

PT EASTPARC HOTEL TBK

Laba Melaju, Kas Menyusut

Efisiensi mengangkat margin saat pendapatan nyaris datar. Dividen agresif, pinjaman pihak berelasi, dan likuiditas saham yang tipis menguji kualitas diskon valuasinya.

HOLD / WAIT

RISIKO TINGGI

HARGA

Rp90

Tutup 17 Jul 2026

NILAI WAJAR

Rp90

Base case analis

RENTANG

Rp65-110

Bear hingga bull

KAPITALISASI

Rp371 miliar

4,126 miliar saham

“Kenaikan laba semester I berkualitas lebih baik daripada headline-nya, tetapi kas membayar harga dividen yang terlalu tinggi.”

DATA CUT-OFF

18 JULI 2026

Laporan interim tidak diaudit | Harga pasar terakhir 17 Juli 2026

Cara Membaca Edisi Ini

Fakta, estimasi, dan opini editorial dipisahkan agar setiap kesimpulan dapat ditelusuri.

DISCLAIMER

Laporan ini adalah riset umum, bukan rekomendasi personal, ajakan membeli/menjual, atau jaminan imbal hasil. Nilai wajar merupakan estimasi dengan ketidakpastian tinggi. Investor wajib menilai tuiuan.

HIRARKI BUKTI

- 1. LK interim 30 Juni 2026 yang diberikan pengguna.
- 2. Laporan Tahunan 2025 dan Public Expose 2026.
- 3. Situs resmi hotel, KSEI, BPS, dan data harga IDX.
- 4. Agregator pasar hanya untuk pembanding sekunder.

KODE DATA

A audited I interim tidak diaudit E estimasi analis M target manajemen

Angka utama dalam rupiah; Rp miliar kecuali dinyatakan lain. Persentase dapat berbeda tipis karena pembulatan. Tidak ada konversi valuta material dalam model utama.

METODE VALUASI

Gabungan 70% P/E dan 30% P/B. P/E menangkap daya laba hotel; P/B/NAV memberi jangkar untuk aset tanah dan bangunan. DCF hanya menjadi uji kewajaran karena data ADR, okupansi 2026, dan rencana capex rinci belum tersedia.

PETA ISI

03	Tesis & action framework	10	Atlas aset	17	Valuasi
04	Model bisnis	11	Proyek strategis	18	Arah strategi
05	Kinerja tahunan	12	Sensitivitas	19	Kompetisi
06	Semester & kuartal	13	Pendanaan	20	Heatmap
07	Kepemilikan	14	Operasional	21	Moat
08	Komisaris & governance	15	Flywheel	22	Risiko
09	Direksi & eksekusi	16	Mesin nilai	23-27	Skenario & lampiran

Margin Pulih, Margin of Safety Belum Muncul

Harga Rp90 sudah mencerminkan base case. Potensi bull tetap ada, tetapi tidak seimbang dengan risiko tata kelola dan likuiditas.

VERDICT

HOLD / WAIT

Bukan rekomendasi personal

FAIR VALUE

Rp90

0% vs harga cut-off

RANGE

Rp65-110

-28% / +22%

RISK

TINGGI

Single asset + illiquid

TESIS INTI

1 / Operasi membaik. H1 2026: pendapatan +1,0%, tetapi EBITDA +15,3% dan laba bersih +34,3%. Q2 standalone tetap menunjukkan laba operasi +14,0% YoY, sehingga efisiensi bukan semata efek keuntungan aset digital.

2 / Kas menipis. Dividen tunai Rp38,8 miliar mencapai 2,68x FCF H1; kas turun ke Rp9,1 miliar. Net cash tersisa Rp3,6 miliar.

3 / Diskon aset tidak gratis. P/B 0,81x terlihat murah, tetapi 45,6% ekuitas berasal dari surplus revaluasi dan appraisal tanah bertanggal Januari 2024.

ACTION FRAMEWORK

PEMEGANG

Pertahankan bila dividen bukan satu-satunya tesis dan tata kelola dipantau ketat.

CALON INVESTOR

Tunggu diskon sekitar 15-20% dari base value, atau bukti okupansi/ADR 2026.

UPGRADE

Kas pulih, pinjaman pihak berelasi lunas, proyek tepat waktu, margin bertahan.

DOWNGRADE

Dividen kembali melampaui FCF, related-party balance naik, atau revenue turun.

“EAST pantas dihargai sebagai hotel yang efisien; belum pantas diberi premium untuk governance atau diversifikasi.”

FAKTOR	BUKTI	PEMBACAAN
Pertumbuhan	H1 revenue +1,0%; room revenue -1,9%	Belum ada mesin top-line
Kualitas laba	CFO/net income 1,08x; normalized laba +~23%	Cukup baik
Neraca	Net cash Rp3,6 miliar; current ratio 1,19x	Masih aman, buffer tipis
Valuasi	11,2x TTM P/E; 0,81x P/B; 7,8x EV/EBITDA	Wajar, bukan bargain

SUMBER LK EAST 30 Jun 2026 (I); AR 2025 (A); IDX EOD 17 Jul 2026; estimasi analis.

Satu Hotel, Tiga Mesin Pendapatan

EAST menjual kamar, konsumsi tamu, dan aktivitas penunjang dari satu aset bintang lima di Sleman, Yogyakarta.

HOW EAST MAKES MONEY

69,9% kamar
24,3% makanan & minuman
5,8% pendapatan lain

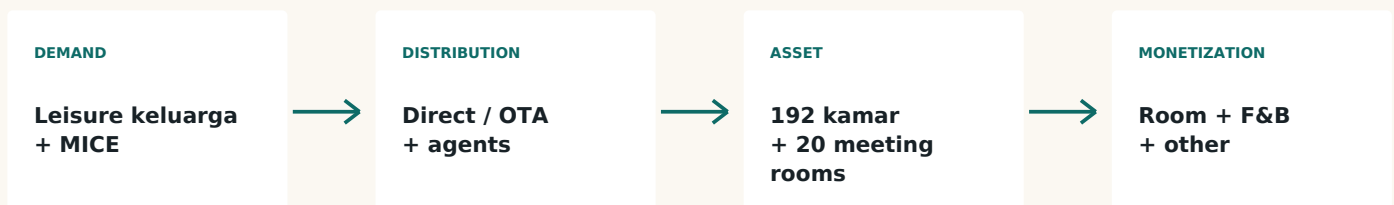
Komposisi H1 2026. Kamar menjadi jangkar; F&B menangkap belanja tamu dan MICE; atraksi keluarga memperkuat alasan menginap serta direct booking, bukan segmen pelaporan terpisah.



TIMELINE



POSISI DALAM RANTAI NILAI



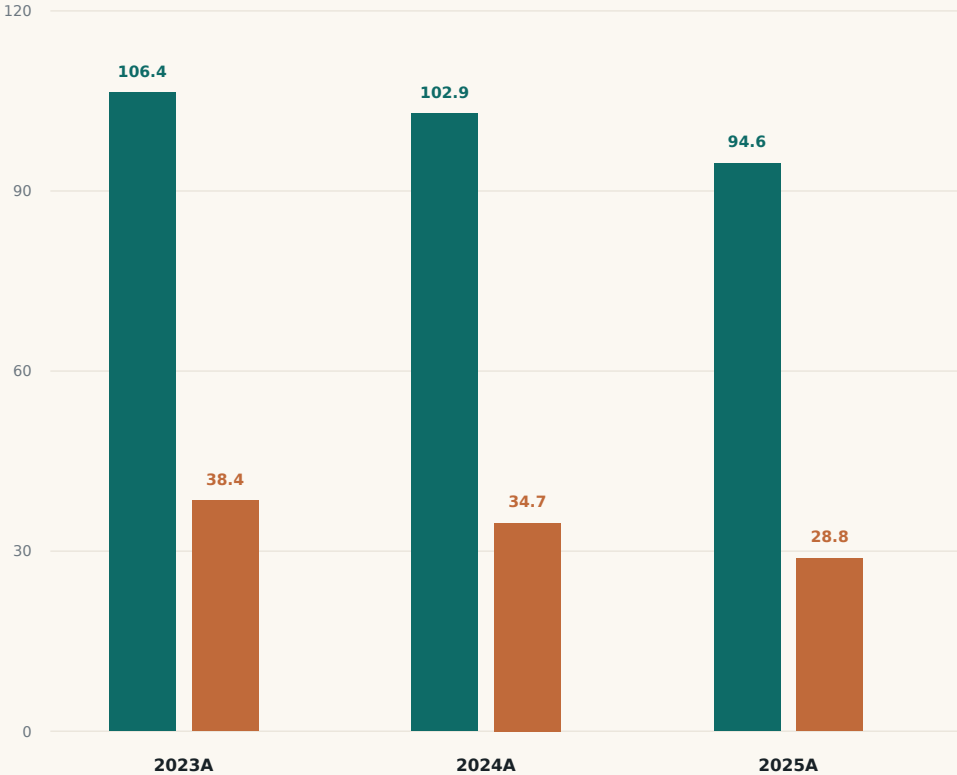
Implikasi investor: fixed-cost hotel membuat kenaikan pendapatan inkremental sangat bernilai ketika okupansi tinggi, tetapi satu gangguan operasional atau pelemahan demand langsung mengenai seluruh ekuitas.

Tiga Tahun Menurun, Lalu Margin Berbalik

Pendapatan dan laba FY2025 berada di bawah FY2023. H1 2026 menunjukkan pemulihan efisiensi, belum pemulihan volume.

PENDAPATAN & LABA BERSIH

Rp miliar



FY2025 SNAPSHOT

REVENUE

Rp94,6 miliar
-8,1% YoY

OPERATING PROFIT

Rp37,1 miliar
margin 39,3%

NET INCOME

Rp28,8 miliar
-17,0% YoY

CFO / FCF

Rp39,1 / 33,1 miliar
cash conversion kuat

OCCUPANCY

93,39%
vs 97,95% FY2024

READ-THROUGH ANALIS

Penurunan FY2025 terutama mencerminkan normalisasi okupansi dan pelemahan MICE setelah efisiensi anggaran pemerintah. Model fixed-cost memperbesar dampak: revenue turun 8,1%, sementara laba bersih turun 17,0%.

Namun arus kas tetap solid: CFO Rp39,1 miliar dan FCF Rp33,1 miliar. Masalahnya bukan kemampuan hotel menghasilkan kas—melainkan seberapa disiplin kas itu dialokasikan.

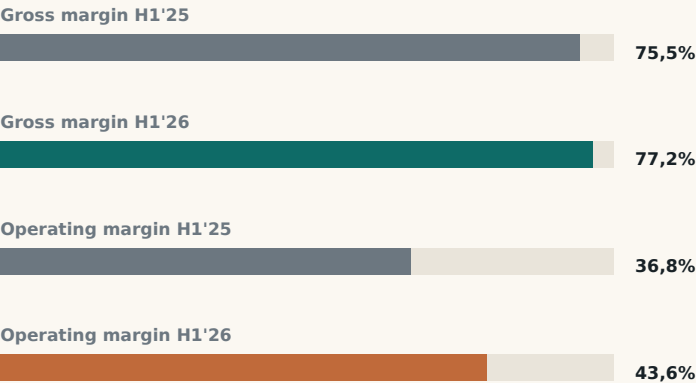
ROE FY2025	~6,3%
BVPS 30 Jun 2026	Rp111,17
Revaluation surplus / equity	45,6%

Laba H1 Naik 34%, tetapi Kamar Masih Menyusut

Q2 standalone mengonfirmasi efisiensi operasi; keuntungan penjualan aset digital hanya memperbesar headline H1.

Rp miliar	H1 2025I	H1 2026I	YoY	Q2 2025*	Q2 2026*	YoY
Revenue	44,35	44,78	+1,0%	23,59	22,96	-2,7%
Gross profit	33,50	34,56	+3,2%	18,16	18,10	-0,3%
Operating profit	16,32	19,50	+19,5%	8,95	10,21	+14,0%
Net income	12,62	16,96	+34,3%	7,20	8,27	+14,8%
CFO	16,71	18,26	+9,3%	n/a	n/a	n/a
FCF	16,23	14,49	-10,7%	n/a	n/a	n/a

MARGIN EXPANSION



NORMALISASI LABA

H1 2026 mencatat gain pelepasan aset digital Rp1,08 miliar. H1 2025 mencatat loss aset keuangan Rp0,56 miliar.

~+23%

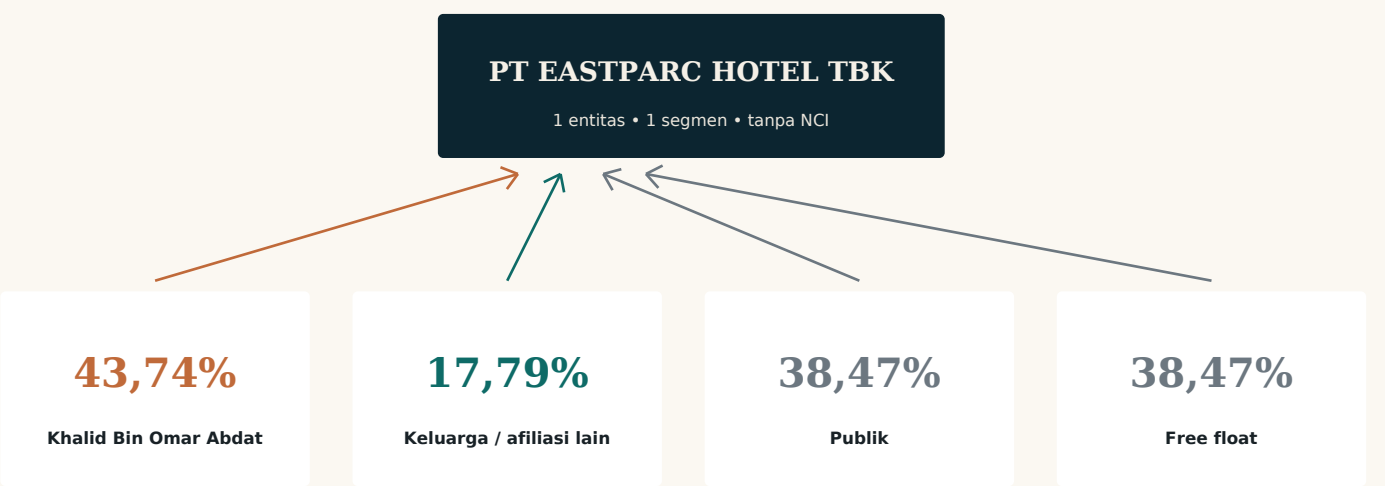
estimasi pertumbuhan laba bersih like-for-like setelah menormalkan kedua item non-rutin dan menerapkan tarif pajak efektif.

“Q2 tidak memiliki keuntungan digital, namun operating profit tetap naik 14% YoY. Pemulihan margin itu nyata—meski pertumbuhan pendapatan belum.”

Periode penentu berikutnya: H2 harus membuktikan revenue bisa tumbuh tanpa hanya mengandalkan pricing dan pemotongan biaya. Pantau okupansi, average room rate (ADR), revenue per available room (RevPAR), serta kemajuan fasilitas yang kini ditargetkan selesai 2027.

Kontrol Terkonsentrasi, Struktur Korporasi Sederhana

Tidak ada anak usaha atau NCI. Kompleksitas utama bukan konsolidasi—melainkan transaksi dan keputusan kas di bawah pengendali.



PEMEGANG SAHAM RINCI

Nama	%	Keterangan
Khalid Bin Omar Abdat	43,74	Pengendali; Presiden Direktur
Fauziah Binti Taufik	4,94	Afiliasi keluarga
Nadiyah Binti Khalid	4,85	Afiliasi keluarga
Fauzi Bin Khalid	2,73	Afiliasi keluarga
Fazlina Binti Khalid	2,19	Afiliasi keluarga
Ali Bin Khalid	1,41	Afiliasi keluarga
Helmi Bin Omar Abdat	0,90	Direktur; afiliasi pengendali
Lubna Binti Khalid	0,76	Afiliasi keluarga
Publik & lainnya	38,48	Pembulatan

AREA PENGAWASAN

Per 30 Juni 2026, EAST memiliki piutang lain-lain Rp1,8 miliar kepada pengendali/Presiden Direktur: tanpa jaminan, tanpa bunga, dan di luar kegiatan normal. Nilainya hanya 0,37% aset, tetapi kualitas tata kelolanya material.

SUMBER LK 30 Jun 2026, Catatan 15 & 26; situs resmi EAST. Persentase dapat berbeda karena pembulatan.

Struktur Memadai, Independensi Belum Menutup Konflik

Satu dari dua komisaris independen. Pengawasan formal ada; ujian sebenarnya terlihat pada alokasi kas.

BOARD LENS

Muhammad Anwar Karim
Presiden Komisaris. Pernah menjadi direktur EAST (2011-2019); memahami aset dan sejarah operasi.

Fenty Yudyastuti
Komisaris Independen dan Ketua Komite Audit; latar belakang keuangan dan pasar modal.

50% KOMISARIS INDEPENDEN

GOVERNANCE SCORECARD — INTERPRETASI ANALIS

Struktur pengawasan		Komisaris independen + komite audit
Transparansi		Filing cukup rinci; KPI hotel terbatas
Capital allocation		Crypto, dividen > FCF, loan to controller
Minority alignment		Dividen tinggi, tetapi buffer kas terkikis
Internal control		Fungsi ada; kepala audit internal belum bersertifikasi*

TIGA PERTANYAAN UNTUK DEWAN

1. Kapan dan dengan syarat apa piutang kepada pengendali dilunasi?
2. Berapa minimum cash buffer sebelum dividen berikutnya?
3. Mengapa target penyelesaian construction-in-progress bergeser ke 2027, dan berapa total biaya tersisa?

“Governance tidak diukur dari jumlah komite, tetapi dari keputusan yang tetap disiplin ketika kas tersedia.”

Operasi Hotel Kuat; Disiplin Modal Tertinggal

Tim memiliki pengalaman operasional dan finansial relevan. Scorecard 12 bulan harus menilai lebih dari sekadar laba.

01

Khalid Bin Omar Abdat

PRESIDEN DIREKTUR

Pengendali dan pengarah strategi; konflik peran perlu mitigasi kuat.

02

Helmi Bin Omar Abdat

DIREKTUR

Afiliasi pengendali; kontinuitas bisnis dan pengawasan eksekusi.

03

Wahyudi Eko Sutoro

DIREKTUR

Pengalaman general manager/hotel; kompetensi paling langsung untuk operasi.

04

Muhammad Anis

DIREKTUR

Akuntansi, keuangan, dan corporate secretary; penting untuk kontrol dan disclosure.

MANAGEMENT SCORECARD — 12 BULAN

KPI	BASELINE	AMBANG BAIK	RED FLAG
Revenue FY2026	Rp44,8 miliar H1	>= Rp94 miliar	< Rp86 miliar
Operating margin	43,6% H1	>= 42%	< 37%
Net cash	Rp3,6 miliar	> Rp8 miliar	Net debt + dividen baru
Loan pihak berelasi	Rp1,8 miliar	Lunas / menurun	Naik atau diperpanjang
CIP proyek	Rp9,2 miliar	Milestone & budget jelas	Target bergeser lagi
Disclosure KPI hotel	Belum lengkap	ADR/RevPAR/occupancy kuartalan	Tetap tidak tersedia

Risiko organisasi: pengendali merangkap Presiden Direktur. Ini mempercepat keputusan, tetapi meningkatkan kebutuhan akan komisisaris independen dan komite audit yang berani menolak transaksi yang tidak jelas manfaatnya bagi pemegang saham publik.

Satu Aset, Banyak Alasan untuk Menginap

Diferensiasi family-friendly membantu okupansi; secara akuntansi EAST tetap satu segmen hotel.

THE ASSET

192

KAMAR

20

MEETING ROOMS

29

ATRAKSI KELUARGA

Hotel bintang lima bertema taman di Sleman, Yogyakarta. Portofolio rekreasi mengubah hotel dari tempat tidur menjadi destinasi singkat keluarga.

REVENUE MIX H1 2026



ECONOMIC EXPOSURE

ROOMS

Jangkar profit

Pricing x occupancy. Room revenue H1 turun 1,9% YoY.

F&B

Wallet share

H1 tumbuh 7,5%; terkait tamu, event, dan MICE.

ATTRACTIONS

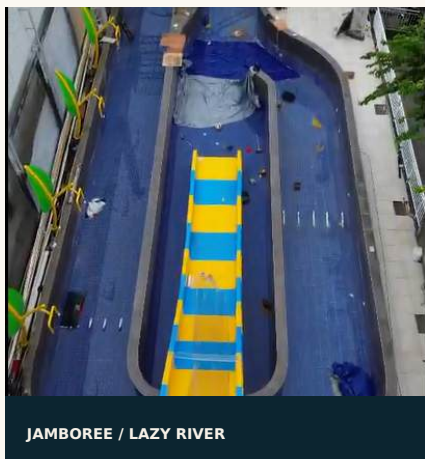
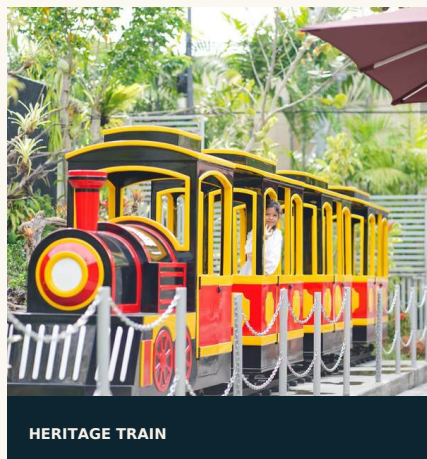
Demand enabler

Tidak dipisahkan; memperkuat leisure dan direct booking.

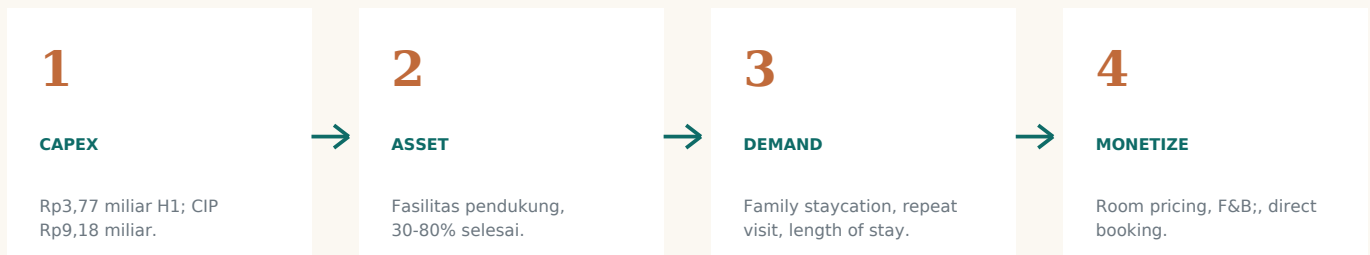
“Diversifikasi pengalaman tidak sama dengan diversifikasi aset: semua pendapatan tetap bergantung pada satu lokasi.”

Atraksi Baru Menjanjikan, Jadwal Mulai Bergeser

Proyek multi-year menambah alasan menginap. Construction-in-progress naik, sementara target selesai bergeser dari 2026 menjadi 2027.



TRANSACTION / PROJECT ANATOMY



TIMELINE CHECK

Disclosure 31 Desember 2025 menyebut estimasi penyelesaian 2026. LK 30 Juni 2026 menyebut 2027. Perubahan ini bukan otomatis masalah ekonomi, tetapi membutuhkan penjelasan biaya tersisa, milestone, dan dampak pada musim puncak.

HURDLE RATE INVESTOR

Proyek layak bila dapat menaikkan ADR/RevPAR atau F&B; tanpa menambah fixed cost secara tidak proporsional. Karena data biaya total dan return on invested capital proyek belum tersedia, manfaat ekonominya belum dapat diverifikasi.

Okupansi Penting, tetapi Rate Menentukan Nilai

Tanpa disclosure ADR dan RevPAR 2026, sensitivitas harus dibaca sebagai kerangka arah—bukan proyeksi presisi.

SENSITIVITAS LABA OPERASI — ILUSTRASI ANALIS

Perubahan vs base; asumsi biaya semi-fixed

	ADR -5%	ADR 0%	ADR +5%
Occupancy -5ppt	-20%	-13%	-6%
Occupancy base	-8%	BASE	+8%
Occupancy +5ppt	+3%	+12%	+21%

RANKING DRIVER

- 1

ADR / room pricing

Revenue kamar 69,9%; biaya kamar sebagian besar fixed.
- 2

Occupancy / room nights

FY2025 93,39%; ruang kenaikan volume terbatas bila level ini bertahan.
- 3

Cost inflation

Payroll, utilitas, dan maintenance dapat menghapus operating leverage.
- 4

F&B / MICE mix

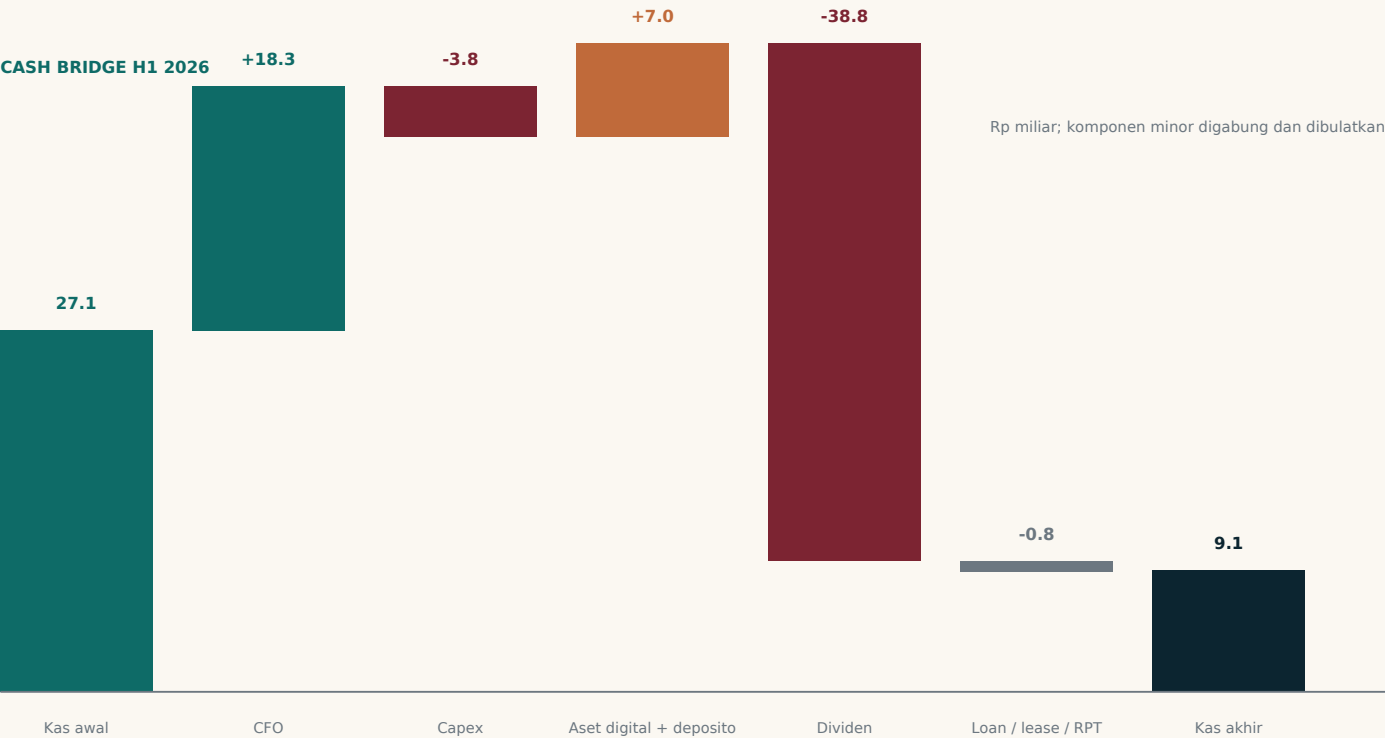
F&B; tumbuh 7,5% H1 dan dapat memperkuat spend per guest.

DATA GAP YANG MATERIAL

Occupancy 2026, ADR, RevPAR, channel mix, dan biaya proyek per fasilitas belum tersedia. Karena itu, sensitivitas di atas menggunakan shock gabungan sederhana; bukan guidance perusahaan dan bukan estimasi akuntansi.

Dividen Menguras Buffer Lebih Cepat daripada Bisnis Mengisinya

Leverage tetap rendah. Risiko neraca datang dari keputusan distribusi, bukan beban bunga saat ini.



NET CASH Rp3,6 miliar 30 Jun 2026	CURRENT RATIO 1,19x vs 0,92x Dec'25	BANK DEBT Rp5,0 miliar rate 9,5% floating	DIVIDEND / FCF 2,68x H1 cash paid
--	--	--	--

DEBT TERMS

Fasilitas modal kerja maksimum Rp5 miliar, tenor 12 bulan sejak perubahan 28 November 2025, bunga mengambang 9,5%. Dijamin tanah/bangunan hotel dan seluruh piutang usaha. Lease liabilities Rp1,55 miliar. Kewajiban keuangan jatuh tempo <1 tahun sekitar Rp8,75 miliar.

DIVIDEND REALITY

Kas dividen H1 Rp38,79 miliar terdiri dari Rp23,11 miliar dividen interim 2025 yang dibayar Januari dan Rp15,68 miliar interim 2026 yang dibayar Mei. Hanya komponen 2026 mengurangi retained earnings H1; keduanya mengurangi kas.

SUMBER LK 30 Jun 2026, Catatan 14, 18, 21, 26 & arus kas; kalkulasi analis.

Okupansi Tinggi, Disclosure Operasional Rendah

EAST memiliki aset produktif panjang, tetapi investor kekurangan KPI kuartalan untuk menguji rate, volume, dan return proyek.



192

KAMAR 5 tipe

93,39%

OCCUPANCY FY2025 vs 97,95% FY2024

2042-2050

JATUH TEMPO HGB rentang hak tanah

Rp9,18 miliar

CIP JUN 2026 30-80% selesai

ASSET LIFE CHECK

Aset / isu	Fakta	Pembacaan investor
Tanah	Nilai buku Rp294,1 miliar; revaluasi Jan 2024	Durasi panjang, valuasi perlu refresh
Bangunan	Nilai buku ~Rp156,1 miliar	Maintenance capex harus konsisten
Peralatan	Rp25,2 miliar gross fully depreciated masih dipakai	Efisien, tetapi replacement cycle mendekat
Asuransi	Aset selain tanah diasuransikan Rp203,8 miliar	Cakupan vs replacement cost perlu diuji
CIP	Target selesai kini 2027	Risiko delay dan cost overrun

DASHBOARD YANG SEHARUSNYA DIBUKA

- ☐ Occupancy bulanan
- ☐ ADR
- ☐ RevPAR
- ☐ Direct booking share
- ☐ F&B spend/guest
- ☐ Capex maintenance vs growth

Ketika Pengalaman Mengangkat Rate—Bukan Hanya Biaya

Flywheel bekerja bila atraksi mengubah willingness-to-pay dan repeat stay menjadi kas yang disiplin direinvestasikan.



VALUE DRIVER

ADR / RevPAR naik lebih cepat dari cost

FAILURE MODE

Capex & dividen mendahului kas

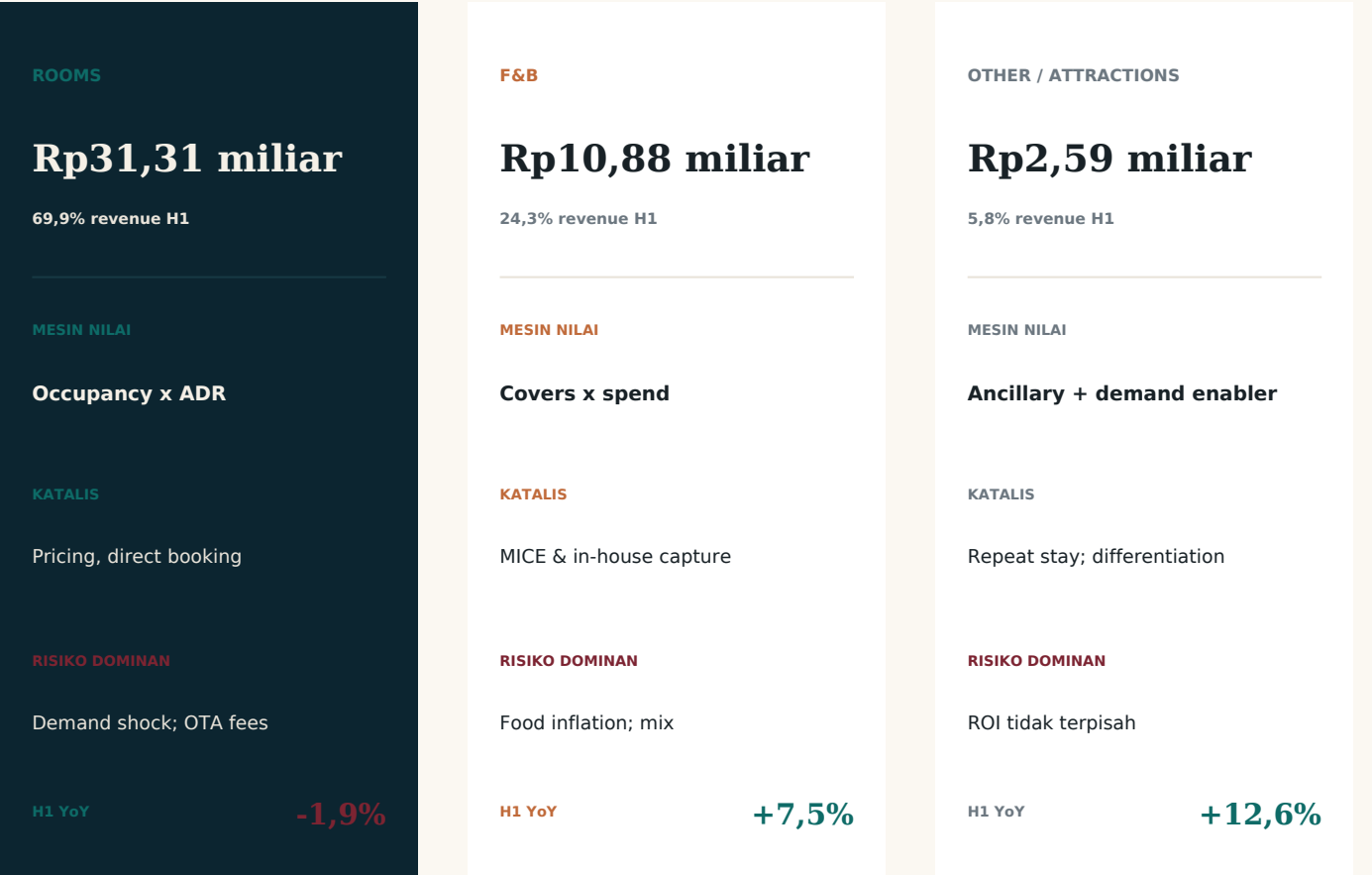
INVESTOR TEST

FCF pasca-capex tumbuh?

H1 memberi jawaban campuran: EBITDA naik, tetapi FCF turun 10,7% karena capex dan dividen menekan kas secara tajam.

Kamar Membayar Fixed Cost; F&B; Memperdalam Wallet Share

Atraksi memiliki nilai bila menaikkan ekonomi kamar dan tamu, bukan sekadar menambah daftar fasilitas.



MULTIPLE LOGIC

Layak premium bila...	Menekan multiple bila...
Revenue kamar kembali tumbuh dengan margin >42%	Revenue stagnan dan efisiensi tidak dapat diulang
ADR/RevPAR terungkap dan membuktikan pricing power	KPI hotel tetap tidak transparan
Capex atraksi menghasilkan return terukur	Proyek kembali molor atau biaya naik
Kas pulih setelah dividen	Dividen/related-party balance menguras buffer

“Other revenue tumbuh paling cepat, tetapi kamar tetap menentukan apakah fixed-cost hotel bekerja untuk atau melawan pemegang saham.”

Harga Rp90 Adalah Base Case, Bukan Diskon Besar

Gabungan daya laba dan nilai buku menghasilkan rentang lebar. Illiquidity dan governance membatasi multiple.

MARKET PRICE Rp90 17 Jul 2026	TTM P/E 11,2x EPS TTM Rp8,03	P/B 0,81x BVPS Rp111,17	EV/EBITDA 7,8x TTM
--	---	--	---

SCENARIO VALUATION

	BEAR	BASE	BULL
Revenue FY2026E	Rp86 miliar	Rp94 miliar	Rp101 miliar
EBITDA margin	45%	49%	51%
Net income / EPS	Rp26 miliar / Rp6,30	Rp31 miliar / Rp7,51	Rp35 miliar / Rp8,48
P/E multiple	9,5x	11,5x	13,0x
P/B multiple	0,65x	0,85x	1,00x
Blended value/share	Rp65	Rp90	Rp110
Upside/(downside)	-27,8%	0,0%	+22,2%

VALUATION RANGE

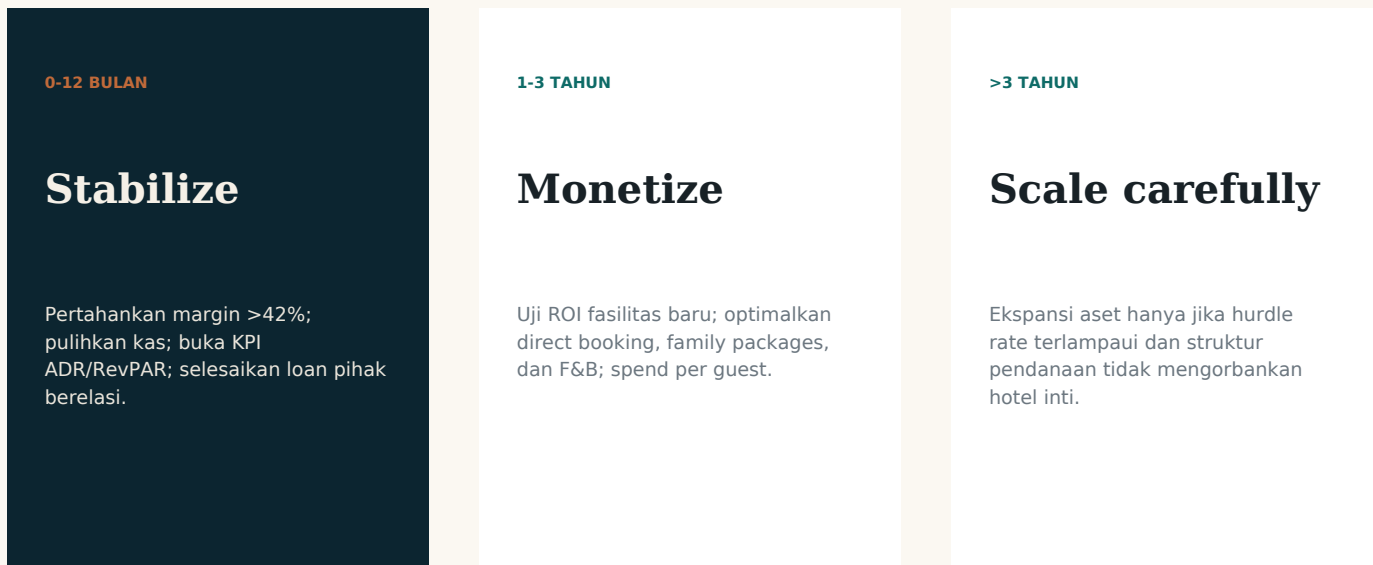


WHY P/B IS NOT A FREE LUNCH

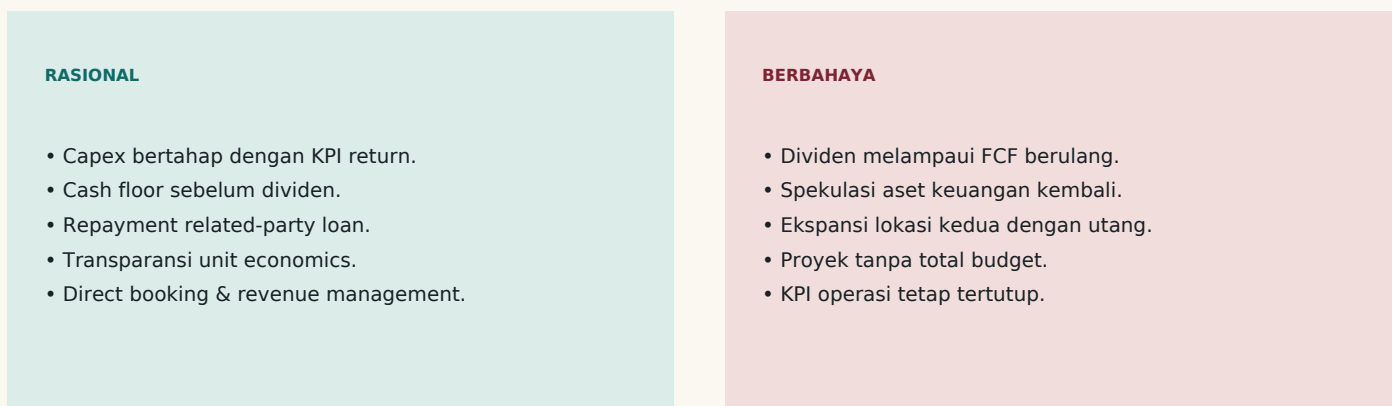
BVPS Rp111,17 ditopang surplus revaluasi Rp209,37 miliar—45,6% ekuitas. Appraisal tanah efektif Januari 2024 dan saham hanya bertransaksi rata-rata sekitar Rp74 juta per hari selama 20 hari. Diskon terhadap buku mencerminkan staleness, single-asset risk, dan biaya keluar.

Pertumbuhan yang Rasional Dimulai dari Return, Bukan Fasilitas

Roadmap terbaik memperbesar monetisasi aset yang ada sambil menjaga cash floor dan governance.



ROADMAP TEST



INVESTOR HURDLE RATE

Untuk small-cap single-asset yang illiquid, proyek growth seharusnya menargetkan return on invested capital di atas biaya ekuitas konservatif 12-14%, setelah pajak dan maintenance capex. Angka ini adalah hurdle analis, bukan guidance perusahaan.

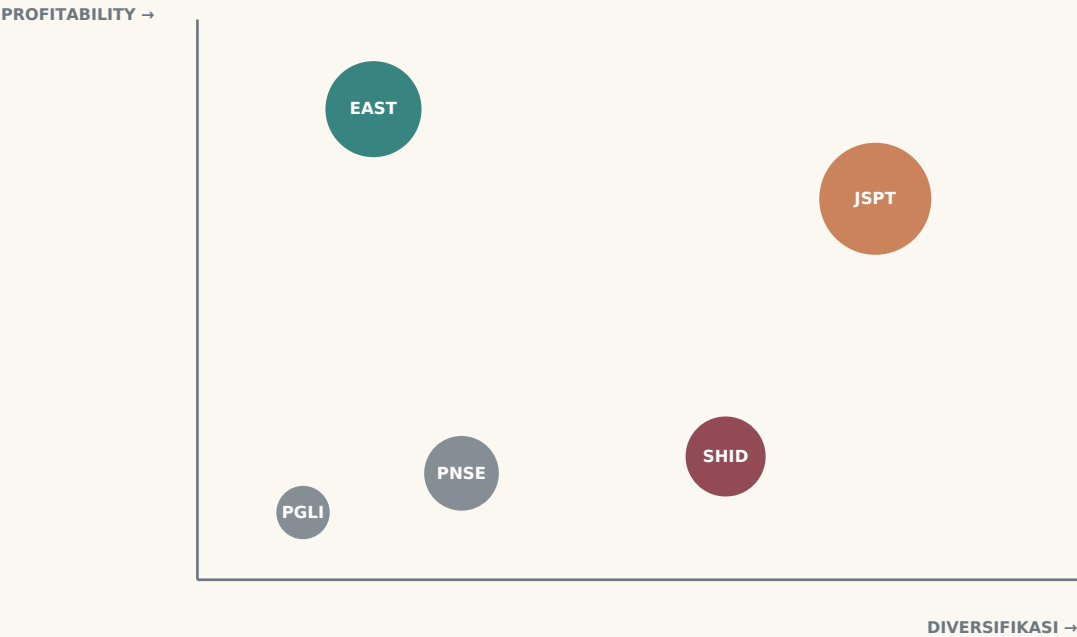
“Fasilitas baru baru menciptakan nilai ketika rate, repeat stay, atau F&B; naik lebih besar daripada capital charge-nya.”

EAST Lebih Profitabel—dan Jauh Lebih Terkonsentrasi

Peer hotel Indonesia heterogen. Perbandingan berguna untuk konteks, bukan sebagai valuasi tunggal.

Emiten	Model	P/E	P/B	EV/EBITDA	Neraca	Kelebihan / kekurangan
EAST	1 hotel; family	11,2x	0,81x	7,8x	Net cash	Margin tinggi; single asset & illiquid
JSPT	Property + hotel	8,5x	0,97x	4,7x	Net debt	Diversified; struktur lebih kompleks
SHID	Hotel / property	n.m.	0,92x	55,4x	Net debt	Aset; operasi masih rugi
PNSE	Hotel	n.m.	2,36x	46,5x	Net cash kecil	Book premium; profit negatif
PGLI	Hotel	n.m.	~7x	n.m.	Net debt	Skala sangat kecil; rugi

POSITIONING MAP — INTERPRETASI ANALIS



PEER READ

EAST memimpin profitabilitas, tetapi hanya dari satu lokasi. JSPT lebih terdiversifikasi dan lebih murah. Peer yang rugi membuat median multiple menyesatkan; valuasi EAST memakai skenario earnings dan book value.

Catatan pembanding: snapshot sekunder sekitar Juni-Juli 2026; perbedaan bisnis, revaluasi aset, periode laporan, dan likuiditas membatasi komparabilitas. n.m. = tidak bermakna.

Produk Kuat, Skala Lemah

Skor 1-5 adalah interpretasi analisis, bukan rating resmi. Struktur peer yang berbeda membuat arah lebih penting daripada angka.

	EAST	JSPT	SHID	PNSE
Product / asset	4	4	3	3
Operating control	5	4	3	3
Asset duration	4	4	4	3
Balance sheet	4	3	1	3
Diversification	1	5	3	1
Growth	3	3	1	1
Governance	2	3	3	3
Valuation	3	4	2	1

KEY TAKEAWAY

EAST unggul dalam kontrol operasi karena seluruh ekonomi berada pada satu aset yang dimiliki dan dikelola. Kelemahan yang sama jelas: diversifikasi minimal, governance perlu pembuktian, dan pertumbuhan revenue belum kembali.

EAST TOTAL

26 / 40

65% weighted equally

Moat Lokal, Belum Menjadi Platform

Diferensiasi family-friendly dan aset strategis memberi keunggulan menengah; tidak ada network effect atau skala lintas kota.

MOAT VERDICT

MENENGAH

Lokal • asset-backed • belum teruji lintas-siklus

Bukti

93,39% occupancy FY2025; 29 atraksi; 192 kamar; margin operasi H1 43,6%.

Batas

Satu lokasi; fasilitas dapat ditiru; KPI rate tidak dibuka.

MOAT STACK

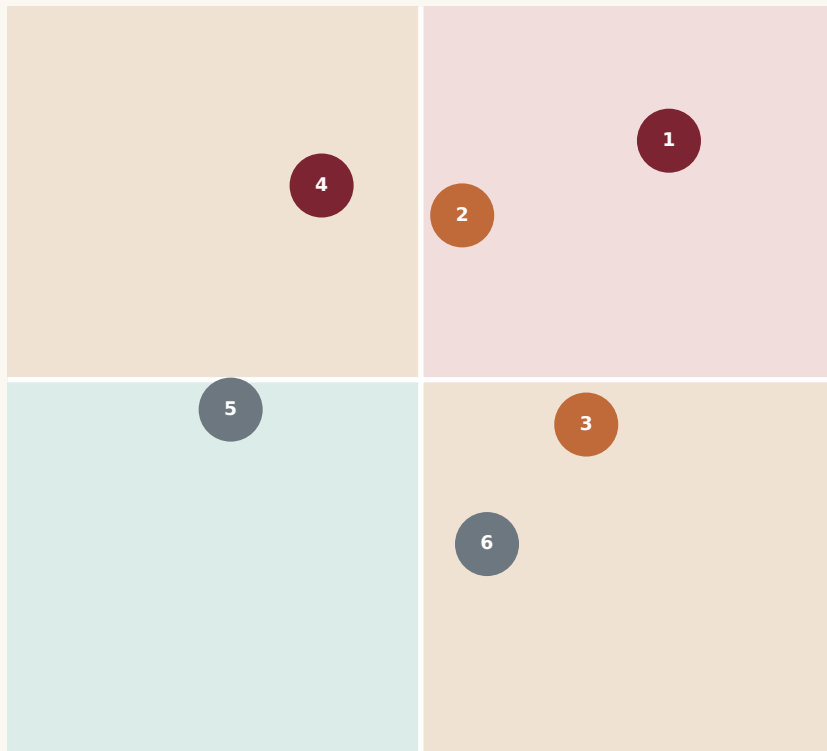
Asset / location		Tanah & bangunan sendiri; HGB panjang; satu lokasi.
Product differentiation		Family attractions + garden positioning.
Brand / repeat		Pengalaman unik lokal; data repeat belum tersedia.
Cost advantage		Margin tinggi; bukti struktural masih terbatas.
Switching cost		Tamu mudah memilih hotel lain.
Network / scale		Tidak ada jaringan lintas kota.

Risiko erosi: kompetitor meniru fasilitas, review/reputasi turun, atraksi tidak terawat, atau biaya pemeliharaan naik lebih cepat daripada ADR. Tanpa disclosure rate dan repeat guest, pricing power belum terbukti secara kuantitatif.

Risiko yang Kurang Dihargai: Bukan Hotelnya, Melainkan Kasnya

Demand tetap penting. Namun kombinasi loan pihak berelasi, dividen di atas FCF, dan aset yang dijamin lebih cepat merusak margin of safety.

PROBABILITAS ↑



DAMPAK →

RISK REGISTER

- 1 Capital allocation / RPT**
Loan naik; dividend > FCF
- 2 Single-asset demand**
Room revenue; occupancy
- 3 Project delay / overrun**
CIP & completion date
- 4 Liquidity saham**
Value traded / bid-ask
- 5 Asset / reputation event**
Insurance, review, closures
- 6 MICE / policy**
Govt & corporate events

THE UNDERPRICED RISK

Kas dan deposito turun dari Rp30,1 miliar menjadi Rp10,1 miliar dalam enam bulan. Pada saat yang sama, EAST membayar dividen Rp38,8 miliar, memberi pinjaman tanpa bunga Rp1,8 miliar kepada pengendali, dan memegang fasilitas bank yang dijamin aset hotel.

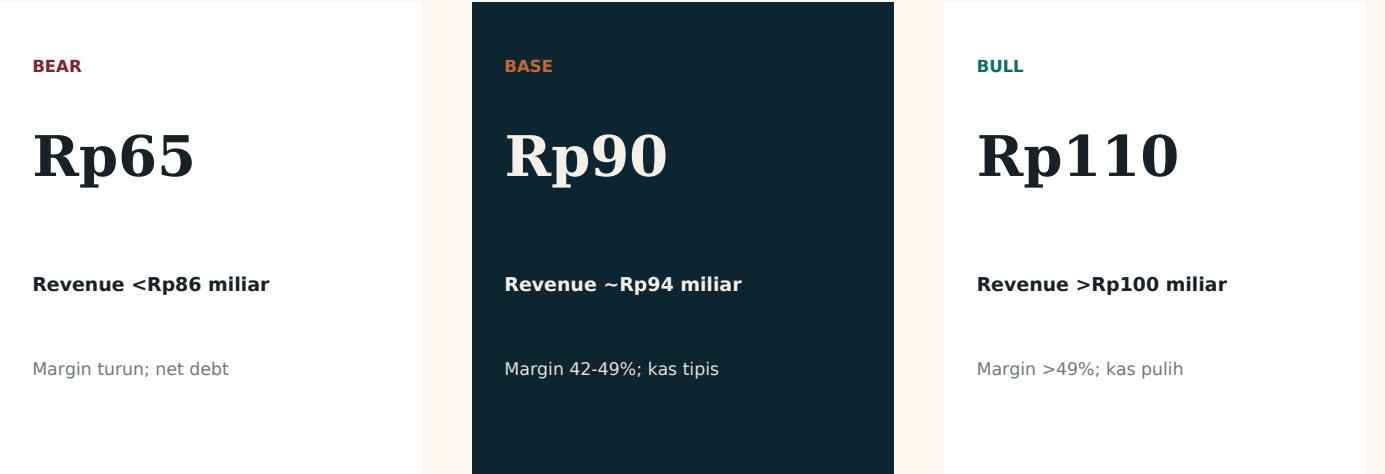
Leverage hari ini rendah. Tetapi pola ini memperkecil pilihan ketika demand melemah atau capex membutuhkan dana.

MITIGASI YANG DIBUTUHKAN

Cash floor formal; repayment RPT; dividend cap berdasarkan FCF setelah maintenance capex; disclosure total project budget; dan KPI hotel kuartalan.

Dua Belas Bulan untuk Membuktikan Kualitas Laba

Bull case membutuhkan top-line, cash rebuild, dan governance—bukan sekadar margin tinggi satu semester.



12-MONTH DASHBOARD

KPI	H1 / CURRENT	BASE TRIGGER	BULL TRIGGER	RED FLAG
Revenue	Rp44,8 miliar	FY26 Rp94 miliar	> Rp100 miliar	< Rp86 miliar
Operating margin	43,6%	>=42%	>=47%	<37%
CFO / net income	1,08x	>0,9x	>1,1x	<0,8x
Net cash	Rp3,6 miliar	>Rp5 miliar	>Rp10 miliar	Net debt
RPT receivable	Rp1,8 miliar	Menurun	Lunas	Naik
CIP	Rp9,2 miliar	Sesuai 2027	Lebih cepat/on budget	Delay lagi
Liquidity	~Rp74 juta/hari	>Rp150 juta	>Rp300 juta	<Rp50 juta

CATALYSTS

- H2 seasonality mengangkat revenue.
- Disclosure ADR/RevPAR dan okupansi.
- Piutang pengendali dilunasi.
- Proyek selesai tanpa tambahan budget besar.

THESIS BREAKERS

- Dividen baru saat net cash tipis.
- Operating margin kembali <37%.
- Room revenue tetap turun.
- Spekulasi aset keuangan kembali.

SUMBER LK H1 2026; IDX EOD through 17 Jul 2026; scenario & triggers = estimasi analis.

Hotel yang Baik, Saham yang Belum Memberi Ruang Salah

Base value setara harga pasar. Untuk menerima risiko tinggi, investor baru layak menuntut diskon atau bukti tambahan.

HOLD / WAIT

Nilai wajar Rp90 • bear Rp65 • bull Rp110 • risiko tinggi

FINAL THESIS

EAST berhasil mengubah pertumbuhan revenue 1,0% menjadi pertumbuhan laba operasi 19,5%. Q2 memperlihatkan efisiensi tetap ada tanpa keuntungan aset digital. Itu adalah bukti operasi yang kredibel.

Namun kas turun ke Rp9,1 miliar setelah dividen Rp38,8 miliar, sementara Rp1,8 miliar dipinjamkan tanpa bunga kepada pengendali. Dengan satu hotel, proyek yang bergeser, dan saham illiquid, harga Rp90 belum menyediakan margin of safety.

WHO IT FITS

Investor yang memahami small-cap illiquidity, menerima single-asset risk, dan mampu memantau filing serta governance.

WHO SHOULD WAIT

Investor yang membutuhkan exit cepat, mengandalkan dividen berulang, atau menuntut transparansi KPI hotel lengkap.

WHAT BULL NEEDS

- | | | | | | |
|-----------|-----------------------------|-----------|------------------------------|-----------|-------------------------|
| 01 | Revenue FY26 > Rp100 miliar | 02 | Operating margin $\geq 47\%$ | 03 | Net cash > Rp10 miliar |
| 04 | Related-party loan lunas | 05 | Project milestones on budget | 06 | ADR / RevPAR disclosure |

Upgrade: bukti cash rebuild + governance repair + revenue acceleration. Downgrade: dividen/loan baru saat kas tipis, margin kembali turun, atau jadwal proyek bergeser lagi.

Financial & Valuation Workbook

Semua angka Rp miliar, kecuali per saham dan rasio. A = audited; I = interim; E = estimasi analis.

Metric	2023A	2024A	2025A	H1'25I	H1'26I	FY26E Base
Revenue	106,35	102,93	94,62	44,35	44,78	94,00
Gross profit	n/a	n/a	72,06	33,50	34,56	72-75
Operating profit	47,74	42,38	37,15	16,32	19,50	39-42
EBITDA	n/a	n/a	43,99	19,91	22,97	46,06
Net income	38,44	34,72	28,80	12,62	16,96	31,00
CFO	n/a	n/a	39,07	16,71	18,26	n/a
Capex	n/a	n/a	5,95	0,49	3,77	n/a
FCF	n/a	n/a	33,12	16,23	14,49	n/a
Assets	483,47	487,16	507,55	n/a	484,88	n/a
Equity	462,17	460,96	457,46	n/a	458,74	n/a
EPS (Rp)	9,32	8,41	6,98	3,06	4,11	7,51

H1 2026 BALANCE SHEET

Item	30 Jun 2026I	31 Dec 2025A	Change
Cash + time deposits	10,12	30,13	-20,01
Bank + lease debt	6,55	5,66	+0,89
Net cash	3,57	24,47	-20,91
Current assets	16,62	35,57	-18,96
Current liabilities	13,94	38,46	-24,52
Fixed assets	468,26	467,96	+0,30
Total liabilities	26,15	50,09	-23,94

VALUATION ASSUMPTIONS

Price Rp90; shares 4.126.405.336; market cap Rp371,38 miliar; net cash Rp3,57 miliar; EV Rp367,81 miliar. TTM net income Rp33,14 miliar, TTM EBITDA Rp47,04 miliar. Blend: 70% P/E + 30% P/B. FY26 base EPS Rp7,51; base P/E 11,5x; P/B 0,85x; rounded value Rp90.

Ownership, Funding & Data Gaps

Lampiran membedakan fakta yang tersedia dari informasi yang masih perlu diverifikasi.

OWNERSHIP & GOVERNANCE

Fakta	Nilai / status	Implikasi
Pengendali	Khalid Bin Omar Abdat 43,74%	Controller + President Director
Insider / afiliasi	~61,53%	Kontrol tinggi
Free float	38,47%	Cukup secara persentase; trading tipis
Komisaris independen	1 dari 2	Struktur formal memadai
Piutang pengendali	Rp1,8 miliar; 0%; unsecured	Governance red flag
Anak usaha / NCI	Tidak ada	Akuntansi sederhana

FUNDING

Instrumen	Saldo	Rate / tenor	Security / note
Working-capital bank loan	Rp5,0 miliar	9,5% floating; 12 bulan	Tanah, bangunan, trade receivables
Lease liabilities	Rp1,55 miliar	Sesuai kontrak	Current + non-current
Dividend cash H1	Rp38,79 miliar	Rp9,4 per share agregat	2,68x H1 FCF
Financial liabilities <1yr	~Rp8,75 miliar	Contractual maturity	Buffer liquid Rp10,12 miliar

FAKTA YANG BELUM DAPAT DIVERIFIKASI

- 01

Occupancy, ADR, RevPAR, dan channel mix H1 2026.
- 02

Total budget, remaining cost, dan ROI per proyek atraksi.
- 03

Tanggal repayment dan persetujuan rinci loan kepada pengendali.
- 04

Maintenance capex normal versus growth capex.
- 05

Covenant headroom dan minimum cash policy.
- 06

Appraisal pasar tanah terbaru setelah laporan 5 Januari 2024.

SUMBER LK 30 Jun 2026; AR 2025; Public Expose 2026; daftar gap = analisis.

Sumber, Asumsi & Disclaimer

Akses sumber publik dilakukan sampai 18 Juli 2026. Filing resmi mengalahkan agregator bila terdapat perbedaan.

SUMBER PRIMER

1. PT Eastparc Hotel Tbk, Laporan Keuangan interim 30 Jun 2026, diotorisasi 13 Jul 2026 (file pengguna).
2. PT Eastparc Hotel Tbk, Laporan Tahunan 2025 (audited).
eastparc.co.id/pteastparc/wp-content/uploads/2026/04/Laporan-Tahunan-EAST-2025.pdf
3. Materi Public Expose, 26 Feb 2026.
eastparc.co.id/pteastparc/wp-content/uploads/2026/02/Materi-Public-Expose-2026.pdf
4. Situs korporasi dan manajemen EAST; situs Eastparc Hotel.
eastparc.co.id/pteastparc/ • eastparchotel.com
5. KSEI, securities registration EAST.
web.ksei.co.id/services/registered-securities/shares/lc/EAST
6. IDX end-of-day via IDX Analysis, close & liquidity through 17 Jul 2026.

INDUSTRI & SEKUNDER

7. BPS Provinsi DI Yogyakarta, perkembangan pariwisata Jan-Apr 2026; hotel occupancy and travel indicators.
yogyakarta.bps.go.id
8. BPS Indonesia, tourism developments May 2026.
bps.go.id
9. StockAnalysis / S&P; market data for EAST, JSPT, SHID, PNSE, PGLI; accessed 18 Jul 2026. Used only for directional peer snapshots.
stockanalysis.com/quote/idx/EAST/
10. Calculations by analyst from disclosed statements. Q2 standalone = H1 less Q1.

ASUMSI ANALIS UTAMA

- FY26 bear/base/bull revenue Rp86/Rp94/Rp101 miliar; EBITDA margin 45%/49%/51%; net income Rp26/Rp31/Rp35 miliar.
- Fair value blend 70% P/E and 30% P/B; scenario multiples reflect single-asset, governance, and liquidity risk.
- Like-for-like H1 removes gain digital asset H1 2026 and loss financial asset H1 2025, then applies observed effective tax rates.
- Market cap uses 4.126.405.336 shares and Rp90 close. No dilution assumed.
- No material acquisition, rights issue, or extraordinary closure assumed through FY2026.

DISCLAIMER INVESTASI

Laporan ini disusun dari informasi yang diyakini reliabel pada tanggal cut-off, tetapi kelengkapan dan ketepatannya tidak dijamin. Estimasi dapat berubah tanpa pemberitahuan ketika terdapat filing, aksi korporasi, harga, atau informasi baru. Kinerja masa lalu bukan indikator hasil masa depan. Penulis tidak mengetahui profil keuangan pembaca dan tidak memberikan nasihat yang dipersonalisasi. Keputusan investasi dan seluruh risikonya tetap menjadi tanggung jawab investor.

END OF REPORT