

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN
ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada
Tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember
2025**

***PT ESTA MULTI USAHA Tbk AND
SUBSIDIARY***

***Consolidated Financial Statements
For The Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025***

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION**

As of June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30-Jun-26	31-Dec-25	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan Setara Kas	4, 29.a, 30	2,279,083,437	2,815,719,966	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	5, 30			Trade Receivables
Pihak Ketiga		1,055,801,333	801,938,948	Third Parties
Pihak Berelasi	29.b	192,877,001	42,000,000	Related Parties
Piutang Lain-lain				Other Receivables
Pihak Ketiga	6, 30	667,265,100	686,891,600	Third Parties
Pihak Berelasi	6, 30	20,518,269,584	21,951,008,005	Related Parties
Persediaan	7	376,644,252	301,303,926	Inventories
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	8	1,648,276,631	2,939,027,219	Advances and Prepaid Expenses
Pajak Dibayar di Muka	15.a	318,539,049	345,031,404	Prepaid Taxes
Aset Keuangan Lancar Lainnya	10, 33	10,250,000,000	10,250,000,000	Other Current Financial Asset
Total Aset Lancar		37,306,756,387	40,132,921,068	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON CURRENT ASSETS
Investasi	9	32,300,493,000	35,569,950,000	Investment
Aset Tetap	11	240,262,378,494	243,174,358,354	Fixed Assets
Properti Investasi	12	19,936,610,197	20,623,383,004	Investment Properties
Aset Pajak Tangguhan	15.d	350,767,926	350,767,926	Deferred Tax Assets
Total Aset Tidak Lancar		292,850,249,617	299,718,459,284	Total Non Current Assets
TOTAL ASET		330,157,006,004	339,851,380,352	TOTAL ASSETS

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION**

As of June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30-Jun-26	31-Dec-25	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
Liabilitas Jangka Pendek				Current Liabilities
Utang Bank Jangka Pendek	17, 30	14,878,806,387	36,074,213,588	Short-term Bank Loan
Utang Usaha - Pihak Ketiga	13, 30	1,542,864,927	1,116,952,007	Trade Payables - Third Parties
Utang Lain - lain				Other Payables
Pihak Ketiga	30	1,539,237,519	1,342,211,010	Third Parties
Pihak Berelasi	29.d	--	--	Related Parties
Beban Akrua	14, 30	2,849,953,124	2,341,037,197	Accrued Expenses
Utang Pajak	15.c	512,383,386	539,552,304	Taxes Payable
Pendapatan Diterima di Muka - Jangka Pendek	16, 29.e	2,885,559,852	1,886,723,803	Unearned Revenue - Short Term
Bagian Liabilitas Jangka Panjang yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun:				Current Portion of Long Term Liabilities which Matures in one year:
Utang Bank	17, 30	16,727,688,557	15,984,299,577	Bank Loans
Utang Pembiayaan Konsumen	18, 30	2,106,046,688	2,628,172,680	Consumer Financing Payable
Total Liabilitas Jangka Pendek		43,042,540,440	61,913,162,166	Total Short Term Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang				Long Term Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang - Setelah Dikurangi				Long Term Liabilities - Net of:
Bagian yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun:				Current Portion:
Utang Bank	17, 30	105,288,430,807	89,357,836,222	Bank Loans
Utang Pembiayaan Konsumen	18, 30	1,770,094,763	2,505,006,616	Consumer Financing Payables
Pendapatan Diterima di Muka - Jangka Panjang	16, 29.f	2,881,622,212	4,474,769,740	Unearned Revenue - Long Term
Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan	19	527,976,408	527,976,408	Employee Benefit Liabilities
Total Liabilitas Jangka Panjang		110,468,124,190	96,865,588,986	Total Long Term Liabilities
TOTAL LIABILITAS		153,510,664,630	158,778,751,152	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
EKUITAS - YANG DAPAT				EQUITY ATTRIBUTABLE TO OWNERS
DIATRIBUSIKAN KEPADA				OF THE PARENT:
PEMILIK PERUSAHAAN				Share Capital - par value of Rp100 per shares
Modal Saham - Nilai Nominal Rp100 per Saham				Authorized Capital - 8,116,923,076 shares
Modal Dasar - 8.116.923.076 Saham				as of December 31, 2025 and 2024
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024				Paid in Capital - 2,425,354,179 shares
Modal Disetor - 2.425.354.179 Saham				as of December 31, 2025 and 2024
Pada 31 Desember 2025 dan 2024	20	242,535,417,900	242,535,417,900	Additional Paid in Capital
Tambahan Modal Disetor	21	(77,452,547,894)	(77,452,547,894)	Retained Earnings
Saldo Laba		11,310,163,679	15,743,917,586	
EKUITAS - YANG DAPAT				EQUITY ATTRIBUTABLE
DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK PERUSAHAAN		176,393,033,685	180,826,787,592	TO OWNERS OF THE PARENT
KEPENTINGAN NONPENGENDALI	22	253,307,689	245,841,608	NON CONTROLLING INTEREST
TOTAL EKUITAS		176,646,341,374	181,072,629,200	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		330,157,006,004	339,851,380,352	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada Tanggal 30 Juni 2026 dan 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR
LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For The Years Ended
June 30, 2026 and 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30-Jun-26	30-Jun-25	
PENDAPATAN	23	24,589,700,607	22,133,110,975	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	24	(10,283,410,309)	(9,571,905,669)	COST OF REVENUES
LABA KOTOR		14,306,290,298	12,561,205,306	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Beban Umum dan Administrasi	25.a	(10,587,786,646)	(10,066,642,027)	General and Administrative Expenses
Beban Peralatan, Pemeliharaan, dan Energi	25.b	(2,171,025,578)	(2,012,203,322)	Equipment, Maintenance, and Energy Expenses
Beban Pemasaran	25.c	(382,758,190)	(397,270,675)	Marketing Expenses
Total Beban Usaha		(13,141,570,414)	(12,476,116,024)	Total Operating Expenses
LABA USAHA		1,164,719,884	85,089,282	INCOME FROM OPERATION
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN				INCOME TAX BENEFIT (EXPENSES)
Pendapatan Keuangan		282,828,806	406,036,461	Financial Income
Laba (Rugi) Penjualan Aset Tetap	11	240,260,155	(166,029,662)	Gain on Sale of Fixed Assets
Beban Keuangan	26	(6,303,250,751)	(5,254,954,835)	Financial Charge
Lain-lain Neto		(50,828,152)	(8,958,454)	Others Net
Laba yang Belum Direalisasi atas Investasi	9	364,468,100	--	Unrealized Gain from Investment
Total pendapatan (beban) lain - lain neto		(5,466,521,842)	(5,023,906,490)	Total Other Income (Expenses) - Net
(RUGI) LABA SEBELUM PAJAK FINAL		(4,301,801,958)	(4,938,817,208)	(LOSS) INCOME BEFORE FINAL TAX
Beban Pajak Final	15.e	(124,485,869)	--	Final Tax expense
(RUGI) LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		(4,426,287,827)	(4,938,817,208)	(LOSS) INCOME BEFORE INCOME TAX
(RUGI) LABA TAHUN BERJALAN		(4,426,287,827)	(4,938,817,208)	(LOSS) INCOME FOR THE YEAR
TOTAL RUGI KOMPREHENSIF		(4,426,287,827)	(4,938,817,208)	TOTAL COMPREHENSIVE LOSS
Laba Neto Tahun Berjalan				Net Income for the Year
yang Dapat Diatribusikan Kepada:				Attributable to:
Pemilik Perusahaan		(4,433,753,908)	(4,927,015,255)	Owner of the Company
Kepentingan Nonpengendali		7,466,081	(11,801,953)	Non - Controlling Interest
Total		(4,426,287,827)	(4,938,817,208)	Total
Total Laba Komprehensif yang Dapat Diatribusikan Kepada:				Total Comprehensive Income Attributable to:
Dapat Diatribusikan Kepada:				
Pemilik Perusahaan		(4,433,753,908)	(4,927,015,255)	Owner of the Company
Kepentingan Nonpengendali		7,466,081	(11,801,953)	Non - Controlling Interest
Total		(4,426,287,827)	(4,938,817,208)	Total
LABA PER SAHAM DASAR	27	(1.83)	(2.03)	EARNINGS PER SHARE

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada Tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

PT ESTA MULTI USAHA Tbk AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

For The Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Capital Stock Issued and Fully Paid	Tambahan Modal Disetor - neto/ Additional Paid in Capital- net	Saldo Laba/ Retained Earnings	Total/ Total	Kepentingan Nonpengendali/ Non - Controlling Interest	Total Ekuitas/ Total Equity	
Saldo 1 Januari 2025		242,535,417,900	(77,452,547,894)	24,250,631,534	189,333,501,540	276,541,636	189,610,043,176	Balance as of January 1, 2025
Rugi Tahun Berjalan		--	--	(4,927,015,255)	(4,927,015,255)	(11,801,953)	(4,938,817,208)	Loss for the Year
Saldo 30 Juni 2025		242,535,417,900	- 77,452,547,894	19,323,616,279	184,406,486,285	264,739,683	184,671,225,968	Balance as of March 31, 2025
Saldo 1 Januari 2026	20	242,535,417,900	(77,452,547,894)	15,743,917,587	180,826,787,593	245,841,608	181,072,629,201	Balance as of January 1, 2026
Rugi Tahun Berjalan		--	--	(4,433,753,908)	(4,433,753,908)	7,466,081	(4,426,287,827)	Loss for the Year
Saldo 30 Juni 2026		242,535,417,900	(77,452,547,894)	11,310,163,679	176,393,033,685	253,307,689	176,646,341,374	Balance as of March 31, 2026

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as whole.

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada Tanggal 30 Juni 2026 dan 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
For The Years Ended
June 30, 2026 and 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2026	2025	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari Pelanggan		23,590,649,742	22,166,433,501	Cash Received from Customers
Penerimaan dari Penghasilan Keuangan		282,828,806	406,036,461	Cash Received from Financial Income
Pembayaran untuk Beban Keuangan		(6,303,250,751)	(5,254,954,835)	Payment of Financial Charge
Pembayaran kepada Karyawan		(4,526,517,303)	(4,211,692,731)	Cash Paid to Employee
Pembayaran kepada Pemasok		(5,121,914,008)	(4,063,168,564)	Cash Paid to Supplier
Pembayaran Beban Usaha dan Kegiatan Operasional Lainnya		(5,418,744,820)	(5,678,629,538)	Operating Expenses Payment and Other Operational Activities
Pembayaran Pajak Penghasilan		676,563	(810,121,314)	Payment of Tax Expenses
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Operasi		2,503,728,229	2,553,902,980	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan Aset Tetap	11, 32	(2,878,576,705)	(9,762,033,685)	Acquisition of Fixed Assets
Penjualan Aset Lainnya		3,633,925,100	--	Disposal (Addition) Other Current Financial Asset
Penambahan (pembayaran) Utang		1,649,391,430	(19,899,334,000)	Additional Other Financial Asset- Current
Penjualan Aset Tetap	11	445,000,000	480,000,000	Sale of Fixed Assets
Penambahan Properti Investasi	12	--	(333,042,927)	Addition Investment Properties
Arus Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Investasi		2,849,739,825	(29,514,410,612)	Net Cash Provided by Use to Investment Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran untuk Utang Bank	17	(26,961,645,916)	(8,086,825,937)	Repayment of Bank Loan
Penerimaan dari Utang Bank		22,488,619,178	34,058,736,660	Proceeds from Bank Loan
Pembayaran Utang Pembiayaan Konsumen	18	(1,417,077,845)	(2,306,268,616)	Repayment of Consumers Financing Loan
Arus Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		(5,890,104,583)	23,665,642,107	Net Cash Received from Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH PADA KAS DAN SETARA KAS		(536,636,529)	(3,294,865,525)	NET INCREASE (DECREASE) CASH AND CASH EQUIVALENT
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		2,815,719,966	7,408,022,862	CASH AND CASH EQUIVALENT AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN		2,279,083,437	4,113,157,337	CASH AND CASH EQUIVALENT AT END OF YEAR

Informasi transaksi yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan dalam Catatan 30

Information of non-cash transactions is presented in Note 30

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

1. Umum

1. General

1.a. Pendirian Perusahaan

PT Esta Multi Usaha Tbk ("Perusahaan") didirikan dengan nama PT Esta Asri Propertindo berdasarkan Akta Notaris Kun Hidayat, S.H., 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 Entitas Induk telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir diaktakan dengan Akta Notaris No. 41 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 10 Juni 2024 mengenai perubahan ketentuan Pasal 20 Anggaran Dasar Perseroan mengenai rencana kerja, tahun buku, dan laporan tahunan untuk disesuaikan dengan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.14/POJK.04/2022 tentang Penyampaian Laporan Keuangan Berkala Emiten atau Perusahaan Publik. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0167465 tanggal 2 Juli 2024.

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.

1.a. The Company's Establishment

PT Esta Multi Usaha Tbk ("the Company") was established under name PT Esta Asri Propertindo based on Notarial Deed of Kun Hidayat, S.H., No. 34 dated September 30, 2011, notary in Jakarta. The deed of establishment was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decree No. AHU-51610.AH.01.01.Year 2011 dated October 24, 2011, has been registered in the Company Register No. AHU-0085684.AH.01.09 of 2011 dated October 24, 2011, and published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 93 dated November 20, 2012. The company changed its name to PT Esta Multi Usaha based on a Notarial Deed by Maichel Vecky Katuuk, S.H., M.Kn. No. 7 dated May 15, 2019, this change has received 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 published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 065 dated August 13, 2019.

The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently by notarized in Notarial Deed No. 41 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated June 10, 2024, regarding change on Company's Article of Association Article 20 regarding the work plan, fiscal year, and annual report to be adjusted to the provisions of the Financial Services Authority Regulation No. 14/POJK.04/2022 regarding Submission of Periodic Financial Reports of Issuers or Public Companies. The amendment was reported to and accepted by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its acknowledgement Letter No. AHU-AH.01.03-0167465 dated July 2, 2024.

In accordance with article 3 of the Company's Articles of Association, the Company's main business activities are the provision of accommodation with food and beverage services including two-star hotels, with supporting business activities include the purchase, sale, rental, operation of real estate, vehicle rental, and leasing without option rights, and trading.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

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. 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 terletak di Jalan Cut Meutia No. 67, RT 01/02, Kel. Sepanjang Jaya, Kec. Rawa Lumbu, Bekasi.

Entitas Induk dan terakhir Perusahaan adalah PT Esta Utama Corpora.

1.b. Penawaran Umum Saham Perusahaan dan Aksi Korporasi Lainnya

Pada tanggal 28 Februari 2020, Grup 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 Grup 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.

Right Issue

Grup telah menerima Surat Pernyataan Efektif dari Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal atas nama Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dengan surat No. S-92/D.04/2022 tanggal 9 Juni 2022 untuk melakukan Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I ("PMHMETD I") sebanyak 1.599.230.769 saham dengan nilai nominal Rp100 per saham dengan harga penawaran Rp100 per saham (Catatan 26).

The company is domiciled in the "Wisma D'esta" Building, 7th floor, Commercial Complex Sector II Block AH.2/7A, Bumi Serpong Damai, South Tangerang, Banten. The Company started its up to commercial operations in 2012. Up to 2017, the Company only conducted real estate leasing business activities. In 2018, the Company started its hospitality business activities. While, in 2019, the Company started vehicle leasing business activities without rights option. The company owns a hotel building operated under the name D'esta Hotel 88 which is located on Jalan Cut Meutia No. 67, RT 01/02, Ex. Sepanjang Jaya, Kec. Rawa Lumbu, Bekasi.

The Company's direct and ultimate parent entity is PT Esta Utama Corpora.

1.c. Public Offering of the Company's Shares and Other Corporate Actions

On February 28, 2020, the Group received Notification Letter of Effectiveness of Registration Statement No. S-82/D.04/2020 from the Financial Services Authority ("OJK") to conduct an Initial Public Offering to the public of 200,000,000 ordinary shares with a nominal value of Rp100 per share and an offering price of Rp120 per share.

These shares were all listed on the Indonesia Stock Exchange on March 9, 2020. The funds obtained by the Group from the results of the Initial Public Offering of Shares, after deducting emission expenses amounting to Rp1,241,249,038 were used to increase working capital, hotel construction and increase in the number of vehicles.

Right Issue

The Group has received an Effective Statement Letter from the Chief Executive of Capital Market Supervision on behalf of the Board of Commissioners of the Financial Services Authority ("OJK") with letter No. S-92/D.04/2022 dated June 9, 2022, to increase capital by granting Pre-emptive Rights I ("PMHMETD I") of 1,599,230,769 shares with a nominal value of Rp100 per share with an offering price of Rp100 per share (Note 26).

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

1.b. Struktur Grup

Perusahaan bersama-sama dengan entitas anak untuk selanjutnya disebut "Grup". Entitas anak perusahaan adalah sebagai berikut:

Entitas Anak/ Subsidiary	Kegiatan Usaha Utama/ Business Type	Lokasi Domisili/ Location Domicile	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Tahun Beroperasi Komersil/ Year of Commercial Operation	Total Aset/ Total Assets	
			2026	2025		2026	2025
PT Esta Prima Investama dan Entitas Anak/ Subsidiary:	Perhotelan/ Hotel	Tangerang	99,98%	99,98%	2009	280,274,366,741	287,842,270,765
PT Laundry Higienis Indonesia	Laundry	Gorontalo	75%	75%	2025	1,992,647,139	1,866,657,614
PT Esta Arena Propertindo	Gelanggang Arena Olahraga/ Sports Arena	Tangerang	100%	100%	--*	4,992,590,000	587,269,585

*Perusahaan belum beroperasi komersil/ The company has not yet commenced commercial operations

PT Esta Prima Investama (EPI)

PT Esta Prima Investama ("EPI") didirikan berdasarkan akta Notaris No. 7 tanggal 3 Juni 2009 dari Kun Hidayat, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah mendapat persetujuan 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 Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham yang termuat dalam Akta No. 114 tanggal 29 Desember 2025 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp7.500.000.000 yang diambil bagian dan disetor penuh melalui konversi ke dalam ekuitas dari hutang yang dimiliki EPI ke Perusahaan. Perubahan ini telah mendapat persetujuan oleh Kementerian Hukum Republik Indonesia No.AHU-AH.01.03-0259882 tanggal 30 Desember 2025.

EPI berkedudukan di Wisma D'Esta, Komplek Komersil Sektor II Blok AH / 7A, BSD, Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selata. 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.

1.d. Group Structure

The Company together with its subsidiary hereinafter will be referred as "The Group". The Company's subsidiary is as follows:

PT Esta Prima Investama (EPI)

PT Esta Prima Investama ("EPI") was established based on Notarial deed No. 7 dated June 3, 2009 from Kun Hidayat, S.H., Notary in Jakarta. The deed of establishment has received approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-34453.AH.01.01.TH.2009.

EPI's Articles of Association have been amended several times, most recently based on the Statement of Shareholders' Resolutions contained in Deed No. 114 dated December 29, 2025, made before Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta, regarding the increase in issued and paid-up capital of Rp7,500,000,000 which was subscribed and fully paid through conversion into equity from debt owned by EPI to the Company. This amendment has been approved by the Ministry of Law of the Republic of Indonesia No. AHU-AH.01.03-0259882 dated December 30, 2025.

EPI is located at Wisma D'Esta, Commercial Complex Sector II Block AH / 7A, BSD, Kel. Rawabuntu, District. Serpong, South Tangerang City. EPI started its commercial activities in 2009.

In accordance with Article 3 of EPI's articles of association, EPI's main activities are wholesale trade on a fee or contract basis, rental and leasing activities without option rights for cars, buses, trucks and the like, owned or rented real estate and the provision of accommodation and provision of food and drink for two and three star hotels.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

PT Laundry Higienis Indonesia (LHI)

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas (PT) No.336 tanggal 19 Juli 2024 yang dibuat di hadapan Notaris Desra Natasha WN, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang Selatan, Banten, pemegang saham menyetujui untuk melakukan penyeteroran modal PT Laundry Higienis Indonesia berjumlah Rp1.000.000.000 yang diambil bagian oleh PT Esta Prima Investama, entitas anak, sebesar Rp750.000.000 dan Tuan Billy Ibrahim sebesar Rp250.000.000. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No.AHU-0057014.AH.01.01.TAHUN 2024 tanggal 30 Juli 2024.

PT Esta Arena Propertindo (EAP)

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas (PT) No.208 tanggal 19 September 2025 yang dibuat di hadapan Notaris Desra Natasha WN, S.H.,M.H.,M.Kn., Notaris di Tangerang Selatan, Banten, pemegang saham menyetujui untuk melakukan penyeteroran modal PT Esta Sehat Bersama berjumlah Rp5.000.000.000 yang telah ditempatkan dan disetor tunai oleh PT Esta Prima Investama, entitas anak, sebesar Rp4.950.000.000 dan Perusahaan sebesar Rp50.000.000. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum Republik Indonesia No.AHU-0081593.AH.01.01.TAHUN 2025 tanggal 23 September 2025.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Esta Sehat Bersama No.163 tanggal 19 November 2025 yang dibuat di hadapan Notaris Desra Natasha, WN, S.H.,M.H.,M.Kn., Notaris di Tangerang Selatan, Banten, pemegang saham menyetujui untuk mengubah nama Perseroan menjadi PT Esta Arena Propertindo. Perubahan tersebut telah mendapatkan persetujuan Kementerian Hukum Republik Indonesia No.AHU-0076950.AH.01.02. TAHUN 2025 tanggal 21 November 2025.

1.c. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.54 tanggal 16 Juni 2025, yang dibuat di hadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

PT Laundry Higienis Indonesia (LHI)

Based on the Deed of Establishment of a Limited Liability Company (PT) No. 336 dated July 19, 2024 which made in presence of Desra Natasha WN, S.H., M.Kn., Notary in South Tangerang, Banten, the shareholders agreed to deposit issued and paid-up capital of PT Laundry Higienis Indonesia amounting to Rp1,000,000,000 which was taken by PT Esta Prima Investama, a subsidiary, amounting to Rp750,000,000 and for Rp750,000,000 and Mr. Billy Ibrahim paid for Rp250,000,000. The Deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Letter No.AHU-0057014.AH.01.01. TAHUN 2024 on dated July 30, 2024.

PT Esta Arena Propertindo (EAP)

Based on the Deed of Establishment of a Limited Liability Company (PT) No. 208 dated September 19, 2025, made before Notary Desra Natasha WN, S.H., M.H., M.Kn., Notary in South Tangerang, Banten, the shareholders agreed to make a capital deposit of PT Esta Sehat Bersama amounting to Rp5,000,000,000 which has been placed and paid in cash by PT Esta Prima Investama, a subsidiary, amounting to Rp4,950,000,000 and the Company amounting to Rp50,000,000. The deed has been approved by the Minister of Law of the Republic of Indonesia No. AHU-0081593.AH.01.01.TAHUN 2025 dated September 23, 2025.

Based on the Deed of Statement of Decision of Shareholders of PT Esta Sehat Bersama No.163 dated November 19, 2025, made before Notary Desra Natasha, WN, S.H.,M.H.,M.Kn., Notary in South Tangerang, Banten, the shareholders agreed to change the name of the Company to PT Esta Arena Propertindo. The change has received approval from the Ministry of Law of the Republic of Indonesia No.AHU-0076950.AH.01.02. YEAR 2025 dated November 21, 2025.

1.d. Board of Commissioners, Board of Directors, and Employees

Based on the Deed of Statement of Meeting Resolutions No. 54 dated June 16, 2025, made before Notary Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., the composition of the members of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors as of June 30, 2026 and December 31, 2025 is as follows:

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

	2026	2025	
Dewan Komisaris:			Dewan Komisaris:
Komisaris Utama	Joga Arjanto	Rony Harianto	President Commissioners
Komisaris Independen	Drs. Alkie Samuel Sutandra	Drs. Alkie Samuel Sutandra	Independent Commissioners
Direksi:			Direksi:
Direktur Utama	Melvin Wangkar	Melvin Wangkar	President Director
Direktur	Andaru Surya Gautama	Andaru Surya Gautama	Director
Grup memiliki karyawan tetap sebanyak 18 dan 16 pada 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 (tidak diaudit).			Group have total number of employees 18 and 16 as of June 30, 2026 and December 31, 2025 (unaudited).
1.d. Komite Audit, Sekretaris Perusahaan dan Kepala Internal Audit			1.e. Audit Committee, Corporate Secretary, and Head of Internal Audit
Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2026 adalah sebagai berikut:			Board of Audit Committee as of June 30, 2026 are as follows:
Ketua Komite Audit	Drs. Alkie Samuel Sutandra		Chairman of Audit Committee
Anggota Komite	Sandi Komarudin		Members of Audit Committee
Anggota Komite	Joga Arjanto		Members of Audit Committee
Sekretaris Perusahaan pada 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 dijabat oleh Andaru Surya Gautama. Kepala Internal Audit Perusahaan pada 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 dijabat oleh Irnanda Aditya Cornelius.			The Company's corporate secretary as of June 30, 2026 and December 31, 2025, is Andaru Surya Gautama. The Company's Head of Internal Audit as of June 30, 2026 and December 31, 2025 is Irnanda Aditya Cornelius.

2. Informasi Kebijakan Akuntansi Material

2. Material Accounting and Policies Information

2.a. Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan – Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK – IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang pedoman penyajian laporan keuangan, Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik, sepanjang tidak bertentangan dengan suatu PSAK atau ISAK.

2.a. Compliance with the Financial Accounting Standards (SAK)

The consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which include the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board – Indonesian Institute of Accountant (DSAK – IAI), and regulations in the Capital Market include Regulations of Financial Services Authority/ Capital Market and Supervisory Board and Financial Institution (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 regarding guidelines for the presentation of financial statements, Decree of the Chairman of Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 regarding presentation and disclosure of financial statements of the issuer or public company, to the extent these (it) do (does) not conflict with a PSAK or ISAK.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

2.b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Grup.

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

Laporan arus kas konsolidasian disajikan dengan metode langsung (*direct method*) dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Grup. Setiap entitas di dalam Grup menetapkan mata uang fungsional sendiri dan unsur-unsur dalam laporan keuangan dari setiap entitas diukur berdasarkan mata uang fungsional tersebut.

2.c. Standar Baru dan Amendemen atas Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Standar baru dan amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 117: Kontrak Asuransi;
- Amendemen PSAK 117: Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 117 dan PSAK 109 - Informasi Komparatif; dan
- Amendemen PSAK 221: Perubahan Kurs Valuta Asing tentang Kekurangan Ketertukaran.

Beberapa PSAK juga diamendemen yang merupakan amendemen konsekuensial karena berlakunya PSAK 117: Kontrak Asuransi, yaitu:

- PSAK 103: Kombinasi Bisnis;
- PSAK 105: Aset Tidak Lancar yang Dikuasai untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan;
- PSAK 107: Instrumen Keuangan: Pengungkapan;

2.b. The Basis of Preparation of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements include the financial statements Group.

The consolidated financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis of accounting, except for the consolidated statements of cash flows. Basis of measurement in preparation of these consolidated financial statements is the historical costs concept, except for certain accounts which have been prepared on the basis of other measurements as described in their respective policies. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for assets.

The consolidated statements of cash flows are prepared using the direct method by classifying cash flows into operating, investing and financing activities.

The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Indonesian Rupiah which is the functional currency of the Group. Each entity in the Group determines its own functional currency as disclosed in Note 2.h and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.

2.c. New Accounting Standards and Amendment to Standards which have been Effective in the Current Year

New standard and amendment to standard which effective for periods beginning on or after January 1, 2025, with early adoption is permitted, are as follows:

- *PSAK 117: Insurance Contract;*
- *Amendments PSAK 117: Insurance Contract regarding Initial Application of PSAK 117 and PSAK 109 – Comparative Information; and*
- *Amendments PSAK 221: Foreign Exchange Rate regarding Lack of Exchangeability.*

Several PSAK's were also amended which were consequential amendments due to the enactment of PSAK 117: Insurance Contracts, as follow:

- *PSAK 103: Business Combinations;*
- *PSAK 105: Non-Current Assets Held for Sale and Discontinued Operations;*
- *PSAK 107: Financial Instruments: Disclosures;*

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

- PSAK 109: Instrumen Keuangan;
- PSAK 115: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan;
- PSAK 201: Penyajian Laporan Keuangan;
- PSAK 207: Laporan Arus Kas;
- PSAK 216: Aset Tetap;
- PSAK 219: Imbalan Kerja;
- PSAK 228: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama;
- PSAK 232: Instrumen Keuangan Penyajian;
- PSAK 236: Penurunan Nilai Aset;
- PSAK 237: Provisi, Liabilitas Kontijensi, dan Aset Kontijensi;
- PSAK 238: Aset Takberwujud; dan
- PSAK 240: Properti Investasi.

Implementasi amendemen standar tersebut tidak memiliki dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan di periode berjalan atau tahun sebelumnya.

2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Grup seperti disebutkan pada Catatan 1.c.

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup, yakni Grup terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari entitas (kekuasaan atas *investee*).

Keberadaan dan dampak dari hak suara potensial dimana Grup memiliki kemampuan praktis untuk melaksanakan (yakni hak substantif) dipertimbangkan saat menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

Laporan keuangan konsolidasian Grup mencakup hasil usaha, arus kas, aset dan liabilitas dari Perusahaan dan seluruh entitas anak yang, secara langsung dan tidak langsung, dikendalikan oleh Perusahaan. Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal efektif akuisisi, yaitu tanggal dimana Grup secara efektif memperoleh pengendalian atas bisnis yang diakuisisi, sampai tanggal pengendalian berakhir.

Entitas induk menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa.

- *PSAK 109: Financial Instruments;*
- *PSAK 115: Income from Contracts with Customers;*
- *PSAK 201: Presentation of Financial Statements;*
- *PSAK 207: Statements of Cash Flows;*
- *PSAK 216: Fixed Assets;*
- *PSAK 219: Employee Benefits;*
- *PSAK 228: Investment in Associated Entities and Joint Ventures;*
- *PSAK 232: Financial Instruments: Presentation;*
- *PSAK 236: Impairment of Assets;*
- *PSAK 237: Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets;*
- *PSAK 238: Intangible Assets; and*
- *PSAK 240: Investment Property.*

The implementation of the above amendment to standards had no material on the amounts reported for the current period or prior financial year.

2.d. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Group as described in Note 1.c.

A subsidiary is an entity controlled by the Group, i.e. the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its current ability to direct the entity's relevant activities (power over investee).

The existence and effect of substantive potential voting rights that the Group has the practical ability to exercise (i.e. substantive rights) are considered when assessing whether the Group controls another entity.

The Group's consolidated financial statements incorporate the results, cash flows, assets and liabilities of the Company and all of its directly and indirectly controlled subsidiaries. Subsidiaries are consolidated from the effective date of acquisition, which is the date on which the Group effectively obtains control of the acquired business, until that control ceases.

A parent prepares consolidated financial statements using uniform accounting policies for like transactions and other events in similar circumstances. All intragroup transactions,

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

Seluruh transaksi, saldo, penghasilan, beban, dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam kelompok usaha dieliminasi secara penuh.

Grup mengatribusikan laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Grup menyajikan kepentingan nonpengendali di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan nonpengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah dimana kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

2.e. Transaksi Dengan Pihak-Pihak Yang Berelasi
Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor:

- a) Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. Merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan sesama entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya);
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas

balances, income, expenses and cash flows relating to transaction between entities of the group are eliminated in full, on consolidated.

The Group attributed the profit and loss and each component of other comprehensive income to the owners of the parent and non-controlling interest even though this results in the non-controlling interests having a deficit balance. The Group presents non-controlling interest in equity in the consolidated statement of financial position, separately from the equity owners of the parent.

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in loss of control are equity transactions (i.e. transactions with owners in their capacity as owners). When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjusted the carrying amounts of the controlling interest and non-controlling interest to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognised directly in equity and attributed to the owners of the parent.

2.e. Related Parties Transactions and Balances

A related party is a person or an entity that is related to the reporting entity:

- a) *A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person:*
 - i. *Has control or joint control over the reporting entity;*
 - ii. *Has significant influence over the reporting entity; or*
 - iii. *Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.*
- b) *An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:*
 - i. *The entity and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others);*
 - ii. *One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an*

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

- lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, di 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 pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
 - 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 personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); atau
 - viii. Entitas, atau anggota dari kelompok di mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.
- associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member);*
- iii. Both entities are joint ventures of the same third party;
 - iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;
 - v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;
 - vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a);
 - vii. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity); or
 - viii. The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

Entitas yang berelasi dengan Pemerintah adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama, atau dipengaruhi oleh Pemerintah. Pemerintah mengacu kepada instansi pemerintah dan badan yang serupa baik lokal, nasional maupun internasional.

Entitas yang berelasi dengan Pemerintah dapat berupa entitas yang dikendalikan atau dipengaruhi secara signifikan oleh Kementerian Keuangan yang merupakan Pemegang Saham entitas, atau entitas yang dikendalikan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian Negara BUMN sebagai kuasa pemegang saham.

Government-related entities are entities that are controlled, jointly controlled, or influenced by the Government. Government refers to government agencies and similar bodies whether local, national or international.

Entities related to the Government can be entities controlled or significantly influenced by the Ministry of Finance which is the entity's Shareholder, or entities controlled by the Government of the Republic of Indonesia through the Ministry of State-Owned Enterprises as shareholder proxy.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam catatan yang relevan.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the relevant notes.

2.f. Instrumen Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut: aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dengan menggunakan dua dasar yaitu : model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

i. Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi ketika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- 1) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan
- 2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*Solely Payments of Principal and Interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

2.f. Financial Instrument

Initial Recognition and Measurement

The Group recognize a financial assets or a financial liabilities in the consolidated statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the Group measure all financial assets and financial liabilities at its fair value. In the case of a financial asset or financial liability not at fair value through profit or loss, fair value plus or minus with the transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of the financial asset or financial liability. Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issue of a financial liability classified at fair value through profit or loss are expensed immediately.

Subsequent Measurement of Financial Assets

The Group' financial assets are classified into the following specified categories: financial assets at amortized costs, and financial assets at fair value through profit or loss. On the basis of both: the Group's business model for managing the financial assets and the contractual cash flow characteristics of the financial asset.

i. Financial Assets Measured at Amortized Costs

Financial assets are measured at amortized costs if both following conditions are met:

- 1) *The financial assets is held within a business model whose objective is to hold the financial asset in order to collect contractual cash flows; and*
- 2) *The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are Solely Payments of Principal and Interest (SPPI) on the principal amount outstanding.*

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

Aset keuangan ini diukur pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan dikurangi dengan pembayaran pokok, kemudian dikurangi atau ditambah dengan jumlah amortisasi kumulatif atas perbedaan jumlah pengakuan awal dengan jumlah pada saat jatuh tempo, dan penurunan nilainya.

Pendapatan keuangan dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif dan diakui di laba rugi. Perubahan pada nilai wajar diakui di laba rugi ketika aset dihentikan atau direklasifikasi.

Aset keuangan yang diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dapat dijual ketika terdapat peningkatan risiko kredit. Penghentian untuk alasan lain diperbolehkan namun jumlah penjualan tersebut harus tidak material jumlahnya atau tidak sering.

ii. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL")

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun demikian, Grup dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrument ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan dalam waktu dekat (*held for trading*) untuk diukur pada FVTOCI. Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan di penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui di laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

The financial asset is measured at the amount recognized at initial recognition minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortization of any difference between that initial amount and the maturity amount, and any loss allowance.

Interest income is calculated using the effective interest method and is recognized in profit or loss. Changes in fair value are recognized in profit and loss when the asset is derecognized or reclassified.

Financial assets classified to amortized cost may be sold where there is an increase in credit risk. Disposals for other reasons are permitted but such sales should be immaterial in value or infrequent in nature.

ii. Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss (FVTPL)

Financial assets measured at FVTPL are those which do not meet both for neither amortized costs nor FVTOCI.

After initial recognition, FVTPL financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized in profit or loss.

Financial assets in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized costs or FVTOCI. Hence, these are measured at FVTPL. Nonetheless, the Group may irrevocably designate an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time soon as FVTOCI. This designation result in gains and losses to be presented in other comprehensive income, except for dividend income on a qualifying investment which is recognized in profit or loss. Cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to retained earnings, not to profit or loss.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

**Pengukuran Selanjutnya Liabilitas
Keuangan**

Grup mengklasifikasikan seluruh liabilitas keuangan sehingga setelah pengakuan awal liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, kecuali:

- (a) Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas dimaksud, termasuk derivatif yang merupakan liabilitas, selanjutnya akan diukur pada nilai wajar.
- (b) Liabilitas keuangan yang timbul saat pengalihan aset keuangan yang tidak memenuhi kualifikasi penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan.
- (c) Kontrak jaminan keuangan dan komitmen untuk menyediakan pinjaman dengan suku bunga dibawah pasar. Setelah pengakuan awal, penerbit kontrak dan penerbit komitmen selanjutnya mengukur kontrak tersebut sebesar jumlah yang lebih tinggi antara:
 - a. jumlah penyisihan kerugian; dan
 - b. jumlah yang pertama kali diakui dikurangi dengan, jika sesuai, jumlah kumulatif dari penghasilan yang diakui sesuai dengan prinsip PSAK 115.
- (d) Imbalan kontijensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 103 diterapkan. Imbalan kontijensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.

Saat pengakuan awal Grup dapat membuat penetapan yang takterbatalkan untuk mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi, jika diizinkan oleh standar atau jika penetapan akan menghasilkan informasi yang lebih relevan, karena:

- a. Mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran atau pengakuan (kadang disebut sebagai "accounting mismatch") yang dapat timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian atas aset atau liabilitas dengan dasar yang berbeda beda; atau
- b. Sekelompok liabilitas keuangan atau aset keuangan dan liabilitas keuangan dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai manajemen risiko atau strategi investasi yang terdokumentasi, dan informasi dengan dasar nilai wajar

Subsequent Measurement of Financial Liabilities

The Group shall classify all financial liabilities as subsequently measured at amortised cost, except for:

- (a) Financial liabilities at fair value through profit or loss. Such liabilities, including derivatives that are liabilities, shall be subsequently measured at fair value.*
- (b) Financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies.*
- (c) Financial guarantee contracts and commitments to provide a loan at a below market interest rate. After initial recognition, an issuer of such a contract and an issuer of such a commitment shall subsequently measure it at the higher of:*
 - a. The amount of the loss allowance; and*
 - b. The amount initially recognized is reduced by, where appropriate, the cumulative amount of the income recognized in accordance with the principles of PSAK 115.*
- (d) Contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination to which PSAK 103 applies. Such contingent consideration shall subsequently be measured at fair value with changes recognised in profit or loss.*

A Group may, at initial recognition, irrevocably designate a financial liability as measured at fair value through profit or loss when permitted by the standard or when doing so results in more relevant information, because either:

- a. It eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency (sometimes referred to as "an accounting mismatch") that would otherwise arise from measuring assets or liabilities or recognizing the gains and losses on them on different bases; or*
- b. A group of financial liabilities or financial assets and financial liabilities is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information*

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

dimaksud atas kelompok tersebut disediakan secara internal untuk personil manajemen kunci Grup.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir atau Grup mengalihkan hak kontraktual untuk menerima kas yang berasal dari aset keuangan atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima kas tetapi juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan. Jika Grup secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup menghentikan pengakuan aset keuangan dan mengakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas untuk setiap hak dan kewajiban yang timbul atau yang masih dimiliki dalam pengalihan tersebut. Jika Grup secara substansial tidak mengalihkan dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut dan masih memiliki pengendalian, maka Grup mengakui aset keuangan sebesar keterlibatan berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut. Jika Grup secara substansial masih memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup tetap mengakui aset keuangan tersebut.

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas keuangan tersebut berakhir, yaitu ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui kerugian kredit ekspektasian untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada FVTOCI, piutang sewa, aset kontrak atau komitmen pinjaman dan kontrak jaminan keuangan.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengukur penyisihan kerugian instrumen keuangan sejumlah kerugian kredit

about the Group is provided internally on that basis to the Group's key management personnel.

Derecognition of Financial Assets and Liabilities

The Group derecognizes a financial asset when, and only when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire or the Group transfer the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset or retains the contractual rights to receive the cash flows but assumes a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients in an arrangement. If the Group transfers substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset, the Group derecognize the financial asset and recognize separately as asset or liabilities any rights and obligation created or retained in the transfer. If the Group neither transfer nor retains substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset and has retained control, the Group continues to recognize the financial asset to the extent of its continuing involvement in the financial asset. If the Group retains substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset, the Group continues to recognize the financial asset.

The Group derecognizes a financial liability from its statement of financial position when, and only when, it is extinguished, is when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.

Impairment of Financial Assets

The Group recognize expected credit loss for its financial assets measured at amortized costs and financial assets measured at FVTOCI, lease receivables, contract assets or loan commitments and financial guarantee contracts.

At the end of each reporting date, the Group calculates any impairment provision in financial instruments based on its lifetime

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

ekspektasian sepanjang umurnya jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Namun, jika risiko kredit instrumen keuangan tersebut tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, maka mengakui sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan.

Grup menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan aset kontrak tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pihak ketiga tidak mampu membayar kewajiban kreditnya kepada Grup secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Grup terekspos terhadap risiko kredit.

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian dari instrumen keuangan dilakukan dengan suatu cara yang mencerminkan:

- i. Jumlah yang tidak bias dan rata-rata probabilitas tertimbang yang ditentukan dengan mengevaluasi serangkaian kemungkinan yang dapat terjadi;
- ii. Nilai waktu uang; dan
- iii. Informasi yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan.

Aset keuangan dapat dianggap tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal jika aset keuangan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Risiko kredit pada instrumen keuangan dianggap rendah ketika aset keuangan tersebut memiliki risiko gagal bayar yang rendah, peminjam memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam jangka waktu dekat dan memburuknya kondisi ekonomi dan bisnis dalam jangka waktu panjang mungkin, namun tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya. Untuk menentukan apakah aset

expected credit loss if the credit risk of the financial instruments has increased significantly since its initial recognition. However, if credit risk has not increased significantly since initial recognition, then a 12 months expected credit loss is recognized.

The Group applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade receivables and contract assets without significant financing component.

The Group considers a financial asset to be in default when the counterparty is unlikely to pay its credit obligations to the Group in full. The maximum period considered when estimating expected credit loss is the maximum contractual period over which the Group is exposed to credit risk.

The expected credit loss of financial instruments are conducted by a means which reflect:

- i. *An unbiased and probability-weighted amount that reflects a range of possible outcomes;*
- ii. *Time value of money; and*
- iii. *Reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions.*

Financial assets may be considered to not having significant increase in credit risk since initial recognition if the financial assets have a low credit risk at the reporting date. Credit risk on financial instrument may be considered be low if there is a low risk of default, the borrower has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term and adverse changes in economic and business conditions in the longer term may, but will not necessarily, reduce the ability of the borrower to fulfil its contractual cash flow obligations. To determine whether a financial asset has a low credit risk, the Group may use internal credit risk rating or external assessment. For example, a

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

keuangan memiliki risiko kredit rendah, Grup dapat menggunakan peringkat risiko kredit internal atau penilaian eksternal. Misal, aset keuangan dengan peringkat “*investment grade*” berdasarkan penilaian eksternal merupakan instrumen yang memiliki risiko kredit yang rendah, sehingga tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan.

Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan.

Pada saat menghitung suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus kas dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, seperti pelunasan dipercepat, opsi beli dan opsi serupa lain, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit masa depan. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

Reklasifikasi

Grup mereklasifikasi aset keuangan ketika Grup mengubah tujuan model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan sehingga penilaian sebelumnya menjadi tidak dapat diterapkan.

Jika Grup mereklasifikasi aset keuangan, maka diperlukan untuk menerapkan reklasifikasi secara prospektif sejak tanggal reklasifikasi. Keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai) atau bunga yang sebelumnya diakui tidak disajikan kembali.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTPL, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari

financial asset with “investment grade” according to external assessment has a low credit risk rating, thus it does not experience an increase in significant credit risk since initial recognition.

The Effective Interest Method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset or a financial liability (or group of financial assets or financial liabilities) and of allocating the interest income or interest expense over the relevant period.

The effective interest rate is the rate that exactly discount estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument or, when appropriate, a shorter period to the net carrying amount of the financial asset or financial liability.

When calculating the effective interest rate, the Group estimate cash flows considering all contractual terms of the financial instrument, for example, prepayment, call and similar option, but shall not consider future credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and all other premiums or other discounts.

Reclassification

The Group reclassifies a financial asset if and only if the Group’s business model objective for its financial assets changes so its previous model assessment would no longer apply.

If the Group reclassifies a financial asset, it is required the Group to apply the reclassification prospectively from the reclassification date. The Group does not restate previously recognized gains, losses (including impairment gains or losses) or interest are not restated.

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into FVTPL, then its fair value is measured at reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and its fair

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi. Pada saat Grup melakukan reklasifikasi sebaliknya, yaitu dari aset keuangan kategori FVTPL menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, maka nilai wajar pada tanggal reklasifikasi menjadi jumlah tercatat bruto yang baru.

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling dihapuskan, jika dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berintens untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengukuran.

Nilai wajar dikategorikan dalam level yang berbeda dalam suatu hirarki nilai wajar berdasarkan pada apakah input suatu pengukuran dapat diobservasi dan signifikansi input terhadap keseluruhan pengukuran nilai wajar:

- a. Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran (Level 1);
- b. Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung (Level 2);
- c. Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Level 3).

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, Grup sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaannya dan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

value is recognized in profit or loss. Otherwise, if the Group reclassifies its financial asset from FVTPL into amortized cost, then its fair value at the date of reclassification becomes new gross carrying amount.

Offsetting a Financial Asset and a Financial Liability

A financial asset and financial liability shall be offset when and only when, the Group currently has a legally enforceable right to set off the recognized amount; and intends either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

Fair Value Measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

Fair values are categorised into different levels in a fair value hierarchy based on the degree to which the inputs to the measurement are observable and the significance of the inputs to the fair value measurement in its entirety:

- a. *Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date (Level 1);*
- b. *Inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the assets or liabilities, either directly or indirectly (Level 2);*
- c. *Unobservable inputs for the assets or liabilities (Level 3)*

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses market observable data to the extent possible. If the fair value of an asset or a liability is not directly observable, the Group uses valuation techniques that appropriate in the circumstances and maximizes the use of relevant observable inputs and minimizes the use of unobservable inputs.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

Perpindahan antara level hierarki nilai wajar diakui oleh Grup pada akhir periode pelaporan dimana perpindahan terjadi.

Transfers between levels of the fair value hierarchy are recognised by the Group at the end of the reporting period during which the change occurred.

2.g. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas termasuk kas, kas di bank (rekening giro), dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam jangka waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan yang tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

2.g. Cash and Cash Equivalent

Cash and cash equivalents are cash on hand, cash in banks (current account) and time deposits with maturity periods of three months or less at the time of placement that are not used as collateral or are not restricted.

2.h. Persediaan

Persediaan dinyatakan berdasarkan jumlah terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan terdiri dari seluruh biaya pembelian, biaya konversi, dan biaya lain yang timbul sampai persediaan berada dalam kondisi dan lokasi saat ini. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang. Nilai realisasi neto merupakan taksiran harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk membuat penjualan.

2.h. Inventory

Inventories are carried at the lower of cost and net realizable value. The cost of inventories comprise all costs of purchase, costs of conversion and other costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition. Cost is determined using the weighted average method. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

2.i. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka merupakan biaya yang telah dibayar namun pembebanannya sebagian akan dilakukan pada periode yang akan datang, seperti premi asuransi dibayar di muka, bunga dibayar di muka, dan sewa dibayar di muka. Biaya dibayar di muka diamortisasi sesuai dengan masa manfaatnya dengan menggunakan metode garis lurus.

2.i. Prepaid Expense

Prepaid expenses are the costs which have been paid but will be charged in future periods when the benefits received, such as prepaid insurance premiums, prepaid interest and prepaid rent. Prepaid expenses are amortized over their beneficial periods using the straight-line method.

2.j. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan setiap biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diperlukan agar aset siap digunakan sesuai intensi Manajemen.

2.j. Fixed Assets

Fixed assets are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any cost directly attributable in bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by Management.

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

When applicable, the cost may also comprises the initial estimate of the costs of dismantling and removing the item and restoring the site on which it is located, the obligation for which an entity incurs either when the item is acquired or as a consequence of having used the item during a particular period for purposes other than to produce inventories during that period.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

Setelah pengakuan awal, aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai. Tanah diakui sebesar harga perolehannya dan tidak disusutkan.

After initial recognition, fixed assets, except land, are carried at its cost less any accumulated depreciation, and any accumulated impairment losses. Lands are recognized at its cost and are not depreciated.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset, sebagai berikut:

Depreciation of fixed assets starts when its available for use and its computed by using straight-line method based on the estimated useful lives of asset, as follows:

	<u>Tahun/Years</u>	
Bangunan	20	Buildings
Kendaraan	4 - 8	Vehicles
Perlengkapan	4 - 8	Supplies
Perabotan	1	Equipments

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehannya. Semua biaya, termasuk biaya pinjaman, yang terjadi sehubungan dengan konstruksi aset tersebut dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi. Biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi tidak termasuk setiap laba internal, jumlah tidak normal dari biaya pemborosan yang terjadi dalam pemakaian bahan baku, tenaga kerja atau sumber daya lain.

Construction in progress are stated at its cost. All costs, including borrowing costs, incurred in relation with the construction of these assets are capitalized as part of the cost of assets in construction. Cost of assets in construction shall exclude any internal profits, cost of abnormal amounts of wasted material, labor, or other resources incurred.

Akumulasi biaya perolehan yang akan dipindahkan ke masing-masing pos aset tetap yang sesuai pada saat aset tersebut selesai dikerjakan atau siap digunakan dan disusutkan sejak beroperasi.

The accumulated costs will be transferred to the respective fixed assets items at the time the asset is completed or ready for use and are depreciated since the operation.

Nilai tercatat dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomik masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut (yang ditentukan sebesar selisih antara jumlah hasil pelepasan neto, jika ada, dan jumlah tercatatnya) dimasukkan dalam laba rugi pada saat penghentian pengakuan tersebut dilakukan.

The carrying amount of an item of fixed assets is derecognized on disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from derecognition (that determined as the difference between the net disposal proceeds, if any, and the carrying amount of the item) is included in profit or loss when item is derecognized.

Pada akhir tahun pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan berdasarkan kondisi teknis dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

At the end of the reporting year, the Group made regular review of the economic useful lives, residual values and depreciation method based on the technical conditions and the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

2.k. Properti Investasi

Properti Investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomi masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model biaya dan mengukur properti investasi sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset. Hak atas tanah tidak disusutkan dan disajikan sebesar biaya perolehan. Bangunan serta sarana dan prasarana disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis.

Penyusutan properti investasi bangunan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat bangunan selama 20 tahun.

Grup mengalihkan properti ke, atau dari, properti investasi jika, dan hanya jika, ketika properti memenuhi, atau berhenti memenuhi, definisi properti investasi dan terdapat bukti atas perubahan penggunaan, mencakup:

- Dimulainya penggunaan oleh pemilik, atau pengembangan untuk pemilik, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi properti yang digunakan sendiri;
- Dimulainya pengembangan untuk dijual, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi persediaan;
- Berakhirnya pemakaian oleh pemilik, untuk pengalihan dari properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi; dan

2.k. Investment Property

Investment property are properties (land or a building or part of a building or both) held by the owner or the lessee under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes or sale in the daily business activities.

Investment property is recognized as an asset when, and only when it is probable that the future economic benefits that are associated with the investment property will flow to the entity; and the cost of the investment property can be measured reliably.

An investment property shall be measured initially at its cost, comprises its purchase price and any directly attributable expenditure (professional fees for legal services, property transfer taxes and other transaction costs). Transaction costs are included in the initial measurement.

After initial recognition, the Group choose to use cost model and measure its investment property at acquisition cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses. Land rights are not depreciated and are carried at costs. Building and infrastructures are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives.

Depreciation of building investment properties is calculated using the straight-line method based on the estimated useful life of the building of 20 years.

The Group shall transfer a property, to, or from investment property when, and only when, there the property meets, or ceases to meet, the definition of investment property and there is evidence of the change in use, include:

- Commencement of owner-occupation, or of development with a view to owner-occupation, for a transfer from investment property to owner-occupied property;*
- Commencement of development with a view to sale, for a transfer from investment property to inventories;*
- End of owner-occupation, for a transfer from owner-occupied property to investment property; and*

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

- d. Insepsi sewa operasi kepada pihak lain, untuk pengalihan dari persediaan menjadi properti investasi.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

2.l. Beban Emisi Saham Ditangguhkan

Beban-beban yang berhubungan secara langsung dengan rencana penawaran umum perdana saham Grup ditangguhkan dan akan dikurangkan dengan akun tambahan modal disetor yang timbul dari selisih antara harga penawaran umum perdana dengan nilai nominal saham (jika ada).

2.m. Imbalan Kerja

Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui ketika pekerja telah memberikan jasanya dalam suatu periode akuntansi, sebesar jumlah tidak terdiskonto dari imbalan kerja jangka pendek yang diharapkan akan dibayar sebagai imbalan atas jasa tersebut. Imbalan kerja jangka pendek mencakup antara lain upah, gaji, bonus dan insentif.

Imbalan Pascakerja

Imbalan pascakerja seperti uang pesangon, uang penghargaan masa kerja dan uang penggantian hak dihitung berdasarkan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah No. 35 tahun 2021.

Grup mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan imbalan tersebut.

- d. Inception of an operating lease to another party, for a transfer from inventories to investment property.

An investment property is derecognizes on disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal are determined as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset, and are recognized in profit or loss in the period of the retirement or disposal.

2.l. Share Issuance Deferred Cost

Expenses directly related to the Group's planned initial public offering of shares are deferred and will be reduced by additional paid-in capital accounts arising from the difference between the initial public offering price and the nominal value of the shares (if any).

2.m. Employee Benefit

Short-term Employee Benefits

Short-term employee benefits are recognized when an employee has rendered service during accounting period, at the undiscounted amount of short-term employee benefits expected to be paid in exchange for that service. Short term employee benefits include such as wages, salaries, bonus and incentive.

Post-employment Benefits

Post-employment benefits such as severance pay, gratuity pay and compensation for rights are calculated based on Law no. 6 of 2023 concerning Stipulation of Government Regulations in Lieu of Law no. 2 of 2022 concerning Job Creation Becoming Law and Government Regulation No. 35 of 2021.

The Group recognizes the amount of the net defined benefit liability at the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets which calculated by independent actuaries using the Projected Unit Credit method. Present value benefit obligation determine by discounting the benefit.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

Grup mencatat tidak hanya kewajiban hukum berdasarkan persyaratan formal program imbalan pasti, tetapi juga kewajiban konstruktif yang timbul dari praktik informal entitas.

Biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, serta bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui dalam laba rugi.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil atas aset program dan setiap perubahan dampak batas atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

Pesangon

Grup mengakui pesangon sebagai liabilitas dan beban pada tanggal yang lebih awal di antara:

- (a) Ketika Grup tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan
- (b) Ketika Grup mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK 237 dan melibatkan pembayaran pesangon.

Grup mengukur pesangon pada saat pengakuan awal, dan mengukur dan mengakui perubahan selanjutnya, sesuai dengan sifat imbalan kerja.

2.n. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Dalam menentukan pengakuan pendapatan, Grup melakukan analisa transaksi melalui lima langkah analisa berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dengan kriteria sebagai berikut
 - Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak;
 - Perusahaan bisa mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan;
 - Kontrak memiliki substansi komersial;
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak, untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik yang berbeda ke pelanggan.
3. Menentukan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan, pajak penjualan barang mewah, pajak pertambahan nilai dan pungutan ekspor,

The Group account not only for its legal obligation under the formal terms of a defined benefit plan, but also for any constructive obligation that arises from the entity's informal practices.

Current service cost, past service cost and gain or loss on settlement, and net interests on the net defined benefit liability (asset) are recognized in profit or loss.

The remeasurement of the net defined benefit liability (assets) comprises actuarial gains and losses, the return on plan assets, and any change in effect of the asset ceiling are recognized in other comprehensive income.

Termination Benefits

The Group recognizes a liability and expense for termination benefits at the earlier of the following dates:

- (a) *When the Group can no longer withdraw the offer of those benefits; and*
- (b) *When the Group recognizes costs for a restructuring that is within the scope of PSAK 237 and involves payment of termination benefits.*

The Group measures termination benefits on initial recognition, and measures and recognizes subsequent changes, in accordance with the nature of the employee benefits

2.n. Revenues and Expenses Recognition

In determining revenue recognition, the Group perform analysis transaction through the following five steps of assessment:

1. *Identify contracts with customers, with certain criteria as follows:*
 - *The contracts has been agreed by the parties involved in the contract;*
 - *The Group can identify the rights of relevant parties and the term of payment for the goods or services to be transferred;*
 - *The contract has commercial substance;*
2. *Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct;*
3. *Determine the transaction price, net of discounts, returns, sales incentives, luxury sales tax, value added tax and export duty, which an entity expects to be entitled in*

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.

4. Mengalokasikan harga transaksi kepada setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual dari setiap barang atau jasa yang dijanjikan di kontrak; dan
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (sepanjang waktu atau pada suatu waktu tertentu).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

- Suatu waktu tertentu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- Sepanjang waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi sepanjang waktu, Grup memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang dapat diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

Suatu kewajiban pelaksanaan dipenuhi pada suatu waktu tertentu kecuali jika memenuhi salah satu kriteria berikut, dalam hal ini dipenuhi sepanjang waktu:

- Pelanggan secara bersamaan menerima dan menggunakan manfaat yang diberikan oleh pelaksanaan Grup sebagaimana yang dilakukan Grup;
- Pelaksanaan Grup menciptakan atau meningkatkan aset yang dikendalikan pelanggan saat aset itu dibuat atau ditingkatkan; dan
- Pelaksanaan Grup tidak menciptakan aset dengan penggunaan alternatif untuk Grup dan Grup memiliki hak yang dapat diberlakukan atas pembayaran untuk pelaksanaan yang diselesaikan hingga saat ini.

Pengakuan Beban

Beban diakui pada saat terjadinya (metode akrual), kecuali merupakan aset yang terkait dengan aktivitas kontrak masa depan. Biaya yang secara langsung berhubungan dengan kontrak, menghasilkan sumber daya untuk memenuhi kontrak ("biaya untuk memenuhi") atau penambahan untuk mendapatkan kontrak

exchange for transferring promised goods or services to a customer.

4. *Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the selling prices of each distinct goods or services promised in the contract; and*
5. *Recognise revenue when performance obligation is satisfied (over time or at a point in time).*

A performance obligation may be satisfied at the following:

- *A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or*
- *Over time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over time, the Group selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognized as the performance obligation is satisfied.*

A performance obligation is satisfied at a point in time unless it meets one of the following criteria, in which case it is satisfied over time:

- *The customer simultaneously receives and consumes the benefits provided by the Group's performance as the Group performs;*
- *The Group's performance creates or enhances an asset that the customer controls as the asset is created or enhanced; and*
- *The Group's performance does not create an asset with an alternative use to the Group and the Group has an enforceable right to payment for performance completed to date.*

Expense Recognition

Expenses are recognized when incurred (accrual method), unless they are assets related to future contractual activities. Costs that are directly related to the contract, generate resources to fulfill the contract ("costs to fulfill") or are additional to obtaining the contract ("costs to obtain") and are expected to be recovered.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan. Beban tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK 115: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan dan dicatat sebagai aset lancar lainnya. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh Grup 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 Grup 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 Grup diakui bila risiko dan manfaat yang signifikan telah berpindah kepada pembeli, yang pada umumnya terjadi pada saat yang bersamaan dengan pengiriman dan penerimaan barang.

These expenses thus meet the capitalization requirements under PSAK 115: Revenue from Contracts with Customers and are recorded as other current assets. These expenses are amortized in a systematic manner as the goods or services related to the asset are delivered.

Revenue is recognized when it is probable that economic benefits will accrue to the Group and the amount can be measured reliably. Revenue is measured at the fair value of payments received, excluding discounts, rebates, Hotel and Restaurant Tax (PHR).

Hotel Revenue

Hotel revenue consists of hotel service revenue and food and beverage sales, as follow:

- *Hotel service revenue*
Hospitality service revenues consisting of room and other departmental revenues are recognized when services are provided.
- *Sales of food and beverages*
Sales of food and beverages revenue is recognized when significant risks and benefits have passed to the purchaser.
- *Building and vehicle rental income*

Building and vehicle rental income is recognized as operating rent in accordance with the current period in the year concerned. Income that has been received in advance but cannot yet be recognized in profit or loss, is recorded as an "unearned income" account, and is recognized as income periodically in accordance with the applicable contract.

Interest Income

Interest income is income obtained by the Group from placing funds in banks which is recognized when earned or incurred.

Sales of Goods

Revenue from sales arising from the physical delivery of Group products is recognized when the significant risks and rewards have passed to the purchaser, which generally occurs at the same time as the delivery and receipt of the goods.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

Beban

Beban usaha dan beban lain-lain diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

2.o. Sewa

Pada tanggal inisiasi kontrak, Grup 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 selama suatu jangka waktu, Grup menilai apakah selama periode penggunaan, Grup memiliki dua hal berikut:

- a. Hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasi; dan
- b. Hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasi, yaitu hanya jika:
 - (i) Grup memiliki hak untuk mengarahkan bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan selama periode penggunaan; atau
 - (ii) Keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan:
 - Grup memiliki hak mengoperasikan aset (atau mengarahkan pihak lain untuk mengoperasikan aset dengan cara yang telah ditentukan) selama periode penggunaan, tanpa pemasok memiliki hak untuk mengubah instruksi operasi tersebut; atau
 - Grup mendesain aset (atau aspek tertentu dari aset) dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

Grup Sebagai Penyewa

Pada tanggal permulaan, Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa.

Pada tanggal permulaan, Grup mengukur aset hak-guna pada biaya perolehan, yang meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa, pembayaran sewa yang dilakukan pada atau

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

Expenses

Operating expenses and other expenses are recognized when they occur (accrual basis).

2.o. Lease

At inception of a contract, the Group shall assess whether the contract is, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.

To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time, the Group shall assess whether, throughout the period of use, the Group has both of the following:

- a. The right to obtain substantially all of the economic benefits from use of the identified asset; and
- b. The right to direct the use of the identified asset, only if either:
 - (i) The Group has the right to direct how and for what purpose the asset is used throughout the period of use; or
 - (ii) The relevant decisions about how and for what purpose the asset is used are predetermined and
 - The Group has the right to operate the asset (or to direct others to operate the asset in a manner that it determines) throughout the period of use, without the supplier having the right to change those operating instructions; or
 - The Group designed the asset (or specific aspects of the asset) in a way that predetermines how and for what purpose the asset will be used throughout the period of use.

The Group as Lessee

At the commencement date, the Group recognizes a right-of-use asset and a lease liability.

At the commencement date, the Group measures right-of-use assets at cost, which includes the initial measurement amount of the lease liability, lease payments made on or

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

sebelum tanggal permulaan dikurangi dengan insentif yang diterima, biaya langsung awal yang dikeluarkan oleh Grup, dan estimasi biaya yang akan dikeluarkan oleh Grup dalam membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar ke kondisi yang disyaratkan dan ketentuan sewa, kecuali biaya-biaya tersebut dikeluarkan untuk menghasilkan persediaan.

Setelah tanggal permulaan, Grup mengukur aset hak-guna dengan menerapkan model biaya, kecuali entitas menerapkan model pengukuran lain.

Pada tanggal permulaan, Grup mengukur liabilitas sewa pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal tersebut. Pembayaran sewa didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa, jika suku bunga tersebut dapat ditentukan. Jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental Grup.

Setelah tanggal permulaan, Grup mengukur liabilitas sewa dengan:

- a. Meningkatkan jumlah tercatat untuk merefleksikan bunga atas liabilitas sewa;
- b. Mengurangi jumlah tercatat untuk merefleksikan sewa yang telah dibayar; dan
- c. Mengukur kembali jumlah tercatat untuk merefleksikan penilaian kembali atau modifikasi sewa atau untuk merefleksikan pembayaran sewa tetap secara substansi revisian.

Grup sebagai Pemberi Sewa

Grup mengakui aset untuk sewa operasi di laporan posisi keuangan sesuai sifat aset tersebut. Biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa operasi. Sewa kontingen, apabila ada, diakui sebagai pendapatan pada periode terjadinya. Pendapatan sewa operasi diakui sebagai pendapatan atas dasar garis lurus selama masa sewa.

2.p. Pajak Penghasilan

Beban pajak adalah jumlah gabungan pajak kini dan pajak tangguhan yang diperhitungkan dalam menentukan laba rugi pada suatu

before the commencement date less incentives received, initial direct costs incurred by the Group, and estimated costs that will be incurred by the Group in dismantling and removing the underlying asset or to restore the underlying asset to the required condition and lease terms, unless such costs are incurred to produce inventory.

After the commencement date, the Group shall measure the right-of-use asset applying a cost model, unless it applies either of the measurement models.

At the commencement date, the Group measures its lease liabilities at the present value of the rental payments outstanding at that date. Lease payments are discounted using the interest rate implicit in the lease, if such interest rate can be determined. If the interest rate cannot be determined, the Group uses the Group's incremental borrowing rate.

After the commencement date, the Group measures its lease liabilities by:

- a. Increase the carrying amount to reflect interest on the lease liability;*
- b. Reduce the carrying amount to reflect the rent already paid; and*
- c. Remeasure the carrying amount to reflect a revaluation or modification of the lease or to reflect substantially revised fixed lease payments.*

Grup sebagai Lessor

The Group presents assets subject to operating leases in the statement of financial position according to the nature of the asset. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized as an expense over the lease term on the same basis as the lease income. Contingent rents, if any, are recognized as income in the period incurred. Lease income from operating leases is recognized as revenue on a straight-line basis over the lease term.

2.p. Income Tax

Tax expense is the aggregate amount included in the determination of profit or loss for the period in respect of current tax and deferred tax.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

periode. Pajak kini dan pajak tangguhan diakui dalam laba rugi, kecuali pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung di ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Jumlah pajak kini untuk periode berjalan dan periode sebelumnya yang belum dibayar diakui sebagai liabilitas. Jika jumlah pajak yang telah dibayar untuk periode berjalan dan periode-periode sebelumnya melebihi jumlah pajak yang terutang untuk periode tersebut, maka kelebihannya diakui sebagai aset. Liabilitas (aset) pajak kini untuk periode berjalan dan periode sebelumnya diukur sebesar jumlah yang diperkirakan akan dibayar kepada (direstitusi dari) otoritas perpajakan, yang dihitung menggunakan tarif pajak (dan undang-undang pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari periode sebelumnya diakui sebagai aset. Aset pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:

- i. Pengakuan awal *goodwill*;
- ii. Pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan kombinasi bisnis, pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak) dan pada saat transaksi tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau

Current tax and deferred tax is recognized in profit or loss, except for income tax arising from transactions or events that are recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is recognized in other comprehensive income or equity, respectively.

The amount of current tax for the current period and previous periods that has not been paid is recognized as a liability. If the amount of tax paid for the current period and previous periods exceeds the amount of tax payable for that period, the excess is recognized as an asset. Current tax liabilities (assets) for the current and previous periods are measured at the amount expected to be paid to (restituted from) the tax authority, calculated using the tax rates (and tax laws) that have been in effect or have substantively been in effect at the end of the period reporting.

Tax benefits relating to tax loss that can be carried back to recover current tax of a previous periods is recognized as an asset. Deferred tax asset is recognized for the carryforward of unused tax losses and unused tax credit to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the unused tax losses and unused tax credits can be utilized.

A deferred tax liability shall be recognised for all taxable temporary differences, except to the extent that the deferred tax liability arises from:

- i. The initial recognition of goodwill;*
- ii. The initial recognition of an asset or liability in a transaction which is not a business combination and at the time of the transaction, affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss) and at the time of the transaction, does not give rise to equal taxable and deductible temporary differences.*

A deferred tax asset shall be recognized for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilised, unless the deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak) dan pada saat transaksi tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Grup mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai.

Grup melakukan saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan jika dan hanya jika:

- a. Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan
- b. Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas:
 - i. Entitas kena pajak yang sama; atau
 - ii. Entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

transaction that is not a business combination and at the time of the transaction affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss) and at the time of the transaction, does not give rise to equal taxable and deductible temporary differences.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period. The measurement of deferred tax liabilities and deferred tax assets shall reflect the tax consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.

The carrying amount of a deferred tax asset reviewed at the end of each reporting period. The Group shall reduce the carrying amount of a deferred tax asset to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be utilised. Any such reduction shall be reversed to the extent that it becomes probable that sufficient taxable profit will be available.

The Group offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if, and only if:

- a. *The Group has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities; and*
- b. *The deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either:*
 - i. *The same taxable entity; or*
 - ii. *Different taxable entities which intend either to settle current tax liabilities and assets on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.*

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret Tahun 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan sewa ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan.

Mengacu pada revisi PSAK 212 (Revisi 2014), pajak final tersebut tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 212. Oleh karena itu, Grup memutuskan untuk menyajikan pajak final sehubungan dengan aktivitas real estate dan sewa di dalam akun beban pajak final.

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%.

2.q. Laba Per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam satu periode.

Untuk tujuan penghitungan laba per saham dilusian, Grup menyesuaikan laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar, atas dampak dari seluruh instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

2.r. Segmen Operasi

Grup menyajikan segmen operasi berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam menilai kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. Segmentasi berdasarkan aktivitas dari setiap kegiatan operasi entitas legal di dalam Grup.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- Terlihat dalam aktivitas bisnis yang memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- Hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh kepala operasional untuk pembuatan keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan

In accordance with Government Regulation no. 5 dated March 23, 2002, income tax for rental income from office space and retail centers is subject to final tax at 10% of the value of the income in question.

Referring to the revised PSAK 212 (Revised 2014), final tax is not included in the scope regulated by PSAK 212. Therefore, the Group decided to present final taxes relating to real estate and rental activities in the final tax expense account.

Based on Government regulation no. 34/2016 dated August 8, 2016 and Minister of Finance Regulation No.261/PMK.03/2016, income from the transfer of rights to land and buildings is subject to final tax of 2.5%.

2.q. Earnings per Share

Basic earnings per share is computed by dividing the profit or loss attributable to ordinary equity holders of the parent entity by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

For the purpose of calculating diluted earnings per share, the Group shall adjust profit or loss attributable to ordinary equity holders of the parent entity, and the weighted average number of shares outstanding, for the effect of all dilutive potential ordinary shares.

2.r. Operating Segment

Group presented operating segments based on the financial information used by the chief operating decision maker in assessing the performance of segments and in the allocation of resources. The segments are based on the activities of each of the operating legal entities within the Group.

An operating segment is a component of the entity:

- *Engages in business activities from which it may earn revenues and incur expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);*
- *Whose operating results are regularly reviewed by chief operating decision maker to make decisions about resources to be allocated to the segment and assesses its*

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

- menilai kinerjanya; dan
- Tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

- performance; and*
- *For which separate financial information is available.*

**3. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan
Pertimbangan Akuntansi Kritis**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup 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.

a. Ketidakpastian Estimasi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama ketidakpastian estimasi 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. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Penilaian Instrumen Keuangan

Grup 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 Grup menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Grup. Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan diungkapkan pada Catatan 2.g dan 30.

**3. Source of Estimation Uncertainty and Critical
Accounting Judgement**

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts and related disclosures, at the end of the reporting period. Uncertainty regarding these assumptions and estimates may result in material adjustments to the carrying value of assets and liabilities in the next reporting period.

a. Estimate Uncertainty

The principal future assumptions and other major sources of estimation uncertainty at the reporting date that pose a significant risk of material adjustments to the carrying amounts of assets and liabilities for the following year are disclosed below. The Group bases its assumptions and estimates on parameters available at the time the consolidated financial statements were prepared. Assumptions and circumstances regarding future developments may change due to market changes or circumstances beyond the Group's control. These changes are reflected in the related assumptions at the time they occur.

Valuation of Financial Instruments

Instrument valuation The Group records certain financial assets and liabilities at fair value, which requires the use of accounting estimates. While significant components of fair value measurements are determined using verifiable objective evidence, the amount of change in fair value may differ if the Group uses a different valuation methodology. Changes in the fair value of these financial assets and liabilities can directly affect the Group's profit or loss. The fair value of financial assets and financial liabilities is disclosed in financial Notes 2.g and 30.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

Estimasi Umur Manfaat Aset Tetap

Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis aset tetap berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis (estimasi daya pakai, pengoperasi, pemeliharaan) dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi secara material atas perubahan estimasi ini yang diakibatkan oleh perubahan faktor yang telah disebutkan di atas. Nilai tercatat aset tetap disajikan di Catatan 11.

Estimasi Beban Pensiun dan Imbalan Pascakerja

Nilai kini liabilitas imbalan pascakerja yang masih harus dibayar tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya (penghasilan) mencakup tingkat diskonto. Perubahan asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat imbalan pascakerja.

Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada akhir periode pelaporan, yakni tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menentukan nilai kini arus kas keluar masa depan estimasian yang diharapkan untuk menyelesaikan liabilitas. Dalam menentukan tingkat suku bunga yang sesuai, Grup mempertimbangkan rata-rata tingkat suku bunga obligasi pemerintah pada pasar yang aktif yang didenominasikan dalam mata uang Rupiah.

Asumsi kunci liabilitas imbalan pascakerja sebagian ditentukan berdasarkan kondisi pasar saat ini. Informasi tambahan diungkapkan pada Catatan 19.

Realisasi dari Aset Pajak Tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh rugi fiskal yang belum digunakan sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga rugi fiskal tersebut dapat digunakan. Estimasi oleh manajemen yang disyaratkan untuk menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak dan strategi perencanaan pajak masa depan.

Estimated Useful Life of Fixed Assets

The Group conducts periodic reviews of the economic useful life of fixed assets based on factors such as technical condition (estimated usability, operation, maintenance) and future technological developments. Future operating results will be materially affected by changes in these estimates resulting from changes in the factors mentioned above. The carrying value of fixed assets is presented in Note 11.

Estimation of Pension Cost and Post-Employee Benefits

Estimated pension expense and the present value of accrued post-employment benefits liabilities depend on several factors determined on an actuarial basis based on several assumptions. Assumptions used to determine costs (income) include discount rates. Changes to these assumptions will affect the carrying amount of post-employment benefits.

The Group determines the appropriate discount rate at the end of the reporting period, i.e. the interest rate that should be used to determine the present value of the estimated future cash outflows expected to settle the liability. In determining the appropriate interest rate, the Group considers the average interest rate on government bonds in active markets which are denominated in Rupiah.

Key assumptions for post-employment benefits liabilities are determined in part based on current market conditions. Additional information is disclosed in Note 19.

Realization of Deferred Tax Assets

Deferred tax assets are recognized for all unused fiscal losses to the extent that it is probable that taxable income will be available so that the fiscal losses can be used. Estimates by management are required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based on the timing of their use and the level of taxable income and future tax planning strategies.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

b. Pertimbangan Penting dalam Penentuan Kebijakan Akuntansi

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 109 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi seperti yang diungkapkan pada Catatan 2.f.

b. Important Considerations in determining Accounting Policies

The following considerations made by management in the context of applying the Group's accounting policies have the most significant influence on the amounts recognized in the consolidated financial statements.

Financial Assets and Financial Liabilities Consideration

The Group determines the classification of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by considering whether the definitions set out in PSAK 109 are met. Thus, financial assets and financial liabilities are recognized in accordance with the accounting policies as disclosed in Note 2.f.

4. Kas dan Setara Kas

	30-Jun-26	31-Dec-25
Kas	46,368,247	66,747,188
Bank		
Pihak Berelasi (Catatan 29.a)	16,050,755	15,792,427
Pihak ketiga		
PT Bank Central Asia Tbk	810,660,063	1,407,704,763
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	240,120,455	95,304,027
PT Bank KEB Hana Indonesia	821,480,474	906,944,803
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	321,268,792	320,911,038
PT Bank Sahabat Sampoerna	21,024,581	--
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung	2,110,070	2,315,720
	2,232,715,190	2,748,972,778
Total	2,279,083,437	2,815,719,966

Seluruh saldo kas dan setara kas Grup dalam mata uang Rupiah, dan tidak ada saldo kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya.

4. Cash and Cash Equivalents

Cash
Bank
Related Parties (Note 29.a)
Third Parties
PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank JTrust Indonesia Tbk
PT BPR Kredit Mandiri Indonesia
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung
Total

All of the Group's cash and cash equivalents are denominated in Rupiah, and there are no restricted cash and cash equivalents.

5. Piutang Usaha

Rincian piutang usaha berdasarkan jenis piutang adalah sebagai berikut:

	30-Jun-26	31-Dec-25
Pihak berelasi (Catatan 29.b)	192,877,001	42,000,000
Pihak Ketiga	1,055,801,333	801,938,948
Total	1,248,678,334	843,938,948

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, semua piutang usaha Grup merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

Manajemen tidak membentuk penyisihan penurunan nilai piutang pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 karena tidak terdapat indikasi penurunan nilai dan manajemen juga berkeyakinan bahwa seluruh

Details of receivables presented on the basis of type of receivables are as follows:

Related Party (Note 29.b)
Third Parties
Total

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, all of Group's trade receivables are stated in Rupiah currency.

Management does not provide an allowance for impairment of receivables on June 30, 2026 and December 31, 2025 because there is no indication of impairment and management also believes that all trade

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

piutang usaha dapat ditagih.

receivables can be collected.

6. Piutang Lain-lain

6. Other Receivables

Rincian piutang lain-lain berdasarkan jenis piutang adalah sebagai berikut:

Details of other receivables presented on the basis of type of receivables are as follows:

	30-Jun-26	31-Dec-25	
Pihak berelasi (Catatan 29.c)	20,518,269,584	21,951,008,005	Related Party (Note 29.c)
Pihak Ketiga	667,265,100	686,891,600	Third Parties
Total	21,185,534,684	22,637,899,605	Total

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, semua piutang lain-lain Grup merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, all of Group's other receivables are stated in Rupiah currency.

7. Persediaan

7. Inventories

	30-Jun-26	31-Dec-25	
Guest Supplies	98,621,341	68,818,774	Guest Supplies
Food	93,907,675	50,747,248	Food
Cleaning Supplies	50,785,891	11,489,914	Cleaning Supplies
Printing and Stationery	48,782,513	43,519,492	Printing and Stationery
Promotion Material	47,288,772	19,627,748	Promotion Material
Sparepart	9,985,818	5,378,682	Sparepart
Paper	7,372,424	7,423,044	Paper
Engineering Supplies	5,266,645	3,298,026	Engineering Supplies
Solar	4,726,839	36,630,531	Solar
Beverage	--	42,196,913	Beverage
Miscellaneous	9,906,334	12,173,554	Miscellaneous
Total	376,644,252	301,303,926	Total

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.

Based on the results of a review of the condition of inventories at the end of the year, management believes that there is no allowance for impairment of inventory value and inventory obsolescence to cover possible losses on inventory.

Manajemen tidak mengasuransikan persediaan terhadap risiko kerugian atas kebakaran dan pencurian mengingat jenis, sifat dan risiko masing-masing persediaan pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025.

Management does not insure inventory against the risk of loss due to fire and theft considering the type, nature and risk of each inventory as of June 30, 2026 and December 31, 2025.

8. Uang Muka dan Biaya Dibayar Di Muka

8. Advance and Prepaid Expenses

	30-Jun-26	31-Dec-25	
Uang Muka dan Biaya Dibayar Di Muka			Advance and Prepaid Expenses
Asuransi	486,161,114	455,564,240	Insurance
Uang Muka Pembelian Aset Tetap	394,782,978	1,885,254,077	Advances for Purchase of Fixed Assets
Lain-lain	767,332,540	598,208,902	Others
Total	1,648,276,631	2,939,027,219	Total

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

9. Investasi

Rincian harga perolehan investasi dalam bentuk saham adalah sebagai berikut:

Details of the acquisition price of investment in the form of shares are as follows:

	30 Juni 2026		
	Total Saham yang Dimiliki/ Number of Shares Owned	Persentase Kepemilikan/Percentage of Ownership	Nilai Wajar/Fair Value
Investasi yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi			
PT Maxindo Karya Anugerah	633,343,000	6.59%	32,300,493,000
	31 Desember 2025		
	Total Saham yang Dimiliki/ Number of Shares Owned	Persentase Kepemilikan/Percentage of Ownership	Nilai Wajar/Fair Value
Investasi yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi			
PT Maxindo Karya Anugerah	697,450,000	7.26%	35,569,950,000

Entitas anak perusahaan (EPI) memiliki investasi saham pada PT Maxindo Karya Anugerah Tbk (MKA). Berdasarkan Akta MKA yang diaktakan oleh Notaris Ratna Ramli, S.H., M.Kn., No. 57, tanggal 31 Maret 2022 tentang peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh melalui konversi laba yang diambil bagian oleh pemegang saham MKA secara proporsional dan perubahan nilai nominal saham semula sebesar Rp100.000 menjadi Rp10. Sehingga kepemilikan EPI atas MKA menjadi 698.233.333 saham, dengan nilai Rp6.982.333.330 yang setara dengan 7,62% kepemilikan.

The subsidiary (EPI) has an investment in shares of PT Maxindo Karya Anugerah Tbk (MKA). Based on the MKA Deed notarized by Notary Ratna Ramli, S.H., M.Kn., No. 57, dated March 31, 2022, concerning an increase in issued and fully paid capital through the conversion of profits taken proportionally by MKA shareholders and a change in the nominal value of shares from Rp100,000 to Rp10. So EPI's ownership of MKA becomes 698,233,333 shares, with a value of Rp6,982,333,330 which is equivalent to 7.62% ownership.

Berdasarkan Akta MKA yang diaktakan oleh Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 1, tanggal 9 Mei 2022 tentang peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh melalui pengalihan saham, EPI menambah 16.670 saham MKA, dengan nilai Rp166.670, sehingga kepemilikan EPI atas MKA meningkat menjadi 698.250.000 saham, dengan nilai Rp6.982.500.000 yang setara dengan 7,62% kepemilikan.

Based on the MKA Deed notarized by Notary Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 1, dated May 9, 2022 concerning the increase in issued and fully paid capital through the transfer of shares, EPI added 16,670 MKA shares, with a value of IDR 166,670, so that EPI's ownership of MKA increased to 698,250,000 shares, with a value of Rp6,982,500,000 which is equivalent to 7.62% ownership.

MKA resmi mencatatkan saham perdana atau IPO di bursa efek Indonesia pada 12 Juni 2023. Sehubungan dengan hal tersebut, EPI sebagai salah satu pemegang saham MKA, menggunakan nilai wajar untuk menyajikan kepemilikan saham tersebut.

MKA officially listed its initial public offering or IPO on the Indonesia Stock Exchange on June 12, 2023. In this regard, EPI, as one of MKA's shareholders, uses fair value to present its share ownership.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

10. Aset Keuangan Lancar Lainnya

	30-Jun-26	31-Dec-25
Aset Keuangan Lancar Lainnya		
Koperasi Simpan Pinjam Esta Dana Mandiri	10,250,000,000	10,250,000,000

Aset keuangan lancar lainnya merupakan deposito dengan jangka waktu 12 bulan.

10. Other Current Financial Asset

Other Current Financial Asset
Koperasi Simpan Pinjam Esta Dana Mandiri

Other current financial asset is a deposit with a term of 12 months.

11. Aset Tetap

Rincian dan mutasi aset tetap Grup adalah sebagai berikut:

Details and mutation of Group's fixed assets are as follows:

30 Juni 2026					
Saldo Awal/	Penambahan/	Pengurangan/	Reklasifikasi/	Saldo Akhir/	
Beginning Balance Rp	Addition Rp	Disposals Rp	Reclassification Rp	Ending Balance Rp	
Harga perolehan					Acquisition Cost
Tanah	90,036,795,700	--	--	90,036,795,700	Land
Bangunan	159,436,553,005	--	--	159,436,553,005	Buildings
Kendaraan	34,443,686,741	227,505,709	(946,932,681)	33,724,259,769	Vehicles
Perlengkapan	22,219,630,237	2,085,237,397	--	24,304,867,634	Supplies
Perabotan	2,518,315,711	--	(262,862,659)	2,255,453,052	Equipments
Aset dalam Pembangunan					Construction in Progress
Bangunan	56,499,594,133	1,777,282,772	--	58,276,876,905	Buildings
	365,154,575,527	4,090,025,879	(1,209,795,340)	368,034,806,066	
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation
Bangunan	83,251,446,777	3,986,552,925	--	87,237,999,702	Buildings
Kendaraan	16,395,800,759	2,088,577,345	(742,192,835)	17,742,185,269	Vehicles
Perlengkapan	20,280,433,639	466,648,705	--	20,747,082,344	Supplies
Perabotan	2,052,535,998	--	(7,375,741)	2,045,160,257	Equipments
	121,980,217,173	6,541,778,974	(749,568,576)	127,772,427,571	
Nilai Tercatat	243,174,358,354			240,262,378,494	Carrying Amount
2025					
Saldo Awal/	Penambahan/	Pengurangan/	Reklasifikasi/	Saldo Akhir/	
Beginning Balance Rp	Addition Rp	Disposals Rp	Reclassification Rp	Ending Balance Rp	
Harga perolehan					Acquisition Cost
Tanah	91,204,795,700	--	--	90,036,795,700	Land
Bangunan	156,678,480,905	716,613,707	--	159,436,553,005	Buildings
Kendaraan	34,675,575,048	1,508,069,800	(1,739,958,107)	34,443,686,741	Vehicles
Perlengkapan	20,938,380,831	886,657,546	(12,166,000)	22,219,630,237	Supplies
Perabotan	2,948,580,269	122,440,171	(552,704,729)	2,518,315,711	Equipments
Aset dalam Pembangunan					Construction in Progress
Bangunan	44,894,707,512	14,769,716,581	--	56,499,594,133	Buildings
	351,340,520,265	18,003,497,805	(2,304,828,836)	365,154,575,527	
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation
Bangunan	75,300,095,825	7,951,350,952	--	83,251,446,777	Buildings
Kendaraan	12,982,428,120	4,305,515,319	(892,142,680)	16,395,800,759	Vehicles
Perlengkapan	19,513,388,122	779,211,517	(12,166,000)	20,280,433,639	Supplies
Perabotan	2,286,214,145	317,096,822	(550,774,969)	2,052,535,998	Equipments
	110,082,126,212	13,353,174,610	(1,455,083,649)	121,980,217,173	
Nilai Tercatat	241,258,394,053			243,174,358,354	Carrying Amount

Pada 2025, Grup melakukan reklasifikasi aset tetap tanah menjadi properti investasi tanah sebesar Rp1.168.000.000 (Catatan 12).

In 2025, the Group reclassified land fixed assets into land investment properties amounting to Rp1,168,000,000 (Note 12).

Pada 2025, Grup melakukan reklasifikasi aset tetap bangunan menjadi properti investasi bangunan sebesar Rp716.613.707 (Catatan 12).

In 2025, the Group reclassified its building fixed assets into building investment properties amounting to Rp716,613,707 (Note 12).

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, Grup memiliki 126 kendaraan yang dengan tujuan untuk disewakan. Jumlah kendaraan yang telah disewakan masing-masing sebanyak 111 kendaraan (Catatan 23).

Kepemilikan aset tanah adalah berupa Hak Guna Bangunan yang seluruhnya atas nama Grup yang memiliki masa manfaat antara 14 sampai 30 tahun yang berlaku sampai dengan antara tahun 2028 sampai 2048. Manajemen Grup 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 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 dialokasikan dalam:

	30-Jun-26	30-Jun-25
Beban Pokok Pendapatan (Catatan 23)	1,953,157,713	2,054,652,880
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 24.a)	4,689,497,811	4,533,819,276
Total	<u>6,642,655,524</u>	<u>6,588,472,156</u>

Cost of Revenues (Note 23)
General and Administrative Expenses (Note 24.a)
Total

Sebagian tanah dan bangunan Grup digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 (Catatan 17).

Pengurangan aset tetap merupakan penghapusan dan penjualan aset tetap untuk tahun-tahun yang berakhir pada 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025.

Aset dalam penyelesaian merupakan akumulasi atas biaya pembangunan bangunan hotel terutama atas penyelesaian Hotel Amaris Gorontalo dan pengembangan Esta Tower yang dimiliki oleh Grup. Akumulasi biaya konstruksi pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp56.499.594.133 dengan persentase penyelesaian antara 10% sampai dengan 95% dengan perkiraan penyelesaian pada April 2026 - Juni 2027.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 aset tetap berupa bangunan dan sebagian kendaraan, telah diasuransikan oleh Grup kepada PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia dan PT Asuransi Raksa Pratikara untuk risiko kebakaran dan risiko lainnya, dengan nilai pertanggungan sebesar Rp323.540.929.079. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutupi kemungkinan terjadinya kerugian terhadap risiko kerugian

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the Group owned 126 vehicles for lease purposes, respectively. The number of vehicles lease was 111, respectively (Note 23).

Ownership of land assets is in the form of Building Use Rights which are entirely in the name of the Group which have a useful period of between 14 to 30 years which are valid until between 2028 and 2048. The Group's management believes that there will be no difficulties in extending the land rights, because these assets were obtained legally and accompanied by valid proof of ownership.

Depreciation for the years ending June 30, 2026 and December 31, 2025 is allocated in:

Some of the Group's land and buildings are used as collateral for long-term bank loans as of June 30, 2026 and December 31, 2025 (Note 17).

Deduction of fixed assets represents write-offs and sales of fixed assets for the years ending June 30, 2026 and December 31, 2025.

Construction in progress represents the accumulation of hotel building construction costs, especially the completion of Hotel Amaris Gorontalo and the development of Esta Tower owned by the Group. The accumulated construction costs as of December 31, 2025 amounted to Rp56,499,594,133 with a completion percentage of between 10% and 95% with an estimated completion in April 2026 - June 2027.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025 fixed assets, in the form of buildings and some vehicles, have been insured by the Group with PT Asuransi Etiqa Internasional Indonesia and PT Asuransi Raksa Pratikara for fire and other risks, with coverage amounts Rp323,540,929,079 respectively. Management believes that the insurance coverage is sufficient to cover possible losses on the assets insured.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

yang mungkin terjadi atas aset yang dipertanggungjawabkan.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, harga perolehan aset tetap Grup yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan adalah sebesar Rp18.657.217.273.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai atas aset tetap, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai untuk aset tetap.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the acquisition price of the Group's fixed assets that have been fully depreciated and are still in use amounted to Rp18,657,217,273, respectively.

Management believes that there is no indication of impairment of fixed assets, so there is no need for allowance for impairment losses for fixed assets.

12. Properti Investasi

12. Investment Properties

30-Jun-26				
	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Penambahan/ Addition Rp	Reklasifikasi/ Reclassification Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp
Harga perolehan				
Tanah	7,176,526,869	--	--	7,176,526,869
Bangunan	25,893,548,743	--	--	25,893,548,743
Perlengkapan	459,490,624	--	--	459,490,624
	<u>33,529,566,236</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>33,529,566,236</u>
Akumulasi penyusutan				
Bangunan	12,446,692,608	686,772,806	--	13,133,465,414
Perlengkapan	459,490,624	--	--	459,490,624
	<u>12,906,183,232</u>	<u>686,772,806</u>	<u>--</u>	<u>13,592,956,038</u>
Nilai Tercatat	<u>20,623,383,004</u>			<u>19,936,610,198</u>
				Acquisition Cost
				Land
				Buildings
				Equipment
				Accumulated Depreciation
				Buildings
				Equipment
				Carrying Amount
2025				
	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Penambahan/ Addition Rp	Reklasifikasi/ Reclassification Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp
Harga perolehan				
Tanah	6,008,526,869	--	1,168,000,000	7,176,526,869
Bangunan	25,176,935,036	--	716,613,707	25,893,548,743
Perlengkapan	459,490,624	--	--	459,490,624
	<u>31,644,952,529</u>	<u>--</u>	<u>1,884,613,707</u>	<u>33,529,566,236</u>
Akumulasi penyusutan				
Bangunan	11,138,836,587	1,307,856,021	--	12,446,692,608
Perlengkapan	459,490,624	--	--	459,490,624
	<u>11,598,327,211</u>	<u>1,307,856,021</u>	<u>--</u>	<u>12,906,183,232</u>
Nilai Tercatat	<u>20,046,625,318</u>			<u>20,623,383,004</u>
				Acquisition Cost
				Land
				Buildings
				Equipment
				Accumulated Depreciation
				Buildings
				Equipment
				Carrying Amount

Beban penyusutan properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing sebesar Rp343.973.902 dan Rp1.307.856.021 disajikan dalam akun "Penyusutan Properti Investasi" sebagai bagian dari "Beban Pokok Pendapatan" pada laba rugi (Catatan 24).

Tanah dan bangunan Grup digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 (Catatan 17).

Pada 2025, Grup melakukan reklasifikasi aset tetap tanah menjadi properti investasi tanah sebesar Rp1.168.000.000 (Catatan 11).

Depreciation expense for investment properties for the years ended June 30, 2026 and December 31, 2025 amounting to Rp343.973.902 and Rp1,307,856,021 respectively is presented in the "Depreciation of Investment Property" account as part of "Cost of Revenue" in profit loss (Note 24).

The Group's land and buildings are used as collateral for long-term bank loans as of June 30, 2026 and December 31, 2025 (Note 17).

In 2025, the Group reclassified land fixed assets into land investment properties amounting to Rp1,168,000,000 (Note 11).

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

Pada 2025, Grup melakukan reklasifikasi aset tetap bangunan menjadi property investasi bangunan sebesar Rp716.613.707 (Catatan 11).

In 2025, the Group reclassified its building fixed assets into building investment properties amounting to Rp716,613,707 (Note 11).

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, jumlah properti investasi yang telah disewakan sebanyak 19 ruko serta 1 gedung perkantoran, dengan nilai pendapatan sewa yang diakui masing masing sebesar Rp719.097.027 dan Rp2.567.510.354 (Catatan 23).

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the number of investment properties that have been leased is 19 shophouses with 1 office building, amounting to Rp719.097.027 and Rp2,567,510,354 respectively (Note 23).

Properti investasi berupa bangunan, telah diasuransikan oleh Grup kepada PT Asuransi Etiqa Internasional dan PT Asuransi Bina Dana Arta Tbk terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya, dengan nilai pertanggungan pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 sebesar Rp10.912.829.438.

Investment properties in the form of buildings have been insured by the Group with PT Asuransi Etiqa Internasional and PT Asuransi Bina Dana Arta Tbk against the risk of fire and other risks, with coverage values as of June 30, 2026 and December 31, 2025 amounting to Rp10,912,829,438.

Berdasarkan kondisi masing-masing Properti Investasi pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai atas properti investasi yang lain.

Based on the condition of each Investment Property as of June 30, 2026 and December 31, 2025, management believes that there is no indication of impairment in the value of other investment properties.

13. Utang Usaha - Pihak Ketiga

13. Trade Payables - Third Parties

Akun ini terutama merupakan utang terkait pembelian persediaan hotel kepada pihak ketiga sebesar masing-masing Rp1.542.864.927 dan Rp1.116.952.007 pada tahun 2026 dan 2025.

This account mainly represents debt related to the purchase of hotel supplies from third parties amounting to Rp1.542.864.927 and Rp1,116,952,007 respectively in 2026 and 2025.

Seluruh saldo utang usaha dalam mata uang Rupiah dan tidak ada jaminan yang diberikan oleh Grup atas perolehan utang ini.

All trade payable balances are denominated in Rupiah and there is no guarantee provided by the Group for the acquisition of this debt.

14. Beban Akruai

13. Accrual Expenses

Rincian beban akrual adalah sebagai berikut:

Details of accrual expenses are as follows:

	30-Jun-25	31-Dec-25
Gaji	1,383,064,007	489,094,090
Service Charge	1,236,373,852	1,276,352,658
Jasa Profesional	41,772,842	122,690,342
Utilities	27,929,605	263,406,784
Lain - lain (dibawah Rp50.000.000)	160,812,818	189,493,323
Total	2,849,953,124	2,341,037,197

Salaries
Service Charge
Professional Fees
Utilities
Others (less than Rp50.000.000)
Total

Beban akrual - service charge terutama merupakan biaya layanan yang diperoleh dari pelanggan atas jasa perhotelan.

Accrued expenses - service charges are mainly service fees obtained from customers for hotel services.

15. Perpajakan

15. Taxation

a. Pajak Dibayar di Muka

Perusahaan:
Pajak Penghasilan
Pasal 4 ayat 2
Entitas Anak:
Pajak Penghasilan
Pasal 21
Total

30-Jun-26	31-Dec-25
58,929,936	107,292,894
259,609,113	237,738,510
318,539,049	345,031,404

The Company:
Income Taxes
Article 4 (2)
Subsidiary:
Income Taxes
Article 21
Total

b. Utang Pajak

Pajak Hotel dan Restoran
Pajak Penghasilan
Pasal 4 ayat 2
Pasal 21
Pasal 23/26
Pasal 29
Total

30-Jun-26	31-Dec-25
436,252,107	407,522,579
52,579,047	62,612,153
3,510,193	58,109,515
20,042,039	11,308,057
--	--
512,383,386	539,552,304

Restaurant and Hotel Tax Expense
Income Taxes
Article 4(2)
Article 21
Article 23/26
Article 29
Total

c. Pajak Final

Perhitungan beban pajak final menggunakan tarif pajak final yang berlaku untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Pendapatan Sewa Bangunan yang
Dikenakan Pajak Final
Pajak final (10%)

30-Jun-26	31-Dec-25
1,268,747,617	2,574,843,686
124,485,869	253,567,692

Building Rent Revenue which
Charged with Final Tax
Final Tax (10%)

d. Pengampunan Pajak

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak ("SKPP") tanggal 28 September 2016, Grup mengungkapkan kepemilikan aset sebesar Rp500.000.000 berupa uang tunai. Grup 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 tahun 2016.

e. Surat Keputusan Pajak

Pada tanggal 14 Februari 2025 EPI mengajukan banding ke Pengadilan Pajak melalui Surat Nomor 004/EPI/II/2025 dengan pokok permohonan agar jumlah kurang bayar ditetapkan sebesar Rp125.125.546, serta telah melakukan pembayaran sebesar Rp63.164.243 pada tanggal 17 Februari 2025 sehubungan dengan proses banding tersebut.

a. Prepaid Taxes

c. Taxes Payable

e. Final Tax

The calculation of final tax expense using applicable tax rates for the year ended June 30, 2026 and December 31, 2025 is as follows:

f. Tax Amnesty

Based on the Tax Amnesty Certificate ("SKPP") dated 28 September 2016, the Group disclosed ownership of assets amounting to Rp500,000,000 in the form of cash. The Group recognizes these tax amnesty assets as part of cash and bank and additional paid-in capital.

The ransom money paid based on the SKPP amounting to Rp10,000,000 was charged to profit or loss in 2016.

g. Tax Assessment Letter

Based on the Tax Amnesty Certificate ("SKPP") dated 28 September 2016, the Group disclosed ownership of assets amounting to Rp500,000,000 in the form of cash. The Group recognizes these tax amnesty assets as part of cash and bank and additional paid-in capital.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

16. Pendapatan Diterima di Muka

	2025	2024
Jangka Pendek		
Pihak berelasi (Catatan 29.e)	518,703,698	655,740,735
Pihak ketiga		
PT Bank KEB Hana Indonesia	612,702,276	612,702,276
Fauzan Amir Lubis	216,000,000	--
PT Edcon Indonesia	50,000,000	120,000,000
Gereja Kristus Di Indonesia	47,979,797	191,919,192
PT Indomarco Prismatama	41,666,682	99,999,996
Mila Gemilang	18,333,326	110,000,004
Lain - lain (dibawah Rp100.000.000)	381,338,024	286,319,567
Subtotal	1,886,723,803	2,076,681,770

	2025	2024
Jangka Panjang		
Pihak berelasi (Catatan 29.f)	2,891,955,552	2,793,807,403
Pihak ketiga		
PT Bank KEB Hana Indonesia	1,582,814,188	2,195,516,464
PT Indomarco Prismatama	--	--
Lain - lain (dibawah Rp100.000.000)	--	157,979,805
Subtotal	4,474,769,740	5,147,303,672
Total	6,361,493,543	7,223,985,442

Akun ini merupakan uang muka yang diterima terlebih dahulu dengan masa sewa berkisar selama 1 sampai dengan 5 tahun masa sewa atas jasa sewa properti investasi yang dimiliki Grup.

This account represents advances received in advance with a rental period ranging from 1 until 5 years for investment property rental services owned by the Group.

16. Unearned Revenue

Short Term
Related Parties (Note 29.e)
Third Parties
PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Edcon Indonesia
Gereja Kristus Di Indonesia
PT Indomarco Prismatama
Mila Gemilang
Others (Less than Rp100,000,000)
Subtotal

Long Term
Related Parties (Note 29.f)
Third Parties
PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Indomarco Prismatama
Others (Less than Rp100,000,000)
Subtotal
Total

17. Utang Bank

	30-Jun-26	31-Dec-25
Utang Bank Jangka Pendek		
Pinjaman Rekening Koran		
Perusahaan		
PT Bank Sahabat Sampoerna	--	21,845,570,066
Entitas Anak - EPI		
PT Bank KEB Hana Indonesia	4,971,947,587	4,718,060,784
PT Bank Jtrust Indonesia	9,906,858,800	9,510,582,738
Total	14,878,806,387	36,074,213,588
Utang Bank Jangka Panjang		
Kredit Investasi		
Perusahaan		
PT Bank Sahabat Sampoerna	22,301,214,018	--
Entitas Anak - EPI		
PT Bank KEB Hana Indonesia	91,850,861,348	96,643,869,245
PT Bank Jtrust Indonesia	7,864,043,998	8,698,266,554
Dikurangi:		
Bagian yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(16,727,688,557)	(15,984,299,577)
Total Utang Bank Jangka Panjang	105,288,430,807	89,357,836,222

Perusahaan
PT Bank Sahabat Sampoerna
Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 37, tanggal 29 Mei 2023 yang dibuat di hadapan Jesvit Justin, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, Perusahaan memperoleh Fasilitas Pinjaman Rekening Koran kepada debitur dengan batas maksimum fasilitas sebesar Rp22.500.000.000. Suku bunga untuk fasilitas

The Company
PT Bank Sahabat Sampoerna
Based on Credit Agreement Deed Number 37, dated May 29, 2023, made in presence of Jesvit Justin, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang City, the Company obtained a Current Account Loan Facility for the debtor with a maximum facility limit of Rp22,500,000,000. The interest rate for this credit facility is 11.5% per year with a loan term of

17. Bank Loans

Short Term Bank Loan
Current Account Loan
The Company
PT Bank Sahabat Sampoerna
Subsidiary - EPI
PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank Jtrust Indonesia
Total
Long Term Bank Loan
Investment Loan
Subsidiary - EPI
PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank Jtrust Indonesia
Less:
Portion Due Within One Year
Total Long Term Bank Loan

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

kredit ini sebesar 11,5% per tahun dengan jangka waktu pinjaman selama 12 bulan sejak tanggal 29 Mei 2023 hingga 29 Mei 2024. Pemberian Fasilitas Pinjaman Rekening Koran oleh Bank kepada Perusahaan akan dilaksanakan melalui rekening Koran dengan tujuan untuk modal kerja. Jaminan atas fasilitas kredit ini yaitu Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Cut Meutia, RT 01/ RW 02, Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4973/Sepanjang Jaya (Catatan 12).

Perjanjian ini telah diperbaharui dengan Perubahan Perjanjian Kredit No.353/BSS-JKT/PPJ/V/2025 tanggal 28 Mei 2025, dengan pemberian fasilitas kredit sebesar Rp25.000.000.000 yang berlaku sejak 29 Juni 2025 sampai dengan 29 Mei 2026.

Pada 30 Juni 2026, Perusahaan telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank.

**Entitas Anak – EPI
PT Bank KEB Hana Indonesia**

Berdasarkan Surat Perubahan Perjanjian Kredit No.243/PK/2026 tanggal 26 Maret 2026, EPI memperoleh Fasilitas Pinjaman Rekening Koran dari PT Bank KEB Hana Indonesia dengan rincian sebagai berikut:
Pinjaman Rekening Koran

Plafond Kredit: Rp5.000.000.000
Suku Bunga: 9% per tahun/year

Jangka Waktu sampai dengan: 28 Maret 2026 sampai
28 April 2027/ March 28, 2026 up
to April 28, 2027

Tujuan: Modal Kerja/working capital

Fasilitas kredit EPI yang diberikan oleh PT Bank KEB Hana Indonesia telah mengalami beberapa perubahan, perubahan terakhir berdasarkan Surat Perubahan Perjanjian Kredit No.243/PK/2026 tanggal 26 Maret 2026, EPI memperoleh Fasilitas Kredit dari PT Bank KEB Hana Indonesia dengan rincian sebagai berikut:

Pinjaman Investment Loan 2 (IL2)

Plafond Kredit: Rp64.000.000.000
Suku Bunga: 9% per tahun/ year
Jangka Waktu: 28 Maret 2016 sampai dengan 28
Maret 2030/ March 28, 2016 to

12 months from date May 29, 2023 to May 29, 2024. The provision of Current Account Loan Facilities by the Bank to the Company will be carried out through a Current Account for the purpose of working capital. Collateral for this credit facility is land and buildings located on Jalan Cut Meutian, RT 01/ RW 02, Panjang Jaya Village, Rawa Lumbu District, Bekasi City, West Java Province, based on Building Use Rights Certificate Number 4973/Sepanjang Jaya (Note 12).

This agreement has been updated with the Amendment to the Credit Agreement No.353/BSS-JKT/PPJ/V/2025 dated May 28, 2025, with the provision of a credit facility of Rp25,000,000,000 which is valid from June 29, 2025 to May 29, 2026.

As of Maret 31, 2026, the Company has fulfilled the requirements determined by the bank.

**Subsidiary – EPI
PT Bank KEB Hana Indonesia**

Based on the Credit Agreement Amendment Letter No.243/PK/2026 dated March 26, 2026, EPI obtained a Current Account Loan Facility from PT Bank KEB Hana Indonesia with the following details:

Current Account Loan

Credit Plafond:
Interest Rate:

Term Period:

Objective:

The EPI credit facility provided by PT Bank KEE Hana Indonesia has undergone several changes, the latest change is based on the Credit Agreement Amendment Letter No.243/PK/2026 dated March 26, 2026, EP obtained a Credit Facility from PT Bank KEB Hana Indonesia with the following details:

Investment Loan 2 (IL2)

Credit Plafond:
Suku Bunga:
Term Period:

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

March 28, 2030

Pinjaman Investment Loan 3 (IL3)

Investment Loan 3 (IL3)

Plafond Kredit: Rp24.476.131.756
Suku Bunga: 9% per tahun/ year
Jangka Waktu: 28 April 2022 sampai dengan 1
Maret 2030/ April 28, 2022 to
March 1, 2030

Credit Plafond:
Suku Bunga:
Term Period:

**Pinjaman Working Capital Installment 1
(WCI 1)**

**Working Capital Installment
1 (WCI 1)**

Plafond Kredit: Rp17.597.952.909
Suku Bunga: 9% per tahun/ year
Jangka Waktu: 28 Maret 2016 sampai dengan
28 Maret 2030/ March 28, 2016
to March 28, 2030

Credit Plafond:
Suku Bunga:
Term Period:

Pinjaman Working Capital Installment 2 (WCI 2)

**Working Capital Installment
2 (WCI 2)**

Plafond Kredit: Rp15.000.000.000
Suku Bunga: 9% per tahun/ year
Jangka Waktu: 27 Desember 2017 sampai
dengan 27 Maret 2030/
December 27, 2017 to March 27,
2030

Credit Plafond:
Suku Bunga:
Term Period:

Pinjaman Investment Loan 4 (IL4)

Investment Loan 4 (IL4)

Plafond Kredit: Rp35.000.000.000
Suku Bunga: 9% per tahun/ year
Jangka Waktu: 31 Mei 2024 sampai dengan 31
Mei 2034/ May 31, 2023 to May
31, 2034

Credit Plafond:
Suku Bunga:
Term Period:

Tujuan: Kredit Investasi/ Credit
Investment

Objective:

Hingga 31 Desember 2025, EPI telah melakukan
pencairan fasilitas kredit IL4 sebesar
Rp35.000.000.000.

As of December 31, 2024, EPI has disbursed IL4
credit facilities amounting to Rp35,000,000,000.

Fasilitas kredit tersebut dijamin dengan Aset Tetap
yang dimiliki oleh EPI (Catatan 11):

The credit facility is guaranteed by Fixed Assets
owned by EPI (Note 11):

- i. Tanah dan bangunan berupa Hotel Amaris Pakuan Bogor yang terletak di Jalan Pakuan Nomor 2, Kelurahan Baranangsiang, Kecamatan Bogor Timur, Bogor, Jawa Barat;
- ii. Tanah dan bangunan berupa Hotel Amaris Hertasning Makassar yang terletak di Jalan Hertasning Nomor 63D, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Makassar, Sulawesi Selatan;
- iii. Tanah dan bangunan berupa Hotel Amaris Gorontalo yang terletak di Jalan Sultan Botutihe Nomor 37, Ipilo, Kota Timur, Gorontalo; dan

- i. Land and buildings in the form of the Amaris Pakuan Bogor Hotel which is located on Jalan Pakuan Number 2, Baranangsiang Village, East Bogor District, Bogor, West Java;
- ii. Land and building in the form of the Amaris Hertasning Makassar Hotel which is located on Jalan Hertasning Number 63D, Masale Village, Panakkukang District, Makassar, South Sulawesi;
- iii. Land and building in the form of the Amaris Gorontalo Hotel which is located on Jalan Sultan Botutihe Number 37, Ipilo, Kota Timur, Gorontalo; and

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

Selama kredit belum lunas, EPI wajib untuk:

- i. Mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari bank, sebelum membayar dividen atau melakukan distribusi atas pendapatan lainnya kepada pemegang sahamnya;
- ii. Memberikan laporan secara tertulis kepada bank dan mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari bank apabila jaminan disewakan kepada pihak ketiga dan jangka waktu sewa yang diperbolehkan adalah maksimal dua tahun;
- iii. Memberikan laporan secara tertulis apabila memperoleh fasilitas kredit/pinjaman dari pihak lain atau kreditur lain kepada bank dan wajib mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari bank;
- iv. Memberi kuasa kepada bank untuk mendebet secara otomatis rekening giro atau tabungan atau rekening lainnya atas nama EPI untuk pembayaran kembali kewajiban EPI kepada bank;
- v. Menyalurkan aktivitas keuangan usaha dan aktivitas bertransaksi melalui rekening bank minimal 50% dari total pendapatan atau secara prorata;
- vi. Menggunakan fasilitas kredit sesuai dengan tujuan penggunaan fasilitas kredit;
- vii. Memberitahukan kepada bank jika terdapat perubahan anggaran dasar;
- viii. Tidak diperbolehkan melakukan perubahan pemegang saham tanpa persetujuan terlebih dahulu dari bank.

Pada 30 Juni 2026, EPI telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank.

As long as the credit has not been paid full, EPI is obliged to:

- i. Obtain prior approval from the bank, before paying dividends or making distributions of other income to shareholders;*
- ii. Provide a written report to the bank and obtain prior approval from the bank if the collateral is rented to a third party and the permitted rental period is a maximum of two years;*
- iii. Provide a written report if you obtain a credit/loan facility from another party or other creditor to the bank and must obtain prior approval from the bank;*
- iv. Authorize the bank to automatically debit a checking or savings account or other account in the name of EPI for repayment of EPI's obligations to the bank;*
- v. Distribute business financial activities and transaction activities through a bank account of at least 50% of total income or on a prorated basis;*
- vi. Using credit facilities in accordance with the purpose of using the credit facility;*
- vii. Notify the bank if there are changes to the articles of association;*
- viii. It is not permitted to make changes to shareholders without prior approval from the bank.*

As of June 30, 2026, EPI has fulfilled the requirements determined by the bank.

PT Bank Jtrust Indonesia Tbk

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Keputusan Kredit No. 33/JTRUST-JKT/SPK-CSME/IV/2026 tanggal 16 April 2026, EPI memperoleh Fasilitas Pinjaman dari PT Bank Jtrust Indonesia Tbk dengan rincian sebagai berikut:

Kredit Rekening Koran	
Plafond Kredit:	Rp10.000.000.000
Suku Bunga:	12.5% per tahun/ year
Jangka Waktu:	12 bulan/ months
Tujuan:	Modal Kerja/Working Capital

Kredit Angsuran Berjangka (KAB)	
Plafond Kredit:	Rp10.000.000.000
Suku Bunga:	12.5% per tahun/ year
Jangka Waktu:	60 bulan/ months

PT Bank Jtrust Indonesia Tbk

Based on the Credit Agreement Amendment Letter No. 33/JTRUST-JKT/SPK-CSME/IV/2026 dated April 16, 2026, EPI obtained a Current Account Loan Facility from PT Bank Jtrust Indonesia Tbk with the following details:

Current Account Loan	
Credit Plafond:	
Interest Rate:	
Term Period:	
Objective:	

Investment Loan	
Credit Plafond:	
Interest Rate:	
Term Period:	

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

Fasilitas kredit tersebut dijamin dengan:

- i. Tanah dan Bangunan berupa Ruko berdasarkan bukti SHM No 209/Puspanegara atas nama Nyonya Jeti, terletak di Jl.Raya Mayor Oking Jaya Atmaja, Desa Puspanegara, Kecamatan Citereup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, yang merupakan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) senilai Rp23.000.000.000;
- ii. Tanah dan Bangunan berupa Ruko berdasarkan bukti SHM No 307/Puspanegara atas nama Melvin dan Melivia, terletak di Jl.Raya Mayor Oking Jaya Atmaja, Desa Puspanegara, Kecamatan Citereup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, yang merupakan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) senilai Rp2.000.000.000;
- iii. Corporate Guarantee PT Esta Utama Corpora sebesar fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank; dan
- iv. Jaminan Perorangan Yan Peter Wangkar sebesar fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank.

Selama kredit belum lunas, EPI wajib untuk:

- Menyalurkan transaksi keuangan melalui bank minimal 70% dari pinjaman di bank;
- Menggunakan fasilitas kredit sesuai dengan tujuan penggunaan fasilitas kredit;
- Memberikan laporan secara tertulis apabila memperoleh fasilitas kredit/pinjaman dari pihak lain atau kreditur lain kepada bank dan wajib mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari bank;
- Tidak diperbolehkan meminjamkan, menyewakan, menjaminkan lagi, menjual barang yang dijamin pada bank;
- Tidak diperbolehkan memberikan pinjaman maupun fasilitas keuangan kepada/dari pihak lain kecuali pinjaman dalam jangka pendek dan/atau dalam melakukan kegiatan usaha sehari-hari;
- Tidak diperbolehkan mengakibatkan atau menyetujui pengeluaran modal kumulatif lebih dari 50% total aset;
- Tidak diperbolehkan mengubah anggaran dasar, pemegang saham, perubahan susunan Direksi dan atau Dewan Komisaris; dan
- Tidak diperbolehkan membayar dividen atau melakukan distribusi atas pendapatan lainnya kepada pemegang sahamnya.

The credit facility is guaranteed by:

- i. Land and Building in the form of a Shophouse based on evidence of SHM No. 209/Puspanegara in the name of Mrs. Jeti, located on Jl. Raya Mayor Oking Jaya Atmaja, Puspanegara Village, Citereup District, Bogor Regency, West Java Province, which is a Rank I (First) Mortgage Right worth IDR 23,000,000,000;*
- ii. Land and Building in the form of a Shophouse based on evidence of SHM No. 307/Puspanegara in the name of Melvin and Melivia, located on Jl. Raya Mayor Oking Jaya Atmaja, Puspanegara Village, Citereup District, Bogor Regency, West Java Province, which is a Rank I (First) Mortgage Right worth Rp2,000,000,000;*
- iii. Corporate Guarantee of PT Esta Utama Corpora in the amount of the credit facility provided by the Bank; and*
- iv. Personal Guarantee of Yan Peter Wangkar in the amount of the credit facility provided by the Bank.*

As long as the credit has not been paid full, EPI is obliged to:

- Channel financial transactions through banks for at least 70% of bank loans;*
- Use credit facilities in accordance with the intended use of the credit facilities;*
- Provide written reports to the bank if obtaining credit/loan facilities from other parties or other creditors, and must obtain prior approval from the bank;*
- Not permitted to lend, rent, re-pledge, or sell goods pledged as collateral to the bank;*
- Not permitted to provide loans or financial facilities to/from other parties except for short-term loans and/or for conducting daily business activities;*
- Not permitted to incur or approve cumulative capital expenditures exceeding 50% of total assets;*
- Not permitted to amend the articles of association, shareholders, or change the composition of the Board of Directors and/or Board of Commissioners; and*
- Not permitted to pay dividends or distribute other income to shareholders.*

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

Pada 30 Juni 2026, EPI telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank.

As of June 30, 2026, EPI has fulfilled the requirements determined by the bank.

Jumlah pembayaran pinjaman Grup pada tahun 2026 dan 2024 adalah masing-masing sebesar Rp24.317.668.344 dan Rp7.905.094.013. Nilai terutang pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp141.416.349.386 dan Rp119.570.779.322.

The Group's total loan payments in 2025 and 2024 are Rp24,317,668,344 and Rp7,905,094,013, respectively. The outstanding amount as of December 31, 2025 and 2024 is Rp141,416,349,386 and Rp119,570,779,322, respectively.

18. Utang Pembiayaan Konsumen

18. Consumer Financing Payables

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, Grup mengadakan perjanjian pembiayaan konsumen dengan PT BCA Finance untuk pembelian kendaraan. Rincian utang pembiayaan konsumen adalah sebagai berikut:

On June 30, 2026 and December 31, 2025, the Group entered into consumer financing agreements with PT BCA Finance for vehicle purchases. Details of consumer financing debt are as follows:

	30-Jun-26	31-Dec-25
Utang Pembiayaan Konsumen	4,363,417,400	5,586,293,872
Dikurangi : Bunga	487,275,949	(453,114,576)
Subtotal	3,876,141,451	5,133,179,296
Bagian:		
Jangka Panjang	3,876,141,451	5,133,179,296
Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	(2,106,046,688)	(2,628,172,680)
Total	1,770,094,763	2,505,006,616

Consumer Financing Payables
Less : Interest
Subtotal
Portion:
Long Term
Portion Due Within One Year
Total

Utang pembiayaan konsumen ini dikenai tingkat suku bunga sebesar 5,23% - 12,60% per tahun dengan menggunakan metode anuitas atau setara dengan bunga flat sebesar 2,60% - 6,45% per tahun dan akan dilunasi selama tiga tahun melalui angsuran bulanan.

This consumer financing debt is subject to an interest rate of 5.23% - 12.06% per year using the annuity method or the equivalent of flat interest of 2.60% - 6.45% per year and will be repaid over three years through monthly installments.

Pembayaran atas pokok utang pembiayaan konsumen tersebut masing-masing sebesar **Rp5.039.684.003** periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026.

Payments for the principal of consumer financing debt amounted to Rp5,039,684,003 for the periods ending June 30, 2026 and December 31, 2025, respectively.

Beban bunga atas utang pembiayaan konsumen tersebut sebesar Rp173.603.584 untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026.

Interest expenses on consumer financing debt amounted to Rp173,603,584 for the year ended June 30, 2026, respectively.

19. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

19. Employee Benefits Liabilities

Perusahaan memberikan imbalan untuk karyawannya yang telah mencapai usia pensiun yaitu 56 tahun sesuai dengan Undang-Undang No.6 Tahun 2023 dan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021(PP 35/2021) yang menerapkan pengaturan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) No. 2/2022 tentang Cipta Kerja pada tahun 2022 dan Undang-

The company provides benefits to its employees who have reached the retirement age of 56 years in accordance with Law No.6 Year 2023 and Government Regulation no. 35 of 2021 (PP 35/2021) which implements the provisions of Government Regulation in Lieu of Law (Perpu) no. 2/2022 concerning Job Creation in 2022 and Law no. 11/2020 concerning Job Creation in 2021. The

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

undang No. 11/2020 tentang Cipta Kerja pada tahun 2021. Liabilitas imbalan kerja tersebut tidak didanai.

employee benefits obligation is not funded.

20. Modal Saham

Susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 berdasarkan laporan yang dikelola oleh PT Bima Registra, Biro Administrasi Efek adalah sebagai berikut:

30 Juni 2026			
Pemegang Saham/ Shareholders	Saham (Lembar)/ Shares	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership	Total/ Total Rp
PT Esta Utama Corpora	1,518,470,799	62.60%	151,847,079,900
PT Esta Dana Ventura	188,762,050	7.80%	18,876,205,000
Masyarakat (dengan kepemilikan kurang dari 5%)	718,121,330	29.60%	71,812,133,000
Total	2,425,354,179	100.00%	242,535,417,900

31 Desember 2025			
Pemegang Saham/ Shareholders	Saham (Lembar)/ Shares	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership	Total/ Total Rp
PT Esta Utama Corpora	1,545,970,799	63.70%	154,597,079,900
PT Esta Dana Ventura	188,762,050	7.80%	18,876,205,000
Masyarakat (dengan kepemilikan kurang dari 5%)	690,621,330	28.50%	69,062,133,000
Total	2,425,354,179	100.00%	242,535,417,900

The composition of shareholders and their percentage of ownership as of June 30, 2026 and December 31, 2025 based on reports managed by PT Bima Registra, Securities Administration Bureau are as follows:

Perusahaan telah melakukan sebagian hasil pelaksanaan konversi Waran yang meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan menjadi Rp242.535.417.900, sehingga Perusahaan telah menerbitkan sebanyak 196.123.410 lembar saham baru sebagai hasil pelaksanaan konversi waran. Hal ini sebagaimana tercatat pada Surat Keterangan Daftar Pemegang Saham Perusahaan nomor 043/BIMA/ESTA/VIII/2023 yang dikeluarkan oleh PT Bima Registra selaku Biro Administrasi Efek (BAE).

The Company has carried out part of the results of the Warrant conversion exercise which increased the Company's issued and paid-up capital to Rp242,535,417,900, so that the Company has issued 196,123,410 new shares as a result of the warrant conversion exercise. This is as recorded in the Company's Shareholder Registration Certificate number 043/BIMA/ESTA/VIII/2023 issued by PT Bima Registra as the Securities Administration Bureau (BAE).

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

21. Tambahan Modal Disetor

21. Additional Paid-in Capital

	30-Jun-26	31-Dec-25	
Agio Saham Dari Penawaran Umum Perdana	4,000,000,000	4,000,000,000	Premium on Stock Initial Public Offering
Aset Pengampunan Pajak	1,524,100,000	1,524,100,000	Asset of Tax Amnesty
Selisih Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali	(80,217,896,932)	(80,217,896,932)	Difference Arising from Restructuring Transactions of
Beban Emisi Saham	(2,758,750,962)	(2,758,750,962)	Entities Under Common Control
Total	(77,452,547,894)	(77,452,547,894)	Share Issuance Expense

22. Kepentingan Nonpengendali

22. Non-Controlling Interest

Kepentingan Nonpengendali pada entitas anak
adalah sebagai berikut:

Non-controlling interest in subsidiaries are as
follows:

	2026	2025	
Saldo Awal Tahun	245,841,608	276,541,636	Beginning Balance
Penambahan Modal Tahun Berjalan	--	--	Issuance of Shares
Rugi Bersih Tahun Berjalan	7,466,081	(30,700,028)	Loss for the Year
Saldo Akhir Tahun	253,307,689	245,841,608	Ending Balance

23. Pendapatan

23. Revenue

	30-Jun-26	30-Jun-25	
Pendapatan Hotel	18,646,083,820	16,259,481,411	Hotel Revenue
Pendapatan Sewa Kendaraan (Catatan 11)	4,053,331,980	4,473,102,160	Vehicle Rental Revenue (Note 11)
Pendapatan Sewa Ruko (Catatan 12)	1,268,747,617	1,278,727,404	Shophouse Rental Revenue (Note 12)
Pendapatan Service Charge	117,800,000	121,800,000	Service Charge Revenue
Pendapatan Laundry	503,737,190	--	Laundry Revenue
Total	24,589,700,607	22,133,110,975	Total

Pendapatan sewa ruko merupakan pendapatan
yang diperoleh dari sewa properti investasi
(Catatan 11) yang dimiliki Grup sebagai berikut:

- 1 unit bangunan ruko yang terletak di ruko BSD Junction Blok A37, Jl. Pahlawan Seribu, BSD City, Tangerang Selatan.
- 1 unit bangunan ruko yang terletak di ruko BSD Junction Blok A11, Jl Pahlawan Seribu, BSD City, Tangerang Selatan.
- 1 unit bangunan ruko yang terletak di Bandung, Jawa Barat.
- 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Raya Wangun 240G, Bogor.
- 1 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Raya Wangun 240F, Bogor.
- 10 unit bangunan ruko yang terletak di Bogor, Jawa Barat.
- 1 unit ruangan yang terletak di Bogor, Jawa Barat.
- 1 unit bangunan ruko yang terletak di Plaza Sudirman Center, Blok A12, Jl. Raya Sudirman, Desa Pucung, Kota Baru Karawang, Jawa Barat.
- 2 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Bharata Blok A No. 133 & 135, Karawang, Jawa Barat.

Shophouse rental income represents income
obtained from renting investment properties
(Note 11) owned by the Group as follows:

- 1 shophouse building located in BSD Junction Blok A37 shophouse, Jl. Thousand Heroes, BSD City, South Tangerang.
- 1 shophouse building located in the BSD Junction shophouse, Blok A11, Jl Pahlawan Seribu, BSD City, South Tangerang.
- 1 unit shophouse building located in Bandung, West Java.
- 1 unit shophouse located on Jl. Raya Wangun 240G, Bogor.
- 1 unit shophouse located on Jl. Raya Wangun 240F, Bogor.
- 10 units of shophouse buildings located in Bogor, West Java.
- 1 room unit located in Bogor, West Java.
- 1 shophouse building located at Plaza Sudirman Center, Blok A12, Jl. Raya Sudirman, Pucung Village, Kota Baru Karawang, West Java.
- 2 units of shophouse buildings located on Jl. Bharata Block A No. 133 & 135, Karawang, West Java.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

10. 1 unit bangunan kantor yang terletak di Jl. Drs. Achmad Nadjamuddin, Limba U Dua, Gorontalo.
11. 2 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Bharata Blok H No.16-17, Karawang.
12. 1 unit bangunan ruko yang terletak di Makassar, Sulawesi Selatan.

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, Grup memiliki 122 kendaraan yang dengan tujuan untuk disewakan. Jumlah kendaraan yang telah disewakan sebanyak 118 kendaraan (Catatan 11).

Tidak ada transaksi pendapatan kepada satu pelanggan dengan total kumulatifnya di atas 10% dari total pendapatan untuk tahun-tahun berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025.

Untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, pendapatan sewa ruko kepada pihak-pihak berelasi masing-masing sebesar Rp257.083.332 dan Rp1.035.277.770 (Catatan 29.g).

Untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, pendapatan sewa kendaraan seluruhnya merupakan pendapatan yang berasal dari pihak berelasi sebesar Rp6.931.131.440 dan Rp8.113.560.000 (Catatan 29.g).

10. 1 office building unit located on Jl. Drs. Achmad Nadjamuddin, Limba U Dua, Gorontalo.
11. 2 units of shophouse buildings located on Jl. Bharata Block H No. 16-17, Karawang.
12. 1 unit shophouse building located in Makassar, South Sulawesi.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the Group owned 122 vehicles for lease purposes, respectively. The number of vehicles lease was 118, respectively (Note 11).

There are no revenue transactions to customer with a cumulative total above 10% of total revenue for the years ending June 30, 2026 and December 31, 2025.

For the years ended June 30, 2026 and December 31, 2025, shophouse rental revenue to related parties amounted to Rp257.083.332 and Rp1,035,277,770, respectively (Note 29.g).

For the years ended June 30, 2026 and December 31, 2025, vehicle rental revenue is entirely revenue from related parties amounting to Rp6,931,131,440 and Rp8,113,560,000 (Note 29.g).

24. Beban Pokok Pendapatan

	30-Jun-26	30-Jun-25
Beban Pokok Pendapatan Hotel		
Gaji	2,170,993,188	1,962,438,563
Food and Beverage	2,324,744,588	1,846,743,367
Perlengkapan Ruangan	832,307,525	965,975,901
Jasa Manajemen	615,274,485	563,061,838
Laundry	821,812,704	605,866,825
Housekeeping	406,310,456	430,406,980
Beban Reservasi	176,126,090	173,382,006
Ruangan	198,344,225	176,887,522
Perbaikan Hotel	56,585,971	89,453,434
Lain-lain	40,980,558	52,094,233
Beban Pokok Pendapatan Sewa Bangunan		
Penyusutan Properti		
Investasi (Catatan 12)	686,772,806	650,942,120
Beban Pokok Pendapatan Sewa Kendaraan		
Penyusutan Aset Tetap (Catatan 11)	1,953,157,713	2,054,652,880
Total	10,283,410,309	9,571,905,669

Tidak ada transaksi pembelian kepada satu pemasok dengan total kumulatifnya di atas 10% dari total pembelian untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025.

24. Cost of Revenues

Cost of Hotel Revenues
Salary
Food and Beverage
Room Equipment
Management Fee
Laundry
Housekeeping
Reservation Cost
Room
Hotel Maintenance
Others
Cost of Building Rental Revenue
Depreciation of Investment Properties (Note 12)
Cost of Vehicle Rental Revenue
Depreciation of Fixed Assets (Note 11)
Total

There are no purchase transactions to supplier with a cumulative total above 10% of total purchases for the period ending June 30, 2026 and December 31, 2025.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

25. Beban Usaha

25. Operating Expenses

a. Beban Umum dan Administrasi

a. General and Administrative Expenses

	30-Jun-26	30-Jun-25
Penyusutan Aset Tetap (Catatan 11)	4,689,497,811	4,533,819,276
Gaji dan Tunjangan	2,355,524,115	2,249,254,168
Maintenance	1,140,805,347	1,094,163,513
Tenaga Ahli	1,129,548,928	360,151,005
Legal	340,061,256	203,109,432
Asuransi	290,862,132	259,950,974
Perjalanan	198,453,935	135,375,117
Pajak	102,399,043	376,266,272
Kantor	96,220,711	103,615,104
Listrik, Air, dan Telepon	50,690,605	53,246,539
Karyawan	50,128,546	62,896,928
Sewa	19,500,000	49,583,327
Imbalan Kerja Karyawan (Catatan 19)	--	443,075,000
Lain - lain (dibawah Rp50.000.000)	124,094,217	142,135,372
Total	10,587,786,646	10,066,642,027

Depreciation of Fixed Assets (Note 11)
Salary and Benefits
Maintenance
Profesional Fees
Legal
Insurance
Travel
Tax Expense
Office
Electricity, Water, and Telephone
Employee
Rent
Employee Benefit Expense (Note 19)
Others (less than Rp50,000,000)
Total

b. Beban Peralatan, Pemeliharaan, dan Energi

b. Equipment, Maintenance, and Energy Expenses

	30-Jun-26	30-Jun-25
Listrik dan Air	1,596,750,736	1,381,468,215
Perbaikan dan Pemeliharaan	368,946,699	248,857,420
Peralatan	146,667,060	133,293,975
Bahan bakar	13,173,995	25,142,641
Lain - lain (dibawah Rp50.000.000)	45,487,088	223,441,071
Total	2,171,025,578	2,012,203,322

Electricity and Water
Repair and Maintenance
Equipment
Fuel
Others (less than Rp50,000,000)
Total

c. Beban Pemasaran

c. Marketing Expenses

	30-Jun-26	30-Jun-25
Perjalanan	76,109,661	112,074,477
Iklan dan Promosi	101,498,289	103,615,766
Lain - lain (dibawah Rp50.000.000)	205,150,240	181,580,432
Total	382,758,190	397,270,675

Travel
Advertisement and Promotion
Others (less than Rp50,000,000)
Total

26. Beban Keuangan

26. Financial Charge

	30-Jun-26	30-Jun-25
Biaya Bunga Pinjaman Rekening Koran	1,982,471,097	797,196,393
Biaya Bunga Pinjaman Bank	4,235,172,372	1,235,246,914
Lain - lain (dibawah Rp50.000.000)	85,607,282	3,222,511,528
Total	6,303,250,751	5,254,954,835

Interest Expenses of Current Account Loan
Interest Expenses of Bank Loan
Others (less than Rp50,000,000)
Total

27. Laba per Saham Dasar

27. Earning per Shares

	30-Jun-26	30-Jun-25
Labar Neto Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Perusahaan	(4,433,753,908)	(4,927,015,255)
Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Beredar	2,425,354,179	2,425,354,179
Labar Per Saham	(1.83)	(2.03)

Income for the Year Attributable to Owners of the Parent Entity
Weighted Average Number of Shares Outstanding
Earning per Share

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

28. Segmen Operasi

Grup mengelompokkan dan mengevaluasi usahanya secara bisnis usahanya.

Tabel berikut ini menyajikan informasi mengenai hasil operasi, aset dan liabilitas dari segmen operasi Grup.

	2025			
	Hotel	Properti investasi	Sewa kendaraan	Total
Pendapatan Segmen	38,630,133,813	2,818,443,686	8,720,673,440	50,169,250,939
Beban Segmen	15,913,117,876	1,309,235,221	4,109,273,969	21,331,627,066
Laba Kotor	22,717,015,937	1,509,208,465	4,611,399,471	28,837,623,873
Beban Usaha	13,574,216,451	7,431,806,748	4,858,403,225	25,864,426,424
Laba (Rugi) Usaha	9,142,799,486	(5,922,598,283)	(247,003,754)	2,973,197,449
Pendapatan (Beban) Lainnya	2,850,002	(4,628,727,026)	(6,355,140,461)	(10,981,017,485)
Laba (Rugi) Sebelum Beban Pajak yang Tidak Dapat Diatribusikan	9,145,649,488	(10,551,325,309)	(6,602,144,215)	(8,007,820,036)
Rugi yang Tidak Dapat Diatribusikan				(8,007,820,036)
Rugi Sebelum Beban Pajak Tangguhan				(8,007,820,036)
Beban Pajak Penghasilan				9,332,098
Beban Pajak Final				(253,567,692)
Dampak Penyesuaian Proforma atas Laba Tahun Berjalan				--
Laba Tahun Berjalan				(8,252,055,630)
Penghasilan Komprehensif Lain yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi pada Periode Selanjutnya				(287,708,341)
Laba Komprehensif				(8,539,763,971)
Aset				
Aset Segmen	58,606,081,256	193,893,463,583	24,130,944,739	276,630,489,578
Aset Tidak Dapat Dialokasi	--	--	--	63,220,890,774
Total aset	182,791,997,905	24,374,153,037	14,881,054,050	339,851,380,352
Liabilitas				
Liabilitas Segmen	4,197,970,700	6,318,526,003	5,133,179,296	10,326,642,475
Liabilitas Tidak Dapat Dialokasi	--	--	--	148,452,108,677
Total liabilitas	4,197,970,700	6,318,526,003	5,133,179,296	158,778,751,152

28. Operating Segment

The Group groups and evaluates its businesses on a business basis.

The following table presents information regarding the operating results, assets and liabilities of the Group's operating segments.

Segment Revenue
Segment Expenses
Gross Profit
General Expenses
Operating Profit (Loss)
Other Income (Expenses)
Income (Expenses) Before Unattributable Tax Expenses
Unattributable Loss
Loss Before Deferred Tax Expenses
Income Tax Expenses
Final Tax Expenses
Proforma Adjustment Effect of Current Profit
Current Profit
Other Comprehensive Income which Unreclassified to Profit or Loss On next period
Comprehensive Income
Assets
Segment Assets
Unallocated Assets
Total Assets
Liabilities
Segment Liabilities
Unallocated Liabilities
Total Liabilities

29. Saldo dan Sifat Transaksi dengan Pihak Berelasi

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi berdasarkan harga dan persyaratan yang disepakati bersama dengan pihak-pihak berelasi. Rincian saldo yang timbul dari transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

No	Pihak-pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan Categories/ of Relationship	Sifat Transaksi Categories/ of Transactions
1	PT Esta Utama Corpora	Pemegang Saham/ Shareholders	Utang Lain-lain/ Other Payables
2	PT BPR Kredit Mandiri Indonesia	Manajemen yang sama/ Common Management	Bank, Deposito, Pendapatan Diterima di Muka dan Pendapatan Sewa Pendapatan Sewa/ Bank, Deposit, Deferred Revenue and Rental Revenue
3	PT BPR Kredit Mandiri Sulawesi Selatan Sejahtera	Manajemen yang sama/ Common Management	Piutang usaha, Pendapatan Diterima di Muka dan Pendapatan Sewa Pendapatan Sewa/ Bank, Deposit, Deferred Revenue and Rental Revenue

29. Balance and Nature of Transaction with Related Parties

In its business activities, the Group carries out transactions based on agreed prices and terms together with related parties. Details of balances arising from transactions with related parties are as follows:

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

4	PT BPR Kredit Mandiri Celebes Sejahtera	Manajemen yang sama/ <i>Common Management</i>	Piutang Usaha dan Pendapatan Sewa Trade Receivable and Rental Revenue
5	PT Esta Dana Ventura	Manajemen yang sama/ <i>Common Management</i>	Pendapatan Diterima di Muka dan Pendapatan Sewa/ Trade Receivable, Deferred Revenue and Rental Revenue
6	PT Esta Kapital Fintek	Manajemen yang sama/ <i>Common Management</i>	Pendapatan sewa/ Rental Revenue
7	Koperasi Simpan Pinjam Esta Dana Mandiri	Manajemen yang sama/ <i>Common Management</i>	Deposito/ Deposit
8	PT Esta Digital Niaga	Manajemen yang sama/ <i>Common Management</i>	Pendapatan Sewa Ruko/ Shophouse Rental Revenue
9	Dewan Komisaris dan Dewan Direksi	Personel Manajemen Kunci/ Key Management Personnel	Kompensasi dan Remunerasi/ Compensation and Remuneration
10	PT BPR Kredit Mandiri Kalimantan Timur	Manajemen yang sama/ <i>Common Management</i>	Piutang Usaha dan Pendapatan Sewa Trade Receivable and Rental Revenue
11	PT BPR Kredit Mandiri Kalimantan Selatan	Manajemen yang sama/ <i>Common Management</i>	Piutang Usaha dan Pendapatan Sewa Trade Receivable and Rental Revenue

**30. Manajemen Risiko Keuangan Dan Pengelolaan
Modal Manajemen Risiko Keuangan**

**30. Financial Risk Management and Capital
Management Financial Risk Management**

a. Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Dalam menjalankan aktivitas operasi, investasi dan pendanaan, Grup menghadapi risiko keuangan yaitu risiko kredit, risiko likuiditas, risiko mata uang dan risiko suku bunga. Grup mendefinisikan risiko-risiko tersebut sebagai berikut:

- Risiko kredit merupakan risiko yang muncul dikarenakan debitur tidak membayar semua atau sebagian piutang atau tidak membayar secara tepat waktu dan akan menyebabkan kerugian Grup.
- Risiko likuiditas merupakan risiko atas ketidakmampuan Grup membayar liabilitasnya pada saat jatuh tempo. Saat ini Grup berharap dapat membayar semua liabilitas pada saat jatuh tempo.
- Risiko suku bunga: risiko dimana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar.

Dalam rangka mengelola risiko keuangan secara efektif, Direksi telah menentukan beberapa pedoman kebijakan pengelolaan risiko keuangan, yang sejalan dengan tujuan Grup. Pedoman utama dari kebijakan ini adalah sebagai berikut:

- Meminimalkan dampak dari perubahan mata uang dan risiko pasar atas semua jenis transaksi dengan menyediakan cadangan mata uang yang cukup;

a. Financial Risk Management Policies

In carrying out operational, investment and financing activities, the Group faces financial risks, namely credit risk, liquidity risk, currency risk and interest rate risk. The Group defines these risks as follows:

- *Credit risk is a risk that arises because the debtor does not pay all or part of the receivables or does not pay them on time and will cause losses to the Group.*
- *Liquidity risk is the risk of the Group's inability to pay its liabilities when they fall due. Currently the Group hopes to be able to pay all liabilities when they fall due.*
- *Interest rate risk: the risk that the fair value or future contractual cash flows of a financial instrument will be affected due to changes in market interest rates.*

In order to manage financial risk effectively, the Board of Directors has determined several financial risk management policy guidelines, which are in line with the Group's objectives. The main guidelines of this policy are as follows:

- *Minimize the impact of currency changes and market risks on all types of transactions by providing sufficient currency reserves;*

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

- Memaksimalkan penggunaan lindung nilai alamiah yang menguntungkan sebanyak mungkin off-setting alami antara pendapatan dan biaya dan utang/pinjaman dan piutang dalam mata uang yang sama; dan
- Semua kegiatan manajemen risiko keuangan dilakukan secara bijaksana, konsisten, dan mengikuti praktik pasar terbaik.

Risiko Kredit

Risiko kredit Grup terutama melekat pada kas dan setara kas, piutang usaha, aset keuangan lancar lainnya, dan aset keuangan tidak lancar lainnya. Grup mengendalikan eksposur risiko kredit dengan menempatkan saldo bank pada institusi keuangan yang layak dan dapat dipercaya. Grup juga membentuk akun penurunan nilai piutang atas piutang usaha yang timbul dari kemungkinan ketidakmampuan pelanggan untuk memenuhi liabilitas kontraktual terhadap Grup. Saat ini, tidak terdapat risiko kredit yang terkonsentrasi secara signifikan.

Pada tanggal pelaporan, eksposur maksimum Grup terhadap risiko kredit adalah sebesar nilai tercatat masing-masing kategori aset keuangan yang disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

	2026	2025
Kas dan Setara Kas	1,883,327,849	2,748,972,778
Piutang Usaha	1,218,329,406	583,532,824
Piutang Lain-Lain	19,905,165,923	7,461,549,705
Aset Keuangan Lancar Lainnya	10,250,000,000	14,250,000,000
Total	33,256,823,178	25,044,055,307

Kualitas Kredit Aset Keuangan

Grup mengelola risiko kredit yang terkait dengan simpanan di bank dan piutang dengan memonitor reputasi, peringkat kredit, dan membatasi risiko agregat dari masing-masing pihak dalam kontrak. Untuk bank, hanya pihak-pihak independen dengan predikat baik yang diterima.

Risiko Likuiditas

Pada saat ini Grup berharap dapat membayar semua liabilitas pada saat jatuh tempo. Untuk memenuhi komitmen kas, Grup berharap kegiatan operasinya dapat menghasilkan arus kas masuk yang cukup.

- *Maximize the use of natural hedges that benefit as much as possible the natural off-setting between revenues and costs and debts/loans and receivables in the same currency; and*
- *All financial risk management activities are carried out wisely, consistently and following best market practices.*

Credit Risk

The Group's credit risk primarily attaches to cash and cash equivalents, trade receivables, other current financial assets and other non-current financial assets. The Group controls credit risk exposure by placing bank balances with appropriate and trustworthy financial institutions. The Group also establishes a receivables impairment account for trade receivables arising from the possible inability of customers to fulfill contractual obligations to the Group. Currently, there is no significant concentration of credit risk.

At the reporting date, the Group's maximum exposure to credit risk is the carrying amount of each category of financial assets presented in the consolidated statement of financial position.

	2026	2025
Cash and Cash Equivalent	1,883,327,849	2,748,972,778
Account Receivables	1,218,329,406	583,532,824
Other Receivables	19,905,165,923	7,461,549,705
Other Current Financial Asset	10,250,000,000	14,250,000,000
Total	33,256,823,178	25,044,055,307

Financial Assets Credit Quality

The Group manages credit risks associated with bank deposits and receivables by monitoring reputation, credit ratings and limiting the aggregate risk of each party to the contract. For banks, only independent parties with good reputation are accepted.

Liquidity Risk

At this time the Group hopes to be able to pay all liabilities when they fall due. To meet its cash commitments, the Group hopes that its operating activities can generate sufficient cash inflow.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

Grup mengelola risiko likuiditas dengan selalu menjaga dan menyediakan jumlah kas dan setara kas sesuai dengan kebutuhan operasional dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

The Group manages liquidity risk by always maintaining and providing the amount of cash and cash equivalents in accordance with operational needs and routinely evaluating cash flow projections and actual cash flows, as well as the maturity date schedule of financial assets and liabilities.

Tabel berikut memperlihatkan liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi berdasarkan sisa umur jatuh temponya:

The following table shows financial liabilities measured at amortized cost based on their remaining maturity:

2026						
	Kurang dari 1 Tahun/ Less than 1 year	1-5 Tahun/ 1-5 Years	> 5 Tahun/ > 5 Years	Total		
Liabilitas Keuangan					Financial Liabilities	
Utang Usaha - Pihak Ketiga	1,201,972,727	--	--	1,201,972,727	Trade Payables - Third Parties	
Utang Lain-Lain	1,539,286,616			1,539,286,616	Other Payables	
Beban Akrua	2,573,712,678	--	--	2,573,712,678	Accrued Expenses	
Utang Bank	53,997,357,981	71,317,469,101	18,040,367,122	143,355,194,203	Bank Loan	
Utang Pembiayaan Konsumen	2,390,433,383	2,189,689,415	--	4,580,122,798	Consumer Financing Payable	
Total	61,702,763,385	73,507,158,516	18,040,367,122	153,250,289,022	Total	
2025						
	Kurang dari 1 Tahun/ Less than 1 year	1-5 Tahun/ 1-5 Years	> 5 Tahun/ > 5 Years	Total		
Liabilitas Keuangan					Financial Liabilities	
Utang Usaha - Pihak Ketiga	1,116,952,007	--	--	1,116,952,007	Trade Payables - Third Parties	
Utang Lain-Lain	1,342,211,010			1,342,211,010	Other Payables	
Beban Akrua	2,341,037,197	--	--	2,341,037,197	Accrued Expenses	
Utang Bank	52,058,513,165	71,317,469,101	18,040,367,122	141,416,349,387	Bank Loan	
Utang Pembiayaan Konsumen	2,628,172,680	2,505,006,616	--	5,133,179,296	Consumer Financing Payable	
Total	59,486,886,059	73,822,475,717	18,040,367,122	151,349,728,897	Total	

Risiko Suku Bunga

Grup terekspos risiko suku bunga terutama menyangkut liabilitas keuangan. Untuk meminimalkan risiko tingkat suku bunga, Grup mengelola beban bunga dengan melakukan pengawasan terhadap dampak pergerakan suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Grup.

Interest Rate Risk

The Group is exposed to interest rate risk, especially regarding financial liabilities. To minimize interest rate risk, the Group manages interest expenses by monitoring the impact of interest rate movements to minimize negative impacts on the Group.

b. Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan ditentukan melalui analisis arus kas yang didiskonto dengan menggunakan tingkat diskonto yang setara dengan tingkat pengembalian yang berlaku bagi instrumen keuangan yang memiliki syarat dan periode jatuh tempo yang sama.

b. Fair Value of Financial Instruments

The fair value of financial instruments is determined through discounted cash flow analysis using a discount rate equivalent to the rate of return applicable to financial instruments that have the same terms and maturity period.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

	2026		2025		
	Nilai Tercatat/ Carrying Amount Rp	Nilai Wajar/ Fair Value Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Amount Rp	Nilai Wajar/ Fair Value Rp	
ASET KEUANGAN					FINANCIAL ASSETS
Kas dan Setara Kas	1,883,327,849	1,883,327,849	2,748,972,778	2,748,972,778	Cash and Cash Equivalent
Piutang Usaha	1,218,329,406	1,218,329,406	583,532,824	583,532,824	Trade Receivables
Piutang Lain-lain	19,905,165,923	19,905,165,923	7,461,549,705	7,461,549,705	Others receivables
Aset Keuangan Lancar Lainnya	10,250,000,000	10,250,000,000	14,250,000,000	14,250,000,000	Other Current Financial Asset
Total	33,256,823,178	33,256,823,178	25,044,055,307	25,044,055,307	Total
LIABILITAS KEUANGAN					FINANCIAL LIABILITIES
Utang Usaha - Pihak Ketiga	1,201,972,727	1,201,972,727	1,406,930,423	1,406,930,423	Trade Payable - Third Parties
Utang Lain-Lain	1,539,286,616	1,539,286,616	1,582,481,344	1,582,481,344	Other Payables
Beban Akrua	2,573,712,678	2,573,712,678	2,018,317,937	2,018,317,937	Accrued Expenses
Utang bank	139,310,533,056	139,310,533,056	119,805,674,326	119,805,674,326	Bank Loan
Utang Pembiayaan konsumen	4,580,122,798	4,580,122,798	8,125,084,122	8,125,084,122	Consumer Financing Payable
Total	149,205,627,875	149,205,627,875	132,938,488,152	132,938,488,152	Total

c. Manajemen Permodalan

Tujuan Grup dalam mengelola permodalan adalah untuk melindungi kemampuan Grup dalam mempertahankan kelangsungan usaha, sehingga entitas dapat tetap memberikan imbal hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya serta mengelola struktur modal yang optimal untuk meminimalisasi biaya modal yang efektif serta untuk memaksimalkan nilai Grup.

Dalam mendesain struktur permodalan yang dapat meningkatkan nilai Grup, manajemen dapat melakukannya dengan cara menyesuaikan jumlah dividen, menerbitkan saham baru atau mengurangi maupun menambah jumlah utang.

c. Capital Management

The Group's objective in managing capital is to protect the Group's ability to maintain business continuity, so that the entity can continue to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders as well as managing an optimal capital structure to effectively minimize capital costs and to maximize Group value.

In designing a capital structure that can increase the value of the Group, management can do this by adjusting the amount of dividends, issuing new shares or reducing or increasing the amount of debt.

31. Informasi Tambahan Arus Kas dan Rekonsiliasi Liabilitas yang Timbul dari Aktivitas Pendanaan

31. Supplemental Cash Flows Information and Liability Reconciliation Arising from Financing Activity

a. Transaksi Nonkas

a. Non Cash Transactions

	2026	2025	
Keuntungan (Kerugian) dari Perubahan Nilai Wajar Investasi	--	(1,395,700,000)	Gain (Loss) from Fair Value of Investment
Penambahan Aset Tetap Melalui Pembiayaan Konsumen	160,040,000	1,045,352,000	Fixed Assets Acquisition from

b. Rekonsiliasi Liabilitas yang Timbul dari Aktivitas Pendanaan

b. Liability Reconciliation Arising from Financing Activities

	2026				
	Saldo Awal Rp	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan		Perubahan Transaksi Non Kas	
		Penambahan Rp	Pembayaran Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp
Utang Pembiayaan Konsumen	5,133,179,296	160,040,000	(713,096,498)	--	--
Utang Bank	141,416,349,387	920,871,219	(3,026,687,550)	--	--
					Saldo Akhir Rp
					4,580,122,798
					139,310,533,056

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

	2025					
	Saldo Awal	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan		Perubahan Transaksi Non Kas		Saldo Akhir
		Penambahan	Pembayaran	Penambahan	Pengurangan	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Utang Pembiayaan Konsumen	8,125,084,122	--	(5,039,684,003)	2,047,779,177	--	5,133,179,296
Utang Bank	119,805,674,326	45,928,343,404	(24,317,668,343)	--	--	141,416,349,387

32. Perjanjian Penting

- a. 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 2025 dan 2024, beban-beban yang ditanggung Grup masing-masing sebesar Rp1.245.878.814 dan Rp1.327.745.030, diakui sebagai beban jasa

32. Agreement

- a. Based on the Hotel Management Agreement between the Company and PT Waringin Eight Eight (Waringin) dated October 8, 2013, the Company handed over the management of D'Esta Hotel 88 to Waringin in accordance with the hotel operational standards managed by Waringin.

For the management of the hotel by Waringin, the expenses that must be borne are as follows:

1. Shared promotional expenses are 1% of room revenue.
2. The room booking charge is Rp10,000 per room for each room booking through the Hotel 88 Company head office owned by Waringin.
3. *Basic fee* amounting 1% from total revenue.
4. *Incentive fee* amounting:
 - a. 5% from *Gross Operating Profit* (GOP) if GOP less than 50%.
 - b. 6% from GOP if GOP equals or more than 50% but less than or equals to 60%.
 - c. 7% from GOP if GOP more than 60%.

This agreement is valid from the moment it is signed and will mature for a period of 10 years from the time the hotel building is handed over to Waringin as manager. The date of handover of the hotel building to Waringin as manager is April 26, 2018, so this agreement will be valid until April 26, 2028. However, the Company and Waringin have the option to review the term of this agreement after this agreement lasts for 5 years by submitting it in writing no later than no later than 6 months in advance.

For the years ended December 31, 2025 and 2024, expenses borne by the Group amounting to Rp1,245,878,814 and Rp1,327,745,030, respectively, are recognized as management fees as part of the Hotel's Cost of Revenue

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

manajemen sebagai bagian dari Beban Pokok
Pendapatan Hotel (Catatan 23).

- b. Berdasarkan Perjanjian Pengelolaan Hotel Amaris Gorontalo antara EPI dengan PT Amaris International Management tanggal 7 Oktober 2011, EPI menyerahkan pengelolaan Hotel Amaris Gorontalo kepada Amaris sesuai standar operasional hotel yang dikelola oleh Amaris. Hotel Amaris Gorontalo memulai kegiatan operasionalnya pada tanggal 20 Mei 2014.

Atas pengelolaan hotel oleh Amaris, beban-beban yang harus ditanggung adalah sebagai berikut:

1. Beban promosi bersama sebesar 1% dari pendapatan kamar.
2. Beban pemesanan kamar sebesar Rp15.000 per kamar untuk setiap pemesanan kamar melalui kantor pusat Hotel Santika.
3. *Basic fee* sebesar 5% dari total pendapatan.
4. *Incentive fee* sebesar:
 - a. 6% dari *Gross Operating Profit* (GOP) bila GOP lebih kecil dari 50%.
 - b. 7% dari GOP bila GOP sama dengan atau lebih besar dari 50% tetapi lebih kecil atau sama dengan 60%
 - c. 8% dari GOP bila GOP lebih besar dari 60%.
5. *Trademark fee* sebesar 0,5% dari pendapatan kamar.

Perjanjian ini berlaku sejak ditandatangani dan dimulainya kegiatan operasional Hotel Amaris Gorontalo hingga 31 Mei 2034.

- c. Berdasarkan Perjanjian Pengelolaan Hotel Amaris Bogor dan Makassar antara EPI dengan PT Amaris International Management tanggal 10 Mei 2012 dan 17 April 2013, EPI menyerahkan pengelolaan Hotel Amaris Bogor dan Makassar kepada Amaris sesuai standar operasional hotel yang dikelola oleh Amaris.

Atas pengelolaan hotel oleh Amaris, beban-beban yang harus ditanggung adalah sebagai berikut:

1. Beban promosi bersama sebesar 1% dari pendapatan kamar.
2. Beban pemesanan kamar sebesar Rp15.000 per kamar untuk setiap pemesanan kamar melalui kantor pusat Hotel Santika.

(Note 23).

- b. Based on the Amaris Gorontalo Hotel Management Agreement between EPI and PT Amaris International Management dated October 7, 2011, EPI handed over the management of the Amaris Gorontalo Hotel to Amaris in accordance with the hotel operational standards managed by Amaris. Hotel Amaris Gorontalo started its operational activities on May 20, 2014.

For the management of the hotel by Amaris, the expenses that must be borne are as follows:

1. Shared promotion expenses are 1% of room revenue.
2. Room reservation charges are Rp15,000 per room for each room reservation made through Hotel Santika head office.
3. Basic fee is amounting 5% from total revenue.
4. Incentive fee amounting:
 - a. 6% from Gross Operating Profit (GOP) if GOP less than 50%.
 - b. 7% from GOP if GOP equals or more than 50% but less than or equals to 60%.
 - c. 8% from GOP if GOP more than 60%.
5. Trademark fee amounting to 0,5% from room revenue.

This agreement is valid from the time it is signed and the start of operational activities of Hotel Amaris Gorontalo until May 31 2034.

- c. Based on the Amaris Bogor and Makassar Hotel Management Agreement between EPI and PT Amaris International Management dated May 10, 2012 and April 17, 2013, EPI handed over the management of the Amaris Hotel Bogor and Makassar to Amaris in accordance with hotel operational standards managed by Amaris.

For the management of the hotel by Amaris, the expenses that must be borne are as follows:

1. Shared promotion amounting to 1% from room revenue.
2. The room booking charge is Rp15,000 per room for each room booking through Hotel Santika head office.
3. Basic fee amounting to 5% from total

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

3. *Basic fee* sebesar 5% 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%.

Trademark fee sebesar 0,5% dari pendapatan kamar.

Perjanjian ini berlaku sejak ditandatangani dan diserahkan hotel kepada EPI hingga 31 Mei 2034.

revenue.

4. *Incentive fee*:
 - a. 5% from *Gross Operating Profit* (GOP) if GOP more than 50%.
 - b. 6% from GOP if GOP equals to or more than 50% but less than or equals to 60%.
 - c. 7% from GOP if GOP more than 60%.

Trademark fee amounting to 0,5% from room revenue.

This agreement is valid from the time the hotel is signed and handed over to EPI until May 31, 2034.

33. Reklasifikasi Akun

Beberapa akun dalam laporan keuangan konsolidasian tahun 2024 direklasifikasi agar sesuai dengan laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025, sebagai berikut:

33. Reclassification

Several accounts in 2024 consolidated financial statements have been reclassified to match the presentation of consolidated financial statements for the year ended December 31, 2025, as follows:

31 Desember 2024/ December 31, 2024			
Dilaporkan Sebelumnya/ As Previously Reported	Reklasifikasi/ Reclassification	Setelah Direklasifikasi/ After Reclassified	
Rp	Rp	Rp	
Arus Kas dari Aktivitas Operasi			Cash Flows From Operating Activities
Pembayaran Beban Usaha dan			Operating Expenses Payment and
Kegiatan Operasional Lainnya	(21,702,284,192)	7,457,569,283	Other Operational Activities
Arus Kas dari Aktivitas Investasi			Cash Flows From Investing Activities
Pemberian Pinjaman Kepada Pihak Berelasi	--	(7,457,569,283)	Loan Provided to Related Party
Total	(21,702,284,192)	--	Total

34. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

- a. Pada tanggal 5 Februari 2026, EPI menerima surat Putusan dari Pengadilan Pajak dengan Nomor PUT-001754.15/2025/PP/M.XXB Tahun 2026 yang mengabulkan permohonan banding dan menetapkan kurang bayar Pajak Penghasilan Badan Tahun Pajak 2019 sebesar Rp4.992.319. Selanjutnya, pada tanggal 2 Maret 2026 EPI mengajukan permohonan pembetulan atas putusan tersebut melalui Surat Nomor 03/SBK-KKPVS/EPI/III/2026, yang menyatakan bahwa tidak terdapat kurang bayar Pajak Penghasilan Badan Tahun Pajak 2019. Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, EPI belum menerima tanggapan atas permohonan pembetulan tersebut.

34. Events After Reporting Period

- a. On February 5, 2026, EPI received a Decision letter from the Tax Court with Number PUT-001754.15/2025/PP/M.XXB Year 2026 which granted the appeal and determined the underpayment of Corporate Income Tax for the 2019 Tax Year of Rp4,992,319. Subsequently, on March 2, 2026, EPI submitted a request for correction of the decision through Letter Number 03/SBK-KKPVS/EPI/III/2026, which stated that there was no underpayment of Corporate Income Tax for the 2019 Tax Year. As of the date of issuance of the financial statements, EPI has not received a response to the correction request.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

- b. Pada tanggal 5 Februari 2026, EPI menerima Surat Putusan Pengadilan Pajak dengan Nomor PUT-001437.15/2025/PP/M.XXB Tahun 2026 yang mengabulkan permohonan banding dan menetapkan kurang bayar Pajak Penghasilan Badan Tahun Pajak 2018 sebesar Rp125.125.546. EPI telah melakukan pembayaran atas putusan tersebut di tahun 2024 dan 2025 masing-masing sebesar Rp61.961.303 dan Rp63.164.243, sehingga pajak kurang bayar di 2026 sebesar nihil. Selisih tersebut juga sudah dicatat sebagai penyesuaian periode lalu pada 31 Desember 2025.
- c. Pada tanggal 2 Januari 2026, EPI mengajukan surat permohonan perpanjangan jangka waktu fasilitas kepada PT Bank KEB Hana Indonesia atas kredit Investment Loan 2, Investment Loan 3, Working Capital 1 dan Working Capital 2 yang semula berakhir di Maret 2030 menjadi Mei 2034.

Pada tanggal 26 Maret 2026, EPI menerima surat pemberitahuan persetujuan kredit terkait dengan perpanjangan dan perubahan kewajiban fasilitas kredit tersebut.

- b. In On February 5, 2026, EPI received a Tax Court Decision Letter No.PUT-001437.15/2025/PP/M.XXB/2026, which granted the appeal and determined an underpayment of Corporate Income Tax for the 2018 Tax Year of Rp125,125,546. EPI paid the underpayment in 2024 and 2025 of Rp61,961,303 and Rp63,164,243, respectively, resulting in zero tax underpayment in 2026. This difference was also recorded as a prior period adjustment on December 31, 2025.

- c. On January 2, 2026, EPI submitted a letter of request for extension of the facility term to PT Bank KEB Hana Indonesia for Investment Loan 2, Investment Loan 3, Working Capital 1 and Working Capital 2 credits which originally ended in March 2030 to May 2034.

On March 26, 2026, EPI received a credit approval notification letter regarding the extension and changes to the credit facility obligations.

35. Standar Baru dan Amendemen atas Standar yang Telah Disahkan Namun Belum Berlaku Efektif

Amendemen, revisi dan penyesuaian tahunan atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2026, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 109: Instrumen Keuangan terkait Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan; dan Amendemen PSAK 107: Instrumen Keuangan;
- Penyesuaian Tahunan PSAK 107, PSAK 109, PSAK 110, dan PSAK 207; dan
- Revisi PSAK 338: Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali terkait ruang lingkup dan penerapan metode penyatuan kepemilikan.

Standar baru, revisi dan amandemen serta interpretasi atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2027, dengan penerapan dini diperkenankan

35. Standard and Amendment to Standards which has been Issued but Not Yet Effective

Amendments, revised and annual improvements to standards which are effective for periods beginning on or after January 1, 2026, with early adoption are as follows:

- Amendments PSAK 109: Financial Instruments related to Derecognition of Financial Liabilities, and Amendments PSAK 107: Financial Instrument;
- Annual Improvements on PSAK 107, PSAK 109, PSAK 110, dan PSAK 207; and
- Revised PSAK 338: Business Combination of Entity Under Common Control regarding the scope and application of the method of pooling of interest.

New, revised and amendment of standards and interpretation of standard which are effective for periods beginning on or after January 1, 2027, with early adoption permitted, are as follows:

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)

yaitu:

- PSAK 118: Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan;
 - PSAK 119 : Entitas Anak tanpa Akuntabilitas Publik: Pengungkapan;
 - Amandemen PSAK 119: Entitas Anak tanpa Akuntabilitas Publik: Pengungkapan;
 - Revisi PSAK 401: Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan Syariah;
 - ISAK 403: Komponen Laporan Keuangan Entitas Syariah Yang Menerapkan SAK Indonesia Untuk Entitas Privat dan SAK Indonesia Untuk Entitas Mikro, Kecil, dan Menengah;
 - PSAK 413: Penurunan Nilai; dan
 - PSAK 414: Penurunan Nilai Aset Keuangan Syariah bagi Entitas yang Menerapkan SAK Indonesia untuk Entitas Privat (SAK EP).
- *PSAK 118: Presentation and Disclosure in Financial Statements;*
 - *PSAK 119: Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures;*
 - *Amendment PSAK 119: Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures;*
 - *Revised PSAK 401: Presentation and Disclosure in Shariah Financial Statements;*
 - *ISAK 403: Components of Financial Reports of Shariah Entities That Apply Indonesian SAK for Private Entities and Indonesian SAK for Micro, Small, and Medium Entities;*
 - *PSAK 413: Impairments; and*
 - *PSAK 414: Impairment of Shariah Financial Assets for Entities Implementing Indonesian SAK for Private Entities (SAK EP).*

Hingga tanggal laporan keuangan konsolidasian ini diotorisasi, Grup masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari penerapan standar baru, amandemen standar dan interpretasi standar tersebut.

Until the date of the financial statements is authorized, the Group is still evaluating the potential impact of the adoption of new standards, amendments to standards and interpretations of these standards.

36. Informasi Keuangan Tersendiri Perusahaan

Informasi keuangan PT Esta Multi Usaha Tbk (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2024, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi material dan informasi penjelasan lainnya (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk") yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian.

37. Tanggung Jawab Manajemen Atas Laporan Keuangan Konsolidasian

36. The Company's Separate Financial Statements

The accompanying financial information of the Company (parent entity), which consists of a statement of financial position as of December 31, 2024, as well as statements of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and cash flow statement for the year ended on that date, and a summary of accounting policies. Significant and other explanatory information (collectively referred to as "Parent Entity Financial Information") which is presented as additional information to the consolidated financial statements, is presented for additional analysis purposes and is not part of the consolidated financial statements required under Indonesian Financial Accounting Standards.

Parent Entity's Financial Information is the responsibility of management and is generated from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the consolidated financial statements.

37. Management Responsibility on the Consolidated Financial Statements

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025
(Dalam Rupiah Penuh, kecuali dinyatakan lain)

Manajemen Grup bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang diotorisasi oleh Dewan Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 31 Juli 2026.

**PT ESTA MULTI USAHA Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

*For the Years Ended
June 30, 2026 and December 31, 2025
(In Full of Rupiah, unless otherwise stated)*

The management of the Group is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements which were authorized for issuance by the Directors to be issued on July 31, 2026.