

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM

KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PT ESTA MULTI USAHA Tbk ("PERSEROAN"). JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ATAU RAGU-RAGU DALAM MENGAMBIL KEPUTUSAN SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PERANTARA PEDAGANG EFEK, MANAJER INVESTASI, PENASIHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK ATAU PENASIHAT PROFESIONAL LAINNYA YANG RELEVAN.

Keterbukaan Informasi ini dipersiapkan dan disampaikan oleh PT Esta Multi Usaha Tbk (untuk selanjutnya disebut dengan "Perseroan") sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan pembelian saham PT Esta Prima Investama (untuk selanjutnya disebut dengan "EPI") dari PT Esta Utama Corpora sejumlah Rp159.950.000.000,- (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah) atau setara dengan 99,97% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh EPI ("Rencana Transaksi") guna memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("POJK") No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("POJK 17/2020") dan POJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK 42/2020").



PT ESTA MULTI USAHA Tbk

Bidang Usaha

Bergerak dalam bidang Perhotelan Bintang Dua, Penyewaan Ruko dan Penyewaan Mobil Penumpang serta Perdagangan

Kantor Pusat :

Gedung Wisma D Esta Komplek Komersil Sektor II Blok AH 2 No.7A
BSD City, Rawabuntu Serpong, Kota Tangerang Selatan Banten 15318

Telepon : +62 21 6083 4569

Faksimili : + 62 21 6083 4568

Website : www.estamultiusaha.co.id

Email: corpsec@estamultiusaha.co.id

KETERBUKAAN INFORMASI DALAM RANGKA TRANSAKSI MATERIAL & TRANSAKSI AFILIASI

DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN BAIK SECARA BERSAMA-SAMA MAUPUN SENDIRI-SENDIRI BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN SELURUH INFORMASI YANG TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI. SETELAH MELAKUKAN PEMERIKSAAN YANG WAJAR, DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN MENEGASKAN BAHWA SEPANJANG PENGETAHUAN DAN MENURUT KEYAKINAN TERBAIK, TIDAK TERDAPAT FAKTA-FAKTA MATERIAL, YANG JIKA TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI AKAN MENYEBABKAN INFORMASI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

PENGUMUMAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA ("RUPSLB") PERSEROAN TELAH DIUMUMKAN MELALUI SITUS WEB BURSA EFEK INDONESIA ("BURSA") DAN SITUS WEB PERSEROAN PADA TANGGAL 21 FEBRUARI 2022. PEMANGGILAN RUPSLB DIRENCANAKAN AKAN DIUMUMKAN PADA TANGGAL 8 MARET 2022 MELALUI MEDIA YANG SAMA. RUPSLB PERSEROAN RENCANANYA AKAN DISELENGGARAKAN DENGAN MAKSUD ANTARA LAIN MENYETUJUI USULAN RENCANA TRANSAKSI (SEBAGAIMANA DIDEFINISIKAN DI BAWAH INI) PADA TANGGAL HARI RABU, TANGGAL 30 MARET 2022 PUKUL 14.00 WAKTU INDONESIA BARAT, DI HAYAM WURUK MEETING ROOM LANTAI 5, LUMINOR HOTEL PECENONGAN, JALAN PECENONGAN NO. 35, JAKARTA PUSAT 10120, INDONESIA.

Penasihat Keuangan



PT SATU NUSA CAPITAL

Istilah-istilah yang digunakan dalam Keterbukaan Informasi ini mempunyai arti sebagai berikut:

Afiliasi	:	Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (1) UUPM.
Akuntan Publik	:	Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan (anggota dari Crowe Global).
Biro Administrasi Efek	:	PT Bima Registra yang merupakan biro administrasi efek yang mengelola efek Perseroan.
BNRI	:	Berita Negara Republik Indonesia.
Bursa	:	PT Bursa Efek Indonesia.
DPS	:	Daftar Pemegang Saham.
Entitas Anak	:	Perusahaan yang laporan keuangannya dikonsolidasikan ke dalam laporan keuangan Perseroan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku di Republik Indonesia.
EPI	:	PT Esta Prima Investama suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia.
EUC atau Penjual	:	PT Esta Utama Corpora suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia.
Hari Bursa	:	Hari dimana Bursa melakukan transaksi perdagangan.
HMETD	:	Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu adalah hak yang melekat pada saham yang memungkinkan para pemegang saham yang ada untuk membeli efek baru. <ol style="list-style-type: none"> a. hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau komisaris yang sama; b. hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung, oleh Pihak yang sama; atau c. hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama; d. hubungan antara perusahaan dan Pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut; e. hubungan antara Pihak dengan pegawai, direktur atau komisaris dari Pihak tersebut; f. hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal.
Keterbukaan Informasi	:	Keterbukaan Informasi ini yang diumumkan oleh Perseroan sehubungan dengan Rencana Transaksi guna memenuhi POJK 17/2020 dan POJK 42/2020.
Laporan Pendapat Kewajaran	:	Laporan yang dipersiapkan oleh Penilai Independen Kantor Jasa Penilai Publik Dasa'at, Yudistira & Rekan No. 00014/2.0041-00/BS/NB-02.0384/1/II/2022 tertanggal 18 Februari 2022 untuk mengetahui kewajaran Rencana Penyertaan sesuai dengan POJK 42/2020 dan POJK 17/2020.
Laporan Penilaian	:	Laporan yang dipersiapkan oleh Penilai Independen Kantor Jasa Penilai Publik Dasa'at, Yudistira & Rekan No. 00020/2.0041-00/BS/05/0384/1/II/2022 tertanggal 16 Februari 2022 untuk mengetahui nilai pasar 99,97% saham EPI sehubungan dengan Rencana Transaksi.
Masyarakat	:	Pemegang saham Perseroan yang jumlah kepemilikan sahamnya kurang dari 5%.
Menkumham	:	Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dahulu dikenal sebagai Menteri Kehakiman Republik Indonesia.
OJK	:	Berarti Otoritas Jasa Keuangan adalah lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.
Penilai Independen	:	Kantor Jasa Penilai Publik Dasa'at Yudistira & Rekan.

Perseroan atau Pembeli	: PT Esta Multi Usaha Tbk suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia.
Perseroan	: PT Esta Multi Usaha Tbk.
PJB	: Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham tertanggal 17 Februari 2022 yang ditandatangani oleh Pembeli dan Penjual.
POJK 17/2020	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
POJK 42/2020	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
PT	: Perseroan Terbatas.
Rencana Transaksi	: Rencana Perseroan untuk melakukan pembelian Saham Yang Dijual dari EUC.
Rp	: Rupiah.
RUPS	: Rapat Umum Pemegang Saham.
RUPSLB	: Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa.
Saham Yang Dijual	: Sejumlah 159.950 (seratus lima puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh) saham biasa PT Esta Prima Investama atau EPI dengan nilai nominal (nilai par) Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) sehingga seluruhnya sejumlah Rp159.950.000.000,- (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah), setara dengan 99,97% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tujuh persen) dari modal disetor dan ditempatkan penuh dalam EPI.
Tbk	: Terbuka.
UUPM	: Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal.

PENDAHULUAN

Sehubungan dengan upaya Perseroan untuk memenuhi ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku di bidang pasar modal serta penerapan prinsip keterbukaan sebagai perusahaan publik, maka dalam rangka memenuhi POJK 17/2020 dan POJK 42/2020, Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan membuat Keterbukaan Informasi ini untuk menyediakan informasi yang jelas dan lengkap kepada pemegang saham Perseroan.

Pada tanggal 17 Februari 2022, Perseroan dan EUC telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham dalam rangka pengalihan saham (untuk selanjutnya disebut dengan “**PJB**”) dimana Perseroan sepakat, dengan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam PJB, akan melakukan pembelian saham EPI yang dimiliki oleh EUC sesuai dengan syarat dan ketentuan sebagaimana disebutkan dalam PJB dan EPI setuju untuk menerima Perseroan sebagai pemegang saham yang baru dalam EPI dengan segala hak dan kewajiban yang melekat sebagai pemegang saham yang ada di kemudian hari. Rencana Transaksi yang akan dilakukan akan menggunakan mekanisme *Inbreg* oleh EUC melalui pelaksanaan Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PHMETD) dalam Perseroan.

Rencana Transaksi akan dilaksanakan berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia.

Rencana Transaksi merupakan suatu Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 dimana nilai dari Rencana Transaksi adalah sebanyak-banyaknya Rp159.950.000.000,- (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah) yang mana nilai Rencana Transaksi tersebut berdasarkan Pasal 3 ayat (1) POJK 17/2020 adalah sebesar 269,70% (dua ratus enam puluh sembilan koma tujuh nol persen) dari ekuitas berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan dan ditandatangani oleh Juninho Widjaja, CPA (Surat Ijin Akuntan Publik No. AP.1029) berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia, dengan opini tanpa modifikasian, sebesar Rp59.306.939.042,-. Rencana Transaksi yang dilakukan oleh Perseroan memenuhi batasan nilai transaksi material yang memerlukan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (“**RUPS**”) Perseroan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) huruf d angka 1 POJK 17/2020. Oleh karena itu, atas Rencana Transaksi yang akan dilaksanakan, Perseroan akan meminta persetujuan dari RUPS

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

Rencana Transaksi telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip kewajaran dan Rencana Penyertaan juga telah dinyatakan sebagai transaksi yang wajar berdasarkan pendapat kewajaran yang dikeluarkan oleh Penilai Independen. Ringkasan dari pendapat kewajaran tersebut dimuat dalam Keterbukaan Informasi dibawah ini. Sehubungan dengan hal di atas, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya ketentuan POJK 17/2020 dan POJK 42/2020, Direksi Perseroan dengan ini mengumumkan Keterbukaan Informasi dengan maksud untuk memberikan penjelasan, pertimbangan serta alasan dilakukannya Rencana Transaksi kepada para Pemegang Saham Perseroan sebagai bagian dari pemenuhan ketentuan POJK 17/2020 dan POJK 42/2020.

LATAR BELAKANG RENCANA TRANSAKSI

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

Berikut ini merupakan penjelasan, pertimbangan dan alasan dilakukannya Rencana Transaksi dalam hubungannya dengan POJK 17/2020 dan POJK 42/2020 oleh Perseroan (termasuk penjelasan, pertimbangan, dan alasan dilakukannya Rencana Transaksi, dibandingkan dengan apabila dilakukan transaksi lain yang sejenis yang tidak dilakukan dengan pihak terafiliasi):

1. Latar Belakang Transaksi

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

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

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

2. Para Pihak yang Melakukan Transaksi

Pihak Penjual adalah :

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

Pihak Pembeli adalah :

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

3. Alasan Dilakukannya Transaksi

Alasan Rencana Akuisisi tersebut adalah sebagai berikut:

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

4. Manfaat Transaksi

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

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

KETERANGAN MENGENAI PERSEROAN

1. UMUM

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

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir diaktakan dengan Akta Notaris No. 47 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 18 September 2019 mengenai perubahan status Perseroan dari Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka dan perubahan Anggaran Dasar Perseroan 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 Perseroan, ruang lingkup kegiatan utama Perseroan adalah di bidang penyediaan akomodasi dengan penyediaan makan minum meliputi hotel bintang dua, dengan kegiatan usaha penunjang melakukan usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat, melakukan kegiatan penyewaan dan sewa guna usaha kendaraan tanpa hak opsi dan melakukan perdagangan. Perseroan berkedudukan di Gedung "Wisma D'esta" lantai 7, Komplek Komersial Sektor II Blok AH.2/7A, Bumi Serpong Damai, Tangerang

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

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

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

2. KEGIATAN USAHA

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 :

- a. Melakukan usaha pembelian, penjualan, persewaan -dan pengoperasian real estat, baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan, termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut) dan lain-lain sehubungan dengan bisnis real estat tersebut;
- b. Melakukan kegiatan penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi (operasional leasing) jenis kendaraan-seperti mobil penumpang (tanpa sopir), truk, trailer- atau gandengan dan lainnya;
- c. Melakukan perdagangan besar, bukan mobil dan sepeda motor atas dasar balas jasa atau kontrak (perdagangan komisi)

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

3. PERMODALAN, SUSUNAN PEMEGANG SAHAM DAN KEPENGURUSAN

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan pertanggal 31 Januari 2022 yang dibuat oleh PT Bima Registra yang merupakan Biro Administrasi Efek Perseroan, struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase kepemilikan
Modal Dasar	1.688.880.000	168.888.000.000	
PT Esta Utama Corpora	429.500.000	42.950.000.000	68,18%
PT Esta Dana Ventura	68.560.550	6.856.055.000	10,88%
Johny Sopandi	31.766.400	3.176.640.000	5,04%
Masyarakat	100.173.050	10.017.305.000	15,90%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	630.000.000	63.000.000.000	100,00%
Jumlah Saham dalam Portepel	1.058.880.000	105.888.000.000	

Susunan Pengurus dan Pengawas

Pada saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

DEWAN KOMISARIS

Komisaris Utama	:	Lukman Nelam
Komisaris	:	Rony Harianto
Komisaris	:	Drs. Alkie Samuel Sutandra

DIREKSI

Direktur Utama	:	Melvin Wangkar
Direktur	:	Suryanto Witono

4. KEGIATAN USAHA

Kegiatan usaha Perseroan ialah perhotelan, penyewaan ruko dan penyewaan kendaraan penumpang.

5. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel di bawah ini adalah ringkasan dari laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan dan ditandatangani oleh Juninho Widjaja, CPA (Surat Ijin Akuntan Publik No. AP.1029) berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia, dengan opini tanpa modifikasian.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

Dalam Rupiah

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
ASET			
Total Aset Lancar	24.126.281.020	25.829.018.671	2.909.847.621
Total Aset Tidak Lancar	58.615.898.306	48.361.308.905	49.329.529.379
TOTAL ASET	82.742.179.326	74.190.327.576	52.239.377.000
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Total Liabilitas Jangka Pendek	6.274.717.113	4.462.560.367	3.924.365.010
Total Liabilitas Jangka Panjang	17.160.523.171	11.085.611.670	12.579.850.784
TOTAL LIABILITAS	23.435.240.284	15.548.172.037	16.504.215.794
Modal Saham	63.000.000.00	63.000.000.000	43.000.000.000
Tambahan Modal Disetor	1.741.249.038	1.741.249.038	500.000.000
Defisit	(5.434.309.996)	(6.099.093.499)	(7.764.838.794)
TOTAL EKUITAS - NETO	59.306.939.042	58.642.155.539	35.735.161.206
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO	82.742.179.326	74.190.327.576	52.239.377.000

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

Dalam Rupiah

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
PENDAPATAN	10.094.053.222	8.801.596.151	8.166.969.804
Laba Kotor	6.135.657.813	5.650.862.095	4.801.787.569
Laba (Rugi) Usaha	(73.129.286)	875.710.475	477.909.016
Laba Sebelum Manfaat Pajak Penghasilan	581.073.165	1.694.706.292	1.945.354.692
LABA NETO TAHUN BERJALAN	642.680.751	1.719.445.744	1.972.439.033
TOTAL LABA KOMPREHENSIF	664.783.503	1.753.745.296	2.041.168.456

LAPORAN ARUS KAS*Dalam Rupiah*

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Operasi	4.849.742.342	4.968.646.451	1.183.996.574
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	(12.135.616.738)	(140.092.500)	3.230.056.392
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	5.432.489.213	18.451.916.171	(3.398.420.314)

KETERANGAN MENGENAI EPI**1. UMUM**

PT ESTA PRIMA INVESTAMA ("EPI") didirikan berdasarkan akta Notaris No. 7 tanggal 3 Juni 2009 dari Kun Hidayat, SH., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-34453.AH.01.01.TH.2009. Anggaran Dasar EPI telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 03 tanggal 25 November 2019 dari Maichel Vecky Katuuk, SH., M.Kn, Notaris di Bogor, mengenai perubahan anggaran dasar dan data EPI. Perubahan tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. AHU-0099688.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 29 November 2019.

EPI berkedudukan di Ruko BSD Junction, Blok A - 11, Jl. Pahlawan Seribu, Bumi Serpong Damai, Tangerang, Banten. EPI memulai kegiatan komersialnya pada tahun 2009.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar EPI, kegiatan utama EPI adalah bidang perdagangan besar atas dasar balas jasa atau kontrak, aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi mobil, bus, truk dan sejenisnya, real estate yang dimiliki sendiri atau disewa dan penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum hotel bintang dua dan tiga.

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

2. PERMODALAN, SUSUNAN PEMEGANG SAHAM DAN PENGURUSAN**Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham**

Pada saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan, struktur permodalan dan kepemilikan saham dari Perseroan adalah sebagai berikut:

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

Susunan Pengurus Dan Pengawas

Pada saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan, susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

DEWAN KOMISARIS

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

DIREKSI

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

3. KEGIATAN USAHA

Kegiatan usaha EPI ialah perhotelan, penyewaan ruko dan penyewaan kendaraan penumpang.

4. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING EPI

Tabel di bawah ini adalah ringkasan dari laporan keuangan audit EPI untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan dan ditandatangani oleh Juninho Widjaja, CPA (Surat Ijin Akuntan Publik No. AP.1029) berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia, dengan opini wajar tanpa modifikasi dan paragraf penekanan suatu hal.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

dalam Rupiah

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
ASET			
Total Aset Lancar	5.143.807.356	7.175.544.543	21.478.687.865
Total Aset Tidak Lancar	181.232.353.113	198.427.082.964	207.189.310.078
Total Aset	186.376.160.469	205.602.627.507	228.667.997.943
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Total Liabilitas Jangka Pendek	20.991.877.162	21.712.078.424	26.542.686.314
Total Liabilitas Jangka Panjang	80.801.152.161	101.528.978.921	104.755.759.896
TOTAL LIABILITAS	101.793.029.323	123.241.057.345	131.298.446.210
Modal Saham	160.000.000.000	160.000.000.000	160.000.000.000
Tambahan Modal Disetor	2.552.541.082	2.552.541.082	2.552.541.082
Defisit	(77.969.409.936)	(80.190.970.920)	(65.182.989.349)
TOTAL EKUITAS – NETO	84.583.131.146	82.361.570.162	97.369.551.733
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS – NETO	186.376.160.469	205.602.627.507	228.667.997.943

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

dalam Rupiah

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
PENDAPATAN	25.574.824.932	21.374.427.736	47.915.093.929
Laba Kotor	17.237.568.326	13.630.397.646	30.014.685.663
Laba (Rugi) Usaha	321.015.621	(5.435.231.052)	7.714.438.270
Laba (Rugi) Sebelum Manfaat (Beban) Pajak			
Penghasilan	2.243.824.689	(14.994.659.072)	(2.331.055.802)
LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN	2.221.560.984	(15.007.981.571)	(2.284.373.448)
TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF	2.221.560.984	(15.007.981.571)	(2.240.127.961)

LAPORAN ARUS KAS

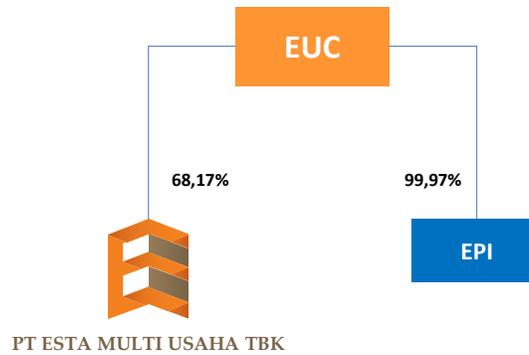
Dalam Rupiah

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	3.312.444.683	(6.425.226.835)	8.126.706.818
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	19.623.526.283	(654.810.830)	(4.550.157.621)
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	(22.922.708.532)	(1.739.946.324)	2.892.022.275

PENGARUH RENCANA TRANSAKSI TERSEBUT PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

1. STRUKTUR PERSEROAN SEBELUM DILAKUKAN RENCANA TRANSAKSI

Struktur sebelum dilaksanakan Rencana Transaksi



2. STRUKTUR PERSEROAN SESUDAH DILAKUKAN RENCANA TRANSAKSI

Struktur sesudah dilaksanakan Rencana Transaksi



Keterangan nama perusahaan:

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

DAMPAK KEUANGAN DARI RENCANA TRANSAKSI

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

LAPORAN POSISI KEUANGAN

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

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

LAPORAN POSISI KEUANGAN (lanjutan)

	PT Esta Multi Usaha Tbk 31 Desember 2021 (Sebelum Rencana Transaksi) ¹⁾	PT Esta Prima Investama 31 Desember 2021 (Sebelum Rencana Transaksi)	PT Esta Multi Usaha Tbk dan Entitas Anak 31 Desember 2021 (Dengan PT Esta Prima Investama)	Penyesuaian/ Eliminasi	PT Esta Multi Usaha Tbk dan Entitas Anak 31 Desember 2021 (Setelah Rencana Transaksi)
LIABILITAS DAN EKUITAS (lanjutan)					
LIABILITAS (lanjutan)					
Liabilitas imbalan kerja karyawan	189.600.996	-	189.600.996	-	189.600.996
Pendapatan diterima di muka - jangka panjang	471.296.300	4.000.288.889	4.471.585.189	-	4.471.585.189
TOTAL LIABILITAS	23.435.240.284	101.793.029.323	125.228.269.607	(200.000.000)	125.028.269.607
EKUITAS					
Modal ditempatkan dan disetor penuh	63.000.000.000	160.000.000.000	223.000.000.000	159.923.076.900 (160.000.000.000)	222.923.076.900
Tambahan modal disetor - neto	1.741.249.038	2.552.541.082	4.293.790.120	-	4.293.790.120
Selisih nilai transaksi dengan pihak nonpengendali	-	-	-	(80.165.911.242)	(80.165.911.242)
Defisit	(5.434.309.996)	(77.969.409.936)	(83.403.719.932)	80.190.970.920 (2.221.560.984)	(5.434.309.996)
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	59.306.939.042	84.583.131.146	143.890.070.188	(2.273.424.406)	141.616.645.782
Kepentingan nonpengendali	-	-	-	50.000.000 (25.059.678) 2.221.560.984	2.246.501.306
TOTAL EKUITAS	59.306.939.042	84.583.131.146	143.890.070.188	(26.923.100)	143.863.147.088
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	82.742.179.326	186.376.160.469	269.118.339.795	(226.923.100)	268.891.416.695

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

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

	PT Esta Multi Usaha Tbk 31 Desember 2021 (Sebelum Rencana Transaksi) ¹⁾	PT Esta Prima Investama 31 Desember 2021 (Sebelum Rencana Transaksi)	PT Esta Multi Usaha Tbk dan Entitas Anak 31 Desember 2021 (Dengan PT Esta Prima Investama)	Penyesuaian/ Eliminasi	PT Esta Multi Usaha Tbk dan Entitas Anak 31 Desember 2021 (Setelah Rencana Transaksi)
PENDAPATAN NETO	10.094.053.222	-	10.094.053.222	-	10.094.053.222
BEBAN POKOK					
PENDAPATAN	(3.958.395.409)	-	-	-	(3.958.395.409)
LABA BRUTO	6.135.657.813	-	6.135.657.813	-	6.135.657.813
BEBAN USAHA	(6.208.787.099)	-	(6.208.787.099)	-	(6.208.787.099)
RUGI USAHA	(73.129.286)	-	(73.129.286)	-	(73.129.286)
PENGHASILAN LAIN-LAIN – NETO	654.202.451	-	654.202.451	-	654.202.451
LABA SEBELUM MANFAAT PAJAK TANGGUHAN	581.073.165	-	581.073.165	-	581.073.165
MANFAAT PAJAK TANGGUHAN	61.607.586	-	61.607.586	-	61.607.586
LABA NETO TAHUN BERJALAN	642.680.751	-	642.680.751	-	642.680.751
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	22.102.752	-	22.102.752	-	22.102.752
TOTAL LABA KOMPREHENSIF	664.783.503	-	664.783.503	-	664.783.503

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

SUMBER PENDANAAN RENCANA TRANSAKSI

Perseroan akan mendanai Rencana Transaksi dengan menggunakan sebagian dana dari kas Perseroan dan dana dari hasil Penawaran Umum Terbatas melalui pelaksanaan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) kepada para pemegang saham.

LAPORAN PENILAIAN DAN PENDAPAT KEWAJARAN PIHAK INDEPENDEN

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

A. LAPORAN PENILAIAN SAHAM EPI

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

Ringkasan Laporan Penilai Independen atas Penilaian Saham EPI

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian 99,97% saham EPI yang disusun oleh Penilai Independen sebagaimana dituangkan dalam laporan No. 00020/2.0041-00/BS/05/0384/0/II/2022, tanggal 16 Februari 2022.

a) Objek Penilaian

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

b) Tujuan dan Maksud Penilaian

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

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

c) Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

1. Dalam menyusun laporan ini, DYR mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh manajemen dan/atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan. DYR telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses Penilaian, dengan menggunakan data dan informasi yang diperoleh dari sumber data yang dapat dipercaya.
2. Laporan ditujukan untuk keperluan transaksi pada perusahaan terbuka terkait dengan relisting.
3. Laporan tidak ditujukan untuk kepentingan diluar maksud dan tujuan serta tidak ditujukan untuk kepentingan perpajakan.
4. DYR tidak memiliki kepentingan atau hal-hal lainnya yang dapat menyebabkan DYR memberikan pendapat yang bias sehubungan dengan informasi yang dibahas dalam laporan ini.
5. Pemberi tugas telah membebaskan DYR dari setiap klaim yang dapat dan akan timbul dari kesalahan ataupun kekurangan data dan atau informasi yang disediakan oleh pemberi tugas, manajemen EPI, konsultan atau pihak ketiga, kepada DYR dalam penyusunan laporan ini.
6. Manajemen menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penilaian unit bisnis EPI telah diungkapkan seluruhnya kepada DYR dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
7. DYR tidak memiliki kepentingan pribadi atau kecenderungan untuk berpihak berkenaan dengan subyek dari laporan ini maupun pihak-pihak yang terlibat didalamnya.
8. Analisis, opini dan kesimpulan telah dibuat, dan laporan ini telah disusun sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (“POJK”) Nomor 35/POJK.04/2020 dan SEOJK No.17/SEOJK.04/2020 tentang Penilaian dan

Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Kode Etik Penilai Indonesia (“KEPI”) serta Standar Penilaian Indonesia (“SPI”) Edisi VII Tahun 2018.

9. DYR menghasilkan laporan penilaian bisnis ini bersifat terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan penilaian ini sebagaimana yang disebutkan dalam lingkup penugasan, menginformasikan bahwa tidak terdapat informasi rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan di dalam laporan ini. Penggunaan Laporan di luar dari ketentuan yang disebutkan dalam lingkup Penugasan Laporan ini harus mendapatkan persetujuan tertulis dari DYR serta Pemberi Tugas.
10. DYR bertanggungjawab atas laporan penilaian dan kesimpulan nilai akhir yang dihasilkan.
11. DYR telah memperoleh informasi atas status obyek penilaian dari pemberi tugas, namun tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait.
12. DYR tidak bertanggung jawab atas hal-hal yang menyangkut masalah hukum dari obyek penilaian, selain itu kami tidak mengemukakan pendapat mengenai kepemilikan dari obyek penilaian.
13. Laporan Keuangan dan informasi lainnya yang disampaikan oleh EPI atau wakilnya dalam rangka penugasan ini, telah diterima tanpa dilakukan verifikasi lebih lanjut dan dianggap lengkap dan benar dalam mencerminkan kondisi kegiatan usaha dan operasi EPI untuk masing-masing periode yang disajikan.
14. DYR tidak melaksanakan pemeriksaan terhadap legalitas aset yang dimiliki oleh EPI. Kami berasumsi bahwa tidak ada masalah legalitas berkenaan dengan aset-aset EPI, baik saat ini maupun di masa yang akan datang.
15. DYR berasumsi bahwa EPI telah dan akan memenuhi kewajiban berkenaan dengan perpajakan, retribusi dan pungutan-pungutan lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
16. DYR tidak bertanggung jawab terhadap kerugian sebagai akibat dari kesalahan opini atau kesimpulan yang terjadi karena adanya data atau informasi dari EPI yang relevan dan signifikan pengaruhnya terhadap opini atau kesimpulan kami, yang tidak benar dan atau belum kami terima dari EPI.
17. Tanda tangan Partner dan cap KJPP DYR yang resmi merupakan syarat mutlak sahnya Certificate of Appraisal ini dan laporan penilaian yang terlampir

d) Pendekatan Penilaian yang Digunakan

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

- Pendekatan Aset (Asset Based Approach)

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

- Pendekatan Pasar (Market Based Approach)

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

- Pendekatan Pendapatan (Income Based Approach)

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

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

e) Metode Penilaian yang Digunakan

Penilaian 100% ekuitas EPI dan 9% ekuitas MKA dilakukan dengan melakukan penilaian secara keseluruhan sesuai dengan struktur kepemilikan. Dari beberapa pendekatan yang lazim digunakan dalam penilaian ekuitas seperti tersebut diatas, perlu ditentukan pendekatan dan metode yang akan digunakan dalam penilaian 100% ekuitas EPI dan 9% ekuitas MKA adalah sebagai berikut :

- Pendekatan Aset (Asset-Based Approach) paling sesuai untuk digunakan pada perusahaan yang berbentuk Investment company. Pendekatan ini juga sesuai untuk perusahaan yang komponen asetnya didominasi oleh aset tetap dan dimana aset tak berwujud yang dimiliki perusahaan diperkirakan tidak signifikan. Memperhatikan sifat dan karakteristik dari EPI maka kami berpendapat pendekatan ini dapat digunakan dalam penilaian 100% ekuitas EPI, namun tidak sesuai digunakan untuk penilaian 9% ekuitas MKA .
- Pendekatan Pasar (Market Approach) paling sesuai apabila terdapat perusahaan yang sepadan dan sebanding dengan perusahaan yang akan dinilai.

Dalam hal memilih perusahaan dalam industri yang sejenis dan setara, disesuaikan dengan kriteria yang tertera pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini dapat digunakan dalam penilaian 9% ekuitas MKA , namun tidak sesuai untuk penilaian 100% ekuitas EPI.

- Pendekatan Pendapatan (Income Approach) paling sesuai apabila jumlah pendapatan yang dapat diperoleh perusahaan di masa yang akan datang dapat diperkirakan dengan cukup meyakinkan. Memperhatikan sifat dan karakteristik dari EPI, maka kami berpendapat pendekatan ini dapat digunakan dalam penilaian 100% ekuitas EPI, namun tidak sesuai untuk penilaian 9% ekuitas MKA, dimana metode yang akan digunakan adalah metode Discounted Cash Flow Method (“DCF”).

f) Kesimpulan

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

Berdasarkan hasil kajian dalam rangka menentukan Nilai Pasar 100% Ekuitas EPI per tanggal 31 Desember 2021 adalah Rp155.074.624.000,- (seratus lima puluh lima miliar tujuh puluh empat juta enam ratus dua puluh empat ribu Rupiah).

B. RINGKASAN LAPORAN PIHAK INDEPENDEN ATAS KEWAJARAN NILAI RENCANA TRANSAKSI

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

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi

Berikut adalah ringkasan laporan Pendapat Kewajaran yang disusun oleh Penilai Independen sebagaimana dituangkan dalam laporan No. 00014/2.0041-00/BS/NB-2/0384/1 /11/2022, tanggal 18 Febuari 2022 sebagai berikut:

a. Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Akuisisi

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

b. Obyek Transaksi Pendapat Kewajaran

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

c. Tujuan Pendapat Kewajaran

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

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

d. Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

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

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

e. Pendekatan dan Prosedur Penilaian Rencana Akuisisi

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

- Analisis transaksi yang meliputi identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi, analisis perjanjian dan persyaratan dalam Rencana Transaksi, analisis manfaat dan risiko Rencana Transaksi.
- Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi. Analisis kualitatif yang meliputi riwayat Perseroan dan kegiatan usaha Perseroan, analisis industri dan lingkungan, analisis operasional dan prospek, analisis alasan dilakukannya Rencana Transaksi, Keuntungan dan kerugian Rencana Transaksi. Analisis kuantitatif

meliputi analisis laporan keuangan historikal, analisis arus kas, analisis rasio keuangan, analisis proyeksi keuangan, analisis inkremental kontribusi nilai tambah Perseroan, prosedur pengambilan keputusan dan hal material lainnya.

- Analisis atas kewajaran nilai transaksi meliputi perbandingan antara rencana nilai transaksi dengan hasil Penilaian atas transaksi, analisis bahwa Rencana Nilai Transaksi memberikan nilai tambah dan analisis nilai transaksi berada dalam kisaran nilai yang didapatkan dari hasil Penilaian.
- Analisis atas faktor lain yang relevan.

f. Analisa Kewajaran Nilai Rencana Transaksi

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

Nilai Pasar

Berdasarkan Laporan Penilaian 99,97% saham PT Esta Prima Investama dengan Nomor Laporan : 00020/2.0041-00/BS/05/0384/0/11/2022 tanggal 16 Februari 2022, yang disusun oleh KJPP Dasa'at, Yudistira & Rekan, yaitu nilai pasar 99,97% saham PT Esta Prima Investama yang akan dibeli oleh ESTA adalah sebesar Rp155.074.624.000,- (seratus lima puluh lima miliar tujuh puluh empat juta enam ratus dua puluh empat ribu Rupiah),-

Harga Rencana Transaksi

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

Perbandingan harga Rencana Transaksi dengan nilai Pasar

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

Harga Transaksi akuisisi sebesar Rp159.950.000.000,- atau 3,1% diatas nilai pasar.

g. Analisa Kualitatif

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

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

h. Analisa Kuantitatif

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

i. **Kesimpulan**

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

PIHAK-PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK PERSEROAN

Pihak-pihak independen yang ditunjuk Perseroan dalam rangka Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

1. **Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdjaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan (anggota dari Crowe Global)**, pihak independen yang melaksanakan audit atas laporan keuangan Perseroan dan EPI.

Alamat : Cyber 2 Tower 20th Floor Unit D-E-F
Jalan Hr. Rasuna Said Blok X-5, RT.7/RW.2, Kuningan
Setiabudi, Jakarta Selatan 12950
Telepon : (021) 2553 9200
Faksimili : (021) 2553 9298
Website : <https://www.crowe.com/id>

2. **Kantor Jasa Penilai Publik Dasa'at, Yudistira dan Rekan**, merupakan pihak penilai independen yang melakukan penilaian atas saham EPI dan yang memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi dalam kaitannya dengan ketentuan POJK 17/2020 dan POJK 42/2020.

Alamat : The Manhattan Square – Mid Tower
16th Floor Unit C
Jalan TB Simatupang Kav. 1S
Cilandak Timur, Jakarta Selatan – 12560
Telepon : (021) 2780-8586
Website : <https://www.dyr.co.id>

PERNYATAAN DAN REKOMENDASI DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa semua keterangan, data atau laporan telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan tidak terdapat lagi informasi yang belum diungkapkan sehingga dapat mengakibatkan informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan publik.

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan berkeyakinan bahwa Rencana Transaksi ini merupakan pilihan yang terbaik bagi Perseroan dan para pemegang saham, oleh karena itu diusulkan kepada para pemegang saham untuk menyetujui usulan Rencana Transaksi dalam RUPSLB Perseroan.

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa mengingat bahwa Rencana Transaksi merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020, Perseroan telah melakukan prosedur yang memadai untuk memastikan bahwa transaksi afiliasi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum.

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan dengan sebenarnya bahwa Rencana Transaksi merupakan transaksi afiliasi dan tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 ("POJK 42/2020").

PELAKSANAAN RUPSLB

Sehubungan dengan Rencana Transaksi sebagaimana telah diuraikan dalam Keterbukaan Informasi ini, Perseroan bermaksud untuk meminta persetujuan dari RUPSLB Perseroan yang akan diselenggarakan pada hari Rabu, 30 Maret 2022. Sehubungan dengan pelaksanaan RUPSLB tersebut, pengumuman RUPSLB telah dipublikasikan pada tanggal 21 Februari 2022. Sedangkan pemanggilan RUPSLB akan dipublikasikan pada tanggal 8 Maret 2022, keduanya di satu website Bursa Efek Indonesia dan website Perseroan.

Sebagai informasi, tanggal-tanggal penting yang perlu diperhatikan dalam kaitannya dengan penyelenggaraan RUPSLB Perseroan adalah sebagaimana tertera pada tabel jadwal berikut ini:

No.	Kegiatan	Tanggal
1.	Pemberitahuan Agenda RUPSLB ke OJK	14 Februari 2022
2.	Iklan Pengumuman RUPSLB	21 Februari 2022
3.	Iklan Pemanggilan RUPSLB	8 Maret 2022
4.	Pelaksanaan RUPSLB	30 Maret 2022

Tempat dan Kehadiran RUPSLB Perseroan

RUPSLB Perseroan akan diselenggarakan pada hari Rabu, tanggal 30 Maret 2022, dan mengenai waktu dan tempat pelaksanaan RUPSLB akan diberitahukan pada saat iklan pemanggilan RUPSLB. Para pemegang saham yang tidak dapat hadir dalam RUPSLB, dapat diwakili oleh kuasanya dengan membawa surat kuasa yang sah dalam bentuk yang dapat diterima Direksi dengan ketentuan para anggota Direksi, Komisaris dan karyawan Perseroan diperkenankan untuk bertindak selaku kuasa para pemegang saham dalam RUPSLB, namun suara yang mereka keluarkan selaku kuasa tidak dihitung dalam pemungutan suara. Bagi pemegang saham yang alamatnya terdaftar diluar negeri, surat kuasa harus dilegalisir oleh Notaris dan Kedutaan Besar Republik Indonesia setempat.

Agenda RUPSLB Perseroan

Agenda RUPSLB yang akan diadakan oleh Perseroan adalah sebagai berikut:

1. Persetujuan peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan melalui Penambahan Modal dengan Melaksanakan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I ("PMHMETD I") dalam rangka menerbitkan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("HMETD"), termasuk persetujuan atas perubahan Pasal 4 Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan peningkatan modal tersebut dalam rangka PMHMETD I serta pemberian kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan berkaitan dengan PMHMETD I.
2. Persetujuan pengeluaran saham dalam simpanan (portepel) Perseroan sehubungan dengan pelaksanaan PMHMETD I yang disertai dengan penerbitan Waran Seri I, serta pemberian kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi, untuk melakukan segala tindakan yang dianggap perlu dan baik terkait dengan pelaksanaan pengeluaran saham dalam simpanan (portepel) sehubungan dengan pelaksanaan PMHMETD I yang disertai dengan penerbitan Waran Seri I sebagaimana tersebut di atas.
3. Persetujuan pengambilalihan (akuisisi) PT ESTA PRIMA INVESTAMA melalui penyeteroran aset (*inbreg*) ke dalam Perseroan, berupa sebanyak-banyaknya 99,97% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tujuh persen) saham milik PT ESTA UTAMA CORPORA dalam PT ESTA PRIMA INVESTAMA Tbk, yang merupakan transaksi material sesuai ketentuan POJK No. 17/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("POJK No. 17/2020"), dan transaksi afiliasi serta transaksi benturan kepentingan sesuai ketentuan POJK No. 42/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan ("POJK No. 42/2020").

INFORMASI TAMBAHAN

Untuk memperoleh informasi lanjutan terkait Rencana Transaksi, para pemegang saham dari Perseroan dapat mengajukan pertanyaan kepada Sekretaris Perusahaan Perseroan, pada hari kerja dan jam kerja Perseroan di alamat berikut:

PT ESTA MULTI USAHA Tbk

Kantor Pusat :

Gedung Wisma D Esta
Komplek Komersil Sektor II Blok AH 2 No.7A BSD
Rawabuntu Serpong, Kota Tangerang Selatan Banten 15318
Telepon: +62 21 6083 4569
Faksimili: + 62 21 6083 4568

U.P. **Sekretaris Perusahaan**

Tangerang Selatan, 21 Februari 2022

PT ESTA MULTI USAHA Tbk



MELVIN WANGKAR
Direktur Utama