beliau diangkat sebagai Komisaris Utama berdasarkan Akta No. 47/2019.

Riwayat Pekerjaan

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

Indonesian citizen, 31 years old, born in Jakarta on May 11, 1990, and currently domiciles in Jakarta. He earned his bachelor's degree in Finance from Indiana University, US, in 2012. Before serving as the Company's President Commissioner, he served as a Director at PT BPR Kredit Mandiri Indonesia in September 2014 to June 2019. He has no concurrent position as a member of Board of Directors and/ or Board of Commissioners at other public listed companies and is affiliated with The Company and is not affiliated with other members of the Board of Commissioners and Directors.

Basis of Appointment

Based on Annual General Meeting on September 18 2019 he was appointed as the President Commissioner on September 18, 2019 based on Deed No. 47/2019.

Career History

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

KOMISARIS

Commissioner

RONY HARIANTO



Warga Negara Indonesia, 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 menjabat sebagai Direktur di PT Esta Dana Ventura pada Juli 2014 hingga April 2016. Beliau tidak memiliki rangkap jabatan sebagai anggota Direksi dan/ atau Dewan Komisaris pada perusahaan terbuka lainnya dan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi lainnya.

Dasar Pengangkatan

Berdasarkan keputusan RUPST pada tanggal 18 September 2019 beliau diangkat sebagai Komisaris berdasarkan Akta No.47/2019.

Riwayat Pekerjaan

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 PT BFI Finance Indonesia (2007-2012), Regional Manager Jawa Timur di PT BFI Finance Indonesia Tbk (2012-2014), Dept. Head Product, Mortgage and Machinery di PT BFI Finance Indonesia Tbk (2014), dan Direktur di PT Esta Dana Ventura (2014-2016). Selain menjabat sebagai Komisaris, beliau menjabat sebagai Komisaris di PT Esta Prima Investama sejak Desember 2016 hingga sekarang, Direktur Utama di PT Esta Dana Ventura sejak Mei 2016 hingga sekarang, dan Komisaris di PT Esta Kapital Fintek sejak September 2017 hingga sekarang.

Indonesian citizen, 44 years old, born in Surabaya on February 24, 1977, and currently domiciles in Jakarta. He earned his bachelor's degree in Accounting from Tarumanagara University, Jakarta in 2000. Before serving as the Company's Commissioner, he served as a Director at PT Esta Dana Ventura in July 2014 to April 2016. He has no concurrent position as a member of Board of Directors and/or Board of Commissioners at other public listed companies and is not affiliated with other members of the Board of Commissioners and Directors.

Basis of Appointment

Based on Annual General Meeting on September 18 2019 he was appointed as the Commissioner on September 18, 2019 based on Deed No. 47/2019.

Career History

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



KOMISARIS INDEPENDEN

Independent Commisioner

DRS. ALKIE SAMUEL SUTANDRA

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 menjabat sebagai Direktur di PT Bhinneka Winner Multy Embroidery pada tahun 1986 hingga 2004. Beliau tidak memiliki rangkap jabatan sebagai anggota Direksi dan/ atau Dewan Komisaris pada perusahaan terbuka lainnya dan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi lainnya.

Dasar Pengangkatan

Berdasarkan keputusan RUPST pada tanggal 18 September 2019 beliau diangkat sebagai Komisaris berdasarkan Akta No.47/2019.

Riwayat Pekerjaan

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

Indonesian citizen, 62 years old, born in Jakarta on April 20, 1959, and currently domiciles in Jakarta. He earned his bachelor's degree in Economics from the University of Indonesia in 1983. Before serving as the Company's Independent Commissioner, he served as a Director at PT Bhinneka Winner Multy Embroidery in 1986 to 2004. He has no concurrent position as a member of Board of Directors and/ or Board of Commissioners at other public listed companies and is not affiliated with other members of the Board of Commissioners and Directors.

Basis of Appointment

Based on Annual General Meeting on September 18 2019 he was appointed as the Commissioner on September 18, 2019 based on Deed No. 47/2019.

Career History

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

Profil Direksi

Board of Directors Profile

Klas Kinerja
Performance Flashback

Laporan Manajemen
Management Report

Analisis dan Pembahasan Manajemen
Management Discussion and Analysis

Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate Governance

Tanggung Jawab Sosial Perusahaan
Corporate Social Responsibility

DIREKTUR UTAMA
President Director

LUKMAN NELAM



Warga Negara Indonesia, lahir di Pekanbaru, 2 Januari 1965. Saat ini berusia 56 tahun dan berdomisili di Tangerang. Beliau menyelesaikan pendidikan S1 jurusan Manajemen di Universitas Lancang Kuning, Riau pada tahun 1995. Sebelum menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan, beliau menjabat sebagai Network Development & Management Division Head di PT BFI Finance Indonesia Tbk pada Juli 2015 hingga April 2018. Beliau telah mengikuti pelatihan manajerial dan sosialisasi dari OJK dan Bursa Efek Indonsia. Beliau tidak memiliki rangkap jabatan sebagai anggota Direksi dan/ atau Dewan Komisaris pada perusahaan terbuka lainnya dan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi lainnya.

Dasar Pengangkatan

Berdasarkan keputusan RUPST pada tanggal 18 September 2019 beliau diangkat sebagai Komisaris berdasarkan Akta No.47/2019.

Riwayat Pekerjaan

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

Indonesian citizen, 56 years old, born in Pekanbaru on January 2, 1965, and currently domiciles in Tangerang. He earned his bachelor's degree in Management from Universitas Lancang Kuning, Riau, in 1995. Before serving as the Company's President Director, he served as the Head of Network Development & Management Division at PT BFI Finance Indonesia Tbk in July 2015 to April 2018. He has attended managerial training and socialization from OJK and Indonesia Stock Exchange. He has no concurrent position as a member of Board of Directors and/ or Board of Commissioners at other public listed companies and is not affiliated with other members of the Board of Commissioners and Directors.

Basis of Appointment

Based on Annual General Meeting on September 18 2019 he was appointed as the Commissioner on September 18, 2019 based on Deed No. 47/2019.

Career History

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



DIREKTUR

Director

SURYANTO WITONO

Warga Negara Indonesia, lahir di Jakarta, 9 Agustus 1979. Saat ini berusia 41 tahun dan berdomisili di Jakarta. 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 Direktur Perseroan semenjak RUPST pada tanggal 31 Agustus 2020. Beliau telah mengikuti pelatihan manajerial dan sosialisasi dari OJK dan Bursa Efek Indonesia. Beliau tidak memiliki rangkap jabatan sebagai anggota Direksi dan/ atau Dewan Komisaris pada perusahaan terbuka lainnya dan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi lainnya.

Dasar Pengangkatan

Berdasarkan keputusan RUPST pada tanggal 31 Agustus 2020 beliau diangkat sebagai Direktur berdasarkan Akta No.19/2020.

Riwayat Pekerjaan

Beliau memiliki berbagai pengalaman kerja, antara lain sebagai Accounting Staff di PT Lawe Adyaprime 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 Esta Dana Ventura sejak September 2019 hingga sekarang.

Indonesian citizen, 41 years old born in Jakarta, 9 August 1979. He finished bachelor's degree in Accounting at Atma Jaya University Jakarta in 2002. Before he served as Director he served as Assistant Vice President Finance and Accounting at PT Esta Dana Ventura. He served as Director since AGM on 31 August 2020. He has attended managerial training and socialization from OJK and Indonesia Stock Exchange. He has no concurrent position as a member of Directors and/ or Board of Commissioners at other public listed companies and is not affiliated with other members of the Board of Commissioners and Directors.

Basis of Appointment

Based on AGM result on 31 August 2022 he appointed as Director based on deed No.19/2020.

Career History

He has various work experiences, including as Accounting Staff at PT Lawe Adyaprime Spinning Mills (2003 - 2004), Internal Audit Staff at PT. Asuransi Central Asia (2004 - 2005), Accounting Manager at PT Tigaka Distrindo Perkasa (2005 - 2011), Accounting Manager at Kencana Agri Ltd (2012 - 2018), Finance and Accounting Senior Manager at PT Mitra Permai Lestari (2018-2019). In addition to serving as Director, he also has a position as Assistant Vice President Finance and Accounting at PT Esta Dana Ventura since September 2019 until now.

Kronologi Pencatatan Saham

Share Listing Chronology

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

Keterangan:

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

Note:

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

Kronologi Penerbitan dan/atau Pencatatan Efek Lainnya

Other Securities Issuance and/or Listing Chronology

Tidak terdapat adanya informasi terkait kronologis penerbitan dan/atau pencatatan efek lainnya dikarenakan Perseroan tidak melakukan aktivitas tersebut di sepanjang tahun 2020.

There is no information on other securities issuance and/or listing chronology since the Company did not execute these actions in 2020.

Komposisi Pemegang Saham

Shareholder Composition

Pemegang Saham / Shareholders	Percentase Kepemilikan / Percentage of Ownership	Jumlah Saham / Total Shares
1. PT Esta Dana Ventura*	10,93%	68.860.550
2. PT Bartley Sejahtera Investama (BSI)*	0,82%	5.183.600
3. PT Esta Utama Corpora (EUC)*	68,17%	429.500.000
4. PT Bartley Sejahtera Investama (BSI)*	0,08%	500.000
3. Suryanto Witono	0,02%	125.100
4. Masyarakat / Public	19,72%	125.830.750
Total	100%	630.000.000

*Pengendali / Controlling

Berdasarkan klasifikasi Institusi dan Individu, baik Asing dan Lokal, komposisi pemegang saham Perseroan hingga 30 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

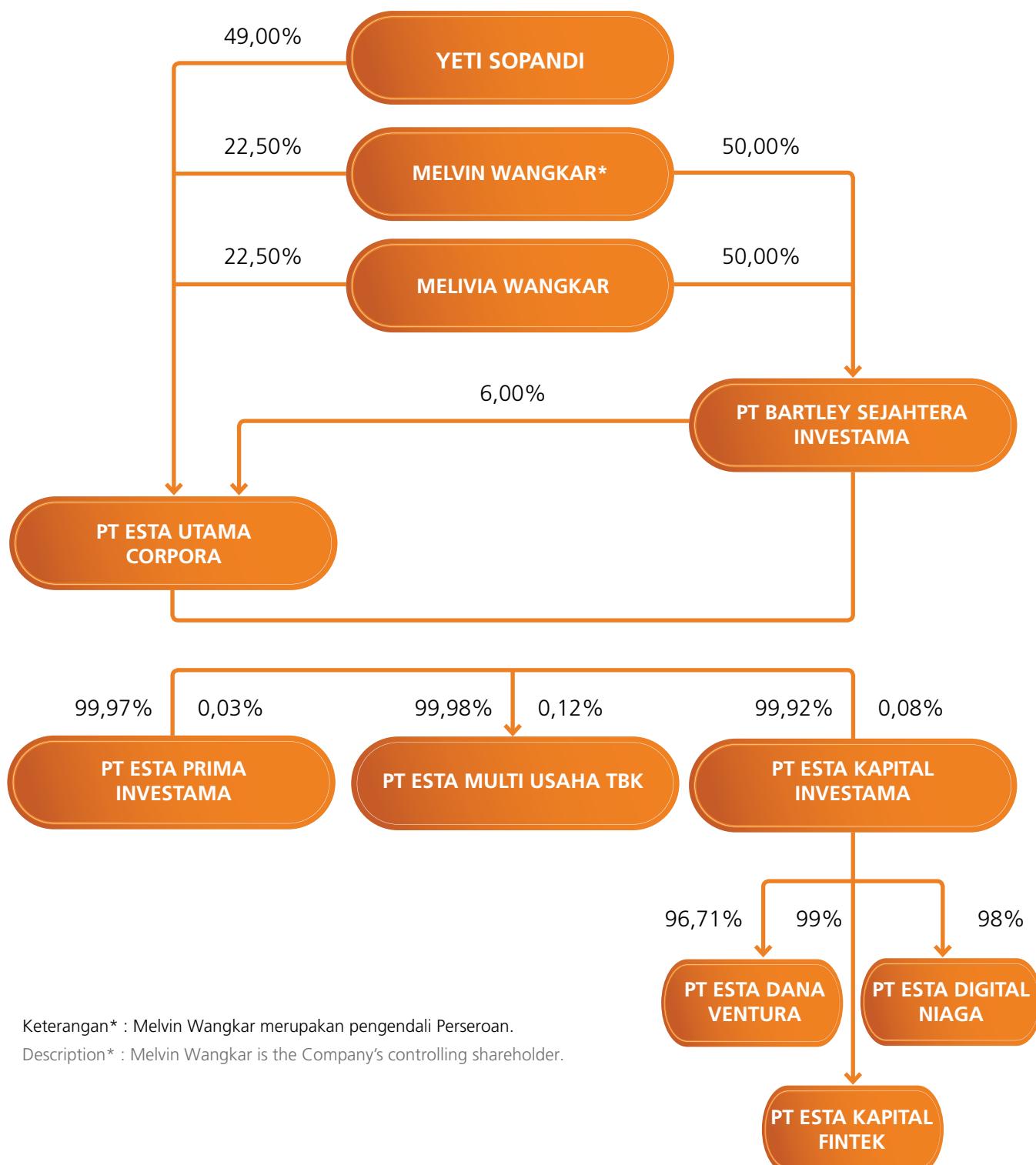
Klasifikasi Pemegang Saham / Shareholder Classification	Status	Jumlah Pemegang	Jumlah Saham	Percentase
Individual / Individual	Lokal	700	102.555.850	16,28%
Individual / Individual	Asing	1	400.000	0,06%
Institusi / Institution	Asing	1	23.000.000	3,65%
Perseroan Terbatas /	Lokal	4	504.044.150	80,01%
Total		706	630.000.000	100%

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

No.	Nama dan Jabatan Pemegang Saham / Name and Position of Shareholder	Kepemilikan Saham / Share Ownership
Dewan Komisaris / Board of Commissioners		
1.	Melvin Wangkar – Komisaris Utama / President Commissioner	Tidak ada / Nil
2.	Rony Harianto – Komisaris / Commissioner	Tidak ada / Nil
3.	Drs. Alkie Samuel Sutandra – Komisaris Independen / Independent Commissioner	Tidak ada / Nil
Direksi / Board of Directors		
1.	Lukman Nelam – Direktur Utama / President Director	Tidak ada / Nil
2.	Suryanto Witono – Direktur / Director	125.100

Struktur Kepemilikan Saham

Share Ownership Structure



Lembaga dan/atau Profesi Penunjang Perusahaan

Supporting Institutions and/or Professionals

Lembaga dan/ atau Profesi / Institution and/ or Professional	Nama Lembaga / Name of Institution	Alamat Kantor dan No. Telepon / Office Address and Telephone	Surat Penunjukan / Letter of Appointment	Biaya / Fee
Akuntan Publik / Public Accountant	Kantor Akuntan Publik (KAP) Kosasih, Nurdyaman, Mulyadi, Tjahjo dan Rekan (Member Crowe Global)	Cyber 2 Tower 20 th Floor Unit D-E-F Jl. HR Rasuna Said Blok X-5 Jakarta Selatan 12950 Telp.: (021) 2553 9200	No. KNMT&R/0005/06/2019/JW tanggal 19 Juni 2019 / dated June 19, 2019	Rp100.000.000
Notaris / Notary	Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn.	Jl. Pengadilan No. 23 A Bogor Tengah 16121 Jawa Barat Telp.: (0251) 835 6459 Fax.: (0251) 835 6459	No. 001/EMU/IX/2019 tanggal 13 September 2019 / dated September 13, 2019	Rp20.000.000
Biro Administrasi Efek / Share Registrar	PT Bima Registra	Telp.: (021) 5082 0999 Satrio Tower 9 th Floor Jl. Prof. Dr. Satrio, RT 7/RW 2 Jakarta Selatan 12950 Telp.: (021) 2598 4818 Fax.: (021) 2598 4819	No. 001/SP-EMU/IX/19 tanggal 4 September 2019 / dated September 4, 2019	Rp32.400.000

Sumber Daya Manusia

Human Resources

Untuk Perseroan, Sumber Daya Manusia (SDM) memegang peranan yang penting dan vital. SDM menjadi mitra utama Perseroan dalam langkahnya mencapai tujuan dan meraih keberhasilan dan keberlangsungan bisnis Perseroan di masa kini dan masa yang akan datang. Perseroan berkomitmen untuk turut memfokuskan diri pada aspek SDM dalam menjalankan bisnis Perseroan.

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

KEBIJAKAN PENGELOLAAN SUMBER DAYA MANUSIA

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

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

DIVISI SUMBER DAYA MANUSIA

Guna mewujudkan pengelolaan Sumber Daya Manusia (SDM) yang baik dan berdampak positif bagi karyawan dan perusahaan, Perseroan memiliki divisi HRD sebagai pihak yang bertanggung jawab melaksanakan proses pengelolaan SDM. Dalam menjalankan praktik pengelolaan Sumber Daya Manusia (SDM), divisi HRD menerapkan komitmen untuk memastikan hadirnya lingkungan kerja yang kondusif bagi seluruh karyawan serta memastikan proses pengelolaan dapat berjalan dengan tepat dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

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

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

HUMAN RESOURCES MANAGEMENT POLICY

The Company realizes that the condition of its Human Resources (HR) has a major affect directly on its overall business performance. Therefore, in relation to HR management policies, the Company complied all the Government regulations and policy in employment issues.

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

HUMAN RESOURCES DIVISION

In order to realize good management of Human Resources (HR) that can bring a positive impact on employees and organization, the Company has established an HRD Division as the party responsible for carrying out HR management process. In carrying out HR management practice, the HRD Division upholds a commitment to ensuring a conducive work environment for all employees and ensuring that the management process can run properly and in accordance with applicable regulations.

KOMPOSISI SUMBER DAYA MANUSIA

Hingga akhir tahun 2020, karyawan yang dimiliki Perseroan adalah sebanyak 33 orang dan diantaranya tidak terdapat adanya tenaga kerja asing yang dipekerjakan oleh Perseroan. Jumlah ini meningkat secara drastis dibanding jumlah karyawan yang dimiliki di tahun 2018 karena adanya pembukaan Hotel 88 Bekasi yang mulai beroperasi di tanggal 26 April 2018 yang membutuhkan karyawan untuk menunjang operasional Hotel.

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

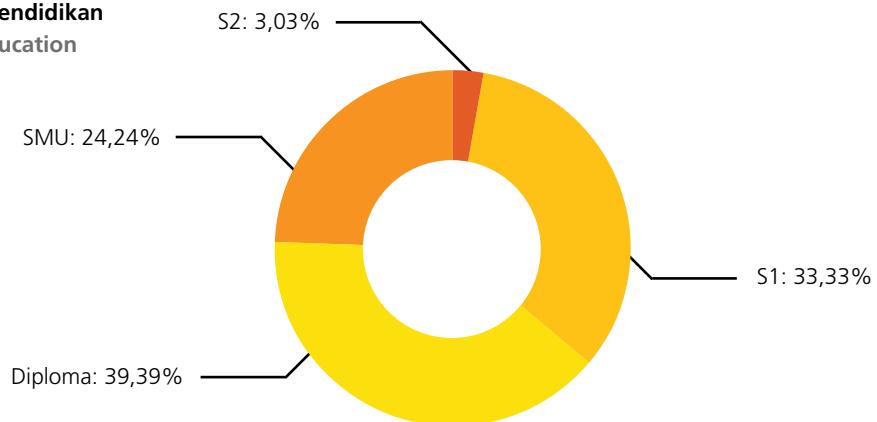
HUMAN RESOURCES COMPOSITION

As of the end of 2020, the Company employed 33 employees with zero foreign employees. This number increased drastically compared to the number of employees recorded in 2018 due to the opening of Hotel 88 Bekasi, which began operations on April 26, 2018, and required a large number of employees to support Hotel operations

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

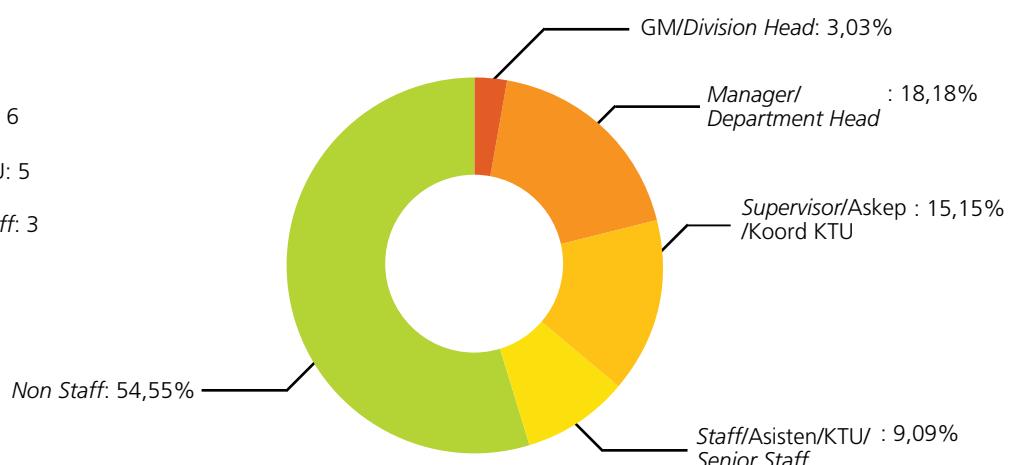
Komposisi Karyawan Berdasarkan Pendidikan
Employee Composition Based on Education

- S2: 1
- S1: 11
- Diploma: 13
- SMU: 8



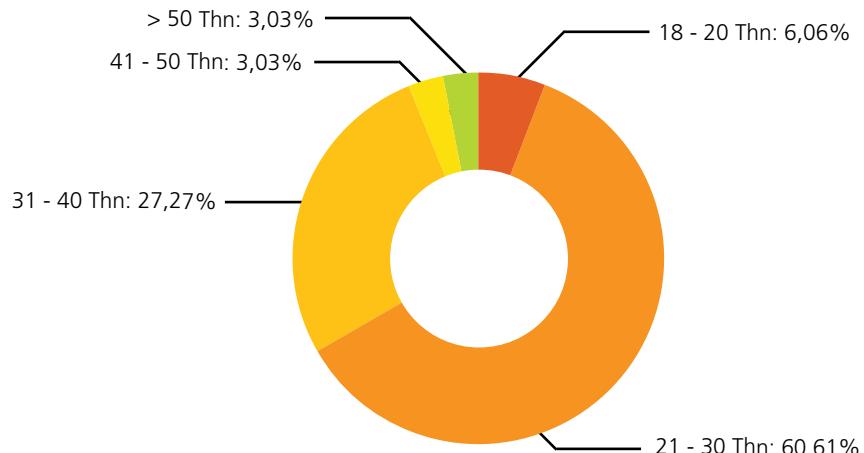
Komposisi Karyawan Berdasarkan Jabatan
Employee Composition Based on Position

- GM/Division Head: 1
- Manager/Department Head: 6
- Supervisor/Askep/Koord KTU: 5
- Staff/Asisten/KTU/Senior Staff: 3
- Non Staff: 18

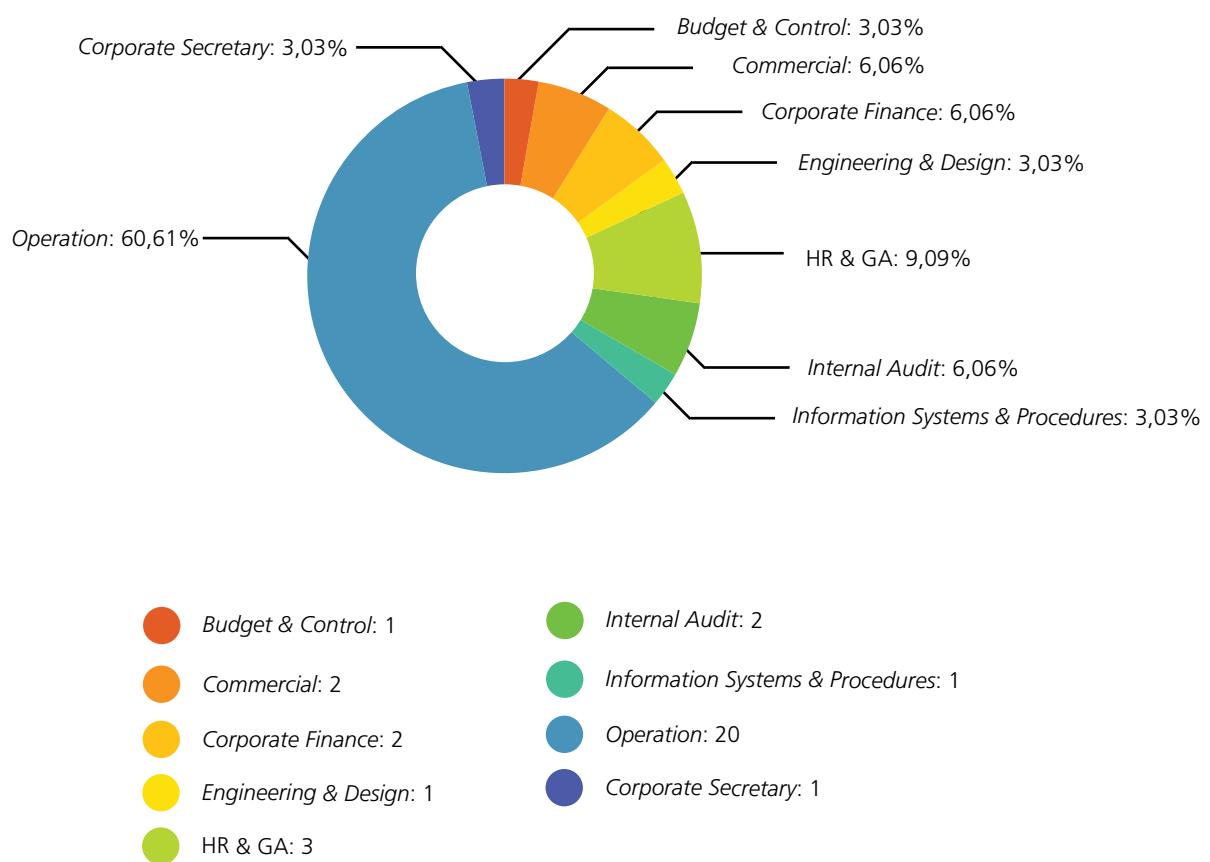


Komposisi Karyawan Berdasarkan Usia
Employee Composition Based on Age

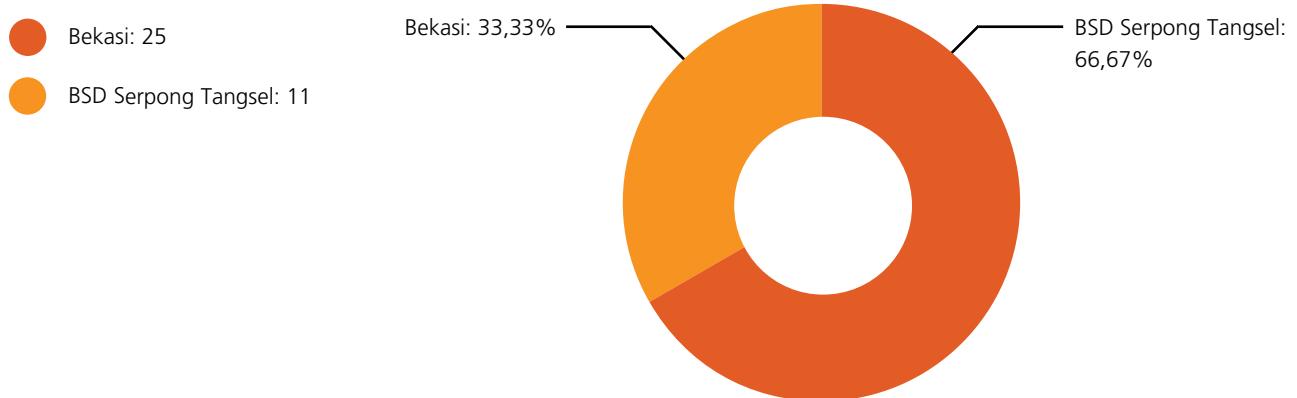
- 18 - 20 Thn: 2
- 21 - 30 Thn: 20
- 31 - 40 Thn: 9
- 41 - 50 Thn: 1
- > 50 Thn: 1



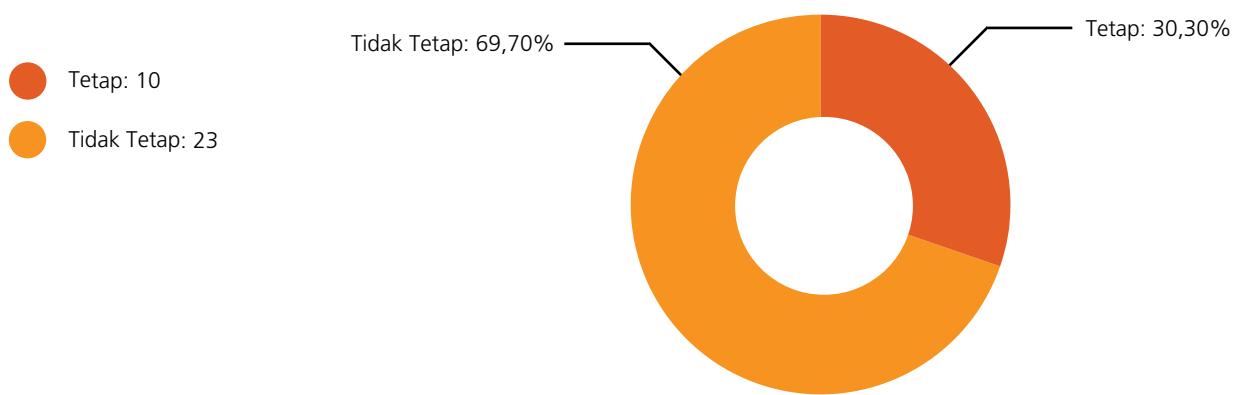
Komposisi Karyawan Berdasarkan Aktivitas Utama
Employee Composition Based on Main Activity



Komposisi Karyawan Berdasarkan Lokasi Employee Composition Based on Location



Komposisi Karyawan Berdasarkan Status Employee Composition Based on Status



PENGEMBANGAN KOMPETENSI SUMBER DAYA MANUSIA

Program pengembangan kompetensi berupa pendidikan dan pelatihan hanya diberikan untuk karyawan Hotel 88 yang penyelenggaranya dilakukan oleh Manajemen Hotel 88, yaitu PT Waringin Delapan Delapan.

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

BIAYA PENGEMBANGAN KOMPETENSI SUMBER DAYA MANUSIA

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

COMPETENCY DEVELOPMENT OF HUMAN RESOURCE

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

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

COST OF HUMAN RESOURCE COMPETENCY DEVELOPMENT

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



4

Analisis dan Pembahasan Manajemen

Management Discussion and Analysis

Analisis dan Pembahasan Manajemen

Management Discussion and Analysis

TINJAUAN EKONOMI

Perekonomian Indonesia pada tahun 2020 mengalami kontraksi penurunan sebesar 2,07% dibandingkan pada tahun 2019. Sepanjang tahun 2020, kondisi perekonomian global belum menunjukkan perbaikan yang signifikan dari tahun-tahun sebelumnya, terlebih kemunculan COVID-19 yang berimbas pada sejumlah negara di dunia termasuk Indonesia.

Dampak pandemi ini ternyata tidak hanya pada dunia kesehatan, melainkan berimbas pada sektor pariwisata yang mencakup bisnis perhotelan.

Perseroan pada tahun 2020 mengalami pukulan yang sangat berat karena efek yang ditimbulkan akibat COVID-19.

TINJAUAN INDUSTRI

Berdasarkan data yang dihimpun oleh Badan Pusat Statistik, Berdasarkan data yang dihimpun oleh Colliers Tingkat Penghunian Kamar (TPK) di seluruh Jakarta mengalami penurunan dari Januari - Juni 2020 dikarenakan pandemi dan berkurangnya mobilitas masyarakat seperti liburan atau perjalanan bisnis yang ditunda atau dibatalkan. Dari tahun 2019 jumlah unit yang terpakai 59,6% turun menjadi 48,2%. Pada tahun 2020 pemerintah daerah melakukan PSBB (Pembatasan Soial Berskala Besar) yang menyebabkan tempat-tempat publik ditutup sementara dan dibatasi penggunaan dan jam operasional.

Tingkatan jumlah hunian kamar hotel mengalami penurunan yang signifikan terisi 25-40% pada awal tahun 2020.

Tidak diragukan lagi bahwa COVID-19 memiliki dampak paling besar terhadap operasional hotel. Kami setuju bahwa industri hotel mengalami konsekuensi paling berat di antara sektor properti lainnya.

TINJAUAN OPERASIONAL

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

ECONOMIC REVIEW

The Indonesian economy in 2020 experienced a 2.07% contraction compared to 2019. During 2020, global economic conditions have not shown significant improvement from previous years, especially the emergence of COVID-19 which has affected a number of countries in the world, including Indonesia.

The impact of the pandemic is not only on the medical aspect, but also on the tourism sector which includes the hotel business.

The company in 2020 suffered a very heavy blow due to the impacts of covid-19.

INDUSTRIAL REVIEW

Based on the data compiled by Colliers, Room Occupancy Rates (TPK) throughout Jakarta decreased from January to June 2020 due to the pandemic and reduced community mobility such as holidays or business trips that are being postponed or cancelled. From 2019 the number of units being used was 59.6% decreased to 48.2%. In 2020, the local government implemented PSBB (Large-Scale Social Restrictions) which caused public places to be temporarily closed and limited use and operational hours.

Hotel rooms occupancies have decreased significantly, being filled only by 25-40% at the beginning of 2020.

The COVID-19 outbreak no doubt has the utmost impact on hotel operations. We agree that the hotel industry has suffered the most severe consequences amongst other property sectors.

OPERATIONAL REVIEW

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

(dalam jutaan Rupiah)

(in millions of Rupiah)

Keterangan / Description	2020		2019		2018	
	Nominal	% terhadap Pendapatan / % to Revenues	Nominal	% terhadap Pendapatan / % to Revenues	Nominal	% terhadap Pendapatan / % to
Pendapatan / Revenues						
Hotel 88	4.319	49,07	6.277	76,86	3.491	81,55
Properti Investasi / Investment Property	1.469	16,69	973	11,91	790	18,45
Rental Kendaraan / Vehicle Rental	3.013	34,23	497	6,09	0	0,00
Penjualan Barang / Property Sales	-	-	420	5,14	0	0,00
Total	8.801	100,00	8.167	100,00	4.281	100,00
Laba Bruto / Gross Profit						
Hotel 88	3.928	69,52	4.068	84,71	2.208	95,80
Properti Investasi / Investment Property	798	14,12	172	3,58	97	4,20
Rental Kendaraan / Vehicle Rental	924	16,35	352	7,33	0	0,00
Penjualan Barang / Property Sales	-	-	210	4,37	0	0,00
Total	5.650	100,00	4.802	100,00	2.305	100,00
Laba (Rugi) Sebelum Beban yang Tidak Dapat Distribusikan / Profit (Loss) Before Expenses – Non-Attributable						
Hotel 88	(108.48)	(8,10)	626	16,97	(244)	46,66
Properti Investasi / Investment Property	489.15	36,53	2.747	74,48	(279)	52,34
Rental Kendaraan / Vehicle Rental	958.34	71,57	206	5,59	0	0,00
Penjualan Barang / Property Sales	-	-	109	2,96	0	0,00
Total	1.339.02	100,00	3.688	100,00	(523)	100,00

TINJAUAN KEUANGAN

LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam jutaan Rupiah)

FINANCIAL REVIEW

STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(in millions of Rupiah)

Keterangan / Description	2020	2019	Perubahan	
			Nominal	%
Kas & Setara Kas / Cash and Cash Equivalents	25.247.656.375	1.967.186.253	23.280.470.122	1183.44%
Jumlah Aset Lancar / Total Current Assets	25.829.018.671	2.909.847.621	22.919.171.050	787.64%
Jumlah Aset Tidak Lancar / Total Non-Current Assets	48.361.308.905	49.329.529.379	(968.220.474)	-1.96%
Jumlah Aset / Total Assets	74.190.327.576	52.239.377.000	21.950.950.576	42.02%
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek / Total Current Liabilities	4.462.560.367	3.924.365.010	538.195.357	13.71%
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang / Total Non-Current Liabilities	11.085.611.670	12.579.850.784	(1.494.239.114)	-11.88%
Jumlah Liabilitas / Total Liabilities	15.548.172.037	16.504.215.794	(956.043.757)	-5.79%
Jumlah Ekuitas / Total Equity	58.642.155.539	35.735.161.206	22.906.994.333	64.10%

Aset

Pada tahun 2020, Perseroan mencatat jumlah aset yang dimiliki adalah sebesar Rp 74.190 juta. Jumlah ini meningkat sebesar 42,02% dibandingkan jumlah aset yang dimiliki pada tahun 2019 sebesar Rp52.239 juta. Hal tersebut terjadi disebabkan oleh adanya penambahan modal dari penawaran.

Liabilitas

Akhir tahun 2020, tercatat liabilitas Perseroan sebesar Rp15.548 juta, turun 5,79% dari liabilitas tahun 2019 sebesar Rp16.504 juta. Adanya penurunan hasil ini dikarenakan adanya pembayaran angsuran hutang bank.

Ekuitas

Jumlah ekuitas yang dibukukan oleh Perseroan pada tahun 2020 mencapai Rp 58.642 juta, lebih tinggi 64,10% dari jumlah ekuitas di tahun 2019 yaitu sebesar Rp35.735 juta. Hal ini disebabkan oleh adanya peningkatan dari penambahan modal dari penawaran umum perdana masyarakat.

LAPORAN LABA RUGI

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan / Description	2020	2019	Perubahan	
			Nominal	%
Pendapatan Usaha / Revenues	8.801.596.151	8.166.969.804	634.626.347	7.77%
Beban Pokok Pendapatan / Cost of Revenues	3.150.734.056	3.365.182.235	(214.448.179)	-6.37%
Laba Bruto / Gross Profit	5.650.862.095	4.801.787.569	849.074.526	17.68%
Beban Usaha / Operating Expenses	4.775.151.620	4.323.878.553	451.273.067	10.44%
Laba (Rugi) Usaha / Operating Profit (Loss)	875.710.475	477.909.016	397.801.459	83.24%
Pendapatan (Beban) Lain-Lain / Other Income (Expenses)	818.995.817	1.467.445.676	(648.449.859)	-44.19%
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan / Profit (Loss) Before Income Tax	1.694.706.292	1.945.354.692	(250.648.400)	-12.88%
Beban Pajak Penghasilan Tangguhan / Deferred Income Tax Expenses	24.739.452	27.084.341	(2.344.889)	-8.66%
Laba (Rugi) Tahun Berjalan / Profit (Loss) for the Year	1.719.445.744	1.972.439.033	(252.993.289)	-12.83%
Penghasilan (Beban) Komprehensif Lain-Lain / Other Comprehensive Income (Expenses)	34.299.552	68.729.423	(34.429.871)	-50.09%
Total Laba (Rugi) Komprehensif / Total Comprehensive Income (Loss)	1.753.745.296	2.041.168.456	(287.423.160)	-14.08%
Laba (Rugi) per Saham / Earning (Loss) per Share	2,90	4,59	(2)	-36.82%

Pendapatan Usaha

Hingga akhir tahun 2020, Perseroan membukukan hasil pendapatan usaha mencapai Rp8.801 juta, naik 7,78% dari hasil pendapatan usaha tahun 2019 yakni sebesar Rp8.166 juta. Peningkatan hasil ini dikarenakan adanya peningkatan dari pendapatan sewa kendaraan dan properti investasi.

Beban Pokok Pendapatan

Per 31 Desember 2020, Perseroan memiliki beban pokok pendapatan dengan jumlah akhir sebesar Rp3.151 juta. Berbanding dengan jumlah beban pokok pendapatan di tahun 2019 yang memiliki jumlah sebesar Rp3.365 juta, jumlah di tahun 2020 mengalami penurunan sebesar 6,37%. Hal ini disebabkan adanya efisiensi biaya di perhotelan.

Asset

In 2020, the Company's total assets were recorded at Rp 74.190 million, an increase of 42,02% compared to the amount recorded in 2019 at Rp52,239 million. This was due to the addition of capital from the offer.

Liabilities

In 2020, the Company's total liabilities were recorded at Rp15.548 million, a decrease of 5,79% compared to the amount recorded in 2019 at Rp16,504 million. This was due to the payment of bank loan installments.

Equity

In 2020, the Company's total equity were recorded at Rp 58.642 million, an increase of 64,10% compared to the amount recorded in 2019 at Rp35,735 million. This was due to the increase in revenues from hotel and vehicle rental and profit from investment property sales.

STATEMENT OF PROFIT OR LOSS

(in millions of Rupiah)

Revenue

As of the end of 2020, the Company recorded revenues of Rp 8.801 million, increased by 7,78% from Rp8,166 million recorded in the previous year. This was due to the increase in revenues from hotel and vehicle rental.

Cost of Revenue

As of 31 December 2020, the Company had a total cost of revenue with a final amount of Rp3,151 million. Compared to the total cost of revenue in 2019 which amounted to Rp3,365 million, the amount in 2020 decreased by 6.37%. This is due to the cost efficiency in the hotel.

Laba (Rugi) Tahun Berjalan

Pada tahun 2020, Perseroan berhasil mencatatkan laba pada Laba (Rugi) Tahun Berjalan sebesar Rp 1.719 juta mengalami penurunan dibandingkan dengan tahun 2019 sebesar Rp 1.972 juta. Adanya perolehan ini terjadi karena adanya penurunan dari pendapatan hotel.

Total Laba (Rugi) Komprehensif

Total Laba (Rugi) Komprehensif yang berhasil dibukukan oleh Perseroan di tahun 2020 mencapai Rp 1.753 juta mengalami penurunan dibandingkan tahun sebelumnya Rp 2.041 juta. Penurunan ini terjadi dikarenakan adanya penurunan dari pendapatan hotel.

Profit (Loss) for the Year

As of the end of 2020, the Company recorded Profit (Loss) for the Year of Rp 1.719 million after posting loss of Rp 1,972 million in 2019. This was occurred due to a decrease in hotel revenue.

Total Comprehensive Income (Loss)

As of the end of 2020, the Company recorded Total Comprehensive Income (Loss) of Rp 1.753 million after posting Income of Rp 2,041 million in 2019. This was occurred due to a decrease in hotel revenue.

LAPORAN POSISI ARUS KAS

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan / Description	2020	2019	Perubahan	
			Nominal	%
Arus Kas dari Aktivitas Operasi / Cash Flows from Operating Activities				
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi / Net Cash Flows Provided by (Used in) Operating Activities	4.968.646.451	1.183.996.574	3.784.649.877	319,65%
Arus Kas dari Aktivitas Investasi / Cash Flows from Investing Activities				
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi / Net Cash Flows Provided by (Used in) Investing Activities	(140.092.500)	3.230.056.392	(3.370.148.892)	-104,34%
Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan / Cash Flows from Financing Activities				
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan / Net Cash Flows Provided by (Used in) Financing Activities	18.451.916.171	(3.398.420.314)	21.850.336.485	-642,96%
Kenaikan (Penurunan) Neto Kas dan Bank / Net Increase (Decrease) in Cash on Hand and Cash in Banks	23.280.470.122	1.015.632.652	22.264.837.470	2192,21%
Kas dan Bank Awal Tahun / Cash on Hand and Cash in B Beginning of the Year	1.967.186.253	951.553.601	1.015.632.652	106,73%
Kas dan Bank Akhir Tahun / Cash on Hand and Cash in B End of the Year	25.247.656.375	1.967.186.253	23.280.470.122	1183,44%

Arus Kas

Di tahun 2020, Perseroan memiliki arus kas yang positif yang disebabkan adanya peningkatan dari penerimaan pelanggan sewa kendaraan dan properti investasi.

STRUKTUR MODAL DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN ATAS STRUKTUR MODAL

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

Informasi mengenai struktur modal Perseroan hingga 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

Cash Flows

The Company recorded positive cash flows in 2020 due to the increase in revenues from hotel and vehicle rental.

CAPITAL STRUCTURE AND MANAGEMENT POLICY ON CAPITAL STRUCTURE

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

Information on the Company's capital structure as of December 31, 2020 and 2019 is described below:

(dalam jutaan Rupiah)

(in millions of Rupiah)

Uraian / Description	2020	2019
Utang bersih / Net debt (Total liabilitas – kas dan bank / Total liabilities – cash on hand and in banks)	(9,699,484,338)	14.537.029.541
Total ekuitas / Total equity	58.642.155.539	35.735.161.206
Rasio utang terhadap modal / Debt to equity ratio	(0,17)	0,41

KEBIJAKAN MANAJEMEN ATAS STRUKTUR MODAL

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

KEMAMPUAN MEMBAYAR UTANG

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

Rasio Likuiditas

Guna mengetahui kemampuan Perseroan memenuhi liabilitas jangka pendek, digunakan rasio likuiditas dengan perhitungan perbandingan antara aset lancar dan liabilitas jangka pendek. Pada tahun 2020, rasio likuiditas atau rasio lancar Perseroan adalah sebesar 0,579x, lebih tinggi dari rasio likuiditas tahun 2019 sebesar 0,74x.

Rasio Solvabilitas

Solvabilitas merupakan kemampuan Perseroan untuk memenuhi liabilitas jangka panjangnya, sehingga untuk mengetahui solvabilitas Perseroan, digunakan rasio solvabilitas yang dihitung dengan memakai dua metode pendekatan, yaitu Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas (DER) dan Rasio Liabilitas terhadap Jumlah Aset (DAR). Pada tahun 2020, rasio DER Perseroan adalah sebesar 0,27x, lebih rendah dari rasio tahun 2019 sebesar 0,46x, sementara rasio DAR Perseroan adalah sebesar 0,21x, lebih rendah dari rasio tahun 2019 sebesar 0,32x.

TINGKAT KOLEKTIBILITAS PIUTANG

Pada tahun 2020, Tingkat Kolektibilitas Piutang yang dimiliki Perseroan di atas 30 hari sebesar 100%, sedangkan pada tahun 2019 memiliki tingkat di atas 30 hari sebesar 100%. Untuk tingkat di atas 60 hari, pada tahun 2020 Perseroan memiliki tingkat sebesar 100% dan pada tahun 2019 sebesar 100%. Untuk di atas 90 hari, Tingkat Kolektibilitas Piutang Perseroan pada tahun 2020 adalah sebesar 100% dan pada tahun 2019 adalah sebesar 100%.

MANAGEMENT POLICY ON CAPITAL STRUCTURE

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

SOLVENCY

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

Liquidity Ratio

To determine the Company's capacity to meet its current liabilities, the Company uses liquidity ratio to compare current assets to current liabilities. In 2020, the Company's liquidity ratio or current ratio was 0.579x, higher than the liquidity ratio of 2019 recorded at 0.74x.

Solvability Ratio

Solvability is the Company's capacity to meet its non-current liabilities. To determine this, the Company uses solvability ratio which is calculated using two methods of approach, namely the Debt to Equity Ratio (DER) and the Debt to Total Assets Ratio (DAR). In 2020, the Company's DER was 0,27x, lower than the DER of 2019 recorded at 0.46x. Meanwhile, the Company's DAR was 0.21x, lower than 0.32x recorded in 2019.

RECEIVABLES COLLECTABILITY RATE

In 2020, the Company's Receivables Collectability Rate was above 30 days by 100%, while in 2019 the rate was also above 30 days by 100%. For the level of above 60 days, in 2020, the Company had a rate of 100% and in 2019 of 100%. For more than 90 days, the Company's Receivable Collectability Rate in 2020 was 100% and in 2019 it was 100%.

BELANJA MODAL

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

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

IKATAN MATERIAL DALAM INVESTASI BARANG MODAL

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

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

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

INVESTASI BARANG MODAL

Rincian terkait pembelanjaan modal Perseroan yang dilakukan untuk periode tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, 2019, dan 2018 dijabarkan dalam tabel sebagai berikut:

CAPITAL EXPENDITURE

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

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

MATERIAL COMMITMENTS IN CAPITAL GOODS INVESTMENT

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

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

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

CAPITAL GOODS INVESTMENT

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

(dalam jutaan Rupiah)

(in millions of Rupiah)

Uraian / Description	31 Desember / December 31		
	2020	2019	2018
Tanah / Land	-	-	1.168
Bangunan / Buildings	444	70	1.384
Kendaraan / Vehicles	2.974	4.948	148
Perlengkapan / Equipment	2	30	2.019
Perabotan / Furniture	3.420	5.048	464

INFORMASI DAN FAKTA MATERIAL YANG TERJADI SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN

Tidak ada informasi dan fakta yang material yang terjadi setelah tanggal laporan akuntan.

TRANSAKSI MATERIAL TERHADAP AFILIASI ATAU YANG MEMILIKI BENTURAN KEPENTINGAN

Pada tahun 2020, tidak terdapat adanya transaksi material terhadap afiliasi atau yang memiliki benturan kepentingan antara Perseroan dengan pihak-pihak tertentu.

PERBANDINGAN TARGET DAN REALISASI TAHUN 2020

(dalam Rupiah)

Keterangan / Description	Total		
	Rencana 2020 / 2020 Plans	Realisasi 2020 / 2020 Realization	Perbandingan / Comparison (%)
Pendapatan Usaha / Revenues	9.500.000.000	8.801.596.151	92.65%
Laba Tahun Berjalan / Profit for the Year	1.900.000.000	1.719.445.744	90.50%
Total Laba Komprehensif / Total Comprehensive Income	1.950.000.000	1.753.745.296	89.94%
Aset / Assets	75.000.000.000	74.190.327.576	98.92%
Liabilitas / Liabilities	16.000.000.000	15.548.172.037	97.18%
Ekuitas / Equity	59.000.000.000	58.642.155.539	99.39%

TARGET/PROYEKSI TAHUN 2021

Target usaha untuk tahun 2021 telah Perseroan tetapkan sebagai acuan bagi Perseroan untuk terus bergerak mewujudkan bisnis usaha yang terus berkelanjutan. Dengan adanya target ini, diharapkan dapat memacu komitmen dan semangat para insan Perseroan untuk meningkatkan kinerja demi tercapainya target tersebut. Perseroan telah menargetkan pencapaian target pendapatan sebesar Rp11.000.000.000.

MATERIAL INFORMATION AND FACT SUBSEQUENT TO BALANCE SHEET DATE

There is no information and material fact after the audited report released.

MATERIAL TRANSACTIONS WITH AFFILIATIONS AND TRANSACTIONS CONTAINING CONFLICT OF INTEREST

There were no material transaction with affiliations and transaction containing conflict of interests conducted by the Company in 2020.

COMPARISON BETWEEN 2020 TARGETS AND REALIZATION

(in Rupiah)



2021 TARGETS/PROJECTIONS

The Company has prepared business targets for 2021 as a reference to continue moving forward in order to realize a sustainable business. With this target, it is hoped that it can spur the commitment and enthusiasm of the Company's personnel to improve performance in order to achieve the targets. For 2021, the company has targeted the achievement of revenues amounting to Rp11,000,000,000.

PROSPEK USAHA

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

Perhotelan

Berdasarkan laporan Colliers Quarterly Q1 2020, prospek perhotelan di Indonesia masih positif meskipun mengalami perlambatan kendala yang berat yaitu COVID-19 yang melanda seluruh dunia terutama Indonesia. Sehingga menyebabkan penurunan *occupancy* perhotelan. Kinerja yang melambat di Q1 2020 setelah pemerintah mengumumkan bahwa terjadinya pandemi COVID-19. Dan menutup beberapa tempat wisata dan perhotelan guna memperlambat penyebaran. Pemerintah menyarankan peraturan kesehatan yang sangat ketat untuk semua masyarakat diberbagai area terutama perhotelan. Perseroan masih dapat bertahan sampai akhir tahun 2020. Dan mulai ada peningkatan *occupancy* pada bulan Juni-Desember. Perseroan yakin bisnis perhotelan masih menjadi pendapatan utama untuk meningkatkan bisnis Perseroan di masa yang akan datang.

Properti Komersial

Pandemi COVID-19 mengakibatkan penurunan permintaan properti komersial. Padahal jenis permintaan tersebut mulai menurun hingga di bawah 0% pada kuartal I-2020. Kala itu, pertumbuhan indeks permintaan properti komersial berada di titik -0,02% dibanding kuartal sebelumnya. Angkanya turun makin dalam menjadi -0,07% di kuartal II-2020. Turunnya permintaan dari seluruh segmen, khususnya kategori sewa juga menurun indeks permintaan properti komersial. Segmen convention hall, hotel, dan apartemen mengalami pelemahan permintaan terdalam. Ketiganya mengalami kemerosotan hingga -100%, -72,5%, dan -24,8% pada kuartal II-2020 dibanding kuartal sebelumnya. Walaupun mengalami penurunan, Perseroan yakin bisnis properti masih menjanjikan di masa depan.

Penyewaan Kendaraan

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

BUSINESS OUTLOOK

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

Hospitality

Based on the Colliers Quarterly Q1 2020 report, the outlook for hospitality in Indonesia is still positive despite experiencing a severe slowdown due to COVID-19 which has hit the whole world, especially Indonesia. This causes a decrease in hotel occupancy. Slowing performance in Q1 2020 after the government announced that the COVID-19 pandemic had occurred and closed some tourist attractions and hotels to slow the spread. The government recommends very strict health regulations for all people in various areas, especially hotels. The company can still survive until the end of 2020. And there will be an increase in occupancy in June-December. The Company believes that the hotel business is still the main source of income to increase the Company's business in the future.

Commercial Property

The COVID-19 pandemic has resulted in a decline in demand for commercial property. Even though this type of demand began to decline to below 0% in the first quarter of 2020. At that time, the commercial property demand index growth was at -0.02% compared to the previous quarter. The figure dropped further to -0.07% in the second quarter of 2020. The decline in demand from all segments, particularly the rental category, also decreased the demand index for commercial properties. The convention hall, hotel, and apartment segments experienced the deepest decline in demand. All three experienced a decline of -100%, -72.5%, and -24.8% in the second quarter of 2020 compared to the previous quarter. Despite the decline, the Company still sees the hotel business as still providing hope in the future.

Vehicle Rental

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

ASPEK PEMASARAN

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

- Situs web milik Hotel 88; dan
- Online

Dalam mencapai target bisnis, Perseroan melakukan pemasaran online melalui OTA (*Online Travel Agency*) seperti Traveloka, Tiket.com, Pegi-Pegi, Expedia, Booking.com, C Trip, Mr.Aladin, Tokopedia dan Shopee.

Selain itu juga, Perseroan mengadakan "Kolaborasi Bersama CGV Cinema BTC" dengan layanan menginap "Room Package Start From Rp345.000 dan mendapatkan gratis tiket nonton di CGV. Serta "Kolaborasi Bersama Trans Snow Bekasi" dengan layanan menginap "Room Package Rp215.000/net/pax" gratis tiket Trans Snow World Bekasi dengan minimum pembelian 50 Pax.

Untuk properti komersial, pemasaran dilakukan melalui metode below the line, yaitu pemasangan iklan sewa (dimana brosur atau reklame). Selain itu, Perseroan juga memfokuskan diri pada upaya menjaga hubungan baik dengan tenant sehingga dapat menghadirkan potensi tenant memperpanjang sewa.

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

DIVIDEN

Kebijakan Dividen

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

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

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

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

MARKETING ASPECT

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

- The website of Hotel 88; and
- Online

In achieving business targets, the Company conducts online marketing through OTA (*Online Travel Agency*) such as Traveloka, Tiket.com, Pegi-Pegi, Expedia, Booking.com, C Trip, Mr. Aladin, Tokopedia and Shopee.

In addition, the Company also held a "Collaboration with CGV Cinema BTC" with room booked service "Room Package Start From RP345.00 free tickets at CGV. As well as "Collaboration with Trans Snow Bekasi" with room booked service "Room Package Rp215.00/net/pax" for free Trans Snow World Bekasi tickets with a minimum purchase of 50 Pax.

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

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

DIVIDEND

Dividend Policy

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

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

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

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

Pembagian Dividen

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

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

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

REALISASI PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM

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

1. Sekitar 31,46% untuk pembangunan Hotel 88 di Gorontalo yang meliputi antara lain biaya perizinan, design, dan uang muka pembangunan ke kontraktor dan biaya lain yang berhubungan pembangunan hotel tersebut
2. Sekitar 19,42%, digunakan sebagai uang muka pembelian kendaraan yang akan disewakan
3. Sekitar 49,12% akan digunakan untuk modal kerja Perseroan yang terdiri dari biaya operasional hotel, pemeliharaan kendaraan, dan properti investasi yang dimiliki dan disewakan Perseroan dan biaya operasional lainnya, pembayaran bunga pinjaman, pembayaran utang dagang dan pembelian persediaan

PERUBAHAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERPENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP PERSEROAN

Sepanjang tahun 2020, tidak terdapat adanya perubahan peraturan perundang-undangan yang berpengaruh signifikan terhadap Perseroan

PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

Perseroan menerapkan penyesuaian-penyesuaian tahun 2020, sebagai berikut:

Dividend Distribution

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

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

In previous years, the Company had not distributed dividends.

USE OF PROCEEDS FROM PUBLIC OFFERING

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

1. Around 31.46% of the proceeds will be used for the construction of Hotel 88 in Gorontalo, which includes, among others, licensing, design and development fee to the contractor, and other costs related to hotel construction
2. Around 19.42% of the proceeds will be used as advances for the purchase of vehicles to be rented
3. Around 49.12% of the proceeds will be used for the Company's working capital consisting of expenses for hotel operations, vehicle maintenance, and investment property owned and leased by the Company, and other operational costs, payment of loan interest, payment of trade payables, and purchase of inventories.

CHANGES IN LAWS AND REGULATIONS WITH SIGNIFICANT IMPACT ON THE COMPANY

Throughout 2020, there were no changes in laws and regulations that have a significant impact on the Company.

CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES

The Company implemented adjustments for 2020, as follows:

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

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



5

Tata Kelola Perusahaan Good Corporate Governance

Tata Kelola Perusahaan

Good Corporate Governance

PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN YANG BAIK

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

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

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

- **Transparansi/keterbukaan**

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

- **Akuntabilitas**

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

- **Tanggung Jawab**

Perseroan memastikan prinsip tanggung jawab menjadi bagian dari komitmen utama Perseroan sebagai sebuah perusahaan yang menjalankan bisnis usahanya di tengah masyarakat. Perseroan menjalankan seluruh fungsi dengan penuh tanggung jawab dan seluruh kinerja Perseroan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.

GOOD CORPORATE GOVERNANCE IMPLEMENTATION

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

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

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

- **Transparency**

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

- **Accountability**

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

- **Responsibility**

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

● Independensi

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

● Kewajaran

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

TUJUAN PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN YANG BAIK

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

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

● Independency

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

● Fairness

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

OBJECTIVES OF GOOD CORPORATE GOVERNANCE IMPLEMENTATION

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

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

Hubungan Perseroan dengan Pemegang Saham dalam Menjamin Hak-hak Pemegang Saham		The Company's Relations with the Shareholders in Ensuring Their Rights
Prinsip 1 Meningkatkan nilai penyelenggaraan RUPS		Principle 1. Improving the quality of GMS held
1.1 Memiliki cara atau prosedur teknis pengumpulan suara (voting) yang mengedepankan independensi, dan kepentingan pemegang saham.	✓	1.1 Availability of a technical voting mechanism or procedure to promote independence, and the shareholders' interest.
1.2 Seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris hadir dalam RUPST. Ketidakhadiran beberapa anggota Direksi dan Dewan Komisaris disebabkan oleh kondisi yang tidak terduga. Perseroan menjamin bahwa setiap permasalahan yang terjadi atau pertanyaan yang diajukan oleh pemegang saham dapat langsung diperhatikan dan dijelaskan oleh anggota Direksi dan Dewan Komisaris yang hadir.	✓	1.2 All of the BOD and BOC members are present at the AGMS. The absence of some of the BOD and BOC members was due to unexpected circumstances. The Company ensures that any issues or queries raised by the shareholders are resolved and explained by the presenting BOD and BOC members.
Seorang anggota Komisaris Perseroan berhalangan hadir dalam RUPST 2020 karena ada tugas lain. Perseroan akan mengusahakan agar seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi hadir pada RUPST selanjutnya	✗	One of the Company's Commissioners was not able to attend the 2020 AGMS due to other duties. The Company expects future AGMS will be attended by all members of the Board of Commissioners and Directors.
1.3 Ringkasan risalah RUPS tersedia dalam situs web Perseroan.	✗	1.3 The summary of GMS minutes is available at the Company's website.
Prinsip 2. Meningkatkan kualitas komunikasi dengan pemegang saham atau investor		Principle 2. Improving the quality of the communication with the shareholders or investors
2.1 Memiliki kebijakan komunikasi dengan pemegang saham atau investor.	✓	2.1 Availability of a policy on communication with the shareholders or investors.
2.2 Mengungkapkan kebijakan komunikasi dengan pemegang saham atau investor dalam situs web Perseroan.	✓	2.2 The policy on communication with the shareholders or investors is disclosed on the Company's website.
Fungsi dan Peran Dewan Komisaris		The Function and Role of BOC
Prinsip 3. Memperkuat keanggotaan dan komposisi Dewan Komisaris		Principle 3. Strengthening the membership and composition of the BOC
3.1 Penentuan jumlah anggota Dewan Komisaris mempertimbangkan kondisi Perseroan.	✓	3.1 Determination of the number of BOC members considers the Company's condition.
3.2 Penentuan komposisi anggota Dewan Komisaris memperhatikan keragaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan.	✓	3.2 Determination of the composition of BOC members considers the variety of expertise, knowledge and experience needed.

	Prinsip 4. Meningkatkan kualitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris		Principle 4. Improving the quality of implementation of the tasks and responsibilities of the BOC
	4.1 Mempunyai kebijakan penilaian sendiri untuk menilai kinerja Dewan Komisaris. Kebijakan penilaian terhadap kinerja Dewan Komisaris masih dalam proses penyempurnaan.		4.1 Availability of a self assessment policy in evaluating the performance of the BOC. The self assessment policy in evaluating the performance of the BOC is under discussion.
Fungsi dan Peran Direksi			The Function and Role of BOD
	4.2 Kebijakan penilaian sendiri tersebut diungkapkan melalui Laporan Tahunan. Pernyataan tentang penyempurnaan kebijakan penilaian dinyatakan dalam Laporan Tahunan.		4.2 The self assessment policy is disclosed in the Annual Report. The self assessment policy is under discussion.
	4.3 Mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Dewan Komisaris apabila terlibat dalam kejahatan keuangan.		4.3 Availability of a policy on resignation of a BOC member if he/she is involved in a financial crime.
	4.4 Dewan Komisaris atau KNR menyusun kebijakan suksesi dalam proses nominasi anggota Direksi.		4.4 The BOC or KNR develops a succession policy in the nominating process of the BOD members.
Prinsip 5. Memperkuat keanggotaan dan komposisi Direksi			Principle 5. Strengthening the membership and composition of the BOD
	5.1 Penentuan jumlah anggota Direksi mempertimbangkan kondisi Perseroan serta efektivitas dalam pengambilan keputusan.		5.1 Determination of the number of BOD members considers the Company's condition and effectiveness of the decision making.
	5.2 Penentuan komposisi anggota Direksi memperhatikan keragaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan.		5.2 Determination of the composition of BOD members considers the variety of expertise, knowledge and experience needed.
	5.3 Anggota Direksi yang membawahi bidang akuntansi atau keuangan memiliki keahlian dan/atau pengetahuan di bidang akuntansi.		5.3 The BOD member who is responsible for the area of finance or accounting has the expertise and/or knowledge in the accounting subject.
Prinsip 6. Meningkatkan kualitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Direksi			Principle 6. Improving the quality of implementation of the tasks and responsibilities of the BOD
	6.1 Mempunyai kebijakan penilaian sendiri untuk menilai kinerja Direksi.		6.1 Availability of a self assessment policy in evaluating the performance of the BOD.
	6.2 Kebijakan penilaian sendiri tersebut diungkapkan melalui Laporan Tahunan.		6.2 The self assessment policy is disclosed in the Annual Report.
	6.3 Mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Direksi apabila terlibat dalam kejahatan keuangan.		6.3 Availability of a policy on resignation of a BOD member if he/she is involved in a financial crime.

Partisipasi Pemangku Kepentingan		Stakeholders Participation
Prinsip 7. Meningkatkan aspek tata kelola perusahaan melalui partisipasi pemangku kepentingan		Principle 7. Improving the aspect of corporate governance through stakeholders participation
7.1 Memiliki kebijakan untuk mencegah terjadinya <i>insider trading</i> . 7.2 Memiliki kebijakan anti korupsi dan anti <i>fraud</i> . 7.3 Memiliki kebijakan tentang seleksi dan peningkatan kemampuan pemasok. 7.4 Memiliki kebijakan tentang pemenuhan hak-hak kreditor. 7.5 Memiliki kebijakan sistem <i>whistleblowing</i> . 7.6 Kebijakan insentif baik jangka pendek maupun jangka panjang tertuang dalam perjanjian kerja dan sesuai dengan pencapaian tugas dan tanggung jawab masing-masing karyawan.	✓ ✓ ✗ ✗ ✓ ✓	7.1 Availability of a policy to prevent insider trading. 7.2 Availability of a policy on anti corruption and anti fraud. 7.3 Availability of a policy on supplier selection and improving the capability of the supplier 7.4 Availability of a policy to fulfill the creditors' rights. 7.5 Availability of the whistleblowing system and policy. 7.6 Short-term and long-term incentive policies are stipulated in the employment agreement and are in accordance with the accomplishment of duties and responsibilities of each employee.
Prinsip 8. Meningkatkan pelaksanaan keterbukaan informasi		Principle 8. Improving the implementation of disclosure of information
8.1 Manfaatkan penggunaan teknologi informasi secara lebih luas selain situs web sebagai media keterbukaan informasi. 8.2 Laporan Tahunan mengungkapkan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham Perseroan paling sedikit 5%, selain pengungkapan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham Perseroan melalui pemegang saham utama dan pengendali.	✗ ✓	8.1 Utilizing information technology in addition to websites as means of information disclosure. 8.2 Annual Report discloses the ultimate owner of the Company's shareholder with minimum ownership of 5%, in addition to disclosing the ultimate owner of the Company's majority or controlling shareholder.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM (RUPS)

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM TAHUNAN (RUPST) 2020

Pada tahun 2020, Perseroan menyelenggaran Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) pada hari Senin, tanggal 31 Agustus 2020 bertempat di Mandalika 2 Room, Hotel Santika Premiere ICE-BSD, BSD City Tanggerang dihadiri oleh pemegang/pemilik saham yang mewakili 89,13% dari total saham Perseroan.

Agenda dan Realisasi Keputusan RUPST 2020

Informasi mengenai agenda dan hasil keputusan RUPS Tahunan Perseroan tahun 2020 dijabarkan dalam tabel sebagai berikut:

GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS (GMS)

2020 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS (AGMS)

In 2020, the Company held an Annual General Shareholders Meeting (AGM) on Monday, 31 August 2020 at Mandalika 2 Room, Hotel Santika Premier ICE-BSD, BSD City Tanggerang this meetings were attended by shareholders representing 89.13% of outstanding shares.

Agenda and Realization of the 2020 AGMS Resolutions

Information regarding the agenda and resolutions of the 2020 Annual General Meeting of Shareholders are detailed in the following table:

No.	Agenda RUPST 2020 / 2020 AGMS Agenda	Keputusan hasil RUPST 2020 / 2020 AGM Resolution
1.	<p>Persetujuan dan pengesahan atas Laporan Direksi mengenai jalannya usaha Perseroan dan tata usaha keuangan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 serta persetujuan dan pengesahan atas Laporan Keuangan Perseroan termasuk di dalamnya Neraca dan Perhitungan Laba/Rugi Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik Independen, dan persetujuan atas Laporan Tahunan Perseroan, laporan tugas pengawasan Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, serta memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (<i>acquit et de charge</i>) kepada seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah dilakukan dalam tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. <i>/ Approval and ratification of the Board of Directors' Report regarding the Company's business operations and the Company's financial administration for the financial year ended on December 31, 2019 as well as approval and ratification of the Company's Financial Statements including the Balance Sheet and Profit/Loss Calculation of the Company for the financial year ended on December 31, 2019 which has been audited by an Independent Public Accountant, and approval of the Company's Annual Report, the report on the supervisory duties of the Company's Board of Commissioners for the financial year ended on December 31, 2019, as well as providing full discharge and discharge of responsibilities (<i>acquit et de charge</i>) to all members of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company for the management and supervisory actions that have been carried out in the financial year ended on December 31, 2019.</i></p>	<p>Menyetujui dan mengesahkan Laporan Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, yang di dalamnya terdiri dari: <i>/ Accepting and approving the Company's Annual Report for the year ended on 31 December 2019, as follows:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> I. Laporan jalannya pengurusan Perseroan oleh Direksi dan Laporan Jalannya pengawasan Perseroan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku 2019; <i>/ Accepting Report of Directors and the Supervisory Report of Board of Commissioners in 2019;</i> II. Laporan Keuangan dan Neraca serta perhitungan laba rugi untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019; <i>/ Accepting and approving the Company's Financial Statement including the Balance Sheet and Profit/Loss for the financial year ended on December 31, 2019;</i> <p>Sehingga dengan demikian menyetujui untuk memberikan pembebasan dan pelunasan (<i>acquit et de charge</i>) sepenuhnya kepada anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah mereka lakukan selama tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sepanjang tindakan-tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan Tahunan Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta bukan merupakan tindakan pidana. <i>/ As well as providing full discharge and discharge of responsibilities (<i>acquit et de charge</i>) to all members of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company for the management and supervisory actions that have been carried out in the financial year ended on December 31, 2019, as well as providing full discharge and discharge of responsibilities (<i>acquit et de charge</i>) to all members of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company for the management and supervisory actions that have been carried out in the financial year ended on December 31, 2019.</i></p>
2.	<p>Persetujuan atas rencana penggunaan laba bersih Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 <i>/ Approval of the planned use of the Company's net profit for the financial year ended on December 31, 2019.</i></p>	<p>Menyetujui penggunaan laba bersih Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, yaitu sebesar Rp 1.972.439.033,- (satu miliar sembilan ratus tujuh puluh dua juta empat ratus tiga puluh sembilan ribu tiga puluh tiga Rupiah) untuk pengembangan usaha Perseroan dan memperkuat struktur permodalan sehingga dengan demikian tidak ada dividen yang dibagikan kepada para pemegang saham. <i>/ Approving the use of the Company's net profit for the financial year ended on December 31, 2019, which amounted to Rp. 1,972,439,033,- (one billion nine hundred seventy-two million four hundred thirty-nine thousand and thirty-three Rupiah) for the Company's business development and strengthening capital structure so that no dividends are distributed to shareholders.</i></p>

No.	Agenda RUPST 2020 / 2020 AGMS Agenda	Keputusan hasil RUPST 2020 / 2020 AGM Resolution
3.	Penetapan gaji dan tunjangan lainnya anggota Direksi Perseroan serta honorarium dan tunjangan lainnya anggota Dewan Komisaris Perseroan. / Approval to determine salary, hanorarium, and other forms of compensation for members of the Board of Directors and the Board of Commissioners of the Company.	Memberikan wewenang dan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menetapkan gaji dan honorarium dan/atau tunjangan lainnya bagi anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun buku 2020, yang pelaksanaannya akan disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku. / Authorizing the Board of Commissioners to determine the salary, honorarium and other forms of compensation for members of the Board of Directors and members of the Board of Commissioners of the Company for the financial year 2020, the implementation of which will be adjusted to the applicable regulations.
4.	Penunjukkan Kantor Akuntan Publik Independen yang akan melakukan audit atas buku-buku Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020. / Approval to appoint an Independent Public Accounting Firm to audit the Company's books for the financial year ending December 31, 2020.	<ul style="list-style-type: none"> I. Mendelegasikan wewenang penunjukan Akuntan Publik yang akan mengaudit laporan keuangan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, kepada Dewan Komisaris Perseroan dalam rangka memenuhi ketentuan yang berlaku dan memperoleh Akuntan Publik yang sesuai, dengan ketentuan kriteria Akuntan Publik yang dapat ditunjuk adalah Akuntan Publik yang memiliki pengalaman audit di bidang kegiatan usaha Perseroan, memiliki sumber daya manusia yang memadai dan memiliki Independensi. / Authorizing the Board of Commissioners to appoint a Public Accountant to audit the Company's financial statements for the financial year ended on December 31, 2020, with the provisions of the criteria for an appointed Public Accountant is a Public Accountant who has audit experiences in the field of the Company's business activities, adequate human resources and independence. II. Menyetujui pemberian wewenang kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan honorarium dan persyaratan lainnya yang wajar bagi Akuntan Publik tersebut. / Authorizing the Board of Commissioners to determine the salary, honorarium and other forms of compensation for Public Accountant registered.
5.	Pertanggungjawaban penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham PT ESTA MULTI USAHA Tbk. / Accountability for the use of proceeds from the Initial Public Offering of PT ESTA MULTI USAHA Tbk.	Menerima laporan rencana penggunaan dana hasil penawaran umum Perseroan yang pelaksanaannya akan disesuaikan dengan peruntukan sebagaimana tercantum dalam Prospektus Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan. / Receiving a report on the planned use of the proceeds from the Company's public offering of which will be adjusted to the designation as stated in the Prospectus of the Company's Initial Public Offering.

No.	Agenda RUPST 2020 / 2020 AGMS Agenda	Keputusan hasil RUPST 2020 / 2020 AGM Resolution
		<ul style="list-style-type: none"> I. Menyetujui pengunduran diri Bapak YOSEF ERVIN RIADI OEDI TJAHHADI, SE., selaku Direktur Perseroan terhitung sejak ditutupnya Rapat ini, dengan memberikan pembebasan, pemberesan dan pelepasan tanggung jawab sepenuhnya (<i>acquit et de charge</i>) atas tindakan pengurusan yang telah dilakukan selama masa jabatannya, sepanjang tindakan-tindakannya tercermin dalam Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan Tahunan Perseroan untuk tahun buku yang berlaku sesuai dengan masa jabatannya. / <i>Approving and accepting the resignation of Mr. YOSEF ERVIN RIADI OEDI TJAHHADI, SE., as Director of the Company, since the closing of the Meeting. Thus granting full acquittance and discharging him fully (<i>acquit de charge</i>) for his tasks in the management of the Company so long as his actions are reflected in the Annual Report and Financial Statements of the Company.</i> II. Menyetujui perubahan susunan Direksi Perseroan dengan mengangkat Bapak SURYANTO WITONO selaku Direktur Perseroan menggantikan Bapak YOSEF ERVIN RIADI OEDI TJAHHADI, SE, terhitung sejak ditutupnya Rapat hari ini sampai dengan sisa masa jabatan Direksi Perseroan, yaitu sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan yang kelima setelah berlakunya pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang masih menjabat, yaitu sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tahun 2024, tanpa mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk dapat memberhentikan sewaktu-waktu. / <i>Approving composition change of the Company's Board of Directors by appointing Mr. SURYANTO WITONO as Director of the Company replacing Mr. YOSEF ERVIN RIADI OEDI TJAHHADI, SE, starting from the closing of today's Meeting until the remaining term of office of the Company's Board of Directors, namely until the closing of the Company's Fifth Annual General Meeting of Shareholders, after the appointment of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company who are still in office, that is until the closing of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders, without prejudice to the right of the General Meeting of Shareholders to dismiss them at any time.</i> <p>Dengan demikian susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan yang kelima setelah berlakunya pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang masih menjabat, yaitu sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan tahun 2024, dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikan sewaktu-waktu, adalah sebagai berikut: / <i>Thus, the composition of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company is up to the closing of the fifth Annual General Meeting of Shareholders of the Company after the appointment of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company who are still in office, namely until the closing of the Annual General Meeting of Shareholders of the Company in 2024, without prejudice to the rights of the General Meeting of Shareholders. Shareholders to dismiss at any time, are as follows:</i></p>

No.	Agenda RUPST 2020 / 2020 AGMS Agenda	Keputusan hasil RUPST 2020 / 2020 AGM Resolution
-----	--------------------------------------	--

DIREKSI: / BOARD OF DIRECTORS:

Direktur Utama / President Director : Tuan / Mr. Lukman Nelam;
Direktur / Director : Tuan / Mr. Suryanto Witono.

DEWAN KOMISARIS: / BOARD OF COMMISSIONERS:

Komisaris Utama / President Commissioner :
Tuan / Mr. Melvin Wangkar;

Komisaris / Commissioner :
Tuan / Mr. Rony Harianto;

Komisaris Independen / Independent Commissioner :
Tuan / Mr. Drs. Alkie Samuel Sutandra.

- III. Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan dan/atau pihak lain yang ditunjuk, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan hak substitusi, untuk menyatakan keputusan Rapat mengenai perubahan susunan Direksi Perseroan tersebut dalam suatu akta tersendiri di hadapan Notaris, termasuk untuk menyatakan dan menegaskan kembali keputusan agenda Rapat yang keenam ini apabila menjadi daluarsa atau lewat waktu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, memberitahukan, membuat perubahan dan/atau tambahan dalam bentuk apapun juga yang diperlukan untuk diterimanya pemberitahuan perubahan susunan Direksi Perseroan tersebut pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan instansi yang berwenang lainnya, mengajukan, menandatangani semua permohonan dan dokumen lainnya, memilih tempat kedudukan dan melaksanakan tindakan lain yang diperlukan sehubungan dengan pemberitahuan perubahan susunan anggota Direksi Perseroan tersebut. / Providing power of attorney to the Board of Directors of the Company and/or other appointed parties, either jointly or individually with substitution rights, to declare the Meeting's decision regarding the composition change of the Company's Board of Directors in a separate deed before a Notary, including to state and to reconfirm the agenda's decision of this sixth meeting if it expires or has passed the time based on the applicable laws and regulations, to notify, to make changes and/or additions in any form necessary to receive notification of the composition change in the Company's Board of Directors to the Ministry of Law and Human Rights The Republic of Indonesia and other competent agencies, to submit, to sign all applications and other documents, to choose the domicile and to carry out other necessary actions related to the notification of the composition change in the Company's Board of Directors.

DEWAN KOMISARIS

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

Komposisi Dewan Komisaris

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

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

Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris

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

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

Wewenang Dewan Komisaris

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

BOARD OF COMMISSIONERS

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

Composition of Board of Commissioners

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

Duties and Responsibilities of Board of Commissioners

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

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

Duties and Responsibilities of Board of Commissioners

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

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

Rapat Dewan Komisaris

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

Sepanjang tahun 2020, Dewan Komisaris telah mengadakan rapat sebanyak 3 (tiga) kali dengan rincian sebagai berikut:

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

Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris

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

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

Penilaian Kinerja Dewan Komisaris

Perseroan memiliki kebijakan penilaian kinerja atas Dewan Komisaris dan Direksi melalui metode penilaian sendiri (*selfassessment*). Kebijakan **self-assessment** tersebut merupakan salah satu bentuk akuntabilitas Dewan Komisaris dan Direksi dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya.

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

Meetings of Board of Commissioners

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

During 2020, the Board of Commissioners held 3 (three) meetings with the following details:

Implementation of Duties and Responsibilities of Board of Commissioners

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

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

Board Of Commissioners Performance Assessment

The Company has a performance appraisal policy on the Board Commissioners and Directors through self-assessment method. The self-assessment policy is a form of accountability for the Board of Commissioners and the Board of Directors in carrying out their duties and responsibilities.

DIREKSI

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

Komposisi Direksi

Susunan Direksi Perseroan terdiri dari 2 (dua) orang dengan salah satunya menjabat sebagai Direktur Utama dan lainnya menjabat sebagai Direktur. Komposisi Direksi Perseroan.

Direktur Perseroan mengundurkan diri Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi dari jabatannya tertanggal 31 Mei 2020. Digantikan oleh Suryanto Witono berdasarkan Akta No.19/2020 efektif tanggal 31 Agustus 2020 menjadi Direktur Perseroan.

Tugas dan Tanggung Jawab Direksi

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

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

Wewenang Dewan Direksi

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

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

Rapat Direksi

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

DIRECTORS

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

Composition of Directors

The implementation of the management of business activities are carried out and led by the Board of Directors whose composition shall consist of, at least, 2 (two) members of Board of Directors, one

The Director of the Company resigned Yosef Ervin Riadi Oedi Tjahjadi from his position on 31 May 2020. Replaced by Suryanto Witono based on Deed No.19/202 effective on 31 Agustus 2020 became Director of the Company.

Duties and Responsibilities of Board of Directors

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

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

Authority of Board of Directors

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

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

Meetings of Board of Directors

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

Sepanjang tahun 2020, Direksi telah mengadakan rapat sebanyak 3 (Tiga) kali dengan rincian sebagai berikut:

Nama / Name	Jabatan / Position	Jumlah Rapat / Total Meetings	Jumlah Kehadiran / Total Attendance	% Kehadiran / % Attendance
Lukman Nelam	Direktur Utama / President Director	3	3	100
Suryanto Witono	Direktur / Director	3	3	100

Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Direksi

Perseroan memiliki kebijakan penilaian kinerja atas Dewan Komisaris dan Direksi melalui metode penilaian sendiri (selfassessment). Kebijakan self-assessment tersebut merupakan salah satu bentuk akuntabilitas Dewan Komisaris dan Direksi dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya.

Nama / Name	Jabatan / Position	Tugas dan Tanggung Jawab / Duties and Responsibilities
Lukman Nelam	Direktur Utama / President Director	Merencanakan, mengkoordinasikan, mengarahkan, mengendalikan, dan mengevaluasi kinerja bisnis Perseroan, agar seluruh kegiatan berjalan sesuai dengan target, strategi, kebijakan dan program kerja yang ditetapkan / To plan, coordinate, direct, control and evaluate business units performance to align with the Company's targets, strategies, policies and work programs.
Suryanto Witono	Direktur / Director	Merencanakan, mengelola dan mengevaluasi aspek keuangan Perseroan dan kepatuhan terhadap Undang-Undang, PSAK dan peraturan yang berlaku / To plan, manage and evaluate the Company's finance and compliance with prevailing law and regulations.

RAPAT GABUNGAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

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

Pada tahun 2020, rapat gabungan telah dilaksanakan sebanyak 3 (Three) kali dengan uraian sebagai berikut:

Nama / Name	Jabatan / Position	Jumlah Rapat / Total Meetings	Jumlah Kehadiran / Total Attendance	% Kehadiran / % Attendance
Dewan Komisaris / Board of Commissioners				
Melvin Wangkar	Komisaris Utama / President Commissioner	3	3	100
Rony Harianto	Komisaris / Commissioner	3	3	100
Drs. Alkie Samuel Sutandra	Komisaris Independen / Commissioner Independen	3	3	100
Direksi / Board of Directors				
Lukman Nelam	Direktur Utama / President Director	3	3	100
Suryanto Witono	Direktur / Director	3	3	100

During 2020, the Board of Directors held 3 (Three) meetings with the following details:

Implementation of Duties and Responsibilities of Directors :

The Company has a performance appraisal policy on the Board Commissioners and Directors through self-assessment method. The self-assessment policy is a form of accountability for the Board of Commissioners and the Board of Directors in carrying out their duties and responsibilities.

PENETAPAN REMUNERASI DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

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

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

Gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp112.000.000.

KOMITE AUDIT

Perseroan membentuk Komite Audit sebagai organ penunjang fungsi Dewan Komisaris yang berperan memantau segala potensi risiko yang akan timbul dari bisnis yang dijalankan oleh Perseroan. Anggota Komite Audit diangkat dan diberhentikan oleh Dewan Komisaris dan dilaporkan kepada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) sehingga Komite Audit bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris.

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

Komposisi Komite Audit

Hingga akhir tahun 2020, Komite Audit yang dimiliki Perseroan terdiri dari 3 (tiga) orang, dengan 1 (satu) orang Komisaris Independen yang menjabat sebagai Ketua dan 2 (dua) orang anggota independen. Seluruh anggota Komite Audit telah memenuhi kriteria persyaratan sesuai dengan yang tercantum dalam Piagam Komite Audit dan peraturan yang berlaku.

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

DETERMINATION OF REMUNERATION FOR BOARD OF COMMISSIONERS AND BOARD OF DIRECTORS

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

1. Calculation of remuneration for the Board of Commissioners and Board of Directors, taking into account the duties, responsibilities, and authority of the members of Board of
2. Commissioners and Board of Directors, in accordance with the Company's performance.

Salaries and benefits provided to the Board of Commissioners and Board of Directors for the year ended December 31, 2020 amounted to Rp112.000.000.

AUDIT COMMITTEE

The Company establishes the Audit Committee as an organ supporting the functions of Board of Commissioners, with the role of monitoring all potential risks that will arise from the business carried out by the Company. The members of Audit Committee are appointed and dismissed by the Board of Commissioners and reported to the General Meeting of Shareholders (GMS); hence, the Audit Committee is responsible to the Board of Commissioners.

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

Meetings of Board of Directors

Until the end of 2020, the Company's Audit Committee consists of 3 (three) members, with 1 (one) Independent Commissioner who serves as the Head of the Committee and 2 (two) independent members. All Audit Committee's members have met the criteria in accordance with those listed in the Audit Committee Charter and applicable regulations.

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

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

PROFIL KOMITE AUDIT

Drs. Alkie Samuel Sutandra

Profil Drs. Alkie Samuel Sutandra sebagai Ketua Komite Audit dapat dilihat pada bab 'Profil Perusahaan' pada bagian sub-bab 'Profil Dewan Komisaris' di halaman 33.

Tony Sompotan

Warga Negara Indonesia, lahir di Kotamobagu tanggal 14 Februari 1953 berusia 67 tahun dan saat ini berdomisili di Jakarta. Menyelesaikan pendidikan S1 Akuntansi di Universitas Trisakti, Jakarta pada tahun 1987. Perjalanan kerja yang beliau miliki antara lain sebagai *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).

Sandi Komaruddin

Warga Negara Indonesia, lahir di Palembang tanggal 12 Maret 1978 berusia 42 tahun dan 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).

Tugas dan Tanggung Jawab Komite Audit

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

1. Membuat rencana kegiatan tahunan yang disetujui oleh Dewan Komisaris;
2. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perseroan seperti laporan keuangan, proyeksi, dan informasi keuangan lainnya;
3. Melakukan penelaahan atas ketataan perusahaan terhadap peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan;
4. Melakukan penelaahan/penilaian atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal;
5. Melakukan penelaahan dan melaporkan kepada Komisaris atas pengaduan yang berkaitan dengan Perseroan;
6. Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi dokumen;
7. Mengawasi hubungan dengan akuntan publik, mengadakan rapat/pembahasan dengan akuntan publik;
8. Membuat, mengkaji, dan memperbarui pedoman Komite Audit bila perlu;
9. Melakukan penilaian dan mengkonfirmasikan bahwa semua tanggung jawab tertera dalam Pedoman Komite Audit telah dilaksanakan;

PROFILE OF AUDIT COMMITTEE

Drs. Alkie Samuel Sutandra

Profile of Drs. Alkie Samuel Sutandra as the Head of Audit Committee is available in the "Profile of Board of Commissioners" sub-chapter of the "Company Profile" chapter on page 33.

Tony Sompotan

Indonesian citizen, 67 years old, born in Kotamobagu on February 14th 1953 currently domiciles in Jakarta. He earned his bachelor's degree in Accounting from Trisakti University, Jakarta, in 1987. His career history includes serving as a Group Controller and Advisor at Tamara Group (1991-present), Person- in-Charge at KAP Tony S. SE. Ak., CA., CPA. (1999-present), and Chairman at KAP Tony S. SE. Ak., CA., CPA. (2015-present)

Sandi Komaruddin

Indonesian citizen, 41 years old, born in Palembang on March 12th 1978 currently domiciles in Cimahi. He earned his bachelor's degree in Architecture from Parahyangan Catholic University, Bandung, in 2001. His career history includes serving as a Director of Planning of PT Inti Solid Pratama (2010- 2016), and a Commissioner at PT BPR Kredit Mandiri Jabar (2016-present).

Duties and Responsibilities of Audit Committee

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

1. To prepare an annual activity plan approved by the Board of Commissioners;
2. To review financial information to be released by the Company, such as financial statements, projections, and other financial information;
3. To review the Company's compliance with other laws and regulations relating to the Company's activities;
4. To review/evaluate the implementation of audit by internal auditors and supervising the implementation of follow-up on findings of internal auditor by the Board of Directors;
5. To review and report complaints related to the Company to the Board of Commissioners;
6. To maintain the confidentiality of documents, data, and document information;
7. To monitor relations with public accountants and holding meetings/discussions with public accountants;
8. To create, review, and update the Audit Committee Charter, if necessary;
9. To conduct an assessment and confirm that all responsibilities stated in the Audit Committee Charter have been carried out;

- Klas Kinerja
Performance Flashback
- Laporan Manajemen
Management Report
- Profil Perusahaan
Company Profile
- Analisis dan Pembahasan Manajemen
Management Discussion and Analysis
- Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate Governance
- Tanggung Jawab Sosial Perusahaan
Corporate Social Responsibility
- 10. Memberikan pendapat independen apabila terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan Akuntan atas jasa yang diberikan;
 - 11. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan Akuntan, didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan fee;
 - 12. Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi, jika Perseroan tidak memiliki fungsi pemantau risiko di bawah Dewan Komisaris; dan
 - 13. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait potensi benturan kepentingan Perseroan.
- 10. To provide an independent opinion in the event of dissenting opinions between the management and the Accountant for the services rendered;
 - 11. To provide recommendations to the Board of Commissioners regarding the appointment of the Accountant, based on independence, the scope of the assignment, and fees;
 - 12. To review the implementation of risk management activities carried out by the Board of Directors in the event the Company does not have a risk monitoring function under the Board of Commissioners; and
 - 13. To review and providing advice to the Board of Commissioners regarding potential conflicts of interest of the Company.

Wewenang Komite Audit

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

- 1. Komite Audit berwenang untuk mengakses secara penuh, bebas dan tidak terbatas terhadap catatan, karyawan, dana, aset serta sumber daya perusahaan lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan tugasnya.
- 2. Berkommunikasi langsung dengan karyawan, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi audit internal, manajemen risiko, dan Akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit;
- 3. Melibatkan pihak independen di luar anggota Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya (jika diperlukan); dan
- 4. Melakukan kewenangan lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris.

Independensi Komite Audit

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

Piagam Komite Audit

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

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

Authoritat of Audit Committee

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

- 1. The Audit Committee has the authority to have full, free, and unrestricted access to records, employees, funds, assets and other Company's resources related to the performance of their duties.
- 2. Communicating directly with employees, including the Board of Directors and those who carry out the functions of internal audit, risk management, and accountants related to the duties and responsibilities of the Audit Committee;
- 3. Involving independent parties outside the Audit Committee's members needed to assist in carrying out their duties (if required); and
- 4. Performing other authority granted by the Board of Commissioners.

Independency of Audit Committee

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

Audit Committee Charter

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

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

Rapat Komite Audit

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

Pelaksanaan Tugas dan Rekomendasi Komite Audit

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

Pendidikan/Pelatihan yang Diikuti Komite Audit pada Tahun 2020

Pada tahun 2020, Komite Audit telah mengikuti pelatihan dari Perseroan tetapi tidak pelatihan khusus manajerial. Komite Audit mengikuti pelatihan dan sosialisasi peraturan dari Otoritas Jasa Keuagan dan Bursa Efek Indonesia.

KOMITE NOMINASI DAN REMUNERASI

Pembentukan Komite Remunerasi dan Nominasi masih dalam tahap penyempurnaan. Perseroan berencana akan membentuk Komite Remunerasi dan Nominasi pada tahun 2021 yang akan dilaporkan pada Laporan Tahunan 2021.

SEKRETARIS PERUSAHAAN

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

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

PROFIL SEKRETARIS PERUSAHAAN

Suryanto Witono

Beliau menjabat sebagai Sekretaris Perusahaan semenjak tanggal 5 Januari 2021 menggantikan Aldy Abdurrachman Saleh. Profil direksi beliau sudah disampaikan pada halaman 33. Beliau mengikuti pelatihan dan sosialisasi yang diselenggarakan dari OJK dan Bursa Efek Indonesia.

Meetings of Audit Committee

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

Implementation of Duties and Recommendations of Audit Committee

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

Education/Training Attended by the Audit Committee in 2020

In 2020, the Audit Committee has attended training from the Company but not special managerial training. The Audit Committee participated in training and dissemination of regulations from the Financial Services Authority and the Indonesia Stock Exchange.

NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE

The establishment of the Remuneration and Nomination Committee is still in the refinement stage. The Company plans to establish a Remuneration and Nomination Committee in 2021 which will be reported in the 2021 Annual Report.

CORPORATE SECRETARY

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

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

PROFILE OF CORPORATE SECRETARY

Suryanto Witono

He has served as Corporate Secretary since January 5, 2021, replacing Aldy Abdurrachman Saleh. His profile has been submitted on page 33. He has attended training and socialization organized by OJK and the Indonesia Stock Exchange.

Tugas dan Tanggung Jawab Sekretaris Perusahaan

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

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

Pedoman Sekretaris Perusahaan, tanggung jawab Sekretaris Perusahaan mencakup:

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

Pelaksanaan Tugas Sekretaris Perusahaan

Sepanjang tahun 2020, Sekretaris Perusahaan telah melakukan kegiatan sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan pasar modal. Selain menyelenggarakan RUPS, Paparan Publik, dan menyampaikan Keterbukaan Informasi kepada masyarakat Sekretaris Perusahaan juga telah memberikan tanggapan permintaan penjelasan dan pertanyaan yang ditujukan kepada Perseroan, baik dari pihak regulator, masyarakat, maupun institusi lainnya.

Duties and Responsibilities of Corporate Secretary

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

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

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

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

Implementation of Duties of Corporate Secretary

During 2020, the Corporate Secretary has conducted its duties in line with the regulations regarding the capital market. In addition to conducting the General Meeting of Shareholders and Public Expose, the Corporate Secretary was also involved in the bond restructuring process and information disclosures related to shares issuance without preemptive rights.

Pada tahun 2020, Sekretaris Perusahaan telah memberikan tanggapan permintaan penjelasan dan pertanyaan yang ditujukan kepada Perseroan, baik dari pihak regulator, masyarakat, maupun institusi lainnya.

Selain itu, Sekretaris Perusahaan juga telah menyampaikan Laporan Keuangan Audit, Laporan Keuangan Tengah Tahunan dan Laporan Keuangan Kuartal kepada pihak regulator secara berkala.

UNIT AUDIT INTERNAL

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

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

PROFIL KEPALA UNIT AUDIT INTERNAL

Irnanda Aditya Cornelius

Warga negara Indonesia, lahir di Semarang, tanggal 3 Januari 1987 berusia 33 tahun, dan saat ini berdomisili di Tangerang Selatan. Beliau menyelesaikan pendidikan S1 di Universitas Soegijapranata, Semarang pada tahun 2010 dan pendidikan S2 Manajemen di Universitas Diponegoro, Semarang pada tahun 2013. Beliau memiliki pengalaman kerja antara lain sebagai *Supervisor Project Management* di PT Smart Multifinance (2016), Kepala Bagian *Risk Management* di PT Smart Multifinance (2017), dan Kepala *Unit Credit & Risk Management* di PT Esta Dana Ventura (2017).

In 2020, the Corporate Secretary responded to inquiries that included questions and demand for explanation regarding the Company, received from regulators, society and other institutions.

Aside from above, the Corporate Secretary also has delivered the Audited Financial Report, Consolidated Financial Report and Quarterly Financial Report to the regulators periodically.

INTERNAL AUDIT UNIT

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

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

PROFILE OF HEAD OF INTERNAL AUDIT UNIT

Irnanda Aditya Cornelius

Indonesian citizen, 33 years old, born in Semarang on January 1 1987 currently domiciles in South Tangerang. He earned his bachelor's degree from Universitas Soegijapranata, Semarang, in 2010, and master's degree in Management from Universitas Diponegoro, Semarang, in 2013. Previously, he served as a Project Management Supervisor at PT Smart Multifinance (2016), Head of Risk Management Department at PT Smart Multifinance (2017), And Head of Credit & Risk Management Unit at PT Esta Dana Ventura (2017).

Struktur dan Kedudukan Unit Audit Internal

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

Tugas dan Tanggung Jawab Unit Audit Internal

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

1. Mempersiapkan, menyusun, dan melaksanakan rencana Audit Internal berbasis risiko untuk Grup;
2. Berkoordinasi dengan fungsi Audit Internal lainnya dalam Grup untuk memastikan kecukupan cakupan audit dan kualitas dari pendekatan audit;
3. Menggunakan pendekatan sistematis dan disiplin untuk mengevaluasi sistem pengendalian internal dan manajemen risiko yang efektif dan efisien selaras dengan pencapaian tujuan Esta melalui upaya mengendalikan risiko sampai pada tingkat yang dapat diterima dan sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku;
4. Meninjau dan menilai efisiensi dan efektivitas area keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi, dan aktivitas relevan lainnya;
5. Memberikan saran perbaikan dan informasi atas aktivitas yang ditinjau secara objektif kepada seluruh tingkatan manajemen;
6. Laporan Kuartalan akan disampaikan kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris mengenai hasil kegiatan audit, efektifitas proses manajemen risiko, dan status penyelesaian rencana audit yang telah disetujui;
7. Memantau, menganalisis, dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang disarankan;
8. Bekerja sama dengan Komite Audit;
9. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan Audit Internal; dan
10. Melakukan proyek khusus yang diminta oleh Direktur Utama, Manajemen Senior dan/atau Komite Audit dengan cara yang tidak bertentangan dengan independensi.

Wewenang Unit Audit Internal

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

1. Audit Internal diberi wewenang oleh Direktur Utama untuk mengakses sistem, informasi, dokumen, catatan, aset, dan personil milik Grup dalam jangka waktu yang wajar. Setiap permasalahan signifikan yang timbul berkaitan dengan akses tersebut akan dilaporkan kepada Direktur Utama untuk penyelesaian;

Structure and Position of Internal Audit Unit

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

Duties and Responsibilities of Internal Audit Unit

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

1. To prepare, compile, and implement a risk-based Internal Audit plan for the Group;
2. To coordinate with other Internal Audit functions within the Group to ensure adequate audit coverage and the quality of audit approach;
3. To use a systematic and disciplined approach to evaluate effective and efficient internal control and risk management systems in line with the achievement of Esta's objectives through efforts to control risks to an acceptable level and in accordance with the prevailing laws and regulations;
4. To review and assess the efficiency and effectiveness of the areas of finance, accounting, operations, human resources, marketing, information technology, and other relevant activities;
5. To provide suggestions for improvement and information on activities that are objectively reviewed to all levels of management;
6. To submit quarterly reports to the President Director and Board of Commissioners regarding the results of the audit activities, the effectiveness of risk management process, and the status of completion of approved audit plan;
7. To monitor, analyze, and report on the implementation of the suggested improvements;
8. To cooperate with the Audit Committee;
9. To develop a program to evaluate the quality of Internal Audit activities; and
10. To carry out special projects requested by the President Director, Senior Management and/or Audit Committee in a manner that does not conflict with independence.

Authority of Internal Audit Unit

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

1. Internal Audit is authorized by the President Director to access the Group's systems, information, documents, records, assets, and personnel within a reasonable period of time. Any significant issues that arise relating to such access will be reported to the President Director for resolution;

2. Audit Internal memiliki akses komunikasi langsung dengan Direksi, Dewan Komisaris dan/atau Komite Audit serta anggota dari Direksi, Dewan Komisaris dan/atau Komite Audit;
3. Rapat rutin dan khusus akan diadakan dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit apabila diperlukan untuk membahas isu audit; dan
4. Mengkoordinasikan kegiatan kerja audit internal dan eksternal.

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

Piagam Unit Audit Internal

Seluruh fungsi Unit Audit Internal dilaksanakan dengan berlandaskan pada Piagam Audit Internal yang telah disusun oleh Perseroan pada September 2020. Guna mengoptimalkan peran Piagam Audit Internal sebagai pedoman Unit Audit Internal, proses peninjauan akan dilakukan oleh Kepala Audit Internal setidaknya setiap 2 (dua) tahun atau apabila diperlukan serta dilakukan pembaharuan Piagam sesuai dengan kebutuhan. Dalam prosesnya, perubahan ini harus melalui persetujuan Direksi dan Dewan Komisaris.

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

Pelaksanaan Tugas Unit Audit Internal

Pada tahun 2020, Unit Audit Internal telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai organ pendukung Direksi, antara lain:

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

SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL

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

2. Internal Audit has access to have direct communication with the Board of Directors, Board of Commissioners and/or Audit Committee, and members of Board of Directors, Board of Commissioners and/or Audit Committee;
3. Holding regular and special meetings with the Board of Directors, Board of Commissioners, and/or Audit Committee, if necessary, to discuss the issues on audit; and
4. Coordinating internal and external audit work activities.

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

Internal Audit Unit Charter

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

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

Implementation of Duties of Internal Audit Unit

In 2020, the Internal Audit Unit had carried out their duties and responsibilities as a supporting organ of the Board of Directors, including:

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

INTERNAL CONTROL SYSTEM

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

Tinjauan Atas Sistem Pengendalian Internal dalam Pelaksanaan Kegiatan Operasional Perseroan

Perseroan melalui Audit Internal senantiasa mendorong upaya peningkatan sistem pengendalian internal yang efektif. Audit Internal berperan dalam mengevaluasi kecukupan dan efektivitas pengendalian internal yang dilakukan oleh Manajemen. Evaluasi ini dilakukan secara berkala dan hasil evaluasi digunakan sebagai acuan untuk perbaikan sistem dan kebijakan yang lebih efektif untuk mendukung pencapaian target perusahaan.

MANAJEMEN RISIKO

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

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

JENIS RISIKO

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

A. RISIKO UTAMA

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

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

Review on Internal Control System in the Implementation of Operational Activities

Through Audit Internal, the company encourages to improve the effectiveness of internal control systems. In this case, Audit Internal acts in evaluating the scope and the effectiveness of internal controls executed by Management. The evaluation is conducted regularly and the results are used as a reference to rectify the systems and policies in order to support the achievement of the company's targets.

RISK MANAGEMENT

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

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

TYPES OF RISK

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

A. MAIN RISK

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

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

B. RISIKO USAHA

● Risiko Persaingan Usaha

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

● Risiko Kebijakan Pemerintah

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

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

● Risiko Sumber Daya Manusia

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

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

● Risiko Pemutusan dan Tidak Diperpanjangnya Kontrak

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

● Risiko Fluktuasi Suku Bunga

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

B. BUSINESS RISK

● Risk of Business Competition

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

● Risk of Government Policy

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

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

● Risk of Human Resources

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

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

● Risk of Contract Termination with No Extension

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

● Risk of Interest Rate Fluctuations

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

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

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

Perubahan Teknologi dan Keberhasilan Penerapan Teknologi

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

C. RISIKO UMUM

- Risiko Kondisi Sosial, Politik dan Perekonomian Indonesia**

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

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

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

Technology Change and Successful Application of Technology

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

C. GENERAL RISK

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

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

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

● Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum

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

● Risiko Ketentuan Negara Lain atau Peraturan Internasional

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

● Risiko Investasi dan Aksi Korporasi

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

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

● Risk of Lawsuits

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

● Risk of Other Country Provisions or International Regulations

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

● Risk of Investment and Corporate Action

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

D. RISIKO YANG BERKAITAN DENGAN SAHAM

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

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

- **Risiko Fluktuasi Harga Saham Perseroan**

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

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

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

- **Risiko Kebijakan Dividen**

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

D. SHARE-RELATED RISKS

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

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

- **Risk of Company Share Price Fluctuations**

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

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

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

- **Risk of Dividend Policy**

Dividend shall be distributed based on the GMS, referring to the Company's financial performance and taking into account future income, cash flow, working capital needs and capital expenditure. Funding requirements for future business development plans and the risk of losses recorded in the financial statements can be a reason that affects the Company's decision not to distribute dividends.

LANGKAH MITIGASI

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

A. RISIKO UTAMA

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

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

B. RISIKO USAHA

- **Risiko Persaingan Usaha**

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

- **Risiko Kebijakan Pemerintah**

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

- **Risiko Sumber Daya Manusia**

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

- **Risiko Putusan dan Tidak Diperpanjangnya Kontrak**

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

- **Risiko Fluktuasi Suku Bunga**

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

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

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

- **Perubahan Teknologi dan Keberhasilan Penerapan Teknologi**

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

MITIGATION STEPS

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

A. MAIN RISK

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

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

A. BUSINESS RISKS

- **Risk of Business Competition**

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

- **Risk of Government Policy**

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

- **Risk Human Resources**

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

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

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

- **Risk of Interest Rate Fluctuations**

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

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

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

- **Technology Change and Successful Application of Technology**

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

C. RISIKO UMUM

- **Risiko Kondisi Sosial, Politik dan Perekonomian Indonesia**

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

- **Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum**

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

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

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

- **Risiko Investasi dan Aksi Korporasi**

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

Evaluasi dan Tinjauan atas Efektivitas Sistem Manajemen Risiko

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

PERKARA HUKUM PENTING

Hingga akhir tahun buku 2020, Perseroan tidak menghadapi perkara penting berupa perkara hukum dan perkara lainnya yang memiliki dampak tertentu terhadap kegiatan operasional bisnis usaha Perseroan.

SANKSI ADMINISTRATIF

Sepanjang tahun 2020, tidak terdapat sanksi administratif yang dijatuhan kepada Perseroan, anggota Dewan Komisaris, maupun anggota Direksi oleh pihak-pihak terkait.

C. GENERAL RISKS

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

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

- **Risk of Lawsuits**

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

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

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

- **Risk of Investment and Corporate Action**

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

Evaluation and Review on the Effectiveness of Risk Management System

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

LEGAL CASES

As of the end of 2020 fiscal year, the Company did not face any legal cases or other cases that have a certain impact on the Company's business operations.

ADMINISTRATIVE SANCTIONS

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

KODE ETIK

Perseroan memiliki Kode Etik yang menjadi acuan bagi Perseroan dalam mengambil keputusan dan bertindak atau bekerja secara profesional. Kode Etik memberikan acuan tentang apa yang diharapkan dari Perseroan di dalam hubungannya dengan Pemegang Saham, karyawan lain, pemasok/rekanan, Pemerintah serta masyarakat. Selain itu, Perseroan senantiasa berupaya menyesuaikan kode etik dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku.

Setiap keputusan dan tindakan Perseroan dalam posisi mewakili Perseroan dituntut untuk mencapai standar integritas tertinggi termasuk seandainya standar tersebut tidak tercakup dalam hukum dan dalam Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Perseroan memiliki kode etik perusahaan yang diatur dalam Buku Pedoman Etika dan Perilaku yang mengacu kepada peraturan dan berbagai ketentuan terkait, antara lain:

1. Undang-Undang No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
2. Pedoman Umum GCG Indonesia, Komite Nasional Kebijakan Governance (KNKG), 2006;
3. Road Map Tata Kelola Perusahaan yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tahun 2014;
4. The Indonesia Corporate Governance Manual, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) & International Finance Corporation (IFC), First Edition, 2014.

Sejauh ini, Perseroan masih melakukan penyempurnaan dalam penerapan kode etik Perseroan guna dalam memaksimalkan pengambilan keputusan secara profesional.

SISTEM PELAPORAN PELANGGARAN

Dalam kebijakan ini digunakan definisi dari Komite Nasional Kebijakan Governance (KNKG) dengan sedikit penyesuaian. Pelaporan pelanggaran (*Whistle Blowing*) adalah pengungkapan tindakan pelanggaran atau pengungkapan perbuatan melawan hukum, perbuatan tidak etis/tidak bermoral atau perbuatan lain yang dapat merugikan Perseroan yang dilakukan oleh siapapun yang merugikan Perseroan atau pimpinan organisasi sehingga dapat diambil tindakan atas pelanggaran tersebut.

Pelaporan pelanggaran disampaikan melalui jalur yang aman kepada karyawan yang ditunjuk oleh Direksi (disebut *Whistle Blowing Officer*).

Aktivitas pelanggaran dapat terdiri, namun tidak terbatas beberapa kategori:

CODE OF CONDUCT

The Company has a Code of Ethics which is a reference for the Company in making decisions and acting or working professionally. The Code of Ethics provides a reference on what is expected of the Company in its relationship with Shareholders, other employees, suppliers/partners, the Government and the community. In addition, the Company always strives to adjust the code of ethics by taking into account the applicable provisions.

Every decision and action of the Company in the position of representing the Company is required to achieve the highest standards of integrity, including if these standards are not covered by the law and the legislation in force in Indonesia.

The Company has a corporate code of ethics which is regulated in the Code of Ethics and Conduct which refers to the regulations and various related provisions, including:

1. Law No. 19 of 2003 concerning State-Owned Enterprises Law no. 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies;
2. Indonesian GCG General Guidelines, National Committee on Governance Policy (KNKG), 2006;
3. Road Map of Corporate Governance issued by the Financial Services Authority (OJK) in 2014;
4. The Indonesia Corporate Governance Manual, Financial Services Authority (OJK) & International Finance Corporation (IFC), First Edition, 2014.

So far, the Company is still making improvements in the implementation of the Company's code of ethics in order to maximize professional decision making.

WHISTLEBLOWING SYSTEM

In this policy, the definition from the National Committee on Governance Policy (KNKG) is used with some adjustments. Whistleblowing is the disclosure of acts of violation or disclosure of unlawful acts, unethical/immoral acts or other actions that can harm the Company by anyone who harms the Company or the leadership of the organization, so that action can be taken for the violation.

Whistleblowing is submitted through a secure channel to employees appointed by the Board of Directors (called the Whistle Blowing Officer).

Violating activity may consist of, but is not limited to, several categories:

1. Fraud

Terkait dengan tindakan yang dilakukan secara sengaja dengan maksud untuk mengambil keuntungan pribadi atau pihak lain dengan cara yang melanggar peraturan internal maupun eksternal.

2. Benturan kepentingan

Terkait dengan tindakan menyalahgunakan nama, fasilitas atau hubungan baik Perseroan untuk kepentingan pribadi dalam bentuk apapun termasuk penerimaan uang, barang dan fasilitas dari pihak-pihak tertentu tanpa sejauh dari Manajemen.

3. Tindakan melanggar etika dan moral

Terkait dengan tindakan misalnya pemalsuan tanda tangan pejabat berwenang, penggunaan narkoba, perusakan barang dan lain-lain.

Perseroan memfasilitasi setiap pihak untuk melaporkan tindakan penyimpangan melalui berbagai cara sebagai berikut :

1. Via Telepon: (021) 80634569
2. Via e-mail: corpsec@estamultiusaha.co.id

Kerahasiaan

Mengingat laporan dari pelapor bisa memberikan manfaat yang positif dalam penanganan pelanggaran, maka kerahasiaan pelapor maupun kasus yang dilaporkan perlu dijaga dengan sebaik-baiknya dengan cara :

1. Identitas pelapor maupun kasus yang dilaporkan dijaga dengan baik oleh WB Officer melalui misalnya komunikasi yang aman, penjagaan dokumentasi laporan dengan baik.
2. Internal Audit tidak boleh memberitahukan bahwa kasus yang ditangani berasal dari laporan WB Officer.
3. Dalam laporan internal tidak boleh dikutip bahwa sumber suatu kasus berasal dari pelapor.
4. Pemberian sanksi terhadap pelapor apabila ternyata laporannya tidak benar dan diketahui oleh Direktur Kepatuhan.

Perlindungan Terhadap Pelapor

Fasilitas dan perlindungan yang bisa diberikan kepada Pelapor adalah:

1. Fasilitas media pelaporan dan adminitrasi yang menjamin kerahasiaan identitas pelapor dan kasus yang dilaporkan.
2. Perlindungan kerahasiaan identitas pelapor. Perlindungan ini diberikan kepada pelapor yang memberikan identitas dan informasi yang dapat digunakan untuk berkomunikasi mengenai kasus yang dilaporkan.
3. Dalam hal kasus pelanggaran tersebut masuk dalam sengketa di pengadilan, pelapor diberikan fasilitas apabila dimungkinkan sesuai hukum yang berlaku untuk memberikan keterangan tanpa harus bertatap muka dengan terlapor pada setiap tingkat pemeriksaan perkara.

1. Fraud

Related to actions that are carried out intentionally with the intention of taking personal advantage or other parties in a way that violates internal and external regulations.

2. Conflict of Interest

Related to the act of abusing the name, facilities or good relations of the Company for personal interests in any form including receipt of money, goods and facilities from certain parties without the permission of the Management.

3. Actions that violate ethics and morals

Related to actions such as forging signatures of authorized officials, drug use, destruction of goods and others.

The Company facilitates each party to report any violations in various several ways as follows:

1. By Phone: (021) 80634569
2. By Electronic mail / E-mail: corpsec@estamultiusaha.co.id

Confidentiality

Considering that reports from whistleblowers can provide positive benefits in handling violations, the confidentiality of the whistleblower and the reported case needs to be maintained as well as possible by:

1. The identity of the whistleblower and the reported case is well maintained by the WB Officer through, for example, secure communication, good maintenance of report documentation.
2. The Internal Audit may not notify that the case handled comes from the WB Officer's report.
3. In internal reports it should not be cited that the source of a case comes from the whistleblower.
4. Penalty are given to the whistleblower if it turns out that the report is not true and is known by the Director of Compliance.

Protection Against Whistleblowers

Facilities and protection that can be provided to the Whistleblower are:

1. Reporting media and administration that ensure the confidentiality of the identity of the whistleblower and the case being reported.
2. Protection of the confidentiality of the whistleblower's identity. This protection is given to whistleblowers who provide identity and information that can be used to communicate about the reported case.
3. In the event that the violation case is disputed in court, the whistleblower is given facilities if possible, according to applicable law to provide information without having to meet face-to-face with the reported party at every level of case examination.

4. Perlindungan dari tindakan balasan oleh Terlapor. Perlindungan ini meliputi perlindungan dari tekanan, penundaan kenaikan pangkat, pemecatan, gugatan hukum, ancaman terhadap harta benda serta tindakan fisik dan catatan yang merugikan dalam file data pribadinya (*personal file record*).
5. Pengurangan sanksi dalam hal pelapor termasuk terlibat dalam kasus yang dilaporkan.

WB Officer akan melakukan monitor dan melaporkan kepada Direktur Kepatuhan apabila terjadi masalah dalam perlindungan saksi.

Perlindungan atas Sanksi Administratif

Perseroan dapat memberikan kekebalan atas sanksi administratif internal kepada pelapor yang beritikad baik. Kekebalan ini diberikan kepada pelapor yang terlibat secara sukarela maupun "dipaksa" dalam pelanggaran, namun kemudian beritikad baik untuk melaporkan pelanggaran tersebut.

PROGRAM ALOKASI SAHAM KEPADA KARYAWAN

Pada tahun 2020, Perseroan tidak memiliki program alokasi saham kepada karyawan.

4. Protection from retaliation by the Reported. This protection includes protection from pressure, postponement of promotion, dismissal, lawsuits, threats to property as well as physical actions and harmful records in personal data files.
5. Reduction of penalty in case the whistleblower is involved in the reported case.

The WB Officer will monitor and report to the Compliance Director if there are problems with witness protection.

Protection against Administrative Sanctions

The Company can provide invulnerability from internal administrative sanctions to whistleblowers who have good intentions. This invulnerability is granted to whistleblowers who are involved voluntarily or "forced" in violations, but then have good intentions to report the violation.

EMPLOYEE STOCK ALLOCATION PROGRAM

In 2020, the Company did not have a stock allocation program for employees.



6

Tanggung Jawab Sosial Perusahaan

Corporate Social Responsibility

Tanggung Jawab Sosial Perusahaan

Corporate Social Responsibility



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

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



KEBIJAKAN TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN

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

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

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.

SOCIAL RESPONSIBILITY POLICY

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

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

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

TANGGUNG JAWAB SOSIAL TERHADAP LINGKUNGAN HIDUP

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

Realisasi Program Tanggung Jawab Sosial terhadap Lingkungan Hidup Tahun 2020

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

SOCIAL RESPONSIBILITY ON THE ENVIRONMENT

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

Realization of Social Responsibility Program on the Environment in 2020

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

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

SOCIAL RESPONSIBILITY ON MANPOWER, OCCUPATIONAL HEALTH AND SAFETY

As a party that has an important function in supporting the achievement of optimal company performance, employees are part of the Company's focus in the aspect of social responsibility. The Company always follows every achievement of positive benefits and impacts in order to have a good quality of life.

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

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

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

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

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.

Perseroan juga mengadakan pelatihan demi pengembangan keahlian para karyawannya. Pada tahun 2020, Perseroan melakukan pelatihan "Fire Drill" diberikan guna menumbuhkan para karyawan siaga dan terampil menghadapi kebakaran. Latihan pemadam kebakaran ini meliputi: Pencegahan, Pemadaman dan Evakuasi.

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 2020

Pada tahun 2020, Perseroan menyelenggarakan dua program terkait Tanggung Jawab Sosial terhadap Pengembangan Sosial dan Kemasyarakatan, yakni melakukan beberapa event kolaborasi dan kegiatan donasi untuk masyarakat.

- Kolaborasi Acara

Perseroan bekerjasama dengan beberapa pemangku kepentingan untuk menyelenggarakan kolaborasi acara seperti "Canon PhotoMarathon" yang didukung oleh Diskominfo Kota Bekasi dalam rangka HUT Bekasi Ke-23. Acara ini diselenggarakan pada hari Sabtu, 7 Maret 2020 seperti:

- Lomba fotografi kategori Pelajar dan Mahasiswa
- *Sharing Session Photography* oleh Fandy PD Photography.

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

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

The Company also provided training for its employees in order to develop their skill. In 2020, Fire Drill Training was given by The Company to create alert and skilled in dealing with fire. These firefighting drills include: Prevention, Repression and Evacuation.

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

SOCIAL RESPONSIBILITY ON SOCIAL AND COMMUNITY DEVELOPMENT

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

Realization of the Social Responsibility Program on Social and Community Development in 2020

In 2020, the Company organized two programs related to Social Responsibility on Social and Community Development, namely the Event Collaboration and Community Service.

- Event Collaborations

The Company is committed to several stakeholders to organize collaborative events such as the "Canon PhotoMarathon" which is supported by the Bekasi City Communication to celebrate the 23rd Bekasi Anniversary. This event was held on Saturday, March 7, 2020 as follows:

- Photography competition for Student
- Sharing Session Photography by Fandy PD Photography.

- Kegiatan Donasi

Kegiatan Donasi dilaksanakan oleh Perseroan dengan menggandakan setiap box makanan yang dipesan serta menyalurkannya ke yayasan sosial yang membutuhkan melalui rekening Perseroan.

Perseroan setiap tahunnya berkontribusi kepada pelaksanaan program tanggung jawab sosial terhadap pengembangan sosial dan kemasyarakatan di tahun 2020, tetapi selama terjadinya pandemi Perseroan hanya mengadakan donasi yang dikirimkan ke yayasan melalui rekening Perseroan. Mengingat tahun 2020 masih mengalami pandemi Perseroan tidak melakukan CSR seperti tahun sebelumnya.

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.

- Community Service

The donation activity was held by the Company by giving an extra box for the purchase of a rice box. The donation was distributed for the social community who needed it through the Company bank account.

The Company annually contributes to the implementation of social responsibility programs for social and community development in Indonesia in 2020, but during the pandemic, the Company only made donations that were sent to the foundation through the Company's account. Given that 2020 is still experiencing pandemic, the Company does not carry out CSR as in the previous year.

SOCIAL RESPONSIBILITY ON CONSUMERS

As a company whose business is oriented to the hospitality sector, service quality to consumers is the main aspect we always put concerns on. The Company ensures that the services provided to consumers are excellent and best services that are able to meet the expectations of consumers in using the Company's services. The Company also continues to maintain good relationships with consumers to keep consumer's trust in the Company that is expected to contribute to the achievement of business continuity in the future.

Consumer Health and Safety

For the Company, all consumers are valuable, so that health and safety of consumers are important. This aspect has also become one of the main focuses of the Company in performing its business which is realized through efforts to ensure that the entire operational processes are carried out according to the Standard Operating Procedure (SOP).

Company Services Information

In order to facilitate consumers in obtaining information related to services, the Company provides information facilities through a website that can be accessed easily through estamultiusaha.co.id. On this website, all information needed by consumers is available. In addition, consumers can use the 'Contact Us' menu to directly submit questions regarding services offered by the Company.

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.

Consumer Complaints

The Company always ensures that all consumers acquire the best quality service. The company also continues to focus on customer satisfaction. Therefore, the Company provides a means of complaints to channel complaints, criticisms, suggestions, and input from consumers to the Company which is expected to help the Company provide more optimum service.

Consumers can submit their complaints and input to the Company through the address of Jl. Cut Mutia No. 139, Sepanjang Jaya, Kec. Rawalumbu, Kota Bekasi, West Java 17114 or by telephone at (021) 8274 0888 (main) or WA/SMS services on mobile numbers 0812-8798-2890. All complaints will be received by the Company and notified to the relevant divisions, which is expected to become one of the means of continued self-improvement to the Company.

Halaman ini sengaja dikosongkan
This page is intentionally left blank

Surat Pernyataan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi tentang Tanggung Jawab atas Laporan Tahunan 2020 PT Esta Multi Usaha Tbk

Statement of Members of Board of Commissioners and Board of Directors on the Responsibility for the Annual Report 2020 of PT Esta Multi Usaha Tbk

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa semua informasi dalam Laporan Tahunan PT Esta Multi Usaha Tbk tahun 2020 telah dimuat secara lengkap dan bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan Perseroan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We, the undersigned, testify that all information in the Annual Report of PT Esta Multi Usaha Tbk for 2020 is presented in its entirety and we are fully responsible for the correctness of the contents in the Annual Report and Financial Report of the Company.

This statement is hereby made in all truthfulness.

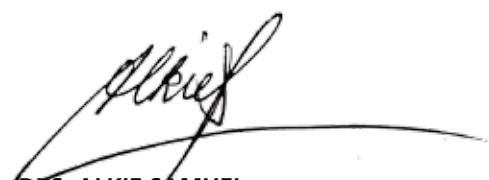


RONY HARIANTO
Komisaris
Commissioner

DEWAN KOMISARIS
BOARD OF COMMISSIONERS



MELVIN WANGKAR
Komisaris Utama
President Commissioner



DRS. ALKIE SAMUEL
Komisaris Independen
Independent Commissioner



LUKMAN NELAM

Direktur Utama
President Director



SURYANTO WITONO

Direktur
Director

DIREKSI
BOARD OF DIRECTORS

Halaman ini sengaja dikosongkan
This page is intentionally left blank

PT ESTA MULTI USAHA Tbk

**LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2020 SERTA
TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2020 SERTA
TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

DAFTAR ISI

Halaman

Surat Pernyataan Direksi	
Laporan Auditor Independen	
Laporan Posisi Keuangan	1 - 3
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	4
Laporan Perubahan Ekuitas	5
Laporan Arus Kas	6
Catatan atas Laporan Keuangan	7 - 62



PT ESTA MULTI USAHA Tbk

SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
PT ESTA MULTI USAHA Tbk UNTUK TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2020
serta tahun yang berakhir pada tahun tersebut

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini:

- | | |
|---------------|--|
| 1. Nama | : Lukman Nelam |
| Alamat kantor | : PT Esta Multi Usaha Tbk |
| Alamat Rumah | : Gedung "Wisma D'esta" lantai 7, Komplek Komersial Sektor II Blok AH2 No.7A, Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, Banten. |
| Telepon | : 021-80634569 |
| Jabatan | : Direktur Utama |
| 2. Nama | : Suryanto Witono |
| Alamat kantor | : PT Esta Multi Usaha Tbk |
| Alamat Rumah | : Gedung "Wisma D'esta" lantai 7, Komplek Komersial Sektor II Blok AH2 No.7A, Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, Banten. |
| Telepon | : Jl. Villa Ternang Mas Blok E Kav. 4, RT 004 RW 011, Kebon Jeruk, Jakarta Barat. |
| Jabatan | : 021-80634569 |
| Jabatan | : Direktur |

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Esta Multi Usaha Tbk;
2. Laporan keuangan PT Esta Multi Usaha Tbk telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan PT Esta Multi Usaha Tbk telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan PT Esta Multi Usaha Tbk tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Esta Multi Usaha Tbk.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Atas nama dan mewakili Direksi


Lukman Nelam/
Direktur Utama


Suryanto Witono/
Direktur

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
41AAJX140720074

METERAI TEMPAT

Jakarta, 21 April 2021

Laporan Auditor Independen

Laporan No.00347/2.1051/AU.1/03/1029-2/1/IV/2021

Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi

PT ESTA MULTI USAHA Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Esta Multi Usaha Tbk terlampir, yang terdiri atas laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2020, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas - neto, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi penting dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan tersebut bebas dari kesalahan penyajian yang material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun oleh kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektivitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Esta Multi Usaha Tbk tanggal 31 Desember 2020, serta kinerja keuangan, dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

KOSASIH, NURDIYAMAN, MULYADI, TJAHO & REKAN



Juninho Widjaja, CPA
Izin Akuntan Publik No. AP.1029
21 April 2021

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2020	2019
ASET			
ASSET LANCAR			
Kas dan setara kas	2c,2d,4,8a,26	25.247.656.375	1.967.186.253
Piutang usaha			
pihak ketiga	2c,5,26	132.533.093	291.853.558
pihak berelasi	2e,8b	210.000.000	-
Piutang lain-lain	2c	-	1.500.000
Persediaan	2f,6	64.858.745	68.613.972
Pajak dibayar di muka	2o,13a	121.245.688	146.330.744
Beban dibayar di muka jangka pendek	2g,7,8c	52.724.770	110.284.250
Uang muka pembelian aset tetap		-	324.078.844
Total Aset Lancar		25.829.018.671	2.909.847.621
ASSET TIDAK LANCAR			
Beban dibayar di muka jangka panjang	2g,7,8c 2h,2k,2n,9	-	311.111.094
Aset tetap - neto	15,21,22a 2i,2k,10,15,	30.022.095.873	29.174.302.215
Properti investasi - neto	20,21	18.336.276.323	19.198.541.632
Aset pajak tangguhan - neto	2o,13d	2.936.709	75.871.489
Beban emisi saham ditangguhkan	2j	-	569.702.949
Total Aset Tidak Lancar		48.361.308.905	49.329.529.379
TOTAL ASET		74.190.327.576	52.239.377.000

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2020	2019
LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha - pihak ketiga Utang lain-lain - pihak ketiga Beban akrual Utang pajak Pendapatan diterima di muka jangka pendek Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun: Utang bank Utang pembiayaan konsumen	2c,11,26 2c,26 2c,12,26 2o,13b 2e,8d,14 2c,15,26 2c,16,26	106.815.093 15.978.998 477.960.527 59.730.708 747.988.346 1.791.703.406 1.262.383.289	151.334.284 17.419.123 348.179.680 76.703.064 1.126.255.907 1.575.130.225 629.342.727
Total Liabilitas Jangka Pendek		4.462.560.367	3.924.365.010
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun: Utang bank Utang pembiayaan konsumen Pendapatan diterima di muka jangka panjang Liabilitas imbalan kerja karyawan Utang pembelian aset tetap	2c,15,26 2c,16,26 2e,8d,14 2l,17 2c,26	8.976.143.712 1.415.479.015 490.462.963 145.000.980 58.525.000	10.780.646.593 1.361.175.487 356.203.704 13.800.000 68.025.000
Total Liabilitas Jangka Panjang		11.085.611.670	12.579.850.784
TOTAL LIABILITAS		15.548.172.037	16.504.215.794

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2020	2019
EKUITAS - NETO			
Modal saham - nilai nominal			
Rp100 per lembar saham pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019			
Modal dasar - 1.688.880.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 630.000.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2020 dan 430.000.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2019	18 1b,2p,13f,19	63.000.000.000 1.741.249.038 (6.099.093.499)	43.000.000.000 500.000.000 (7.764.838.794)
Tambahan modal disetor			
Defisit			
TOTAL EKUITAS - NETO		58.642.155.539	35.735.161.206
LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO		74.190.327.576	52.239.377.000

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2020
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2020	2019
PENDAPATAN	2e,2m,8e,20	8.801.596.151	8.166.969.804
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2m,9,10,21	3.150.734.056	3.365.182.235
LABA KOTOR		5.650.862.095	4.801.787.569
BEBAN USAHA	2m		
Beban umum dan administrasi	9,17,22a	4.178.828.371	3.646.246.203
Beban peralatan, pemeliharaan, dan energi	22b	532.364.556	612.883.256
Beban pemasaran	22c	63.958.693	64.749.094
Total Beban Usaha		4.775.151.620	4.323.878.553
LABA USAHA		875.710.475	477.909.016
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN	2m		
Pendapatan keuangan		1.943.855.537	4.565.242
Laba penjualan properti investasi	2i,10	834.391.214	3.390.300.000
Beban keuangan		(1.904.494.336)	(1.788.702.386)
Beban penurunan nilai properti investasi	2i,2k,10	-	(147.710.000)
Lain-lain - neto		(54.756.598)	8.992.820
Total pendapatan lain-lain - neto		818.995.817	1.467.445.676
LABA SEBELUM MANFAAT PAJAK PENGHASILAN		1.694.706.292	1.945.354.692
MANFAAT PAJAK PENGHASILAN TANGGUHAN	2o,13d	24.739.452	27.084.341
LABA NETO TAHUN BERJALAN		1.719.445.744	1.972.439.033
PENGHASILAN (BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN			
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya:			
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan	17	43.973.784	91.639.231
Beban pajak penghasilan terkait		(9.674.232)	(22.909.808)
Penghasilan komprehensif lain - setelah pajak		34.299.552	68.729.423
TOTAL LABA KOMPREHENSIF		1.753.745.296	2.041.168.456
Laba per saham	2r,23	2,90	4,59

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS - NETO
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2020
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambah Modal Disetor	Defisit	Total Ekuitas - Neto
Saldo 1 Januari 2019		43.000.000.000	500.000.000	(9.806.007.250)	33.693.992.750
Total laba neto tahun berjalan		-	-	1.972.439.032	1.972.439.032
Penghasilan komprehensif lain:					
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan	17	-	-	91.639.231	91.639.231
Beban pajak penghasilan terkait		-	-	(22.909.808)	(22.909.808)
Saldo 31 Desember 2019		43.000.000.000	500.000.000	(7.764.838.795)	35.735.161.205
Dampak penerapan standar akuntansi baru		-	-	(88.000.000)	(88.000.000)
Total laba neto tahun berjalan		-	-	1.719.445.744	1.719.445.744
Penawaran umum perdana saham	19	-	4.000.000.000	-	4.000.000.000
Setoran modal	18	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000
Beban emisi saham	1b,19	-	(2.758.750.962)	-	(2.758.750.962)
Penghasilan komprehensif lain:					
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan	17	-	-	43.973.784	43.973.784
Beban pajak penghasilan terkait		-	-	(9.674.232)	(9.674.232)
Saldo 31 Desember 2020		63.000.000.000	1.741.249.038	(6.099.093.499)	58.642.155.539

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
LAPORAN ARUS KAS
Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2020
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2020	2019
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari pelanggan		8.506.908.314	8.475.656.438
Penerimaan dari penghasilan keuangan		1.943.855.537	4.565.242
Pembayaran untuk beban keuangan		(1.904.494.336)	(1.788.702.386)
Pembayaran kepada karyawan		(1.679.466.855)	(1.740.101.755)
Pembayaran kepada pemasok		(900.841.410)	(1.709.205.538)
Pembayaran beban usaha dan kegiatan operasional lainnya		(799.366.047)	(1.846.953.344)
Pembayaran pajak penghasilan		(197.948.752)	(211.262.083)
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Operasi		4.968.646.451	1.183.996.574
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Penjualan properti investasi	10	1.251.851.852	7.500.000.000
Penambahan uang muka pembelian aset tetap		(906.353.728)	(110.753.844)
Penambahan properti investasi	10	(459.490.624)	-
Perolehan aset tetap	9	(16.600.000)	(3.138.439.764)
Pembayaran utang pembelian aset tetap		(9.500.000)	(1.020.750.000)
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi		(140.092.500)	3.230.056.392
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Peningkatan modal saham	18	20.000.000.000	-
Penambahan tambahan modal disetor dari penawaran umum perdana saham		1.241.249.038	-
Pembayaran untuk utang bank jangka panjang		(1.732.311.958)	(1.446.337.576)
Pembayaran utang pembiayaan konsumen		(1.057.020.909)	(132.476.787)
Pembayaran kepada pihak berelasi		-	(1.249.903.002)
Pembayaran beban emisi saham ditangguhkan		-	(569.702.949)
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		18.451.916.171	(3.398.420.314)
KENAIKAN NETO KAS DAN BANK		23.280.470.122	1.015.632.652
KAS DAN BANK AWAL TAHUN		1.967.186.253	951.553.601
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN		25.247.656.375	1.967.186.253

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum Perusahaan

PT Esta Multi Usaha Tbk ("Perusahaan") didirikan dengan nama PT Esta Asri Propertindo sesuai Akta Notaris Kun Hidayat, SH., No. 34 tanggal 30 September 2011, notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-51610.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 24 Oktober 2011, telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan No. AHU-0085684.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 24 Oktober 2011, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 93 tanggal 20 November 2012. Perusahaan mengubah nama menjadi PT Esta Multi Usaha berdasarkan Akta Notaris Maichel Vecky Katuuk, S.H., M.Kn. No. 7 tanggal 15 Mei 2019, perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0266076 tanggal 20 Mei 2019 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 065 tanggal 13 Agustus 2019.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir diaktakan dengan Akta Notaris No. 47 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 18 September 2019 mengenai perubahan status Perusahaan dari Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka dan perubahan Anggaran Dasar Perusahaan untuk disesuaikan dengan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat Keputusan No. AHU-0073384.AH.01.02.Tahun 2019.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan utama Perusahaan adalah di bidang penyediaan akomodasi dengan penyediaan makan minum meliputi hotel bintang dua, dengan kegiatan usaha penunjang melakukan usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat, melakukan kegiatan penyewaan dan sewa guna usaha kendaraan tanpa hak opsi dan melakukan perdagangan. Perusahaan berkedudukan di Gedung "Wisma D'esta" lantai 7, Komplek Komersial Sektor II Blok AH.2/7A, Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, Banten. Perusahaan mulai melakukan kegiatan usaha secara komersial pada tahun 2012. Sampai dengan tahun 2017, Perusahaan hanya melakukan kegiatan usaha penyewaan real estat. Pada tahun 2018, Perusahaan memulai kegiatan usaha perhotelan. Sedangkan pada tahun 2019, Perusahaan memulai kegiatan usaha penyewaan kendaraan tanpa hak opsi.

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

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

b. Penawaran Umum Perdana Saham

Pada tanggal 28 Februari 2020, Perusahaan memperoleh Surat Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran No. S-82/D.04/2020 dari Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham kepada masyarakat sebanyak 200.000.000 lembar saham biasa dengan nilai nominal Rp100 per saham dan harga penawaran Rp120 per saham.

Saham-saham tersebut seluruhnya telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia tanggal 9 Maret 2020. Dana yang diperoleh Perusahaan dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham, setelah dikurangi dengan beban-beban emisi sebesar Rp1.241.249.038 dipergunakan untuk meningkatkan modal kerja, pembangunan hotel, dan peningkatan jumlah kendaraan (Catatan 19).

c. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Berdasarkan Akta Notaris Syarifudin S.H., nomor 19 tanggal 31 Agustus 2020 susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

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

Direksi

Direktur Utama	: Lukman Nelam
Direktur	: Suryanto Witono

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

c. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan (lanjutan)

Berdasarkan Akta Notaris Elizabeth Karine Leonita, S.H., M.Kn., nomor 47 tanggal 18 September 2019 susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

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

Direksi

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

Manajemen kunci Perusahaan mencakup Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan. Komisaris Perusahaan bertugas melakukan pengawasan terhadap kegiatan usaha Perusahaan yang dibawahi oleh Direksi. Sedangkan direksi bertugas menjalankan kegiatan usaha Perusahaan dengan pembagian direktur utama yang membawahi bidang operasional, direktur yang membawahi bidang akuntansi dan keuangan serta direktur yang membawahi bidang sumber daya manusia.

Gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp112.000.000 dan Rp344.746.200.

Pada tanggal 16 September 2019, berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perusahaan No. 001/SK-DIR/EMU/X/19, Perusahaan menunjuk Aldy Abdurrachman Saleh sebagai Sekretaris Perusahaan.

Pada tanggal 16 September 2019, berdasarkan Surat Keputusan Komisaris Perusahaan No. 001/SK-KOM/EMU/IX/19, Perusahaan menunjuk komite audit Perusahaan sebagai berikut:

Ketua Komite Audit	: Drs. Alkie Samuel Sutandra
Anggota Komite	: Tony Sompotan
Anggota Komite	: Sandi Komarudin

Pada tanggal 18 September 2019, berdasarkan Surat Keputusan Komisaris Perusahaan No. 001/SK-KOM/EMU/IX/19, Perusahaan menunjuk Irnanda Aditya Cornelius sebagai Audit Internal Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Perusahaan memiliki masing-masing sejumlah 12 dan 11 karyawan tetap (tidak diaudit).

d. Penyelesaian Laporan Keuangan

Manajemen Perusahaan, yang diwakili oleh Direksi, bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan ini yang telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh manajemen Perusahaan pada tanggal 21 April 2021.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan Perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia (SAK), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK) dan Dewan Standar Akuntansi Syariah (DSAS) serta peraturan regulator pasar modal untuk entitas yang berada dibawah pengawasannya.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan (lanjutan)

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, kecuali bagi penerapan beberapa SAK yang telah direvisi. Seperti diungkapkan dalam Catatan-Catatan terkait atas laporan keuangan, beberapa standar akuntansi yang telah direvisi dan diterbitkan, diterapkan efektif tanggal 1 Januari 2020.

Laporan keuangan kecuali untuk laporan arus kas, disusun berdasarkan konsep akrual dan dasar pengukuran dengan menggunakan konsep harga historis, kecuali beberapa akun tertentu yang disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi dan asumsi. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area dimana asumsi dan estimasi dapat berdampak signifikan terhadap laporan keuangan diungkapkan di Catatan 3.

b. Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar

Perusahaan menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan berdasarkan klasifikasi lancar atau tidak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

- i) akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal,
- ii) untuk diperdagangkan,
- iii) akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau kas atau setara kas kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam paling lambat 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan lancar bila:

- i) akan dilunasi dalam siklus operasi normal,
- ii) untuk diperdagangkan,
- iii) akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- iv) tidak ada hak tanpa syarat untuk menangguhkan pelunasannya dalam paling tidak 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset dan liabilitas tidak lancar.

c. Instrumen Keuangan

Perusahaan menerapkan PSAK 71, "Instrumen Keuangan" efektif mulai tanggal 1 Januari 2020. PSAK 71 menggantikan ketentuan PSAK 55 yang terkait dengan pengakuan, klasifikasi dan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan, penghentian pengakuan instrumen keuangan, penurunan nilai aset keuangan dan akuntansi lindung nilai.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Amandemen tersebut mengharuskan instrumen utang diukur baik pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI) atau nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL). Klasifikasi instrumen utang, tergantung pada model bisnis entitas untuk mengelola aset keuangan dan apakah arus kas kontraktual hanya mewakili pembayaran pokok dan bunga (SPPI). Model bisnis entitas adalah bagaimana entitas mengelola aset keuangannya untuk menghasilkan arus kas dan menciptakan nilai bagi entitas baik dari mengumpulkan arus kas kontraktual, menjual aset keuangan, atau keduanya. Jika instrumen utang dimiliki untuk mengumpulkan arus kas kontraktual, diukur pada biaya perolehan diamortisasi jika juga memenuhi persyaratan SPPI. Instrumen utang yang memenuhi persyaratan SPPI yang dimiliki untuk mengumpulkan arus kas kontraktual aset dan untuk menjual aset diukur di FVOCI. Aset keuangan diukur pada FVTPL jika tidak memenuhi kriteria FVOCI atau biaya perolehan diamortisasi.

Penerapan PSAK 71 mengakibatkan perubahan pada kebijakan akuntansi dan penyesuaian laporan keuangan. Kebijakan akuntansi yang berhubungan dengan klasifikasi dan pengukuran, dan penurunan aset keuangan telah diubah untuk mematuhi standar ini, PSAK 71 efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020, dan Perusahaan mengadopsi PSAK 71 menggunakan metode retrospektif yang dimodifikasi. Dalam metode ini, angka komparatif tidak disajikan kembali dan dampak keuangan dari adopsi standar diakui dalam laba ditahan sebagai penyesuaian pada tanggal 1 Januari 2020.

Penilaian model bisnis dan apakah aset keuangan memenuhi persyaratan SPPI dibuat pada 1 Januari 2020, dan kemudian diterapkan secara retrospektif pada aset keuangan yang tidak dihentikan pengakuannya sebelum 1 Januari 2020.

Instrumen keuangan Perusahaan memiliki arus kas kontraktual yang semata-mata merupakan pembayaran pokok dan bunga. Perusahaan memiliki aset keuangan saat ini untuk mengumpulkan arus kas kontraktual, dan karenanya diukur pada biaya perolehan diamortisasi ketika menerapkan PSAK 71.

PSAK 71 mengharuskan semua instrumen ekuitas dilakukan pada FVTPL, kecuali jika entitas memilih pengakuan awal, untuk menyajikan perubahan nilai wajar dalam penghasilan komprehensif lain.

PSAK 71 mengharuskan Perusahaan untuk mencatat kerugian kredit ekspektasian (ECL) pada semua aset keuangannya yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI dan jaminan keuangan. Perusahaan sebelumnya mencatat penurunan nilai berdasarkan model kerugian yang terjadi ketika terdapat bukti objektif bahwa aset keuangan mengalami penurunan nilai.

Efektif tanggal 1 Januari 2020, Perusahaan menerapkan Amandemen PSAK 71, "Instrumen Keuangan", Amandemen PSAK 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran" dan Amandemen PSAK 60, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" tentang Reformasi Acuan Suku Bunga sebagai hasil adopsi dari *Interest Rate Benchmark Reform* - Amandemen IFRS 9, IAS 39 dan IFRS 7.

Amandemen ini memberikan kelonggaran atas potensi dampak ketidakpastian yang disebabkan oleh *Interest Rate Benchmark Reform* ("IBOR Reform") dengan memberikan pengecualian terhadap persyaratan akuntansi lindung nilai dalam PSAK 71 dan PSAK 55. Nilai, dan/atau acuan tingkat suku bunga yang menjadi acuan dasar arus kas instrumen lindung nilai, tidak berubah sebagai akibat dari reformasi IBOR. Secara garis besar, amandemen ini mengatur:

- Persyaratan yang sangat mungkin untuk lindung nilai arus kas,
- Penilaian prospektif PSAK 71 dan penilaian retrospektif PSAK 55,
- Penentuan komponen risiko yang diidentifikasi secara terpisah,
- Penerapan amandemen ini bersifat wajib dan akan berlaku untuk jangka waktu terbatas,
- Pengungkapan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penerapan Amandemen PSAK 71, "Instrumen Keuangan", Amandemen PSAK 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran" dan Amandemen PSAK 60, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" tentang Reformasi Acuan Suku Bunga tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap laporan keuangan.

Klasifikasi

Perusahaan mengklasifikasikan instrumen keuangan menjadi aset keuangan dan liabilitas keuangan. Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang menimbulkan aset keuangan pada satu entitas dan liabilitas keuangan atau instrumen ekuitas pada entitas lain.

Dari tanggal 1 Januari 2020

(i) Aset Keuangan

Aset keuangan diklasifikasikan pada saat pengakuan awal dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi, FVOCI, dan FVTPL.

Aset keuangan Perusahaan terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha - pihak ketiga dan pihak berelasi dan piutang lain-lain diklasifikasikan sebagai aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi.

(ii) Liabilitas Keuangan

Perusahaan mengklasifikasikan liabilitas keuangannya sebagai (i) liabilitas keuangan diukur pada FVTPL atau (ii) liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan Perusahaan terdiri atas utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, utang bank jangka panjang, beban akrual, utang pembiayaan konsumen, dan utang pembelian aset tetap diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi.

Sebelum tanggal 1 Januari 2020

(i) Aset Keuangan

Aset keuangan dalam lingkup PSAK No. 55 (Revisi 2014) diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo, atau aset keuangan tersedia untuk dijual, mana yang sesuai. Perusahaan menentukan klasifikasi atas aset keuangan pada saat pengakuan awal, dan jika diperbolehkan dan sesuai, mengevaluasi kembali pengklasifikasian aset tersebut pada setiap akhir periode keuangan.

Aset keuangan Perusahaan terdiri dari kas dan bank, piutang usaha - pihak ketiga dan piutang lain-lain yang diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

(ii) Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK No. 55 (Revisi 2014) diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi. Perusahaan menentukan klasifikasi atas liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Klasifikasi (lanjutan)

Sebelum tanggal 1 Januari 2020 (lanjutan)

(ii) Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Liabilitas keuangan Perusahaan terdiri dari utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, beban akrual, utang bank jangka panjang, utang pembiayaan konsumen, dan utang pembelian aset tetap yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi.

Pengakuan dan Pengukuran

Dari tanggal 1 Januari 2020

(i) Aset Keuangan

Klasifikasi aset keuangan pada pengakuan awal tergantung pada karakteristik arus kas kontraktual aset keuangan dan model bisnis Perusahaan dalam mengelola aset keuangan tersebut. Kecuali untuk piutang usaha yang tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan dan atau saat Perusahaan menerapkan panduan praktis, pada saat pengakuan awal Perusahaan mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada FVTPL, biaya transaksi. Untuk piutang usaha yang tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan atau ketika Perusahaan menerapkan panduan praktis, diukur sesuai harga transaksi seperti yang didefinisikan dalam PSAK 72.

Agar dapat diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI, aset keuangan harus memiliki arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang. Pengujian ini dikenal sebagai *SPPI testing* dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Perusahaan dalam mengelola aset keuangan mengacu kepada bagaimana Perusahaan mengelola aset keuangan untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari memperoleh arus kas kontraktual, menjual aset keuangan atau keduanya.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam kurun waktu yang telah ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (pembelian yang lazim) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu tanggal Perusahaan berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Pengukuran aset keuangan tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

(a) Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen keuangan)

Kategori ini merupakan yang paling relevan bagi Perusahaan. Perusahaan mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran (lanjutan)

Dari tanggal 1 Januari 2020 (lanjutan)

(i) Aset Keuangan (lanjutan)

(a) Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen keuangan) (lanjutan)

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif (EIR). Keuntungan dan kerugian diakui sebagai laba rugi pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, dimodifikasi, serta melalui proses amortisasi.

(ii) Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, pinjaman, atau sebagai derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, jika sesuai.

Semua liabilitas keuangan pada awalnya diakui pada nilai wajar, dan untuk pinjaman sebesar pinjaman yang diterima setelah dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Instrumen keuangan yang diterbitkan atau komponen dari instrumen keuangan tersebut, yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan lain-lain, jika substansi perjanjian kontraktual mengharuskan Perusahaan untuk menyerahkan kas atau aset keuangan lain kepada pemegang instrumen keuangan, atau jika liabilitas tersebut diselesaikan tidak melalui penukaran kas atau aset keuangan lain atau saham sendiri yang jumlahnya tetap atau telah ditetapkan.

Pengukuran liabilitas keuangan tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

(a) Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Kategori ini merupakan yang paling relevan bagi Perusahaan. Setelah pengakuan awal, pinjaman diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode EIR.

Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi hingga liabilitas dihentikan pengakuannya melalui proses amortisasi menggunakan metode EIR.

Biaya perolehan dimortisasi dihitung dengan mempertimbangkan setiap diskon atau premi pada perolehan awal dan biaya yang merupakan bagian integral dari metode EIR. Amortisasi metode EIR diakui sebagai "Beban keuangan" pada laba rugi.

Sebelum tanggal 1 Januari 2020

(i) Aset Keuangan

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya dalam hal investasi yang tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung. Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasi aset.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang mensyaratkan penyerahan aset dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (pembelian yang lazim/reguler) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu tanggal Perusahaan berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran (lanjutan)

Sebelum tanggal 1 Januari 2020 (lanjutan)

(i) Aset Keuangan (lanjutan)

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Setelah pengakuan awal, aset keuangan tersebut dicatat pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif kecuali jika dampak diskonto tidak material, maka dinyatakan pada biaya perolehan.

Keuntungan atau kerugian diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, dan melalui proses amortisasi.

(i) Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, selanjutnya setelah pengakuan awal diukur pada biaya perolehan diamortisasi, menggunakan suku bunga efektif kecuali jika dampak diskonto tidak material, maka dinyatakan pada biaya perolehan. Beban bunga diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Keuntungan atau kerugian diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain ketika liabilitas keuangan tersebut dihentikan pengakuannya dan melalui proses amortisasi.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat maksud untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

Nilai Wajar dari Instrumen Keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan secara aktif di pasar keuangan yang terorganisasi, jika ada, ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga penawaran atau permintaan (*bid or ask prices*) pada penutupan perdagangan pada akhir periode pelaporan.

Untuk instrumen keuangan yang tidak memiliki pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak-pihak yang berkeinginan dan memahami (*recent arm's length market transactions*); penggunaan nilai wajar terkini instrumen lain yang secara substansial sama; analisa arus kas yang didiskonto; atau model penilaian lain.

Bila nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif tidak dapat ditentukan secara handal, aset keuangan tersebut diakui dan diukur pada nilai tercatatnya.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Biaya Perolehan Diamortisasi dari Instrumen Keuangan

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi dengan penyisihan atas penurunan nilai dan pembayaran pokok atau nilai yang tidak dapat ditagih. Perhitungan tersebut mempertimbangkan premium atau diskonto pada saat perolehan dan termasuk biaya transaksi dan biaya yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Dari tanggal 1 Januari 2020

Perusahaan mengakui cadangan untuk ECL terkait dengan instrumen hutangnya utang yang tidak diklasifikasikan sebagai diukur pada FVTPL. Kerugian kredit ekspektasian didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang jatuh tempo sesuai dengan kontrak dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima oleh Perusahaan, didiskontokan berdasarkan perkiraan EIR awal. Arus kas yang diharapkan akan mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau peningkatan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari ketentuan kontraktual.

ECL diakui dalam dua tahap. Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang tidak mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, pengukuran penyisihan kerugian dilakukan sejumlah ECL 12 bulan. Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian dilakukan sepanjang sisa umurnya, terlepas dari waktu terjadinya default (sepanjang umur ECL).

Untuk piutang usaha, Perusahaan menerapkan panduan praktis dalam menghitung ECL. Oleh karena itu, Perusahaan tidak mengidentifikasi perubahan dalam risiko kredit, melainkan mengukur penyisihan kerugian sejumlah ECL sepanjang umur. Perusahaan telah membentuk matriks provisi yang didasarkan pada data historis kerugian kredit, disesuaikan dengan faktor-faktor perkiraan masa depan (*forward-looking*) khusus terkait pelanggan dan lingkungan ekonomi.

Jumlah kerugian atau pembalikan penyisihan kerugian kredit ekspektasian yang diharapkan diakui sebagai kerugian penurunan nilai atau keuntungan dalam laba rugi dan disajikan secara terpisah dari yang lain jika material.

Sebelum tanggal 1 Januari 2020

Setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti yang objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi jika, dan hanya jika, terdapat bukti yang objektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang merugikan), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara handal.

Aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Untuk aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, Perusahaan pertama kali menentukan apakah terdapat bukti objektif mengenai adanya penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual atau untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual terdapat bukti penurunan nilai secara kolektif.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Sebelum tanggal 1 Januari 2020 (lanjutan)

Jika Perusahaan menentukan tidak terdapat bukti objektif mengenai adanya penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka Perusahaan memasukkan aset tersebut ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual, dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jika terdapat bukti objektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk ekspektasi kerugian kredit masa datang yang belum terjadi). Nilai kini estimasi arus kas masa datang didiskonto menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut. Jika pinjaman yang diberikan dan piutang memiliki suku bunga variabel, tingkat diskonto untuk mengukur kerugian penurunan nilai adalah suku bunga efektif terkini. Nilai tercatat aset tersebut berkurang melalui penggunaan akun penyisihan dan jumlah kerugian diakui dalam laba rugi.

Ketika aset tidak tertagih, nilai tercatat atas aset keuangan yang telah diturunkan nilainya dikurangi secara langsung atau jika ada suatu jumlah telah dibebankan ke akun cadangan penurunan nilai jumlah tersebut dihapusbukukan terhadap nilai tercatat aset keuangan tersebut.

Jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan penurunan nilai tersebut diakui, maka kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui dipulihkan, sepanjang nilai tercatat aset tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi pada tanggal pemulihannya dengan menyesuaikan akun cadangan. Jumlah pemulihannya aset keuangan diakui pada laporan laba rugi.

Penerimaan kemudian atas piutang yang telah dihapusbukukan sebelumnya, jika pada periode berjalan dikreditkan dengan menyesuaikan pada akun cadangan penurunan nilai, sedangkan jika setelah akhir periode pelaporan dikreditkan sebagai pendapatan operasional lainnya.

Penghentian Pengakuan

(i) Aset Keuangan

Suatu aset keuangan, atau mana yang berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis, dihentikan pengakuan pada saat:

- (a) hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau mentransfer pengendalian atas aset.
- (b) Perusahaan mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan (i) secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (ii) secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut.

Ketika Perusahaan telah mentransfer hak untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani kesepakatan pelepasan (*pass-through arrangement*), dan secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, maupun mentransfer pengendalian atas aset, aset tersebut diakui sejauh keterlibatan berkelanjutan Perusahaan terhadap aset keuangan tersebut. Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah dari jumlah tercatat aset dan jumlah maksimal dari pembayaran yang diterima Perusahaan yang mungkin harus dibayar kembali.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan (lanjutan)

(i) Aset Keuangan (lanjutan)

Dalam hal ini, Perusahaan juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang ditransfer dan liabilitas terkait diukur dengan dasar yang mencerminkan hak dan liabilitas yang masih dimiliki Perusahaan.

Pada saat penghentian pengakuan atas aset keuangan secara keseluruhan, maka selisih antara nilai tercatat dan jumlah dari (i) pembayaran yang diterima, termasuk setiap aset baru yang diperoleh dikurangi setiap liabilitas baru yang harus ditanggung; dan (ii) setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui secara langsung dalam ekuitas harus diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

(ii) Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Ketika liabilitas keuangan saat ini digantikan dengan yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas ketentuan liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

d. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas dalam laporan posisi keuangan terdiri atas kas di tangan, kas di bank dan deposito jangka pendek yang dapat segera dikonversikan menjadi kas dalam jumlah yang dapat ditentukan dan memiliki risiko perubahan nilai yang tidak signifikan, tidak digunakan sebagai jaminan atas pinjaman serta tidak dibatasi penggunaannya.

e. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Perusahaan:

a. Orang atau anggota keluarga dekatnya yang mempunyai relasi dengan Perusahaan jika orang tersebut:

- (i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Perusahaan;
- (ii) memiliki pengaruh signifikan atas Perusahaan; atau
- (iii) personil manajemen kunci Perusahaan atau entitas induk Perusahaan.

b. Suatu entitas berelasi dengan Perusahaan jika memenuhi salah satu hal berikut:

- (i) entitas dan Perusahaan adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya);
- (ii) satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
- (iii) kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
- (iv) satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
- (v) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan Perusahaan;
- (vi) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a);
- (vii) orang yang diidentifikasi dalam huruf a) i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); atau
- (viii) entitas, atau anggota dari kelompok dimana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada Perusahaan atau kepada entitas induk dari Perusahaan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

e. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi (lanjutan)

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Beberapa persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan persyaratan yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan yang relevan.

f. Persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi bersih. Biaya perolehan persediaan Perusahaan ditentukan dengan menggunakan metode *first-in, first-out* (FIFO). Nilai realisasi bersih ditentukan berdasarkan taksiran harga jual dalam kegiatan usaha normal setelah dikurangi dengan taksiran beban yang diperlukan untuk menyelesaikan dan menjual persediaan tersebut. Penyisihan untuk penurunan nilai persediaan dan persediaan usang ditentukan berdasarkan penelaahan atas kondisi persediaan pada akhir tahun untuk menyesuaikan nilai persediaan ke nilai realisasi bersih.

Penyisihan untuk penurunan nilai persediaan dan persediaan usang, jika ada, ditentukan berdasarkan penelaahan atas kondisi persediaan pada akhir tahun untuk menyesuaikan nilai persediaan ke nilai realisasi bersih.

g. Beban Dibayar di Muka

Beban dibayar di muka diamortisasi selama manfaat masing-masing beban dengan menggunakan metode garis lurus dan dibebankan selama umur manfaatnya.

h. Aset Tetap

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Selanjutnya, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya perbaikan dan pemeliharaan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap, sebagai berikut:

	Tahun
Bangunan	20
Kendaraan	4 - 8
Perlengkapan	4 - 8
Perabotan	1

Tanah dinyatakan berdasarkan harga perolehan dan tidak disusutkan. Biaya pengurusan legal hak atas tanah ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah. Biaya pengurusan perpanjangan atau pembaharuan legal hak atas tanah diakui sebagai aset tak berwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomis tanah, mana yang lebih pendek.

Setelah penerapan PSAK 73, Perusahaan menganalisa fakta dan keadaan untuk masing-masing jenis hak atas tanah dalam menentukan akuntansi untuk masing-masing hak atas tanah tersebut sehingga dapat merepresentasikan dengan tepat suatu kejadian atau transaksi ekonomik yang mendasarinya. Jika hak atas tanah tersebut tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar kepada Perusahaan, melainkan mengalihkan hak untuk menggunakan aset pendasar, Perusahaan menerapkan perlakuan akuntansi atas transaksi tersebut sebagai sewa berdasarkan PSAK 73, "Sewa". Jika hak atas tanah secara substansi menyerupai pembelian tanah, maka Perusahaan menerapkan PSAK 16 "Aset Tetap".

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

h. Aset Tetap (lanjutan)

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuan pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset diakui dalam laporan laba rugi pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuan.

Aset tetap dalam pembangunan dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Akumulasi biaya perolehan aset tetap dalam pembangunan akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

Nilai residu, estimasi masa manfaat dan metode penyusutan direview dan disesuaikan setiap akhir tahun, bila diperlukan.

i. Properti Investasi

Properti investasi Perusahaan terdiri dari tanah, bangunan, dan perlengkapan yang dikuasai Perusahaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi berupa tanah diakui sebesar harga perolehan dan tidak disusutkan.

Properti investasi bangunan dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai. Jumlah tercatat termasuk bagian biaya penggantian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

Penyusutan properti investasi bangunan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat bangunan selama 20 tahun.

Properti investasi dihentikan pengakuan pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesainya pembangunan atau pengembangan. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Untuk transfer dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Perusahaan menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan sendiri oleh Perusahaan menjadi properti investasi, Perusahaan mencatat properti tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

j. Beban Emisi Saham Ditangguhkan

Beban-beban yang berhubungan secara langsung dengan rencana penawaran umum perdana saham Perusahaan ditangguhkan dan akan dikurangkan dengan akun tambahan modal disetor yang timbul dari selisih antara harga penawaran umum perdana dengan nilai nominal saham (jika ada).

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

k. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset diperlukan, maka Perusahaan membuat estimasi formal jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau Unit Penghasil Kas (UPK) dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Rugi penurunan nilai dari operasi yang dilanjutkan diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain sebagai rugi penurunan nilai.

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan bersih didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar terkini atas nilai waktu dari uang dan risiko spesifik dari aset. Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Perusahaan menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikasi nilai wajar yang tersedia.

Penilaian dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk suatu aset mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk suatu aset dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

I. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Manfaat imbalan pasti

Perusahaan mengakui kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003, tanggal 25 Maret 2003.

Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Perusahaan ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode *projected-unit credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, hasil atas aset program dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, perubahan dampak batas atas aset (jika ada) dan dari imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan yang dibebankan atau dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain periode terjadinya untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus program. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin segera dalam saldo laba dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi.

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amandemen/kurtailmen terjadi atau ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

I. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan (lanjutan)

Manfaat imbalan pasti (lanjutan)

Bunga neto dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian)
- Beban atau pendapatan bunga neto
- Pengukuran kembali.

Perusahaan menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi. Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Perusahaan menerapkan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" efektif mulai 1 Januari 2020.

PSAK 72 menetapkan satu model komprehensif untuk digunakan entitas dalam akuntansi untuk pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggan. Pada saat berlaku efektif, PSAK 72 akan menggantikan panduan pengakuan pendapatan saat ini termasuk PSAK 23, "Pendapatan", PSAK 34, "Kontrak Konstruksi" dan interpretasi terkait.

Prinsip utama PSAK 72 adalah bahwa entitas harus mengakui pendapatan untuk menggambarkan pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diperkirakan menjadi hak entitas dalam pertukaran dengan barang atau jasa tersebut. Secara khusus, Standar memperkenalkan pendekatan 5 langkah untuk pengakuan pendapatan:

- 1) Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
- 2) Identifikasi kewajiban kinerja dalam kontrak;
- 3) Tentukan harga transaksi;
- 4) Mengalokasikan harga transaksi untuk kewajiban kinerja dalam kontrak; dan
- 5) Mengakui pendapatan ketika (atau saat) entitas memenuhi kewajiban kinerja.

Berdasarkan PSAK 72, entitas mengakui pendapatan ketika (atau pada saat) kewajiban pelaksanaan terpenuhi, yaitu ketika pengendalian barang atau jasa yang mendasari kewajiban pelaksanaan tertentu dialihkan ke pelanggan.

Standar tersebut mengharuskan entitas untuk melakukan pertimbangan, dengan mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan saat menerapkan setiap langkah model untuk kontrak dengan pelanggan mereka. Standar ini juga menentukan bagaimana memperhitungkan biaya tambahan untuk memperoleh kontrak dan biaya yang terkait langsung dengan pemenuhan kontrak. Persyaratan pengungkapan baru berdasarkan PSAK 72 mencakup informasi terpisah tentang pendapatan dan informasi tentang kewajiban kinerja yang tersisa pada tanggal pelaporan.

Standar pendapatan baru dapat diterapkan ke semua entitas dan akan menggantikan semua persyaratan pengakuan pendapatan saat ini berdasarkan PSAK. Baik penerapan restrospektif penuh atau penerapan restrospektif yang dimodifikasi diperlukan untuk periode tahunan yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2020. Perusahaan telah mengadopsi standar tersebut pada tanggal efektifnya, dengan menggunakan metode adopsi retrospektif yang dimodifikasi. Standar ini tidak berlaku untuk pendapatan atau pendapatan yang terkait dengan instrumen keuangan yang tercakup dalam PSAK 71 seperti piutang dagang dan sekuritas investasi keuangan. Penerapan standar ini tidak memiliki dampak keuangan material terhadap laporan keuangan Perusahaan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" berlaku untuk semua kontrak dengan pelanggan kecuali untuk: sewa dalam ruang lingkup ISAK 8, "Penentuan apakah Suatu Perjanjian Mengandung suatu Sewa"; instrumen keuangan dan hak atau kewajiban kontraktual lainnya dalam lingkup PSAK 71, "Instrumen Keuangan" dan PSAK 15, "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama"; kontrak asuransi dalam lingkup PSAK 62, "Kontrak Asuransi"; dan pertukaran non-moneter antara entitas dalam lini bisnis yang sama untuk memfasilitasi penjualan kepada pelanggan atau calon pelanggan.

Berdasarkan PSAK 72, entitas mengakui pendapatan ketika (atau pada saat) kewajiban pelaksanaan terpenuhi, yaitu ketika pengendalian barang atau jasa yang mendasari kewajiban pelaksanaan tertentu dialihkan ke pelanggan.

Sebelum penerapan PSAK 72, Perusahaan telah mengadopsi PSAK 23.

Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh Perusahaan dan jumlahnya dapat diukur secara handal. Pendapatan diukur pada nilai wajar pembayaran yang diterima, tidak termasuk diskon, rabat, Pajak Hotel dan Restoran (PHR).

Pendapatan hotel

Pendapatan hotel terdiri dari pendapatan jasa perhotelan dan penjualan makanan dan minuman, sebagai berikut:

- Pendapatan jasa perhotelan

Pendapatan jasa perhotelan yang terdiri dari pendapatan kamar dan departemental lainnya diakui pada saat jasa diberikan.

- Penjualan makanan dan minuman

Pendapatan dari penjualan makanan dan minuman diakui bila risiko dan manfaat yang signifikan telah berpindah kepada pembeli.

Pendapatan sewa bangunan dan kendaraan

Pendapatan sewa bangunan dan kendaraan diakui sebagai sewa operasi sesuai dengan periode yang sudah berjalan pada tahun yang bersangkutan. Pendapatan yang telah diterima di muka namun belum dapat diakui dalam laba rugi, dicatat sebagai akun "pendapatan diterima di muka", dan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak yang berlaku.

Pendapatan bunga

Pendapatan bunga merupakan pendapatan yang diperoleh Perusahaan atas penempatan dana di bank yang diakui pada saat diperoleh atau saat terjadinya.

Penjualan Barang

Pendapatan dari penjualan yang timbul dari pengiriman fisik produk-produk Perusahaan diakui bila risiko dan manfaat yang signifikan telah berpindah kepada pembeli, yang pada umumnya terjadi pada saat yang bersamaan dengan pengiriman dan penerimaan barang.

Beban

Beban usaha dan beban lain-lain diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

n. Sewa

Perusahaan menerapkan PSAK 73, "Sewa" efektif sejak tanggal 1 Januari 2020.

Perubahan dalam definisi sewa terutama terkait dengan konsep kontrol. PSAK 73 menentukan suatu kontrak mengandung sewa apabila pelanggan memiliki hak untuk mengendalikan penggunaan aset yang diidentifikasi untuk periode waktu tertentu.

PSAK 73 mensyaratkan penyewa untuk mengakui sebagian besar sewa pada neraca. Standar ini mencakup dua pengecualian pengakuan untuk penyewa - sewa aset 'bernilai rendah' dan sewa jangka pendek. Pada tanggal dimulainya sewa, penyewa akan mengakui liabilitas untuk melakukan pembayaran sewa (liabilitas sewa) dan aset yang mewakili hak untuk menggunakan aset pendasar selama masa sewa (aset hak-guna). Penyewa akan diminta untuk secara terpisah mengakui beban bunga atas liabilitas sewa dan biaya penyusutan atas aset hak-guna.

Aset hak-guna awalnya diukur pada biaya perolehan dan kemudian diukur pada biaya perolehan (tunduk pada pengecualian tertentu) dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai, disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa. Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini dari pembayaran sewa yang belum dibayarkan pada tanggal tersebut. Selanjutnya, liabilitas sewa disesuaikan antara lain dengan pembayaran bunga dan sewa, serta dampak modifikasi sewa. Dengan demikian, klasifikasi arus kas juga akan terpengaruh sebagai pembayaran sewa operasi berdasarkan PSAK 30 disajikan sebagai arus kas operasi; sedangkan berdasarkan model PSAK 73, pembayaran sewa akan dibagi menjadi bagian pokok dan bagian bunga yang akan disajikan masing-masing sebagai arus kas pendanaan dan operasi.

Berbeda dengan akuntansi penyewa, PSAK 73 tidak mengubah secara substansial cara pesewa mencatat sewa. Dalam PSAK 73, pesewa tetap mengklasifikasikan sewa sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi dan mencatat kedua jenis sewa tersebut secara berbeda.

Tetapi, PSAK 73 telah mengubah dan memperluas persyaratan pengungkapan, terutama cara pesewa mengelola risiko yang timbul dari kepentingan residual dalam aset sewa.

Perusahaan menerapkan PSAK 73 dengan menggunakan metode retrospektif yang dimodifikasi. Dengan metode ini, standar diterapkan secara retrospektif dengan efek kumulatif dari penerapan standar yang diakui pada tanggal penerapan awal.

Perusahaan memilih untuk menggunakan kebijaksanaan praktis transisi untuk tidak menilai kembali apakah suatu kontrak adalah, atau mengandung sewa pada tanggal 1 Januari 2020. Sebaliknya, Perusahaan menerapkan standar hanya pada kontrak yang sebelumnya diidentifikasi sebagai sewa yang menerapkan PSAK 30 pada tanggal awal perjanjian.

Perusahaan, sebagai penyewa, memiliki sewa yang sebelumnya diklasifikasikan dalam sewa operasi. Liabilitas sewa diukur pada nilai kini dari sisa pembayaran sewa. Aset hak guna diukur pada jumlah yang sama dengan liabilitas sewa, disesuaikan dengan jumlah pembayaran di muka atau pembayaran sewa yang masih harus dibayar sehubungan dengan sewa yang diakui di laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2019.

Dalam menerapkan PSAK 73 untuk pertama kalinya, Perusahaan menerapkan cara praktis berikut yang diizinkan oleh standar:

- menerapkan tingkat diskonto tunggal untuk portofolio sewa dengan karakteristik yang cukup serupa;
- pengakuan liabilitas sewa dan aset hak guna tidak termasuk sewa dengan persyaratan sewa yang berakhir selama tahun keuangan berjalan atau untuk sewa aset bernilai rendah;
- pengecualian biaya langsung awal dari pengukuran aset hak-guna pada tanggal 1 Januari 2020;
- penentuan jangka waktu sewa pada tanggal 1 Januari 2020 dengan menggunakan tinjau balik di mana kontrak berisi opsi untuk memperpanjang atau mengakhiri sewa;
- pemilihan berdasarkan kelas aset pendasar untuk tidak memisahkan komponen nonsewa dari komponen sewa.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

n. Sewa (lanjutan)

Berdasarkan keterangan di atas, per 1 Januari 2020 Aset hak guna sebesar Rp311.111.111 telah diakui dan disajikan sebagai bagian dari "Aset Tetap" pada laporan posisi keuangan;

Dari tanggal 1 Januari 2020

Sebagai Penyewa

Pada tanggal permulaan kontrak, Perusahaan menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Untuk menilai apakah kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasi, Perusahaan harus menilai apakah:

- Perusahaan memiliki hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasi; dan
- Perusahaan memiliki hak untuk mendorong penggunaan aset identifikasi. Perusahaan memiliki hak ini ketika Perusahaan memiliki hak untuk pengambilan keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan:
 1. Perusahaan memiliki hak untuk mengoperasikan aset;
 2. Perusahaan telah mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

Pada tanggal permulaan sewa, Perusahaan mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Aset hak-guna diukur pada biaya perolehan, dimana meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa yang disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, ditambah dengan biaya langsung awal yang dikeluarkan dan estimasi biaya yang akan dikeluarkan untuk membongkar dan memindahkan aset pendasaran atau untuk merestorasi aset pendasaran ke kondisi yang disyaratkan dan ketentuan sewa, dikurangi dengan insentif sewa yang diterima.

Jika Perusahaan dibebankan kewajiban atas biaya membongkar dan memindahkan aset sewa, merestorasi tempat di mana aset berada atau merestorasi aset pendasaran ke kondisi yang disyaratkan oleh syarat dan ketentuan sewa, provisi diakui dan diukur sesuai PSAK 57. Biaya tersebut diperhitungkan dalam asset hak-guna terkait, kecuali jika biaya tersebut terjadi untuk memproduksi persediaan.

Aset hak penggunaan kemudian diukur dengan biaya lebih sedikit akumulasi penyusutan dan penurunan kerugian. Aset hak penggunaan disusutkan secara garis lurus selama jangka waktu sewa yang lebih pendek dan perkiraan kehidupan aset yang berguna yaitu selama 5 tahun.

Aset hak-guna disusutkan selama periode yang lebih singkat antara masa sewa dan masa manfaat aset pendasaran. Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasaran atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Perusahaan akan mengeksekusi opsi beli, aset hak-guna disusutkan selama masa manfaat aset pendasaran. Penyusutan dimulai pada tanggal permulaan sewa.

Selain itu, aset hak penggunaan juga disesuaikan untuk pengukuran kembali tanggung jawab sewa tertentu. Aset hak guna disajikan sebagai bagian dari "Aset Tetap" dalam laporan posisi keuangan.

Perusahaan menerapkan PSAK 48 untuk menentukan apakah aset hak-guna mengalami penurunan nilai dan mencatat kerugian penurunan nilai yang teridentifikasi sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan asset penurunan nilai.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

n. Sewa (lanjutan)

Dari tanggal 1 Januari 2020 (lanjutan)

Sebagai Penyewa (lanjutan)

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka menggunakan suku bunga pinjaman inkremental. Pada umumnya, Perusahaan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai tingkat bunga diskonto.

Pembayaran sewa yang termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa meliputi pembayaran berikut ini:

- pembayaran tetap, termasuk pembayaran tetap secara substansi dikurangi dengan piutang insentif sewa;
- pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dengan jaminan nilai residual;
- harga eksekusi opsi beli jika Perusahaan cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
- penalti karena penghentian awal sewa kecuali jika Perusahaan cukup pasti untuk tidak menghentikan lebih awal.

Liabilitas sewa disajikan sebagai pos terpisah dalam laporan posisi keuangan.

Liabilitas sewa selanjutnya diukur dengan meningkatkan jumlah tercatat untuk merefleksikan bunga atas liabilitas sewa (menggunakan metode suku bunga efektif) dan dengan mengurangi jumlah tercatat untuk merefleksikan sewa yang telah dibayar.

Pembayaran sewa dialokasikan menjadi bagian pokok dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

(i) Sewa jangka-pendek dan sewa yang aset pendasarnya bernilai-rendah

Perusahaan memutuskan untuk tidak mengakui asset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang dan sewa yang aset pendasarnya bernilai-rendah. Perusahaan mengakui pembayaran sewa atas sewa tersebut sebagai beban operasi dengan dasar garis lurus selama masa sewa, kecuali dasar sistematis lainnya lebih merepresentasikan pola konsumsi manfaat penyewa dari aset sewa.

(ii) Modifikasi sewa

Perusahaan mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:

- modifikasi meningkatkan ruang lingkup sewa dengan menambahkan hak untuk menggunakan satu aset pendasar atau lebih; dan
- imbalan sewa meningkat sebesar jumlah yang setara dengan harga tersendiri untuk peningkatan dalam ruang lingkup dan penyesuaian yang tepat pada harga tersendiri tersebut untuk merefleksikan kondisi kontrak tertentu.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

n. Sewa (lanjutan)

Dari tanggal 1 Januari 2020 (lanjutan)

Sebagai Penyewa (lanjutan)

(ii) Modifikasi sewa (lanjutan)

Untuk modifikasi sewa yang tidak dicatat sebagai sewa terpisah, pada tanggal efektif modifikasi sewa, Perusahaan:

- mengukur kembali dan mengalokasikan imbalan kontrak modifikasi;
- menentukan masa sewa dari sewa modifikasi;
- mengukur kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian berdasarkan sisa umur sewa dan sisa pembayaran sewa dengan melakukan penyesuaian terhadap aset hak-guna. Tingkat diskonto revisian ditentukan sebagai suku bunga pinjaman inkremental Perusahaan pada tanggal efektif modifikasi;
- menurunkan jumlah tercatat aset hak-guna untuk merefleksikan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa untuk modifikasi sewa yang menurunkan ruang lingkup sewa. Perusahaan mengakui dalam laba rugi setiap laba rugi yang terkait dengan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa tersebut; dan
- membuat penyesuaian terkait dengan aset hak-guna untuk seluruh modifikasi sewa lainnya.

Sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau suku bunga tidak diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa dan asset hak-guna. Pembayaran terkait diakui sebagai beban dalam periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu pembayaran tersebut terjadi dan dicatat dalam pos "Beban umum dan administrasi" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Sebagai cara praktis, PSAK 73 mengijinkan penyewa untuk memisahkan komponen nonsewa, dan mencatat masing-masing komponen sewa dan komponen nonsewa sebagai kesepakatan sewa tunggal. Perusahaan tidak menggunakan cara praktis ini. Untuk kontrak yang memiliki komponen sewa dan satu atau lebih sewa tambahan atau komponen non sewa, Perusahaan mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke setiap komponen sewa dengan dasar harga jual relatif berdiri dari komponen sewa dan jumlah agregat masing-masing dari komponen non sewa.

Sebagai Pesewa

Sewa di mana Perusahaan sebagai pesewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi. Ketika persyaratan sewa secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan ke penyewa, kontrak tersebut diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan. Seluruh sewa lainnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Ketika Perusahaan adalah pesewa-antara, Perusahaan mencatat sewa utama dan subsewa sebagai dua kontrak yang terpisah. Subsewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi dengan mengacu pada aset hak-guna yang timbul dari sewa utama.

Penghasilan sewa dari sewa operasi diakui secara garis lurus selama masa sewa yang relevan. Biaya langsung awal yang terjadi dalam menegosiasikan dan mengatur sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat asset sewa dan diakui secara garis lurus selama masa sewa.

Dalam sewa pembiayaan, jumlah terutang oleh penyewa diakui sebagai piutang sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa neto Perusahaan. Pengakuan penghasilan sewa pembiayaan dialokasikan pada periode akuntansi yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi bersih pesewa.

Ketika suatu kontrak mencakup komponen sewa dan non-sewa, Perusahaan menerapkan PSAK 72 untuk mengalokasikan imbalan berdasarkan kontrak bagi setiap komponen.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

n. Sewa (lanjutan)

Sebelum tanggal 1 Januari 2020

Perusahaan mengklasifikasikan sewa berdasarkan sejauh mana risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewa pemberian berada pada *lessor* atau *lessee*, dan pada substansi transaksi dari pada bentuk kontraknya.

Sewa Operasi - sebagai Lessee

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi jika sewa tidak mengalihkan secara substantif seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset. Dengan demikian, pembayaran sewa diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus (*straight-line basis*) selama masa sewa.

Sewa Operasi - sebagai Lessor

Aset disewakan melalui sewa operasi, aset disajikan di laporan posisi keuangan sesuai sifat aset tersebut. Penghasilan sewa diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

o. Pajak Penghasilan

Pajak final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Mengacu pada revisi PSAK No. 46 (Revisi 2014), pajak final tersebut tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 46. Oleh karena itu, Perusahaan memutuskan untuk menyajikan pajak final sehubungan dengan aktivitas *real estate* dan sewa di dalam akun beban usaha - beban umum dan administrasi.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret Tahun 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan sewa ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang besangkutan.

Berdasarkan peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016 dan Peraturan Menteri Keuangan No.261/PMK.03/2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan dikenakan pajak bersifat final sebesar 2,5%.

Pajak penghasilan tidak final

Beban pajak merupakan pajak tidak final, yang terdiri dari pajak kini dan tangguhan. Beban pajak diakui dalam laba rugi kecuali untuk transaksi yang berhubungan dengan transaksi diakui langsung ke ekuitas, dalam hal ini diakui sebagai penghasilan komprehensif lainnya.

Pajak kini

Beban pajak kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan keuangan, dan ditetapkan berdasarkan taksiran laba kena pajak tahun berjalan. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang dilaporkan di Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) sehubungan dengan situasi dimana aturan pajak yang berlaku membutuhkan interpretasi. Jika perlu, manajemen menentukan provisi berdasarkan jumlah yang diharapkan akan dibayar kepada otoritas pajak.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

o. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak kini (lanjutan)

Kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan badan dicatat sebagai bagian dari beban pajak kini dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima. Jika Perusahaan mengajukan keberatan, Perusahaan mempertimbangkan apakah besar kemungkinan otoritas pajak akan menerima keberatan tersebut dan merefleksikan dampaknya terhadap liabilitas perpajakan Perusahaan.

Pajak tangguhan

Pajak tangguhan diukur dengan metode liabilitas atas beda waktu pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak untuk aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dengan beberapa pengecualian. Aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan rugi fiskal apabila terdapat kemungkinan besar bahwa jumlah laba kena pajak pada masa mendatang akan memadai untuk mengkompensasi perbedaan temporer dan rugi fiskal.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer dari aset dan liabilitas antara pelaporan komersial dan pajak pada setiap tanggal laporan. Manfaat pajak masa mendatang, seperti rugi fiskal yang dapat dikompensasi, diakui sepanjang besar kemungkinan manfaat pajak tersebut dapat direalisasikan.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan, dan mengurangi jumlah tercatat jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan. Aset pajak tangguhan yang belum diakui dinilai kembali pada setiap akhir periode pelaporan dan diakui sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak mendatang akan memungkinkan aset pajak tangguhan tersedia untuk dipulihkan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan dihitung berdasarkan tarif yang akan dikenakan pada periode saat aset direalisasikan atau liabilitas tersebut diselesaikan, berdasarkan undang-undang pajak yang berlaku atau berlaku secara substantif pada akhir periode laporan keuangan. Pengaruh pajak terkait dengan penyisihan dan/atau pemulihan semua perbedaan temporer selama tahun berjalan, termasuk pengaruh perubahan tarif pajak, dikreditkan atau dibebankan pada periode operasi berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas (defisiensi ekuitas).

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara saling hapus saat hak yang dapat dipaksakan secara hukum ada untuk saling hapus aset pajak kini dan liabilitas pajak kini, atau aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan berkaitan dengan entitas kena pajak yang sama, atau Perusahaan bermaksud untuk menyelesaikan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

p. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak

PSAK 70 memberikan pilihan kebijakan dalam pengakuan awal aset atau liabilitas yang timbul dari pelaksanaan undang-undang pengampunan pajak, yaitu dengan mengikuti SAK yang relevan menurut sifat aset atau liabilitas yang diakui (PSAK 70 Par. 06) atau mengikuti ketentuan yang diatur dalam paragraf 10 hingga 23 PSAK 70 (Pendekatan Opsional). Keputusan yang dibuat oleh Perusahaan harus konsisten untuk semua aset dan liabilitas pengampunan pajak yang diakui.

Aset pengampunan pajak diakui sebesar biaya perolehan berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP). Liabilitas pengampunan pajak diakui sebesar kewajiban kontraktual untuk menyerahkan kas atau setara kas untuk menyelesaikan kewajiban yang berkaitan langsung dengan perolehan aset pengampunan pajak.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

p. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak (lanjutan)

Perusahaan mengakui selisih antara aset pengampunan pajak dan liabilitas pengampunan pajak sebagai bagian dari tambahan modal disetor di ekuitas. Selisih tersebut tidak dapat diakui sebagai laba rugi direalisasi maupun direklasifikasi ke saldo laba.

Perusahaan mengakui uang tebusan yang dibayarkan dalam laba rugi pada periode diterimanya Surat Keterangan Pengampunan Pajak.

Perusahaan menyesuaikan saldo klaim, aset pajak tangguhan, dan provisi pajak dalam laba rugi pada periode diterimanya Surat Keterangan Pengampunan Pajak.

Perusahaan telah memilih untuk mengukur kembali aset dan liabilitas pengampunan pajak berdasarkan nilai wajar sesuai dengan SAK pada tanggal Surat Keterangan Pengampunan Pajak. Selisih pengukuran kembali antara nilai wajar tersebut dengan biaya perolehan yang telah diakui sebelumnya, disesuaikan dalam saldo tambahan modal disetor.

Setelah Perusahaan melakukan pengukuran kembali aset dan liabilitas pengampunan pajak ke nilai wajar sesuai SAK, Perusahaan mereklasifikasi aset dan liabilitas pengampunan pajak tersebut ke dalam pos aset dan liabilitas serupa.

q. Informasi Segmen

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Perusahaan yang secara regular direview oleh “pengambil keputusan operasional” dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- i. yang terlibat dalam aktivitas bisnis untuk memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- ii. yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- iii. dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk hal-hal yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut.

r. Laba Per Saham

Laba per saham dihitung dengan membagi total laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

s. Peristiwa Setelah Tanggal Pelaporan

Peristiwa setelah akhir periode yang memerlukan penyesuaian dan menyediakan informasi Perusahaan pada tanggal pelaporan tercermin dalam laporan keuangan.

Peristiwa setelah akhir periode yang tidak memerlukan penyesuaian diungkapkan dalam laporan keuangan apabila material.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

t. Standar, Amendemen/ Penyesuaian dan Interpretasi Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Dalam tahun berjalan, Perusahaan telah menerapkan standar dan sejumlah amendemen/ penyesuaian/ interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020.

- Amandemen PSAK 71, "Instrumen Keuangan: Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif"

Amendemen PSAK 71 mengamendemen paragraf PP4.1.11(b) dan PP4.1.12(b), dan menambahkan paragraf PP4.1.12A sehingga mengatur bahwa aset keuangan dengan fitur percepatan pelunasan yang dapat menghasilkan skompensasi negatif memenuhi kualifikasi sebagai arus kas kontraktual yang berasal semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

- Amandemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan: Definisi Material" dan Amandemen PSAK 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan: Definisi Material"

Definisi yang baru menyatakan bahwa "Informasi adalah material jika menghilangkan, salah saji atau mengaburkannya yang diyakini dapat diharapkan untuk mempengaruhi keputusan yang dibuat oleh pengguna utama laporan keuangan tujuan umum yang dibuat berdasarkan laporan keuangan tersebut, yang menyediakan informasi keuangan tentang entitas pelaporan tertentu".

Amandemen tersebut mengklarifikasi bahwa materialitas akan tergantung pada sifat atau besarnya informasi. Sebuah entitas perlu menilai apakah informasi tersebut, baik secara individu atau kombinasi dengan informasi lain, adalah material dalam konteks laporan keuangan. Salah saji informasi adalah material jika diyakini dapat diharapkan untuk mempengaruhi keputusan yang dibuat oleh pengguna utama.

- ISAK 36, "Interaksi antara Ketentuan mengenai Hak atas Tanah dalam PSAK 16, Aset Tetap, dan PSAK 73, Sewa"

Secara umum, ISAK 36 mengatur mengenai:

- a. Penilaian dalam menentukan perlakuan akuntansi terkait suatu hak atas tanah yang melihat pada substansi dari hak atas tanah dan bukan bentuk legalnya;
- b. Perlakuan akuntansi terkait hak atas tanah yang sesuai dengan PSAK 16 yaitu jika suatu ketentuan kontraktual memberikan hak yang secara substansi menyerupai pembelian aset tetap, termasuk ketentuan dalam PSAK 16 paragraf 58 yang mengatur bahwa pada umumnya tanah tidak disusutkan;
- c. Perlakuan akuntansi terkait hak atas tanah yang sesuai dengan PSAK 73 yaitu jika substansi suatu hak atas tanah tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar dan hanya memberikan hak untuk menggunakan aset pendasar tersebut selama suatu jangka waktu, maka substansi hak atas tanah tersebut adalah transaksi sewa.

Penerapan dari interpretasi dan penyesuaian-penesuaian tersebut diatas tidak memiliki dampak signifikan terhadap laporan keuangan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI

Penyusunan laporan keuangan Perusahaan mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi, dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dan pengungkapan yang terkait, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan, manajemen telah membuat keputusan berikut, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Perusahaan menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 71 (mulai 1 Januari 2020) dan PSAK 55 (sebelum 1 Januari 2020) dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi seperti yang diungkapkan pada Catatan 2c.

Penilaian Model Bisnis

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan bergantung pada hasil SPPI dan uji model bisnis. Perusahaan menentukan model bisnis pada tingkat yang mencerminkan bagaimana kelompok aset keuangan dikelola bersama untuk mencapai tujuan bisnis tertentu. Penilaian ini mencakup penilaian yang mencerminkan semua bukti yang relevan termasuk bagaimana kinerja aset dievaluasi dan kinerjanya diukur, risiko yang memengaruhi kinerja aset dan bagaimana hal ini dikelola dan bagaimana manajer aset diberi kompensasi. Perusahaan memantau aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain yang dihentikan pengakuannya sebelum jatuh tempo untuk memahami alasan pelepasannya dan apakah alasan tersebut konsisten dengan tujuan bisnis di mana aset tersebut dimiliki. Pemantauan adalah bagian dari penilaian berkelanjutan Perusahaan atas apakah model bisnis di mana aset keuangan yang tersisa dimiliki tetap sesuai dan jika tidak sesuai apakah telah terjadi perubahan dalam model bisnis dan dengan demikian terdapat perubahan prospektif terhadap klasifikasi aset keuangan tersebut. Tidak ada perubahan yang diperlukan selama periode yang disajikan.

Penentuan Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional Perusahaan adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana Perusahaan beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban dari jasa yang diberikan. Berdasarkan penilaian manajemen Perusahaan, mata uang fungsional adalah Rupiah.

Komitmen Sewa Operasi - Sebagai Lessor

Perusahaan telah mengadakan perjanjian sewa properti investasi. Perusahaan telah menentukan, berdasarkan evaluasi dari persyaratan dan kondisi perjanjian, bahwa Perusahaan mempertahankan semua risiko dan manfaat signifikan dari kepemilikan properti ini dan mengakui kontrak tersebut sebagai sewa operasi.

Kelangsungan Usaha

Manajemen Perusahaan telah melakukan penilaian terhadap kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usaha dan menilai keyakinan bahwa Perusahaan memiliki sumber daya untuk melanjutkan bisnis di masa mendatang. Selain itu, manajemen Perusahaan menilai tidak adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan signifikan terhadap kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Oleh karena itu, laporan keuangan dilanjutkan untuk disusun atas basis kelangsungan usaha. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 30.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan ketidakpastian sumber estimasi utama yang lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Perusahaan mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Penilaian Instrumen Keuangan

Perusahaan mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Perusahaan menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Perusahaan. Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan diungkapkan pada Catatan 2c dan 26.

Penyusutan Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap, kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 1 tahun sampai dengan 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Perusahaan menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan dapat direvisi. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 2h dan 9.

Provisi Ekspektasi Kerugian Kredit Piutang Usaha

Saat mengukur ECL, Perusahaan menggunakan informasi masa depan yang wajar dan dapat didukung, yang didasarkan pada asumsi untuk pergerakan masa depan dari berbagai pendorong ekonomi dan bagaimana penggerak ini akan saling mempengaruhi.

Loss given default adalah estimasi kerugian yang timbul karena gagal bayar. Perhitungan didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual terutang dan yang diharapkan akan diterima, dengan mempertimbangkan arus kas dari agunan dan peningkatan kredit integral.

Probability of default merupakan input utama dalam mengukur ECL. *Probability of default* adalah perkiraan kemungkinan gagal bayar selama jangka waktu tertentu, yang penghitungannya mencakup data historis, asumsi, dan ekspektasi kondisi masa depan.

Nilai tercatat piutang usaha Perusahaan sebelum penyisihan kerugian kredit ekspektasi pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing diungkapkan dalam Catatan 5.

Penyisihan Penurunan Nilai Pasar dan Keusangan Persediaan

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar, estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Provisi dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang mempengaruhi jumlah yang diestimasi.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penyusutan Properti Investasi

Biaya perolehan properti investasi, kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis properti investasi 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Perusahaan menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan dapat direvisi. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 2i dan 10.

Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Penurunan nilai muncul saat nilai tercatat aset atau Unit Penghasil Kas (UPK) melebihi nilai terpulihkannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset. Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Data arus kas diambil dari anggaran untuk lima tahun yang akan datang dan tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum dilakukan oleh Perusahaan atau investasi signifikan dimasa datang yang akan memutakhirkkan kinerja aset dari UPK yang diuji. Nilai terpulihkan paling dipengaruhi oleh tingkat diskonto yang digunakan dalam model arus kas yang didiskontokan, sebagaimana juga jumlah arus kas masuk di masa datang yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Penentuan utang dan liabilitas imbalan kerja Perusahaan bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, umur pensiun, dan tingkat mortalitas. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Perusahaan diakui segera pada laporan posisi keuangan dengan debit atau kredit ke saldo laba melalui penghasilan komprehensif lainnya dalam periode terjadinya. Sementara Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 2l dan 17.

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

Aset Pajak Tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer antara nilai tercatat aset pada laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak jika besar kemungkinan bahwa jumlah laba fiskal akan memadai untuk pemanfaatan perbedaan temporer yang diakui. Estimasi manajemen yang signifikan diperlukan untuk menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang diakui berdasarkan kemungkinan waktu terealisasinya dan jumlah laba kena pajak pada masa mendatang serta strategi perencanaan pajak masa depan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. KAS DAN SETARA KAS

Kas dan setara kas terdiri dari:

	2020	2019
Kas	17.159.565	13.897.698
Bank		
Pihak ketiga		
PT Bank KEB Hana Indonesia	1.454.748.907	1.071.518.928
PT Bank Central Asia Tbk	755.995.193	832.879.771
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	19.752.710	48.889.856
Subtotal Bank	2.230.496.810	1.953.288.555
Deposito		
Pihak berelasi		
PT BPR Kredit Mandiri Indonesia (Catatan 8a)	23.000.000.000	-
Total Kas dan Setara Kas	25.247.656.375	1.967.186.253

Seluruh saldo kas dan setara kas Perusahaan dalam mata uang Rupiah.

Kisaran suku bunga deposito berjangka pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar 12,5%.

5. PIUTANG USAHA

Rincian piutang usaha berdasarkan jenis piutang adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Pihak ketiga		
Lembaga Pendidikan Primagama	66.000.000	-
<i>Guest Ledger</i>	28.800.620	138.521.881
<i>City ledger</i>	28.773.474	144.635.677
<i>Electronic data capture</i>	8.958.999	8.696.000
Total pihak ketiga	132.533.093	291.853.558
Pihak berelasi (Catatan 8b)	210.000.000	-
Total	342.533.093	291.853.558

Rincian piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

	2020	2019
0 - 30 hari	59.657.293	232.446.708
31 - 60 hari	6.875.800	53.700.000
61 - 90 hari	-	5.706.850
Lebih dari 90 hari	276.000.000	-
Total	342.533.093	291.853.558

Guest Ledger merupakan piutang usaha dari pelanggan hotel selama masih menginap di hotel. Piutang ini akan dilunasi pelanggan atau direklasifikasi ke *city ledger* pada saat pelanggan yang telah memiliki fasilitas kredit dari Perusahaan *check out* dari hotel.

City Ledger merupakan piutang usaha dari pelanggan yang telah memiliki fasilitas kredit dari Perusahaan dan sudah tidak menginap di hotel.

Electronic Data Capture merupakan piutang usaha dari pelanggan hotel yang menggunakan sistem pembayaran menggunakan kartu kredit sehingga terdapat jangka waktu pencairan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. PIUTANG USAHA (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, semua piutang usaha Perusahaan merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen Perusahaan berkeyakinan tidak perlu dibentuk cadangan penurunan nilai piutang.

6. PERSEDIAAN

Persediaan terdiri atas:

	2020	2019
<i>Printing & stationery</i>	28.798.954	26.759.663
<i>Guest supplies</i>	9.721.914	13.930.907
<i>Promotion material</i>	5.232.998	-
<i>Food</i>	5.110.767	14.067.824
<i>Engineering supplies</i>	2.406.244	1.975.964
<i>Paint</i>	1.864.688	-
<i>Cleaning supplies</i>	1.706.900	2.922.233
<i>Spare part</i>	390.350	275.200
<i>Beverage</i>	167.500	639.500
<i>Miscellaneous</i>	9.458.430	8.042.681
Total persediaan	64.858.745	68.613.972

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan persediaan pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penyisihan penurunan nilai persediaan dan persediaan usang untuk menutup kemungkinan kerugian atas persediaan.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Perusahaan tidak mengasuransikan persediaannya.

7. BEBAN DIBAYAR DI MUKA

Beban dibayar di muka terdiri atas:

	2020	2019
Jangka pendek		
Asuransi	17.331.062	9.988.709
Sewa	-	88.888.908
License	-	8.333.334
Reklame	25.337.100	-
Lain-lain	10.056.608	3.073.299
Subtotal jangka pendek	52.724.770	110.284.250
Jangka panjang - Sewa	-	311.111.094
Total	52.724.770	421.395.344

Beban dibayar di muka - sewa merupakan sewa atas ruang perkantoran kepada pihak berelasi (Catatan 8c).

8. SIFAT, TRANSAKSI, DAN SALDO PIHAK-PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan melakukan transaksi berdasarkan harga dan persyaratan yang disepakati bersama dengan pihak-pihak berelasi. Piutang dari atau utang kepada pihak-pihak berelasi tidak dibebani bunga dan tidak memiliki jadwal pelunasan kembali yang tetap.

Hubungan dan sifat transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. SIFAT, TRANSAKSI, DAN SALDO PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

No	Pihak-pihak Berelasi	Sifat Hubungan	Sifat Transaksi
1	PT Esta Prima Investama	Manajemen yang sama	Aset hak guna sewa
2	PT Smart Multi Finance	Manajemen yang sama	Pendapatan diterima di muka dan pendapatan sewa
3	PT BPR Kredit Mandiri Indonesia	Manajemen yang sama	Deposito, pendapatan diterima di muka dan pendapatan sewa
4	PT Esta Dana Ventura	Manajemen yang sama	Piutang usaha, pendapatan diterima di muka dan pendapatan sewa
5	PT Esta Kapital Fintek	Manajemen yang sama	Pendapatan sewa

Rincian saldo yang timbul dari transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

a. Deposito

Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan menempatkan deposito kepada PT BPR Kredit Mandiri Indonesia sebesar Rp23.000.000.000 atau 31,00% dari total Aset.

b. Piutang usaha

Akun ini merupakan piutang yang dimiliki Perusahaan dari PT Esta Dana Ventura atas sewa ruang perkantoran pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp210.000.000 atau 0,28% dari total aset.

c. Beban dibayar di muka

Akun ini merupakan beban dibayar di muka yang dimiliki Perusahaan atas sewa ruang perkantoran kepada PT Esta Prima Investama pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp400.000.000 atau 0,77% dari total aset.

d. Pendapatan diterima di muka

Jangka Pendek	2020		2019	
	Total	% ⁾	Total	% ⁾
PT Esta Dana Ventura	314.444.444	2,02	255.370.370	1,55
PT BPR Kredit Mandiri Indonesia	165.000.000	1,06	237.222.222	1,44
PT Smart Multi Finance	155.092.593	1,00	161.111.111	0,98
	634.537.037	4,08	653.703.703	3,97

⁾ persentase terhadap total liabilitas.

Jangka Panjang	2020		2019	
	Total	% ⁾	Total	% ⁾
PT Smart Multi Finance	260.185.185	1,67	4.166.667	0,03
PT Esta Dana Ventura	137.500.000	0,88	7.407.407	0,04
PT BPR Kredit Mandiri Indonesia	77.777.778	0,50	344.629.630	2,09
	475.462.963	3,05	356.203.704	2,16

⁾ persentase terhadap total liabilitas.

PT Esta Dana Ventura menyewa ruko kepada Perusahaan di 3 lokasi berbeda, yaitu Karawang, Serpong dan Gorontalo. Jangka waktu masa sewa ruko yang berada di Karawang terhitung mulai tanggal 28 Februari 2016 sampai dengan tanggal 28 Februari 2021 dengan harga sewa sebesar Rp222.222.222 selama 5 tahun. Jangka waktu masa sewa ruko yang berada di Serpong terhitung mulai tanggal 1 Februari 2017 sampai dengan tanggal 31 Januari 2022 dengan harga sewa sebesar Rp111.111.111 yang dibayarkan setiap tahunnya. Jangka waktu masa sewa ruko yang berada di Gorontalo terhitung mulai tanggal 1 Desember 2018 sampai dengan tanggal 1 Desember 2023 yang dibayarkan setiap tahunnya dengan rincian sebagai berikut:

- Tanggal 1 Desember 2018 sampai dengan tanggal 1 Desember 2019 sebesar Rp 200.000.000;
- Tanggal 1 Desember 2019 sampai dengan tanggal 1 Desember 2020 sebesar Rp 220.000.000;
- Tanggal 1 Desember 2020 sampai dengan tanggal 1 Desember 2021 sebesar Rp 240.000.000;
- Tanggal 1 Desember 2021 sampai dengan tanggal 1 Desember 2022 sebesar Rp 260.000.000;
- Tanggal 1 Desember 2022 sampai dengan tanggal 1 Desember 2023 sebesar Rp 280.000.000;

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. SIFAT, TRANSAKSI, DAN SALDO PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

d. Pendapatan diterima di muka (lanjutan)

PT BPR Kredit Mandiri menyewa ruko kepada Perusahaan di 3 lokasi berbeda, yaitu di Cikarang, Karawang dan Bandung. Jangka waktu masa sewa ruko yang berlokasi di Cikarang terhitung mulai tanggal 1 Agustus 2018 sampai dengan tanggal 31 Juli 2021, sedangkan ruko yang berlokasi di Karawang dan Bandung terhitung mulai tanggal 1 November 2016 sampai dengan tanggal 1 November 2019. Harga sewa masing-masing lokasi tersebut sebesar Rp216.666.666, Rp200.000.000 dan Rp266.666.666 selama 3 tahun.

PT BPR Kredit Mandiri memperpanjang masa sewa ruko kepada Perusahaan yang berlokasi di Karawang dan Bandung. Jangka waktu sewa ruko tersebut terhitung mulai tanggal 1 November 2019 sampai dengan tanggal 1 November 2022 dengan harga sewa masing-masing sebesar Rp225.000.000 dan Rp270.000.000 selama 3 tahun.

PT Smart Multi Finance menyewa ruko kepada Perusahaan di 2 lokasi berbeda, yaitu Tangerang Selatan dan Makassar. Ruko yang berada di Tangerang Selatan disewakan selama 5 tahun terhitung mulai tanggal 1 Januari 2016 sampai dengan tanggal 1 Januari 2021 sebesar Rp555.555.555. Ruko yang berada di Makassar disewakan selama 5 tahun terhitung mulai tanggal 1 Februari 2016 sampai dengan tanggal 1 Februari 2021 sebesar Rp250.000.000.

PT Smart Multi Finance memperpanjang masa sewa ruko yang berada di Tangerang Selatan dan Makassar. Jangka waktu sewa ruko yang berada di Tangerang Selatan terhitung mulai tanggal 1 Januari 2021 sampai dengan tanggal 1 Januari 2024 dengan harga sewa sebesar Rp300.000.000. Jangka waktu sewa ruko yang berada di Makassar terhitung mulai tanggal 1 Februari 2021 sampai dengan tanggal 1 Februari 2023 dengan harga sewa sebesar Rp111.111.111.

e. Pendapatan sewa

Akun ini terdiri dari:

	2020		2019	
	Total	%)	Total	%)
Pendapatan Sewa Ruko				
PT Esta Dana Ventura	455.000.000	5,17	335.000.000	4,10
PT BPR Kredit Mandiri	279.351.852	3,17	229.351.852	2,81
PT Smart Multi Finance	<u>161.111.111</u>	1,83	<u>161.111.111</u>	1,97
	<u>895.462.963</u>	<u>10,17</u>	<u>725.462.963</u>	<u>8,88</u>

*) Persentase terhadap total pendapatan.

	2020		2019	
	Total	%)	Total	%)
Pendapatan Sewa Kendaraan				
PT Esta Dana Ventura	2.551.100.000	28,98	369.000.000	4,52
PT BPR Kredit Mandiri	418.000.000	4,75	128.000.000	1,57
PT Esta Kapital Fintek	<u>44.000.000</u>	0,50	-	-
	<u>3.013.100.000</u>	<u>34,23</u>	<u>497.000.000</u>	<u>6,09</u>

*) Persentase terhadap total pendapatan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET TETAP

Rincian dan mutasi aset tetap Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020					
	31 Desember 2019	Penerapan PSAK 73	1 Januari 2020	Penambahan	Pengurangan	31 Desember 2020
Harga perolehan						
<u>Kepemilikan langsung</u>						
Tanah	2.968.000.000	-	2.968.000.000	-	-	2.968.000.000
Bangunan	21.706.043.278	-	21.706.043.278	-	-	21.706.043.278
Kendaraan	147.950.000	-	147.950.000	-	-	147.950.000
Perlengkapan	2.051.008.375	-	2.051.008.375	1.600.000	-	2.052.608.375
Perabotan	482.935.209	-	482.935.209	-	-	482.935.209
<u>Utang pembiayaan konsumen</u>						
Kendaraan	4.948.036.324	-	4.948.036.324	2.974.797.572	-	7.922.833.896
<u>Aset hak guna sewa</u>						
Bangunan	-	444.444.444	444.444.444	-	-	444.444.444
Total harga perolehan	32.303.973.186	444.444.444	32.748.417.630	2.976.397.572	-	35.724.815.202
Aset dalam pembangunan						
Bangunan	155.000.000	-	155.000.000	15.000.000	-	170.000.000
Akumulasi Penyusutan						
<u>Kepemilikan langsung</u>						
Bangunan	1.886.162.123	-	1.886.162.123	1.085.302.163	-	2.971.464.286
Kendaraan	200.503.655	-	200.503.655	954.001.177	-	1.154.504.832
Perlengkapan	716.355.553	-	716.355.553	414.126.113	-	1.130.481.666
Perabotan	481.649.640	-	481.649.640	1.285.572	-	482.935.212
<u>Aset hak guna sewa</u>						
Bangunan	-	44.444.444	44.444.444	88.888.889	-	133.333.333
Total akumulasi penyusutan	3.284.670.971	44.444.444	3.329.115.415	2.543.603.914	-	5.872.719.329
Nilai buku	29.174.302.215					30.022.095.873

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET TETAP (lanjutan)

	31 Desember 2019		
	31 Desember 2018	Penambahan	Pengurangan
Harga perolehan			
<u>Kepemilikan langsung</u>			
Tanah	2.968.000.000	-	2.968.000.000
Bangunan	21.636.043.278	70.000.000	21.706.043.278
Kendaraan	147.950.000	-	147.950.000
Perlengkapan	2.028.648.375	22.360.000	2.051.008.375
Perabotan	475.221.769	7.713.440	482.935.209
<u>Utang pemberian konsumen</u>			
Kendaraan	-	4.948.036.324	4.948.036.324
Total harga perolehan	27.255.863.422	5.048.109.764	-
Aset dalam pembangunan			
Bangunan	155.000.000	-	155.000.000
Akumulasi Penyusutan			
<u>Kepemilikan langsung</u>			
Bangunan	804.068.292	1.082.093.831	1.886.162.123
Kendaraan	22.192.497	178.311.158	200.503.655
Perlengkapan	304.350.754	412.004.799	716.355.553
Perabotan	349.467.328	132.182.312	481.649.640
Total akumulasi penyusutan	1.480.078.871	1.804.592.100	-
Nilai buku	25.930.784.551		29.174.302.215

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Perusahaan masing-masing memiliki 39 dan 27 kendaraan yang bertujuan untuk disewakan. Jumlah kendaraan yang telah disewakan masing-masing adalah sebanyak 38 dan 22 kendaraan (Catatan 20).

Kepemilikan aset tanah adalah berupa Hak Guna Bangunan yang seluruhnya atas nama Perusahaan yang memiliki masa manfaat antara 14 sampai 30 tahun yang berlaku sampai dengan antara tahun 2028 sampai 2044. Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa tidak akan terdapat kesulitan dalam memperpanjang hak atas tanah, karena aset tersebut diperoleh secara sah dan dilengkapi dengan bukti kepemilikan yang sah.

Penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dialokasikan dalam:

	2020	2019
Beban pokok pendapatan (Catatan 21)	924.411.181	145.242.392
Beban usaha - beban umum dan administrasi (Catatan 22a)	1.619.192.733	1.659.349.708
Saldo Akhir Tahun	2.543.603.914	1.804.592.100

Sebagian tanah dan bangunan Perusahaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 (Catatan 15).

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET TETAP (lanjutan)

Tingkat penyelesaian dan estimasi penyelesaian aset dalam pembangunan adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Persentase Penyelesaian		
Hotel 88 Gorontalo	0,1%	0,1%

	Tahun Penyelesaian	
Hotel 88 Gorontalo	-	Desember 2022

Aset dalam pembangunan - Hotel 88 Gorontalo belum bisa ditentukan tahun penyelesaiannya karena pembangunan sedang dihentikan akibat pandemi Covid-19.

Aset tetap berupa bangunan dan sebagian kendaraan, telah diasuransikan oleh Perusahaan kepada PT Asoka Mas, PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia dan PT Asuransi Raksa Pratikara untuk risiko kebakaran dan risiko lainnya, dengan nilai pertanggungan sebesar Rp22.168.205.000 dan Rp26.474.936.324 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut telah memadai untuk menutupi kemungkinan terjadinya kerugian terhadap risiko kerugian yang mungkin terjadi atas aset tetap bangunan dan kendaraan.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai atas aset tetap, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai untuk aset tetap.

10. PROPERTI INVESTASI

Rincian dan mutasi properti investasi Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020			
	31 Desember 2019	Penambahan	Pengurangan	31 Desember 2020
<u>Harga perolehan</u>				
Tanah	6.249.224.869	-	92.988.000	6.156.236.869
Bangunan	16.026.932.235	-	564.300.238	15.462.631.997
Perlengkapan	-	459.490.624	-	459.490.624
Total harga perolehan	22.276.157.104	459.490.624	657.288.238	22.078.359.490
<u>Akumulasi penyusutan</u>				
Bangunan	2.929.905.472	798.995.361	239.827.601	3.489.073.232
Perlengkapan	-	105.299.935	-	105.299.935
Total akumulasi penyusutan	2.929.905.472	904.295.296	239.827.601	3.594.373.167
<u>Penurunan nilai</u>				
Tanah	147.710.000	-	-	147.710.000
Nilai Buku	19.198.541.632			18.336.276.323
31 Desember 2019				
	31 Desember 2018	Penambahan	Pengurangan	31 Desember 2019
<u>Harga perolehan</u>				
Tanah	10.358.924.869	-	4.109.700.000	6.249.224.869
Bangunan	16.026.932.235	-	-	16.026.932.235
Total harga perolehan	26.385.857.104	-	4.109.700.000	22.276.157.104
<u>Akumulasi penyusutan</u>				
Bangunan	2.128.558.860	801.346.612	-	2.929.905.472
Penurunan nilai	-	147.710.000	-	147.710.000
Nilai Buku	24.257.298.244			19.198.541.632

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Beban penyusutan properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp904.295.295 dan Rp801.346.612 disajikan dalam akun "Penyusutan Properti Investasi" sebagai bagian dari "Beban Pokok Pendapatan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain (Catatan 21).

Rincian dari laba penjualan properti investasi adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Harga perolehan	417.460.637	4.109.700.000
Penerimaan dari penjualan properti investasi	1.251.851.852	7.500.000.000
Laba penjualan properti investasi	834.391.215	3.390.300.000

Tanah dan bangunan Perusahaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 (Catatan 15).

Properti investasi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 terdiri dari 13 ruko, 1 unit apartemen, 1 gedung perkantoran dan 4 bidang tanah kosong.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah properti investasi yang telah disewakan sebanyak 11 ruko, 1 unit apartemen dan 1 gedung perkantoran, dengan nilai pendapatan sewa yang diakui untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing masing sebesar Rp1.468.862.976 dan Rp972.918.506 (Catatan 20).

Properti investasi berupa bangunan, telah diasuransikan oleh Perusahaan kepada PT Asuransi Etiga Internasional dan PT Asuransi Bina Dana Arta Tbk terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya, dengan nilai pertanggungan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp11.350.000.000 dan Rp7.250.000.000.

Perusahaan mengakui penurunan nilai atas properti investasi berupa tanah yang terletak di jalan Trans Sulawesi, Dusun IV, Desa Mongkinit, Kecamatan Lolak, Kabupaten Bolaang Mongodow, Provinsi Sulawesi Utara sebesar Rp147.710.000 yang dicatat pada "Penghasilan (beban) lain-lain" untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Selain properti investasi berupa tanah tersebut, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai atas properti investasi yang lain.

11. UTANG USAHA

Rincian utang usaha berdasarkan nama pemasok adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Sabda Rizqi	43.157.710	45.105.454
Moms Supplier	19.224.000	17.859.000
She-sil Cake	4.934.000	10.719.500
Wanna Mart	2.483.000	14.887.950
CV Indomarco	2.160.000	11.096.000
CV Mandiri Dharma Sentosa	-	10.299.000
Lain-lain (di bawah Rp 10 juta)	34.856.383	41.367.380
Total utang usaha	106.815.093	151.334.284

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. UTANG USAHA (lanjutan)

Rincian utang usaha berdasarkan umur utang adalah sebagai berikut:

	2020	2019
1 - 30 hari	56.624.521	102.884.384
31 - 60 hari	22.134.100	48.449.900
61 - 90 hari	6.323.490	-
Lebih dari 90 hari	21.732.982	-
Total	106.815.093	151.334.284

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, semua utang usaha Perusahaan merupakan utang dalam mata uang Rupiah.

12. BEBAN AKRUAL

Rincian beban akrual adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Service charge	252.098.553	203.300.244
Audit fee	70.000.000	-
Prasarana	54.851.640	31.350.000
Gaji dan upah	14.884.476	49.982.714
Lain-lain	86.125.858	63.546.722
Total	477.960.527	348.179.680

Beban akrual - *service charge* adalah *service charge* yang diperoleh dari pelanggan atas jasa perhotelan.

13. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 ayat 2	118.499.999	146.330.744
Pasal 21	2.745.689	-
Total	121.245.688	146.330.744

b. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Pajak hotel dan restoran	52.410.231	74.424.349
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 ayat 2	6.000.000	-
Pajak 23/26	1.320.477	891.440
Pasal 21	-	1.387.275
Total	59.730.708	76.703.064

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Pajak kini (lanjutan)

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan rugi fiskal untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Laba sebelum beban pajak Perusahaan	1.694.706.292	1.945.354.692
Beda waktu		
Imbalan kerja karyawan	175.174.764	87.667.758
Penyusutan hak guna sewa	88.888.889	-
Penyusutan aset tetap	(110.227.150)	20.669.605
Beda tetap		
Beban untuk memperoleh pendapatan yang dikenakan pajak final	2.536.659.269	1.767.394.116
Beban pajak final	347.251.586	295.331.848
Pendapatan keuangan yang dikenakan pajak final	(1.943.855.537)	(3.478.359)
Pendapatan yang telah dikenakan pajak final	(1.468.862.976)	(972.918.506)
Laba atas penjualan properti investasi	(834.391.215)	(3.390.300.000)
Rugi penurunan nilai properti investasi	-	147.710.000
Laba (rugi) fiskal tahun berjalan	485.343.922	(102.568.846)
Rugi fiskal tahun sebelumnya	(3.018.869.860)	(2.916.301.014)
Akumulasi rugi fiskal	(2.533.525.938)	(3.018.869.860)

Rugi fiskal tahun 2020 dan 2019 hasil rekonsiliasi di atas menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan Pajak Penghasilan (PPH) Badan Perusahaan.

Rekonsiliasi antara manfaat pajak penghasilan yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku dari laba sebelum manfaat pajak penghasilan seperti yang dilaporkan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Laba sebelum beban pajak penghasilan	1.694.706.292	1.945.354.692
Pajak dihitung dengan tarif pajak yang berlaku	372.835.384	486.338.673
Aset pajak tangguhan yang tidak diakui	(106.775.663)	25.642.211
Pengaruh pajak atas beda tetap	(299.903.752)	(539.065.225)
Penyesuaian tarif pajak	9.104.579	-
Total manfaat pajak penghasilan	(24.739.452)	(27.084.341)

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Pajak tangguhan

Perhitungan manfaat (beban) pajak tangguhan atas beda temporer antara pelaporan komersial dan pajak dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

31 Desember 2020					
	Saldo Awal	Efek penerapan PSAK 73	Dikreditkan pada Laporan Laba Rugi	Penyesuaian tarif	Dibebankan pada Penghasilan Komprehensif Lain
Penyusutan aset tetap	72.421.489	-	(24.249.973)	(8.690.579)	-
Sewa	-	(88.000.000)	19.555.556	-	(68.444.444)
Imbalan kerja karyawan	3.450.000	-	38.538.448	(414.000)	(9.674.232)
Total	75.871.489	(88.000.000)	33.844.031	(9.104.579)	(9.674.232)
					2.936.709

31 Desember 2019			
	Saldo Awal	Dikreditkan pada Laporan Laba Rugi	Dibebankan pada Penghasilan Komprehensif Lain
Penyusutan aset tetap	67.254.088	5.167.401	-
Imbalan kerja karyawan	4.442.868	21.916.940	(22.909.808)
Total	71.696.956	27.084.341	(22.909.808)
			75.871.489

Manajemen memutuskan untuk tidak mengakui aset pajak tangguhan yang berasal dari akumulasi rugi fiskal karena realisasi atas aset tersebut tidak dapat dipastikan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

e. Pajak final

Perhitungan beban pajak final menggunakan tarif pajak final yang berlaku untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Pendapatan sewa bangunan yang dikenakan pajak final	1.468.862.976	972.918.506
Pajak final (10%)	145.386.298	97.291.850

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, terdapat perbedaan pengakuan antara pendapatan sewa dan beban pajak. Hal ini disebabkan Lembaga Pendidikan Primagama yang tidak memotong pajak final karena tidak mempunyai NPWP, sehingga Perusahaan yang menyetor langsung utang pph 4 ayat 2 tersebut.

f. Pengampunan pajak

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak ("SKPP") tanggal 28 September 2016, Perusahaan mengungkapkan kepemilikan aset sebesar Rp500.000.000 berupa uang tunai. Perusahaan mengakui aset pengampunan pajak tersebut sebagai bagian dari kas dan bank dan tambahan modal disetor.

Uang tebusan yang dibayar berdasarkan SKPP sebesar Rp10.000.000; dibebankan pada laba rugi periode tahun 2016.

g. Perubahan tarif pajak badan

Pada tanggal 31 Maret 2020, sebagai bagian dari stimulus ekonomi untuk perlindungan dampak Covid-19, pemerintah Republik Indonesia mengumumkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang ("Perpu") No. 1 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) dan/atau Dalam Rangka Menghadapi Ancaman Yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan.

Perpu No.1 Tahun 2020 mengatur, antara lain, penurunan tarif pajak badan sebagai berikut:

- Untuk tahun pajak 2020 dan 2021: dari 25% menjadi 22%;
- Mulai tahun pajak 2022: dari 22% menjadi 20%;
- Perusahaan terbuka dalam negeri yang memenuhi kriteria tambahan tertentu dapat memperoleh tarif pajak sebesar 3% lebih rendah dari tarif pajak yang disebutkan di atas.

14. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

Rincian pendapatan diterima di muka adalah sebagai berikut:

	2020	2019
<u>Jangka Pendek:</u>		
Pihak ketiga		
PT Indomarco Prismatama	75.000.000	87.500.000
Lembaga Pendidikan Primagama	30.000.000	15.000.000
Uang muka pelanggan	8.451.309	19.152.204
Badan Pembinaan Ideologi	-	350.900.000
Pihak berelasi (Catatan 8d)	634.537.037	653.703.703
Subtotal Jangka Pendek	747.988.346	1.126.255.907

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

14. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA (lanjutan)

	2020	2019
Jangka Panjang:		
Pihak ketiga		
Lembaga Pendidikan Primagama	15.000.000	-
Pihak berelasi (Catatan 8d)	475.462.963	356.203.704
Subtotal Jangka Panjang	490.462.963	356.203.704
Total	1.238.451.309	1.482.459.611

Akun ini merupakan uang muka yang diterima terlebih dahulu dengan masa sewa berkisar selama 1 - 5 tahun masa sewa atas jasa sewa properti dimiliki Perusahaan.

15. UTANG BANK JANGKA PANJANG

Akun ini merupakan utang bank Perusahaan yang diperoleh dari PT Bank KEB Hana Indonesia, dengan rincian sebagai berikut:

	2020	2019
Pokok pinjaman:		
PT Bank KEB Hana Indonesia		
Kredit Investasi I	5.651.930.218	6.588.977.453
Kredit Investasi II	5.260.299.160	5.957.770.897
Total pinjaman	10.912.229.378	12.546.748.350
Dikurangi biaya provisi yang belum diamortisasi	(144.382.260)	(190.971.532)
Neto pinjaman	10.767.847.118	12.355.776.818
 Dikurangi bagian yang jatuh tempo: dalam waktu satu tahun:		
Kredit Investasi I	1.051.612.134	930.299.207
Kredit Investasi II	783.520.665	691.420.290
Dikurangi biaya provisi yang belum diamortisasi	(43.429.393)	(46.589.272)
Neto bagian jangka pendek	1.791.703.406	1.575.130.225
Neto bagian jangka panjang	8.976.143.712	10.780.646.593

Kredit Investasi I

Berdasarkan perjanjian kredit No. 27/132/C2/Kredit/15 pada tanggal 15 Mei 2015, Perusahaan memperoleh Kredit Investasi dengan batas maksimal kredit sebesar Rp15.000.000.000 dan bersifat "Non-Revolving". Jangka waktu pinjaman selama 120 bulan sejak tanggal pencairan fasilitas. Fasilitas tersebut dibebani tingkat suku bunga tahunan sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen) per tahun (*floating rate*).

Sebagian saldo Kredit Investasi I telah dilunasi lebih cepat sebesar Rp5.000.000.000 pada tanggal 20 Juli 2016.

Fasilitas Kredit Investasi I, dilunasi secara angsuran bulanan dengan nilai angsuran sebesar Rp136.667.514 setiap bulannya, sejak tanggal 20 November 2018 sampai dengan tanggal 20 Mei 2025.

Berdasarkan Perubahan ke 10 (sepuluh) dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 029/I/M/2020 pada tanggal 20 Mei 2020, pihak Bank merubah tingkat suku bunga Fasilitas Kredit Investasi I yang sebelumnya sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen) menjadi 11% (sebelas persen) per tahun (*floating rate*).

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Kredit Investasi I (lanjutan)

Setelah adanya perubahan tingkat suku bunga, Perusahaan melunasi angsuran bulanan dengan nilai angsuran sebesar Rp135.112.806 setiap bulannya terhitung mulai tanggal 20 Juni 2020 sampai dengan tanggal 20 Mei 2025.

Kredit Investasi II

Berdasarkan perjanjian kredit No. 28/058/C2/Kredit/16 pada tanggal 14 Maret 2016, Perusahaan memperoleh Kredit Investasi dengan batas maksimal kredit sebesar Rp22.000.000.000 (dua puluh dua miliar rupiah) dengan jangka waktu pinjaman 10 (sepuluh) tahun dengan *grace period* 18 (delapan belas) bulan sejak pencairan kredit pertama. Pencairan pinjaman tersebut diangsur 3 kali pencairan yaitu:

1. Pencairan pertama sebesar Rp7.000.000.000 (tujuh miliar rupiah), yang dibagi penerimaannya pada tanggal 20 September 2016 sebesar Rp2.000.000.000 dan pada tanggal 6 Juli 2017 sebesar Rp5.000.000.000.
2. Pencairan kedua sebesar Rp7.000.000.000 (tujuh miliar rupiah) yang telah diterima pada tanggal 20 Oktober 2017.
3. Pencairan ketiga sebesar Rp8.000.000.000 (delapan miliar rupiah) yang dibagi penerimaannya pada tanggal 6 Desember 2017 sebesar Rp5.000.000.000 dan pada tanggal 23 Januari 2018 sebesar Rp3.000.000.000.

Berdasarkan Perubahan ke 10 (sepuluh) dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 029/I/M/2020 pada tanggal 20 Mei 2020, pihak Bank merubah tingkat suku bunga Fasilitas Kredit Investasi II yang sebelumnya sebesar 11-11,5% menjadi 11% (sebelas persen) per tahun (*floating rate*).

Setelah adanya perubahan tingkat suku bunga, Perusahaan melunasi angsuran bulanan dengan nilai angsuran sebesar Rp 110.285.992 setiap bulannya terhitung mulai tanggal 20 Juni 2020 sampai dengan tanggal 20 Mei 2026.

Perjanjian Kredit Investasi I dan II telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir kali berdasarkan Perubahan ke 10 (sepuluh) dan Pernyataan Kembali Perjanjian kredit Nomor 029/I/M/2020 pada tanggal 20 Mei 2020 mengenai perubahan jaminan, sebagai berikut:

1. Sebidang tanah dan bangunan (Hotel 88) yang terletak di Jl. Cut Meutia RT 1 RW 2 Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawalumbu, Bekasi, Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan SHGB No. 4973/Sepanjang Jaya seluas 841m² atas nama Perusahaan;
2. Ruko yang terletak di Ruko BSD Junction Blok A No. 11, Lengkong Wetan, Serpong, Tangerang, Banten dengan bukti kepemilikan SHMASRS No. 0117/Lengkong Wetan atas nama Perusahaan;
3. Dua (2) unit ruko yang terletak di Jl Raya Perumnas Bumi Teluk Jambe, Desa Sukaluyu, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Karawang, Jawa Barat dengan bukti kepemilikan SHGB No. 02065 dan No. 02067/Sukaluyu atas nama Perusahaan;
4. Dua (2) unit ruko yang terletak di Jl Raya Perumnas Bumi Teluk Jambe, Desa Sukaluyu, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Karawang, Jawa Barat dengan bukti kepemilikan SHGB No. 02064 dan No. 02066/Sukaluyu atas nama Perusahaan;
5. Ruko yang terletak di Jalan Terusan Kopo No 341 D, RT 004, RW 004 (Blok Cilokotot) Kelurahan Margahayu Selatan, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, Jawa Barat dengan bukti Kepemilikan SHGB Nomor 4544/Margahayu Selatan (d/h SHM 5229/Margahayu Selatan) terdaftar atas nama Perusahaan;

Selama Perusahaan memperoleh fasilitas kredit-kredit di atas, Perusahaan dilarang melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Melakukan perubahan anggaran dasar, penurunan modal, dan perubahan pemegang saham tanpa persetujuan terlebih dahulu dari bank.
2. Membayar dividen atau melakukan distribusi atas pendapatan lainnya kepada pemegang saham.
3. Menjual, menyewakan, 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.
4. Membeli atau dengan cara lain mendapatkan semua atau jumlah yang substansial aset atau saham perusahaan lain.
5. Mengubah bentuk bangunan atau konstruksi Jaminan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Selama Perusahaan memperoleh fasilitas kredit-kredit di atas, Perusahaan dilarang melakukan hal-hal sebagai berikut: (lanjutan)

6. Membebani lagi Jaminan dengan Hak Tanggungan, atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan sesuatu pihak kecuali Bank.
7. Menyewakan atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasakan Jaminan kepada pihak lain.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Perusahaan telah memenuhi semua ketentuan yang dipersyaratkan oleh PT Bank KEB Hana Indonesia.

16. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Perusahaan mengadakan perjanjian pembiayaan konsumen dengan PT BCA Finance untuk pembelian kendaraan. Rincian utang pembiayaan konsumen adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Utang pembiayaan konsumen	3.044.625.800	2.374.439.900
Dikurangi beban bunga di masa depan	(366.763.496)	(383.921.686)
Nilai tunai pembayaran utang pembiayaan konsumen	2.677.862.304	1.990.518.214
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:	1.262.383.289	629.342.727
Bagian jangka panjang	1.415.479.015	1.361.175.487

Utang pembiayaan konsumen ini dikenai tingkat suku bunga sebesar 12,60% per tahun dengan menggunakan metode anuitas atau setara dengan bunga flat sebesar 6,45% per tahun dan akan dilunasi selama tiga tahun melalui angsuran bulanan.

Beban bunga atas utang pembiayaan konsumen tersebut masing-masing sebesar sebesar Rp354.695.689 dan Rp26.921.630 untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

17. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Perusahaan memberikan imbalan kerja jangka panjang kepada karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 (UU No. 13/2003). Imbalan tersebut tidak didanai. Tabel berikut menyajikan komponen dari beban imbalan neto yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan jumlah yang diakui dalam laporan posisi keuangan untuk liabilitas imbalan kerja yang dihitung oleh PT Sigma Prima Solusindo, aktuaris independen, berdasarkan laporannya masing-masing tertanggal 10 Maret 2021 dan 30 Januari 2020 untuk perhitungan liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019. Perhitungan aktuaris menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Tingkat diskonto	7,00%	7,64%
Tingkat kenaikan gaji tahunan	10,00%	10,00%
Usia pensiun	56 Tahun	55 Tahun
Tingkat mortalita	TMI-IV tahun 2019	TMI-III tahun 2011
Metode penilaian	Projected Unit Credit	Projected Unit Credit

Liabilitas imbalan kerja karyawan yang diakui dalam laporan posisi keuangan terdiri atas:

	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	145.000.980	13.800.000

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (lanjutan)

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

	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Beban jasa kini	174.120.444	86.102.091
Beban bunga	1.054.320	1.565.667
Beban imbalan kerja (Catatan 22a)	175.174.764	87.667.758

Rincian beban imbalan kerja karyawan yang diakui pada ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Keuntungan aktuarial yang timbul dari: Perubahan asumsi keuangan	(43.973.784)	(91.639.231)
Total penghasilan imbalan kerja yang diakui pada penghasilan komprehensif lain	(43.973.784)	(91.639.231)

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

	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Saldo awal tahun	13.800.000	17.771.473
Beban imbalan kerja tahun berjalan (Catatan 22a)	175.174.764	87.667.758
Penghasilan komprehensif lain	(43.973.784)	(91.639.231)
Saldo akhir tahun	145.000.980	13.800.000

Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah liabilitas imbalan kerja cukup untuk memenuhi persyaratan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13 Tahun 2003 pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

Analisa sensitivitas untuk risiko tingkat diskonto

Pada tanggal 31 Desember 2020, jika tingkat diskonto meningkat sebesar 1% dengan semua variabel konstan, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti menjadi lebih rendah yaitu sebesar Rp127.349.420, sedangkan jika tingkat diskonto menurun 1%, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti menjadi lebih besar yaitu sebesar Rp166.279.279.

Jika tingkat kenaikan gaji meningkat sebesar 1% dengan semua variabel konstan, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti menjadi lebih besar yaitu sebesar Rp164.957.610, sedangkan jika tingkat kenaikan gaji menurun 1%, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti menjadi lebih rendah yaitu sebesar Rp128.063.930.

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

Jatuh tempo dari kewajiban imbalan kerja yang tidak didiskonto pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020
Kurang dari setahun	-
Antara 1 - 2 tahun	28.291.235
Antara 2 - 5 tahun	-
Lebih dari 5 tahun	116.709.745
Total	145.000.980

Rata-rata durasi kewajiban imbalan pasti adalah 19 tahun.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. MODAL SAHAM

Berdasarkan Akta Notaris Maichel Vecky Katuuk, S.H. M.Kn., No. 13 tanggal 30 Agustus 2019, Perusahaan melakukan penjualan atas modal saham dari pemegang saham yaitu PT Esta Prima Investama dengan kepemilikan saham sebanyak 42.950 lembar saham atau sebesar Rp42.950.000.000 dengan tingkat persentase kepemilikan sebesar 99,88% kepada PT Esta Utama Corpora sebesar Rp42.950.000.000 dan dari pemegang saham Yeti Sopandi dengan kepemilikan saham sebanyak 50 lembar saham atau sebesar Rp50.000.000 dengan tingkat persentase kepemilikan sebesar 0,12% kepada PT Bartley Sejahtera Investama sebesar Rp50.000.000.

Berdasarkan Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 47 pada tanggal 18 September 2019, seluruh pemegang saham telah menyetujui Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan mengenai perubahan nama Perusahaan dari PT Esta Multi Usaha menjadi PT Esta Multi Usaha Tbk dan penyesuaian-penesuaian untuk menyetujui pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham dan memenuhi persyaratan sebagai Perusahaan Terbuka. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat Keputusan No. AHU-0073384.AH.01.02.Tahun 2019. Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham, maka seluruh pemegang saham menyetujui perubahan nilai lembar per saham dari Rp1.000.000 menjadi Rp100 per lembar saham.

Sehingga susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

31 Desember 2019

Pemegang Saham	Total Saham Ditempatkan dan Disetor penuh	Persentase Pemilikan	Total
PT Esta Utama Corpora	429.500.000	99,88%	42.950.000.000
PT Bartley Sejahtera Investama	500.000	0,12%	50.000.000
Total	430.000.000	100,00%	43.000.000.000

Berdasarkan Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 68 tanggal 30 Maret 2020, seluruh pemegang saham menyatakan bahwa realisasi pelaksanaan atau penerbitan saham IPO (Initial Public Offering) telah selesai dilaksanakan dan menyetujui untuk mengeluarkan saham baru melalui Penawaran Umum kepada masyarakat sebesar 200.000.000 lembar saham baru dengan nilai nominal Rp100.

Sehingga susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2020 berdasarkan laporan yang dikelola oleh PT Bima Registra, Biro Administrasi Efek adalah sebagai berikut :

31 Desember 2020

Pemegang Saham	Total Saham Ditempatkan dan Disetor penuh	Persentase Pemilikan	Total
PT Esta Utama Corpora	429.500.000	68,17%	42.950.000.000
Masyarakat	200.000.000	31,75%	20.000.000.000
PT Bartley Sejahtera Investama	500.000	0,08%	50.000.000
Total	630.000.000	100,00%	63.000.000.000

19. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Tambahan modal disetor merupakan agio saham yang berasal dari aset pengampunan pajak dan penawaran umum perdana setelah dikurangi dengan beban emisi saham, dengan rincian sebagai berikut:

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. TAMBAHAN MODAL DISETOR (lanjutan)

	31 Desember 2020
Agio saham dari penawaran umum perdana	4.000.000.000
Dikurangi: Beban emisi saham	<u>(2.758.750.962)</u>
Subtotal (Catatan 1b)	1.241.249.038
Aset pengampunan pajak (Catatan 13f)	<u>500.000.000</u>
Total	1.741.249.038

20. PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Pendapatan hotel	4.319.633.175	6.277.051.298
Pendapatan sewa kendaraan	3.013.100.000	497.000.000
Pendapatan sewa bangunan (Catatan 10)	1.468.862.976	972.918.506
Penjualan barang	-	420.000.000
Total	8.801.596.151	8.166.969.804

Pendapatan sewa bangunan merupakan pendapatan yang diperoleh dari sewa properti investasi (Catatan 10) yang dimiliki Perusahaan sebagai berikut:

1. 1 unit bangunan ruko yang terletak di ruko BSD Junction Blok A37, Jl. Pahlawan Seribu, BSD City, Tangerang Selatan.
2. 1 unit bangunan ruko yang terletak di ruko BSD Junction Blok A11, Jl Pahlawan Seribu, BSD City, Tangerang Selatan.
3. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Terusan Kopo No. 341D, Bandung.
4. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Raya Wangun 240G, Bogor.
5. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Raya Wangun 240F, Bogor.
6. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Plaza Sudirman Center, Blok A12, Jl. Raya Sudirman, Desa Pucung, Kota Baru Karawang, Jawa Barat.
7. 4 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Batara No. 135, Bumi Teluk Jambe, Karawang.
8. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Bau Mangga No. 16, Masale, Panakukan, Makassar.
9. 1 unit bangunan kantor yang terletak di Jl. Drs. Achmad Nadjamuddin, Limba U Dua, Gorontalo.
10. 1 unit apartemen yang terletak di Jl Kasablanka Raya, Kav 88, Jakarta Selatan

Tidak ada transaksi pendapatan kepada satu pelanggan dengan total kumulatifnya di atas 10% dari total pendapatan untuk tahun-tahun berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, pendapatan sewa bangunan kepada pihak-pihak berelasi masing-masing sebesar Rp895.462.962 dan Rp725.462.963 (Catatan 8e).

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, pendapatan sewa kendaraan seluruhnya merupakan pendapatan yang berasal dari pihak berelasi sebesar Rp3.013.100.000 dan Rp497.000.000 (Catatan 8e).

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Rincian beban pokok pendapatan berdasarkan jenis beban adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Beban pokok pendapatan hotel		
Gaji	461.950.133	733.051.797
Perlengkapan ruangan	279.679.950	576.093.197
Jasa manajemen (Catatan 28)	167.343.061	221.642.578
<i>Laundry</i>	131.842.803	145.421.737
Ruang	110.816.326	284.505.982
<i>Housekeeping</i>	54.858.624	88.283.069
Lain-lain (di bawah Rp 50.000.000)	115.536.683	159.594.871
Beban pokok pendapatan sewa kendaraan		
Penyusutan kendaraan (Catatan 9)	924.411.181	145.242.392
Beban pokok pendapatan sewa bangunan		
Penyusutan properti investasi (Catatan 10)	904.295.295	801.346.612
Beban pokok penjualan barang		
Persediaan siap dijual	-	210.000.000
Total	3.150.734.056	3.365.182.235

Tidak ada transaksi pembelian kepada satu pemasok dengan total kumulatifnya di atas 10% dari total pembelian untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

22. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

a. Beban umum dan administrasi

terdiri dari:

	2020	2019
Penyusutan aset tetap (Catatan 9)	1.619.192.733	1.659.349.708
Gaji dan tunjangan	1.379.612.828	1.007.049.958
Pajak	385.396.674	333.314.948
Imbalan kerja karyawan (Catatan 17)	175.174.764	87.667.758
Legal	150.788.400	145.227.116
Tenaga ahli	136.000.000	63.810.000
Asuransi	105.099.322	48.137.022
Kantor	45.865.771	57.204.934
<i>Maintenance</i>	42.263.474	40.065.000
Listrik, air, dan telepon	41.914.000	54.409.361
Karyawan	4.114.920	1.350.000
Perjalanan	2.779.475	5.733.311
Sewa	-	44.444.442
Lainnya (di bawah Rp 1 juta)	90.626.010	98.482.645
Total	4.178.828.371	3.646.246.203

b. Beban peralatan, pemeliharaan, dan energi

terdiri dari:

	2020	2019
Listrik dan air	384.525.288	452.487.783
Perbaikan dan pemeliharaan	64.911.972	48.015.800
Bahan bakar	22.189.228	31.303.907
Lainnya (di bawah Rp 3 juta)	60.738.068	81.075.766
Total	532.364.556	612.883.256

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

22. BEBAN USAHA (lanjutan)

c. Beban pemasaran

	2020	2019
Iklan dan promosi	63.496.540	20.457.101
Perjalanan	462.153	20.228.453
Lainnya (di bawah Rp 1 juta)	-	24.063.540
Total	63.958.693	64.749.094

23. LABA PER SAHAM

	2020	2019
Laba bersih tahun berjalan	1.719.445.744	1.972.439.033
Rata-rata tertimbang jumlah saham beredar	592.739.726	430.000.000
Laba per saham	2,90	4,59

24. INFORMASI SEGMENT

Perusahaan mengelompokkan dan mengevaluasi usahanya secara bisnis usahanya.

Tabel berikut ini menyajikan informasi mengenai hasil operasi, aset dan liabilitas dari segmen operasi Perusahaan:

	31 Desember 2020			
	Hotel 88 (Bekasi)	Properti investasi	Sewa kendaraan	Total
Pendapatan departemental	4.319.633.175	1.468.862.976	3.013.100.000	8.801.596.151
Beban departemental	1.322.027.580	904.295.295	924.411.181	3.150.734.056
Laba kotor	2.997.605.595	564.567.681	2.088.688.819	5.650.862.095
Beban usaha	3.089.692.329	909.805.058	775.654.233	4.775.151.620
Laba (rugi) usaha	(92.086.734)	(345.237.377)	1.313.034.586	875.710.475
Pendapatan (beban) lainnya	(16.389.978)	834.391.215	(354.695.689)	463.305.548
Laba (rugi) sebelum beban yang tidak dapat diatribusikan	(108.476.712)	489.153.838	958.338.897	1.339.016.023
Beban yang tidak dapat diatribusikan				355.690.269
Laba sebelum beban pajak tangguhan				1.694.706.292
Manfaat pajak tangguhan				24.739.452
Laba tahun berjalan				1.719.445.744
Penghasilan komprehensif lain yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya				34.299.552
Laba komprehensif				1.753.745.296
Aset				
Aset segmen	23.256.609.520	20.597.222.995	6.849.701.553	50.703.534.068
Aset tidak dapat dialokasi	-	-	-	23.486.793.508
Total aset	23.256.609.520	20.597.222.995	6.849.701.553	74.190.327.576
Liabilitas				
Liabilitas segmen	720.621.635	1.236.840.000	2.677.862.304	4.635.323.939
Liabilitas tidak dapat dialokasi	-	-	-	10.912.848.098
Total liabilitas	720.621.635	1.236.840.000	2.677.862.304	15.548.172.037

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

	31 Desember 2019				
	Hotel 88 (Bekasi)	Properti investasi	Sewa kendaraan	Penjualan barang	Total
Pendapatan departemental	6.277.051.298	972.918.506	497.000.000	420.000.000	8.166.969.804
Beban departemental	<u>2.208.593.231</u>	<u>801.346.612</u>	<u>145.242.392</u>	<u>210.000.000</u>	<u>3.365.182.235</u>
Laba kotor	4.068.458.067	171.571.894	351.757.608	210.000.000	4.801.787.569
Beban usaha	3.437.604.817	666.909.269	118.892.192	100.472.275	4.323.878.553
Laba (rugi) usaha	630.853.250	(495.337.375)	232.865.416	109.527.725	477.909.016
Pendapatan (beban) lainnya	<u>(5.170.295)</u>	<u>3.242.590.000</u>	<u>(26.921.630)</u>	<u>-</u>	<u>3.210.498.075</u>
Laba sebelum beban yang tidak dapat diatribusikan	<u>625.682.955</u>	<u>2.747.252.625</u>	<u>205.943.786</u>	<u>109.527.725</u>	3.688.407.091
Beban yang tidak dapat diatribusikan					(1.743.052.399)
Laba sebelum beban pajak tangguhan					1.945.354.692
Manfaat pajak tangguhan					27.084.341
Laba tahun berjalan					1.972.439.033
Penghasilan komprehensif lain yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya					68.729.423
Laba komprehensif					<u>2.041.168.456</u>
Aset					
Aset segmen	25.220.348.406	20.850.060.148	5.123.394.006	-	51.193.802.560
Aset tidak dapat dialokasi	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.045.574.440</u>
Total aset	<u>25.220.348.406</u>	<u>20.850.060.148</u>	<u>5.123.394.006</u>	<u>-</u>	<u>52.239.377.000</u>
Liabilitas					
Liabilitas segmen	680.413.340	1.463.707.422	1.990.518.214	-	4.134.638.976
Liabilitas tidak dapat dialokasi	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12.369.576.818</u>
Total liabilitas	<u>680.413.340</u>	<u>1.463.707.422</u>	<u>1.990.518.214</u>	<u>-</u>	<u>16.504.215.794</u>

25. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL

MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Tingkat probabilitas risiko yang sangat potensial terjadi dari instrumen keuangan Perusahaan adalah risiko pasar (yaitu risiko tingkat suku bunga), risiko kredit dan risiko likuiditas. Kebijakan akan pentingnya mengelola tingkat risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangkan beberapa parameter perubahan dan volatilitas pasar keuangan di Indonesia. Direksi Perusahaan menelaah dan menyetujui kebijakan risiko yang mencakup toleransi risiko dalam strategi mengelola risiko-risiko yang dirangkum di bawah ini.

Risiko Pasar

Risiko pasar merupakan risiko yang terutama disebabkan karena perubahan harga pasar. Perusahaan dipengaruhi oleh risiko pasar, terutama risiko tingkat suku bunga.

Risiko Tingkat Suku Bunga

Risiko terhadap tingkat suku bunga merupakan risiko nilai wajar atau arus kas masa datang dari instrumen keuangan yang berfluktuasi akibat perubahan tingkat suku bunga pasar. Eksposur Perusahaan yang terpengaruh tingkat suku bunga terutama terkait pada utang bank jangka panjang dan utang pembiayaan konsumen.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL (lanjutan)

MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Pasar (lanjutan)

Risiko Tingkat Suku Bunga (lanjutan)

Perusahaan memonitor secara ketat fluktuasi suku bunga pasar dan ekspektasi pasar sehingga dapat mengambil langkah-langkah yang paling menguntungkan Perusahaan secara tepat waktu. Manajemen tidak menganggap perlunya melakukan swap suku bunga saat ini.

Tabel berikut adalah nilai tercatat, berdasarkan jatuh temponya, atas liabilitas keuangan Perusahaan yang terkait risiko tingkat suku bunga pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

31 Desember 2020							
	Rata-rata Suku Bunga Efektif	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	Jatuh Tempo Pada Tahun Kedua	Jatuh Tempo Pada Tahun Ketiga	Jatuh Tempo Pada Tahun Keempat	Jatuh Tempo Lebih dari Tahun Kelima	Total
Liabilitas							
Utang bank jangka panjang	11% - 11,50%	2.944.785.588	2.944.785.588	2.944.785.588	2.944.785.588	2.330.054.271	14.109.196.624
Utang pembiayaan Konsumen	12,60%	1.525.717.700	1.430.780.100	88.128.000	-	-	3.044.625.800
31 Desember 2019							
	Rata-rata Suku Bunga Efektif	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	Jatuh Tempo Pada Tahun Kedua	Jatuh Tempo Pada Tahun Ketiga	Jatuh Tempo Pada Tahun Keempat	Jatuh Tempo Lebih dari Tahun Kelima	Total
Liabilitas							
Utang bank jangka panjang	11% - 12,50%	2.980.883.446	2.980.883.446	2.980.883.446	2.980.883.446	5.340.524.747	17.264.058.531
Utang pembiayaan Konsumen	12,60%	844.612.800	844.612.800	685.214.300	-	-	2.374.439.900

Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko dalam hal pihak ketiga tidak akan memenuhi liabilitasnya berdasarkan instrumen keuangan atau kontrak pelanggan, yang menyebabkan kerugian keuangan. Perusahaan dihadapkan pada risiko kredit dari kegiatan operasi dan dari aktivitas pendanaan, termasuk deposito pada bank, transaksi valuta asing, dan instrumen keuangan lainnya. Risiko kredit terutama berasal dari bank, piutang usaha dari pelanggan dan piutang lain-lain.

Risiko kredit yang berasal dari piutang usaha dikelola oleh manajemen Perusahaan sesuai dengan kebijakan, prosedur, dan pengendalian dari Perusahaan yang berhubungan dengan pengelolaan risiko kredit pelanggan. Batasan kredit ditentukan untuk semua pelanggan berdasarkan kriteria penilaian secara internal. Saldo piutang pelanggan dan piutang lain-lain dimonitor secara teratur oleh manajemen Perusahaan.

Risiko kredit yang berasal dari bank dikelola oleh manajemen Perusahaan dengan menilai kredibilitas pihak-pihak yang akan menerima penempatan dana dari Perusahaan.

Tabel berikut ini memberikan informasi mengenai maksimum kredit yang dihadapi oleh Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

	2020	2019
Deposito	23.000.000.000	-
Bank	2.230.496.810	1.953.288.555
Piutang usaha	342.533.093	291.853.558
Piutang lain-lain	-	1.500.000
Total	25.573.029.903	2.246.642.113

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL (lanjutan)

MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Kredit (lanjutan)

Perusahaan melakukan hubungan usaha dengan pihak-pihak yang diakui dan kredibel. Perusahaan memiliki kebijakan untuk semua pelanggan yang akan melakukan perdagangan secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit. Sebagai tambahan jumlah piutang dipantau secara terus menerus untuk mengurangi risiko penurunan nilai piutang.

Tabel berikut ini menunjukkan eksposur maksimum risiko kredit untuk komponen-komponen dalam laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

	2020	2019
Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	25.230.496.810	2.093.310.436
Telah jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	342.533.093	153.331.677
Total	25.573.029.903	2.246.642.113

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko kerugian yang timbul karena Perusahaan tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi liabilitasnya.

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga jumlah kas dan bank yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Perusahaan dan untuk mengatasi dampak fluktuasi arus kas. Manajemen juga melakukan evaluasi berkala atas proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo pinjaman dan utang dan terus-menerus melakukan penelaahan pasar keuangan untuk mendapatkan sumber pendanaan yang optimal.

Tabel di bawah merupakan profil jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak terdiskonto pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

	31 Desember 2020				
	Di bawah 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai dengan 5 tahun	Lebih dari 5 tahun		
Liabilitas					
Utang usaha - pihak ketiga	106.815.093	-	-	106.815.093	
Utang lain-lain - pihak ketiga	15.978.998	-	-	15.978.998	
Beban akrual	477.960.527	-	-	477.960.527	
Utang bank jangka panjang	2.944.785.588	8.834.356.764	2.330.054.271	14.109.196.623	
Utang pembiayaan konsumen	1.525.717.700	1.518.908.100	-	3.044.625.800	
Utang pembelian aset tetap	-	58.525.000	-	58.525.000	
Total liabilitas	5.071.257.906	10.411.789.864	2.330.054.271	17.813.102.041	
 31 Desember 2019					
	Di bawah 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai dengan 5 tahun	Lebih dari 5 tahun		
Liabilitas					
Utang usaha - pihak ketiga	151.334.284	-	-	151.334.284	
Utang lain-lain - pihak ketiga	17.419.123	-	-	17.419.123	
Beban akrual	348.179.680	-	-	348.179.680	
Utang bank jangka panjang	2.980.883.446	8.942.650.338	5.340.524.747	17.264.058.531	
Utang pembiayaan konsumen	844.612.800	1.529.827.100	-	2.374.439.900	
Utang pembelian aset tetap	-	68.025.000	-	68.025.000	
Total liabilitas	4.342.429.333	10.540.502.438	5.340.524.747	20.223.456.518	

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN PENGELOLAAN MODAL (lanjutan)

PENGELOLAAN MODAL

Tujuan utama pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan pemeliharaan peringkat kredit yang tinggi dan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham. Perusahaan tidak diwajibkan untuk memenuhi syarat-syarat modal tertentu.

Manajemen Perusahaan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dapat memilih menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham atau menerbitkan saham baru.

Tidak ada perubahan yang dibuat dalam tujuan, kebijakan, atau proses selama periode yang disajikan.

Kebijakan Perusahaan adalah untuk menjaga rasio modal yang sehat dalam rangka untuk mengamankan pembiayaan pada biaya yang wajar.

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Perusahaan mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal (*gearing ratio*) yang dihitung melalui pembagian antara utang bersih dengan modal. Utang bersih adalah jumlah liabilitas sebagaimana disajikan di dalam laporan posisi keuangan dikurangi dengan jumlah kas dan setara kas, sedangkan modal meliputi seluruh komponen ekuitas dalam laporan posisi keuangan. Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, perhitungan rasio tersebut adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Total liabilitas	15.548.172.037	16.504.215.794
Dikurangi kas dan bank	25.247.656.375	1.967.186.253
Utang bersih	(9.699.484.338)	14.537.029.541
Total ekuitas	58.642.155.539	35.735.161.206
Rasio utang terhadap modal	(0,17)	0,41

26. INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar instrumen keuangan Perusahaan yang tercatat dalam laporan keuangan:

	31 Desember 2020	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
ASET KEUANGAN		
Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi		
Kas dan setara kas	25.247.656.375	25.247.656.375
Piutang usaha		
pihak ketiga	132.533.093	132.533.093
pihak berelasi	210.000.000	210.000.000
Total Aset Keuangan	25.590.189.468	25.590.189.468
LIABILITAS KEUANGAN		
Liabilitas keuangan yang diukur berdasarkan biaya perolehan diamortisasi		
Utang usaha - pihak ketiga	106.815.093	106.815.093
Utang lain-lain - pihak ketiga	15.978.998	15.978.998
Beban akrual	477.960.527	477.960.527
Utang bank jangka panjang	10.767.847.118	10.767.847.118
Utang pembiayaan konsumen	2.677.862.304	2.677.862.304
Utang pembelian aset tetap	58.525.000	58.525.000
Total Liabilitas Keuangan	14.104.989.040	14.104.989.040

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

	31 Desember 2019	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
ASET KEUANGAN		
Aset yang diklasifikasikan sebagai pinjaman dan piutang		
Kas dan bank	1.967.186.253	1.967.186.253
Piutang usaha - pihak ketiga	291.853.558	291.853.558
Piutang lain-lain	1.500.000	1.500.000
Total Aset Keuangan	2.260.539.811	2.260.539.811
LIABILITAS KEUANGAN		
Liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi		
Utang usaha - pihak ketiga	151.334.284	151.334.284
Utang lain-lain - pihak ketiga	17.419.123	17.419.123
Beban akrual	348.179.680	348.179.680
Utang bank jangka panjang	12.355.776.818	12.355.776.818
Utang pembiayaan konsumen	1.990.518.214	1.990.518.214
Utang pembelian aset tetap	68.025.000	68.025.000
Total Liabilitas Keuangan	14.931.253.119	14.931.253.119

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar masing-masing kelompok dari instrumen keuangan Perusahaan:

1. Nilai wajar kas dan setara kas, piutang usaha - pihak ketiga, piutang usaha - pihak berelasi, piutang lain-lain, utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, dan beban akrual mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek dan akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan.
2. Nilai tercatat utang bank jangka panjang dan utang pembiayaan konsumen mendekati nilai wajarnya karena suku bunga mengambang dari instrumen keuangan ini tergantung penyesuaian oleh pihak bank dan pembiayaan konsumen diterima.
3. Nilai wajar utang pihak berelasi dan utang pembelian aset tetap dicatat sebesar biaya historis karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan didefinisikan sebagai harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu aset dan liabilitas dalam transaksi teratur di antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Perusahaan menggunakan hierarki berikut ini untuk menentukan nilai wajar instrumen keuangan:

- Level 1: Nilai wajar diukur berdasarkan pada harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas sejenis.
- Level 2: Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, di mana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.
- Level 3: Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, di mana seluruh input yang mempunyai efek yang signifikan atas nilai wajar tidak dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.

27. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN LAPORAN ARUS KAS

- a. Aktivitas pendanaan dan investasi non-kas yang signifikan

	2020	2019
Perolehan aset tetap melalui utang pembiayaan konsumen	2.974.797.572	1.909.670.000
Perolehan aset hak guna sewa melalui beban dibayar di muka	400.000.000	-
Amortisasi biaya provisi yang belum diamortisasi	144.382.258	48.326.163
Penambahan uang muka pembelian aset tetap melalui utang pembiayaan konsumen	-	213.325.000

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

27. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN LAPORAN ARUS KAS (lanjutan)

b. Rekonsiliasi utang bersih

	Utang pemberian konsumen	Utang bank jangka Panjang	Utang pihak berelasi
Pinjaman bersih pada 1 Januari 2019	-	13.753.788.231	1.249.903.002
Arus kas	(132.476.787)	(1.446.337.576)	(1.249.903.002)
Non kas	2.122.995.000	48.326.163	-
Pinjaman bersih pada 31 Desember 2019	1.990.518.213	12.355.776.818	-
Arus kas	(1.057.020.909)	(1.732.311.958)	-
Non kas	1.744.365.000	144.382.258	-
Pinjaman bersih pada 31 Desember 2020	2.677.862.304	10.767.847.118	-

28. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING

Perjanjian Pengelolaan Hotel

Berdasarkan Perjanjian Pengelolaan Hotel antara Perusahaan dengan PT Waringin Delapan Delapan (Waringin) tanggal 8 Oktober 2013, Perusahaan menyerahkan pengelolaan D'Esta Hotel 88 kepada Waringin sesuai standar operasional hotel yang dikelola oleh Waringin.

Atas pengelolaan hotel oleh waringin, beban-beban yang harus ditanggung adalah sebagai berikut:

1. Beban promosi bersama sebesar 1% dari pendapatan kamar.
2. Beban pemesanan kamar sebesar Rp10.000 per kamar untuk setiap pemesanan kamar melalui kantor pusat Hotel 88 Perusahaan yang dimiliki Waringin.
3. Basic fee sebesar 1% dari total pendapatan.
4. Incentive fee sebesar:
 - a. 5% dari Gross Operating Profit (GOP) bila GOP lebih kecil dari 50%.
 - b. 6% dari GOP bila GOP sama dengan atau lebih besar dari 50% tetapi lebih kecil atau sama dengan 60%.
 - c. 7% dari GOP bila GOP lebih besar dari 60%.

Perjanjian ini berlaku sejak ditandatangani dan akan jatuh tempo untuk jangka waktu 10 tahun terhitung sejak bangunan hotel diserahkan kepada Waringin sebagai pengelola. Tanggal penyerahan bangunan hotel kepada Waringin sebagai pengelola pada tanggal 26 April 2018, sehingga perjanjian ini akan berlaku sampai dengan tanggal 26 April 2028. Namun Perusahaan maupun Waringin memiliki opsi untuk meninjau jangka waktu perjanjian ini sesudah perjanjian ini berlangsung selama 5 tahun dengan mengajukan secara tertulis paling lambat 6 bulan sebelumnya.

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, beban-beban yang ditanggung Perusahaan masing-masing sebesar Rp167.343.061 dan Rp221.642.578, diakui sebagai beban jasa manajemen sebagai bagian dari Beban Pokok Pendapatan Hotel (Catatan 21).

29. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN KEUANGAN

Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021

Pada tanggal 2 Februari 2021, Pemerintah mengumumkan dan memberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) untuk melaksanakan ketentuan Pasal 81 dan Pasal 185 (b) UU No. 11/2020 tentang Cipta Kerja, yang bertujuan untuk menciptakan kesempatan kerja seluas-luasnya bagi masyarakat Indonesia secara merata, guna memenuhi kehidupan yang layak. PP 35/2021 mengatur perjanjian kerja untuk waktu tertentu (pegawai tidak tetap), outsourcing, waktu kerja, waktu istirahat, dan pemutusan hubungan kerja, yang dapat mempengaruhi tunjangan minimum yang harus dibayarkan kepada pegawai.

Perusahaan masih menilai dampak penerapan PP 35/2021 terhadap laporan keuangan Perusahaan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

29. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN KEUANGAN (lanjutan)

Penunjukan Sekretaris Perusahaan

Pada tanggal 6 Januari 2021, berdasarkan Surat Ketetapan Perusahaan No. 001/EMU/S.KET/I/2021, Perusahaan memberhentikan dengan hormat Aldy Abdurrachman Saleh serta menunjuk Suryanto Witono sebagai Sekretaris Perusahaan.

Perpanjangan Perjanjian Sewa Ruko

Pada tanggal 1 Februari 2021, PT Esta Dana Ventura memperpanjang masa sewa ruko yang berlokasi di Karawang yang berlaku mulai tanggal 28 Februari 2021 sampai dengan tanggal 28 Februari 2026 dengan harga sewa sebesar Rp222.222.222 selama 5 tahun. Pembayaran dilakukan dalam 2 tahap, tahap ke 1 dibayarkan setelah kontrak di tanda tangani, dan tahap ke 2 dibayarkan pada tahun ketiga atau paling lambat tanggal 24 Februari 2024.

30. KETIDAKPASTIAN KONDISI EKONOMI

Pada tanggal 11 Maret 2020, Organisasi Kesehatan Dunia ("WHO") telah menetapkan penyebaran wabah virus corona ("COVID-19") sebagai pandemi global. Wabah COVID-19 telah menyebabkan terjadinya perlambatan ekonomi global dan domestik, yang kemudian mempengaruhi operasi Perusahaan serta pelanggan dan pemasok Perusahaan. Meskipun gangguan ini diperkirakan hanya bersifat sementara, namun terdapat ketidakpastian yang cukup tinggi terkait luas dampaknya terhadap operasi dan kinerja keuangan Perusahaan.

Sehubungan dengan pandemi COVID-19 tersebut, selama tahun 2020, Perusahaan telah melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Melakukan efisiensi biaya terutama dari sisi jumlah karyawan hotel.
2. Melakukan banyak promo menarik agar *occupancy* kamar meningkat.

Untuk tahun 2021, manajemen Perusahaan telah merencanakan hal-hal sebagai berikut:

1. Memperbanyak kegiatan promosi agar tingkat hunian meningkat, serta menjual jasa ruangan untuk acara rapat dan kontes wedding dengan tetap mematuhi protokol kesehatan.
2. Menawarkan perpanjangan sewa properti komersial dengan memberikan harga sewa bersaing, tetapi tetap menjaga kapasitas sewa agar terisi semua.
3. Dengan perekonomian semakin membaik di awal tahun 2021, permintaan kendaraan untuk disewakan juga akan semakin meningkat.

Kami percaya dalam situasi pandemi global ini, efisiensi dan peningkatan kualitas produk dan memberikan bimbingan kepada semua level karyawan untuk menjaga kesehatan sehingga kontinuitas usaha dapat berjalan lancar dan akan dapat membantu Perusahaan mencapai target yang direncanakan.

31. STANDAR, AMENDEMEN/ PENYESUAIAN DAN INTERPRETASI STANDAR TELAH DITERBITKAN TAPI BELUM DITERAPKAN

Standar akuntansi baru, amandemen, penyesuaian tahunan, dan interpretasi yang telah diterbitkan, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2021 yang mungkin berdampak pada laporan keuangan dan belum diterapkan secara dini oleh Perusahaan adalah sebagai berikut:

Mulai efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021

Amandemen ini dikeluarkan untuk membantu entitas menentukan apakah serangkaian kegiatan dan aset yang diperoleh adalah bisnis atau tidak. Mereka mengklarifikasi persyaratan minimum untuk bisnis, menghapus penilaian apakah pelaku pasar mampu mengganti elemen yang hilang, menambah panduan untuk membantu entitas menilai apakah proses yang diperoleh adalah substantif, mempersempit definisi bisnis dan output, dan memperkenalkan uji konsentrasi nilai wajar opsional. Contoh ilustratif baru diberikan bersama dengan amandemen.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

31. STANDAR, AMENDEMEN/ PENYESUAIAN DAN INTERPRETASI STANDAR TELAH DITERBITKAN TAPI BELUM DITERAPKAN (lanjutan)

Mulai efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021 (lanjutan)

- Amandemen PSAK 22, tentang Definisi Bisnis

Amandemen ini mengklarifikasi definisi bisnis dengan tujuan untuk membantu entitas dalam menentukan apakah suatu transaksi seharusnya dicatat sebagai kombinasi bisnis atau akuisisi aset. Secara umum, amendemen PSAK 22 tersebut:

- menambahkan pengujian konsentrasi opsional yang mengizinkan penilaian yang disederhanakan apakah rangkaian aktivitas dan aset yang diakuisisi bukan merupakan suatu bisnis;
- mengklarifikasi unsur bisnis bawauntuk dipertimbangkan sebagai suatu bisnis, suatu rangkaian terintegrasi dari aktivitas dan aset yang diakuisi mencakup, minimum, input dan proses substantif yang bersama-sama berkontribusi secara signifikan terhadap kemampuan untuk menghasilkan output; dan
- menambahkan pedoman dan contoh ilustratif untuk membantu entitas enilai pakah proses substantif telah diakuisisi.

Amandemen PSAK 22, "Kombinasi Bisnis: Definisi Bisnis" akan berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2021 dan penerapan dini diperkenankan.

- Amandemen PSAK 71, "Instrumen Keuangan", Amandemen PSAK 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran", Amandemen PSAK 60, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan", Amandemen PSAK 62, "Kontrak Asuransi" dan Amandemen PSAK 73, "Sewa" tentang Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2"

Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2 membahas isu yang mungkin mempengaruhi pelaporan keuangan selama reformasi acuan suku bunga, termasuk dampak perubahan arus kas kontraktual atau hubungan lindung nilai yang timbul dari penggantian acuan suku bunga dengan acuan alternatif yang baru. Amendemen ini mengubah persyaratan dalam PSAK 71, "Instrumen Keuangan", PSAK 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran", PSAK 60, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan", PSAK 62, "Kontrak Asuransi" dan PSAK 73, "Sewa" yang terkait dengan:

- perubahan dasar untuk menentukan arus kas kontraktual dari aset keuangan, liabilitas keuangan dan liabilitas sewa;
- akuntansi lindung nilai; dan
- pengungkapan

Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2 hanya berlaku untuk perubahan yang disyaratkan oleh reformasi acuan suku bunga untuk instrumen keuangan dan hubungan lindung nilai. Amendemen tersebut akan berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2021 dengan penerapan dini diperkenankan.

- Amandemen PSAK 73, "Sewa: Konsesi Sewa terkait COVID-19"

Sebagai akibat dari pandemi COVID-19, konsesi sewa telah diberikan kepada penyewa. Konsesi tersebut dapat diberikan dalam berbagai bentuk, termasuk pengampunan pembayaran dan penangguhan pembayaran sewa. Dewan standar membuat amandemen terhadap PSAK 73 yang memberi penyewa pilihan untuk memperlakukan konsesi sewa yang memenuhi syarat dengan cara yang sama seperti jika mereka bukan modifikasi sewa. Dalam banyak kasus, hal ini akan menghasilkan perlakuan akuntansi untuk konsesi sebagai pembayaran sewa variabel selama periode pemberiannya.

Entitas yang menerapkan kebijakan praktis harus mengungkapkan fakta ini, apakah kebijakan telah diterapkan pada semua konsesi sewa yang memenuhi syarat atau, jika tidak, informasi tentang sifat kontrak yang telah diterapkan, serta jumlah yang diakui dalam laba rugi, yang timbul dari konsesi sewa.

Amandemen PSAK 73, "Sewa: Konsesi Sewa terkait COVID-19" akan berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Juni 2020 dengan penerapan dini diperkenankan.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta Untuk Tahun
Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

31. STANDAR, AMENDEMEN/ PENYESUAIAN DAN INTERPRETASI STANDAR TELAH DITERBITKAN TAPI BELUM DITERAPKAN (lanjutan)

Mulai efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2022

- PSAK 74, "Kontrak asuransi", yang diadopsi dari IFRS 17, berlaku efektif tanggal 1 Januari 2022, dengan penerapan dini diperkenankan untuk entitas yang juga telah menerapkan PSAK 71 dan PSAK 72.

Ini adalah standar akuntansi baru yang komprehensif untuk kontrak asuransi yang mencakup pengakuan dan pengukuran, presentasi, dan pengungkapan. Setelah efektif, PSAK 74 akan menggantikan PSAK 62 "Kontrak Asuransi".

PSAK 74 berlaku untuk semua jenis kontrak asuransi (yaitu, jiwa, non-jiwa, asuransi langsung, dan asuransi ulang), terlepas dari jenis entitas yang menerapkannya, juga mengenai jaminan dan instrumen keuangan tertentu dengan fitur partisipasi tidak mengikat.

Beberapa pengecualian ruang lingkup akan berlaku. Tujuan keseluruhan PSAK 74 adalah untuk menyediakan model akuntansi untuk kontrak asuransi yang lebih bermanfaat dan konsisten untuk perusahaan asuransi. Berbeda dengan persyaratan dalam PSAK 62, yang sebagian besar didasarkan pada kebijakan akuntansi lokal sebelumnya, IFRS 17 menyediakan model komprehensif untuk kontrak asuransi, yang mencakup semua aspek akuntansi yang relevan. Inti dari IFRS 17 adalah model umum, dilengkapi dengan:

- Adaptasi spesifik untuk kontrak dengan fitur partisipasi langsung (pendekatan biaya variabel).
- Pendekatan yang disederhanakan (pendekatan alokasi premi) terutama untuk kontrak jangka pendek.

- Amandemen PSAK 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjenyi dan Aset Kontinjenyi: Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak"

Amandemen ini mengklarifikasi biaya untuk memenuhi suatu kontrak dalam kaitannya dalam menentukan apakah suatu kontrak merupakan kontrak memberatkan.

Amandemen PSAK 57 mengatur bahwa biaya untuk memenuhi kontrak terdiri dari biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak. Biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak terdiri dari:

- Biaya inkremental untuk memenuhi kontrak tersebut; dan
- Alokasi biaya lain yang berhubungan langsung untuk memenuhi kontrak.

Amandemen PSAK 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjenyi dan Aset Kontinjenyi: Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak" akan berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan.

Mulai efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2023

- Amandemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan"

Amandemen PSAK 1 mengklarifikasi bahwa kewajiban diklasifikasikan sebagai lancar atau tidak lancar, berdasarkan pada hak yang ada pada akhir periode pelaporan. Klasifikasi tidak terpengaruh oleh ekspektasi entitas atau peristiwa setelah tanggal pelaporan (misalnya penerimaan waver atau pelanggaran perjanjian). Amandemen tersebut juga mengklarifikasi apa yang dimaksud PSAK 1 perihal 'penyelesaian' liabilitas.

Amandemen tersebut dapat memengaruhi klasifikasi liabilitas, terutama untuk entitas yang sebelumnya mempertimbangkan intensi manajemen untuk menentukan klasifikasi dan untuk beberapa liabilitas yang dapat dikonversi menjadi ekuitas.

Standar ini harus diterapkan secara retrospektif sesuai dengan persyaratan normal dalam PSAK 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan". Amandemen tersebut akan berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2023 dan penerapan lebih awal diizinkan.

Perusahaan sedang mengevaluasi dan belum menentukan dampak dari penerapan standar akuntansi baru, amandemen, penyesuaian dan interpretasi tersebut terhadap laporan keuangan.



ESTA MULTI USAHA

2020

Laporan Tahunan
Annual Report

PT Esta Multi Usaha Tbk

Wisma D'Esta
Komplek Komersial Sektor II
Blok AH II No. 7A BSD City
Tangerang Selatan 15318

www.estamultiusaha.co.id