

bu | v

Manajemen Risiko

Risk Management

PT Bukit Uluwatu Villa Tbk



MANAJEMEN RISIKO

PT BUKIT ULUWATU VILLA, Tbk.

Pendahuluan

PT Bukit Uluwatu Villa Tbk. ("**Perseroan**") senantiasa berhadapan dengan risiko dalam kegiatan usaha setiap harinya. Fungsi utama dari manajemen risiko adalah untuk:

- Mengidentifikasi Risiko

Mengetahui potensi ancaman atau kejadian yang bisa menimbulkan kerugian, baik dari aspek operasional, hukum, keuangan, reputasi, dan lainnya.

- Menganalisis dan Menilai Risiko

Menentukan seberapa besar dampak dan kemungkinan terjadinya suatu risiko.

- Mengendalikan dan Mitigasi Risiko

Menentukan langkah-langkah untuk mengurangi kemungkinan risiko terjadi, mengurangi dampaknya, atau mencari cara tidak terjadinya risiko

- Memantau dan mengevaluasi Risiko

Melakukan *review* berkala untuk memastikan mitigasi berjalan efektif dan menyesuaikan strategi jika ada risiko baru yang muncul.

- Mendukung Pengambilan Keputusan

Membantu manajemen membuat keputusan yang lebih tepat dan terukur berdasarkan analisis risiko.

- Melindungi Aset dan Reputasi Perusahaan

Dengan kontrol risiko yang baik, perusahaan dapat menjaga stabilitas operasional dan kepercayaan pemangku kepentingan.

RISK MANAGEMENT

PT BUKIT ULUWATU VILLA, Tbk.

Introduction

PT Bukit Uluwatu Villa Tbk. constantly faced with risks in business activities every day. The objectives of the Company's risk management policy are to:

- *Identify Risk*

Identify potential risks that may give rise to operational, financial, legal, reputational, or other material losses.

- *Analyze and assess risks*

Based on their likelihood of occurrence and potential impact.

- *Implement risk control and mitigation*

Measures to reduce risk exposure to acceptable levels.

- *Monitor and evaluate risk*

Conduct periodic reviews to ensure that mitigation measures are effective and to adjust mitigation strategies as necessary.

- *Support Decision-Making*

Assist management in making informed decisions by integrating risk considerations.

- *Protecting Corporate Assets and Reputation*

Through effective risk controls, the company can maintain operational stability and safeguard stakeholder confidence.

- Meningkatkan Kepatuhan

Memastikan Perseroan berjalan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku serta Standar Operasional Prosedur (SOP).

- *Enhancing Compliance*

Ensure full compliance with applicable laws and regulations, as well as internal policies and Standard Operating Procedures (SOPs).

Tujuan Penerapan Manajemen Risiko

- Menjadikan manajemen risiko sebagai salah satu sarana dalam mengelola kegiatan usaha;
- Upaya melindungi aset dan nilai Perusahaan;
- Meningkatkan pencapaian tujuan strategis;
- Memastikan kepatuhan terhadap peraturan;
- Meningkatkan efisiensi operasional;
- Mendorong seluruh karyawan memahami risiko dalam aktivitas kerja mereka masing-masing, sehingga perusahaan memiliki budaya kehati-hatian dan kewaspadaan yang kuat;
- Pengelolaan risiko yang baik membantu perusahaan menjaga kepercayaan publik, investor, pelanggan, maupun pihak lain yang berkepentingan;
- Memperkuat implementasi tata kelola perusahaan secara keseluruhan;
- Mengelola risiko dan peluang Secara Terintegrasi;
- Perseroan memiliki rencana mitigasi dan respons krisis sehingga lebih siap menghadapi kejadian tak terduga seperti kegagalan sistem, bencana, penipuan, maupun perubahan pasar.

Objectives of Risk Management Implementation

- *To position risk management as a key tool in managing business activities;*
- *To protect the Company's assets and value;*
- *To enhance the achievement of strategic objectives;*
- *To ensure compliance with applicable laws and regulations;*
- *To improve operational efficiency;*
- *To encourage all employees to understand the risks inherent in their work activities, thereby fostering a strong culture of prudence and vigilance within the Company;*
- *To maintain public, investor, customer, and stakeholder confidence through effective risk management;*
- *To strengthen overall corporate governance implementation;*
- *To manage risks and opportunities in an integrated manner;*
- *To ensure the Company has mitigation plans and crisis response measures, enhancing readiness for unexpected events such as system failures, disasters, fraud, or market changes.*

Profil Risiko

Perusahaan telah mengidentifikasi risiko-risiko yang dialami Perusahaan. Berbagai risiko yang dihadapi oleh Perusahaan perlu dikelola secara bertanggung jawab dengan berlandaskan prinsip kehati-hatian untuk menjamin pertumbuhan bisnis yang sehat dan berkelanjutan. Manajemen risiko dibuat dengan maksud agar Perusahaan lebih fokus dalam mengelola risiko di seluruh proses bisnis Perusahaan.

Risk Profile

The Company has identified the risks that it faces. These risks must be managed responsibly, guided by the principle of prudence to ensure healthy and sustainable business growth. The risk management framework is designed to enable the company to focus more effectively on managing risks throughout all business processes.

Jenis Risiko**1. Risiko Persaingan Usaha**

Perseroan merupakan perusahaan yang bergerak di bidang hotel bintang. Persaingan dunia usaha sejenis semakin berkembang seiring pertumbuhan perekonomian yang bagus, keadaan politik yang kondusif, serta keadaan keamanan yang stabil. Apabila Perseroan tidak dapat mempertahankan keunggulan kompetitif bisnis yang dijalankan saat ini maupun bisnisnya di masa yang akan datang, maka terdapat potensi para pelanggan Perseroan akhirnya akan memilih pesaing Perseroan yang mungkin memiliki kualitas yang lebih baik dan harga yang lebih kompetitif.

Risk Type**1. Business Competition Risk**

The Company operates in the luxury hotel and resort industry, where competition is intensifying due to strong economic growth, a stable political environment, and secure conditions. Failure to maintain existing competitive advantages or develop new ones may result in customers choosing competitors that offer superior quality or more competitive pricing.

Mitigasi risiko

Perseroan memitigasi risiko persaingan usaha melalui:

- Peningkatan kualitas Layanan dengan mengembangkan budaya *customer-centric*;
- Strategi Harga yang Kompetitif dan Fleksibel:

Risk Mitigation

The Company mitigates business competition risks through:

- *Improving service quality by developing a customer-centric culture*
- *Implementing competitive and flexible pricing strategies;*

- Penguatan citra dan reputasi dan pemasaran digital secara optimal;
- Meningkatkan pengalaman pelanggan;
- Efisiensi operasional
- Pengembangan sumber daya manusia;
- Melakukan Analisa terhadap kegiatan kompetitor dan tren pariwisata secara berkala.

2. Risiko Keamanan Negara

Stabilitas keamanan negara menjadi hal yang sangat penting bagi Perseroan. Hal tersebut sangat berpengaruh kepada pendapatan kegiatan usaha Perseroan ke depannya karena keamanan negara menjadi salah satu tolak ukur arus masuk wisatawan luar negeri ke Indonesia khususnya ke Bali, begitu pun dengan wisatawan dalam negeri. Stabilitas keamanan di Indonesia pada khususnya Bali dapat mengurangi kepercayaan wisatawan khususnya wisatawan asing dan diperlukan waktu yang cukup panjang untuk memulihkannya, sehingga akan dapat mempengaruhi kinerja operasional Perseroan.

Mitigasi Risiko

Perseroan akan selalu berkoordinasi dengan satuan keamanan dan ketertiban keamanan setempat. Perseroan selalu memperhatikan dan memperbaharui standar operasional prosedur dalam komunikasi serta sistem keamanan dan keselamatan internal. Untuk menjaga stabilitas operasional Perseroan mengoptimalkan biaya operasional tanpa menurunkan kualitas layanan.

3. Risiko Investasi atau Aksi Korporasi

Perseroan dalam melaksanakan rencana kerjanya dengan menjalankan strategis bisnis yang telah disetujui. Perseroan selalu

2. National Security Risk

The stability of national security is critical to the Company, as it directly affects tourism inflows and operational performance. Instability, particularly in Bali, can undermine both domestic and international visitors' confidence and may take considerable time to restore.

Risk Mitigation

The Company maintains regular coordination with local security authorities and continuously reviews and updates internal communication protocols, operational procedures, and safety and security systems. Operational costs are optimized without compromising service quality to ensure stable business operations.

3. Execution and Investment Risk

The Company implements its work plans by implementing approved business strategies. It consistently provides information to

melakukan penyampaian informasi kepada pemegang saham sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam pelaksanaan investasi maupun aksi korporasi.

Mitigasi risiko

Perseroan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap rencana kerja dan investasi untuk memitigasi risiko, melalui:

- Menjalankan rencana kerja sesuai strategi bisnis yang sudah disetujui;
- Melakukan prosedur due diligence sebelum investasi atau aksi korporasi;
- Melibatkan Dewan Komisaris dan Komite Audit secara aktif dalam pengawasan tata kelola Perusahaan;
- Menyampaikan informasi kepada pemegang saham sesuai regulasi;
- Berfokus pada tata kelola yang baik (*good corporate governance*) agar risiko dapat diminimalkan.

4. Risiko Teknologi

Properti hotel Perseroan cukup bergantung pada sistem digital sebagai sarana bagi tamu untuk melakukan reservasi serta manajemen tamu. Risiko atas peretasan sistem reservasi dan pembayaran, serta data tamu berdampak pada gangguan operasional serta menyebabkan kerugian dalam segi keuangan serta dan kenyamanan tamu.

Mitigasi Risiko

- Keamanan siber yang kuat dan selalu diperbarui;
- Perlindungan penuh atas data tamu;

shareholders in accordance with applicable laws and regulations in relation to investments and corporate actions.

Risk Mitigation

To mitigate risks, the Company applies the principle of prudence in all work plans and investments by:

- *Executing work plans in accordance with approved business strategies;*
- *Conducting due diligence prior to investments or corporate actions;*
- *Actively involving the Board of Commissioners and Audit Committee in overseeing corporate governance;*
- *Providing timely and accurate information to shareholders in compliance with regulations;*
- *Maintaining a strong focus on good corporate governance to minimize risks.*

4. Technology Risk

The Company's hotel properties rely significantly on digital systems for guest reservations and guest management. Risks related to cyberattacks on reservation and payment systems, as well as breaches of guest data, may result in operational disruptions, financial losses, and reduced guest comfort and trust.

Risk Mitigation

- *Strong and continuously updated cybersecurity systems;*
- *Ensuring comprehensive protection of guest data;*

- Pengawasan internal yang memastikan keamanan sistem tetap terjaga;
- Kesiapan standar operasi Prosedur apabila terjadi pelanggaran data.

- *Implementing internal controls to safeguard the integrity and security of systems;*
- *Establishing and maintaining standard operating procedures to respond effectively to data breaches.*

5. Risiko Sumber Daya Manusia (SDM)

Hotel berbintang memiliki standar layanan tinggi. Karena itu, pengelolaan SDM menjadi salah satu faktor paling kritis. Risiko-risiko SDM yang umumnya muncul seperti tingkat perputaran karyawan, kebutuhan Karyawan dengan kemampuan hospitality, bahasa asing, komunikasi, ketergantungan pada keahlian tertentu, dan lainnya.

Mitigasi risiko

- Perseroan selalu mengedepankan kemampuan merekrut dan mempertahankan karyawan berkualitas melalui pelatihan dan pengembangan SDM;
- Perseroan akan selalu bergantung pada *key management* berpengalaman serta karyawan kompeten;
- Menciptakan lingkungan kerja yang nyaman dan kondusif.

6. Risiko Kegagalan Perseroan Memenuhi Peraturan Perundang-undangan Dalam Industri

Risiko kegagalan Perseroan dalam memenuhi peraturan perundang-undangan di industri perhotelan memiliki dampak serius baik dari segi hukum maupun operasional. Dampak dari segi hukum seperti pemenuhan pada perizinan hotel, standar Keselamatan kesehatan kerja, keamanan pengelolaan data rahasia tamu.

5. Human Resources Risk

The luxury hotel and resort industry are required to maintain high service standards, making human resource management a critical success factor. Human resource-related risks may include employee turnover, shortages of personnel with hospitality expertise, foreign language and communication skills, reliance on specific key competencies, and other workforce-related challenges.

Risk Mitigation

- *Prioritizing the recruitment and retention of qualified employees through continuous training and human capital development programs;*
- *Relying on experienced key management personnel and competent employees to ensure operational continuity and service excellence;*
- *Creating a supportive, safe, and conducive working environment.*

6. Regulatory Compliance Risk in the Hospitality Industry

Failure to comply with applicable laws and regulations in the hospitality industry may have serious legal and operational implications for the Company. Legal risks include non-compliance with hotel licensing requirements, occupational health and safety standards, and the protection of confidential guest data. Operational

Dampak operasional akan timbul dalam hal pemenuhan segi hukum tidak terjadi.

Mitigasi risiko

- Perseroan melakukan audit internal dan eksternal secara berkala;
- Memiliki tim kerja yang kompeten di bidang hukum.

7. Risiko Bencana Alam

Secara geografis, Indonesia terletak di antara 2 (dua) Samudra yaitu Samudra Pasifik dan Samudera Hindia serta terletak di 2 (dua) benua yaitu Benua Asia dan Benua Australia. Bali pada khususnya memiliki risiko bencana mengingat terdapat 2 (dua) gunung aktif dan berada di zona berisiko gempa bumi dan potensi terjadinya tsunami. Apabila hal ini terjadi, dapat menyebabkan kerusakan pada properti yang dimiliki Perseroan yang menyebabkan kerugian dan gangguan pada kegiatan operasional.

Mitigasi Risiko

- Properti Perseroan disiapkan dengan desain dan infrastruktur tahan bencana dengan menerapkan arsitektur dan konstruksi tahan gempa sesuai dengan standar teknis terbaru;
- Melakukan inspeksi berkala untuk memastikan struktur properti tetap aman;
- Pelatihan rutin untuk staf hotel untuk penanganan bencana alam;
- Standar operasi prosedur penanganan bencana, termasuk didalamnya menyiapkan jalur evakuasi pada setiap properti;
- Membeli polis Asuransi, baik perlindungan terhadap properti bangunan

impacts may arise because of such regulatory non-compliance.

Risk Mitigation

- *Conducting regular internal and external audits to ensure compliance with applicable laws and regulations;*
- *Maintaining a competent legal team to monitor regulatory developments and support compliance efforts.*

7. Natural Disaster Risk

Geographically, Indonesia is located between the Pacific Ocean and the Indian Ocean and lies between the Asian and Australian continents. Bali is exposed to natural disaster risks due to the presence of active volcanoes and its location within earthquake-prone zones with potential tsunami exposure. The occurrence of such events may result in damage to the Company's properties, financial losses, and disruptions to operational activities.

Risk Mitigation

- *Designing and developing properties with disaster-resilient architecture and infrastructure, including earthquake-resistant construction in accordance with the latest technical standards;*
- *Conducting periodic inspections to ensure the continued structural safety of properties;*
- *Providing regular disaster preparedness and emergency response training for hotel staff;*
- *Establishing and maintaining standard operating procedures for disaster management, including clearly designated evacuation routes at each property;*

secara fisik, perlindungan kepada kegiatan usaha sampai dengan tamu hotel.

- *Maintaining comprehensive insurance coverage, including protection for physical assets, business operations, and hotel guests.*

8. Risiko Kondisi Perekonomian Secara Makro

Gangguan perlambatan perekonomian yang terjadi di dalam negeri dan Internasional dapat berakibat pada penurunan wisatawan asing maupun domestik yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan maupun usaha Perseroan. Pertumbuhan ekonomi pada dalam negeri serta internasional yang melemah dapat memberikan dampak material yang bersifat negatif bagi kelangsungan arus kas, kondisi keuangan, bisnis, prospek dan kinerja usaha Perseroan.

Mitigasi risiko

Melakukan optimalisasi efisiensi operasional salah satunya melalui pengendalian biaya, strategi pemasaran yang terukur, peningkatan jasa pelayanan, seperti personalisasi layanan, penyusunan rencana bisnis untuk skenario optimis ataupun moderat agar perusahaan selalu siap melakukan penyesuaian strategis maupun digitalisasi.

9. Risiko Tuntutan Atau Gugatan Hukum

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, tidak tertutup kemungkinan timbulnya gugatan hukum dari pihak ketiga kepada Perseroan seperti dari tamu Hotel Perseroan, permasalahan lingkungan, wanprestasi ataupun hal lainnya. Hasil gugatan yang merugikan Perseroan dapat berdampak negatif terhadap bisnis, kondisi keuangan dan kinerja operasional Perseroan.

8. Macroeconomic Conditions Risk

Economic slowdowns at both domestic and global levels may lead to a decline in international and domestic tourist arrivals, which could adversely affect the Company's financial performance and business operations. Weakening economic growth, both domestically and internationally, may have a material negative impact on the Company's cash flow, financial condition, business activities, prospects, and overall performance.

Risk Mitigation

Optimizing operational efficiency through cost control, measured marketing strategies, enhancement of service quality including personalized services, and the preparation of business plans under optimistic and moderate scenarios to ensure the Company's readiness for strategic adjustments and digitalization initiatives.

9. Legal Claims and Litigation Risk

In the course of its business activities, the Company may be subject to legal claims or lawsuits from third parties, including hotel guests, environmental-related claims, breach of contract, or other legal matters. Adverse outcomes from such claims may have a negative impact on the Company's business operations, financial condition, and operational performance.

Mitigasi Risiko

- Kepatuhan Hukum dan Perizinan;
- Standar Operasional Prosedur (SOP) yang ketat;
- Pengelolaan risiko dan keselamatan tamu;
- Perlindungan data pribadi tamu;
- Asuransi yang memadai;
- Manajemen kontrak dan kerja sama vendor perjanjian wajib tertulis untuk semua pemasok, penyewa tempat, dan kontraktor, sertakan klausul ganti rugi, batasan tanggung jawab dan vendor bersertifikasi sesuai bidang usahanya;
- Memiliki sistem penanganan keluhan;
- Pemeliharaan dokumentasi/penyimpanan dokumen yang baik;
- Pelatihan Sumber Daya Manusia (SDM);
- Audit Kepatuhan Internal.

10. Risiko Kebijakan Pemerintah

Risiko ini menyangkut perubahan mengenai aturan kepariwisataan, perizinan, lingkungan, keimigrasian ataupun kebijakan Pemerintah lain yang berdampak langsung bagi kelangsungan operasional hotel Perseroan.

Mitigasi Risiko

Risiko ini tidak bisa dikontrol namun dapat dimitigasi dengan cara mengidentifikasi

Risk Mitigation

- *Ensuring compliance with applicable laws, regulations, and licensing requirements;*
- *Implementing strict Standard Operating Procedures (SOPs);*
- *Managing guest safety and risk management practices;*
- *Ensuring the protection of guests' personal data;*
- *Maintaining adequate insurance coverage;*
- *Implementing effective contract and vendor management, including mandatory written agreements for all suppliers, outlet tenants, and contractors, incorporating indemnity clauses, limitations of liability, and requirements for vendor certification in accordance with their respective business activities;*
- *Establishing a structured complaint handling and dispute resolution system;*
- *Maintaining proper documentation and record-keeping practices;*
- *Providing regular training and development for human resources;*
- *Conducting internal compliance audits.*

10. Government Policy Risk

This risk relates to changes in tourism regulations, licensing requirements, environmental regulations, immigration policies, or other government policies that may have a direct impact on the continuity of the Company's hotel operations.

Risk Mitigation

While this risk is beyond the Company's direct control, it is mitigated by proactively

perubahan kebijakan Pemerintah, mengadopsi perubahan tersebut ke kebijakan internal dan melakukan evaluasi atas dampak dari perubahan kebijakan tersebut sebagai acuan untuk menjalankan usaha Perseroan selanjutnya.

identifying changes in government policies, incorporating such changes into internal policies and procedures, and continuously evaluating the implementation of policy changes for future business operations.

11. Risiko Perubahan Kurs Valuta Asing

Risiko perubahan kurs valuta asing merupakan tantangan signifikan yang dapat mempengaruhi profitabilitas dan keberlanjutan bisnis. Industri pariwisata, termasuk hotel dan resor, sangat rentan terhadap fluktuasi nilai tukar karena pendapatan dan pengeluaran sering melibatkan mata uang yang berbeda.

Mitigasi Risiko

Perseroan berupaya memitigasi risiko ini dengan menawarkan harga dalam mata uang lokal dan mata uang asing, menggunakan data dan analisis untuk menyesuaikan harga kamar secara waktu nyata berdasarkan pergerakan nilai tukar, permintaan pasar, dan faktor lainnya. Hotel Perseroan juga melaksanakan diversifikasi atas tamu, dimana hotel mengurangi ketergantungan pada satu pasar wisatawan saja. Dengan menarik tamu dari berbagai negara dengan mata uang yang berbeda, hotel dapat mengurangi eksposur terhadap fluktuasi satu mata uang tertentu. Perseroan melaksanakan prinsip Manajemen Keuangan yang hati-hati, salah satunya dalam hal membutuhkan pendanaan, Perseroan akan selalu mencari sumber pembiayaan atau pinjaman dalam mata uang lokal untuk menghindari risiko kurs serta memaksimalkan penggunaan produk dan pemasok lokal untuk mengurangi ketergantungan pada barang impor.

11. Foreign Exchange Rate Risk

Foreign exchange rate fluctuations represent a significant challenge that may affect the Company's profitability and business sustainability. The tourism industry, including hotels and resorts, is particularly exposed to currency volatility, as revenues and expenses often involve multiple currencies.

Risk Mitigation

The Company mitigates this risk by offering pricing in both local and foreign currencies and by leveraging data and analytics to adjust room rates in real time based on foreign exchange movements, market demand, and other relevant factors. The Company also diversifies its guest base to reduce dependence on any single tourism market. By attracting guests from multiple countries using different currencies, the Company limits its exposure to fluctuations in any one currency. In line with prudent financial management principles, the Company prioritizes local-currency financing when external funding is required and maximizes the use of local products and suppliers to reduce reliance on imported goods.