

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM  
PT FAST FOOD INDONESIA TBK  
("PERSEROAN")**

Keterbukaan Informasi ini dibuat dan ditujukan kepada Pemegang Saham dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 Tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("**POJK-TA**"), sehubungan dengan transaksi tukar menukar aset berupa tanah dan bangunan senilai Rp. 104.200.000.000 (seratus empat miliar dua ratus juta Rupiah) antara Perseroan dengan Bapak Ricardo Gelael ("**RG**") yang menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan (selanjutnya disebut "**Transaksi**").

Keterbukaan informasi ini dipersiapkan dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 42/POJK.04/2020 tanggal 1 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DARI SELURUH INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL YANG TERDAPAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN MENEGASKAN, BAHWA SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA DAN SEPANJANG SEPENGETAHUAN DAN KEYAKINAN MEREKA, INFORMASI MATERIAL YANG TERDAPAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA MATERIAL LAIN YANG DIHILANGKAN SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI YANG TERDAPAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR, TIDAK LENGKAP, ATAU MENYESATKAN.



**Kegiatan Usaha Utama:**  
Restoran

**Berkedudukan di:**  
Jakarta Selatan, DKI Jakarta, Indonesia

**Kantor Pusat:**  
Gedung Gelael, Jl. MT. Haryono Kav. 7  
Tebet Barat, Tebet, Jakarta Selatan  
DKI Jakarta, Indonesia  
**Telepon:** +62 (021) 8301133

**Website:** [www.kfcku.com](http://www.kfcku.com)

**Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 30 Desember 2020**

## PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini sebagaimana dinyatakan dalam dokumen ini dibuat sehubungan telah terjadi transaksi tukar menukar aset berupa tanah dan bangunan senilai Rp. 104.200.000.000 (seratus empat miliar dua ratus juta Rupiah) antara Perseroan dengan salah seorang Direktur Perseroan. Transaksi tersebut merupakan transaksi yang mengandung unsur transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam POJK-TA, karena RG merupakan Direktur Utama Perseroan. Transaksi ini bukan merupakan transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama (“**POJK-TM**”) dimana nilai Transaksi tidak lebih dari 20% dari jumlah ekuitas Perseroan sebesar Rp. 1.478.308.803 berdasarkan laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2020 yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwanto, Sungkoro & Surja.

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK-TA. Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, khususnya POJK-TA, Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi telah dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum dan karenanya mengumumkan Keterbukaan Informasi ini dengan maksud untuk memberikan informasi maupun gambaran yang lebih lengkap kepada para pemegang saham Perseroan mengenai transaksi yang telah dilakukan Perseroan dengan RG.

## PENJELASAN MENGENAI TRANSAKSI

### I Alasan dan Latar Belakang Transaksi

Perseroan didirikan dan beroperasi sebagai perusahaan yang menjalankan kegiatan usaha di bidang restoran. Seiring berjalannya waktu, pengembangan usaha Perseroan memerlukan perluasan bangunan kantor untuk dapat mengakomodir para pekerjanya yang menjalankan fungsi *support* untuk kegiatan restoran.

Perseroan melakukan transaksi tukar menukar aset tanah dan bangunan antara Perseroan dengan RG. Perseroan menukar aset tanah residensial yang dimilikinya dengan aset komersial berupa tanah dan bangunan kantor yang dimiliki oleh RG. Karenanya, setelah selesainya Transaksi ini, Perseroan akan memperoleh suatu bangunan kantor baru yang siap pakai yang dapat digunakan untuk mendukung para pekerja fungsi *support* untuk operasional restoran.

### II Manfaat dari Transaksi

Adapun dengan dilakukannya Transaksi ini, Perseroan akan memperoleh manfaat-manfaat sebagai berikut:

- a. Perseroan akan memperoleh tanah dan bangunan kantor tanpa mengeluarkan dana yang besar. Hal ini penting bagi Perseroan untuk dapat menjaga *cash flow* dengan tetap mendapatkan bangunan kantor dengan luas yang lebih kurang sama dengan total luas tanah bangunan kantor utama Perseroan saat ini yang sebesar 2.011 m<sup>2</sup>.

- b. Perseroan akan menukar aset tanah residensial yang dimilikinya dengan aset tanah dan bangunan komersial sehingga dengan dilaksanakannya Transaksi, maka Perseroan akan mendapatkan manfaat dengan memiliki tanah dan bangunan komersial. Tanah dan bangunan komersial tersebut memiliki peningkatan harga yang lebih baik dibandingkan tanah residensial dan peruntukan fungsi dari tanah dan bangunan komersial lebih luas dibandingkan dengan tanah residensial.
- c. Dengan melakukan Transaksi, berdasarkan perhitungan luas yang dilakukan oleh penilai aset maka Perseroan akan mendapatkan bangunan komersial seluas 1.985 m<sup>2</sup>. Hal ini tentunya membuat Perseroan dapat mengakomodir kebutuhan ruang untuk para pekerja fungsi *support* operasional restoran guna mendukung kegiatan usaha Perseroan.

### III Keterangan Mengenai Transaksi

#### A. Tanggal Transaksi

Transaksi telah dilaksanakan pada tanggal 28 Desember 2020 dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Tukar Menukar No. 89, yang dibuat dihadapan Irvandi, SH., Mkn. PPAT di Jakarta Selatan.

#### B. Objek Transaksi

Objek dari Transaksi ini adalah:

1. Sebidang tanah seluas 3.155 m<sup>2</sup>, yang terletak di Prapanca Dalam VI No.7, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00788 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan (“**Objek Milik Perseroan**”).
2. Tanah yang terletak di Jl. Palatehan I No.34, 35 dan 36, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dengan rincian (i) tanah seluas 819 m<sup>2</sup>, sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01604 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan dan bangunan tingkat 2 dan tingkat 3 seluas 1.985 m<sup>2</sup> (“**Objek Milik RG**”)

#### C. Nilai Transaksi

Nilai Transaksi yang dimaksud adalah sebesar Rp. 104.200.000.000 (seratus empat miliar dua ratus juta Rupiah).

Transaksi yang dilakukan Perseroan dengan RG adalah transaksi tukar menukar tanah. Karenanya setelah Transaksi selesai dilaksanakan, maka (i) Perseroan akan memiliki tanah yang sebelumnya dimiliki RG dan (ii) RG akan memiliki tanah yang sebelumnya dimiliki Perseroan. Pelaksanaan Transaksi ini mengharuskan Perseroan untuk membayar selisih harga dari Objek Milik RG dengan harga Objek Milik Perseroan sebesar Rp. 6.700.000.000 (enam miliar tujuh ratus juta Rupiah). Karenanya dana *cash* yang dikeluarkan Perseroan untuk melaksanakan Transaksi ini adalah sebesar Rp. 6.700.000.000 (enam miliar tujuh ratus juta Rupiah).

## D. Para Pihak yang Terlibat dalam Transaksi

### PT Fast Food Indonesia, Tbk.

#### a. Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan didirikan berdasarkan Akta Notaris Sri Rahayu, S.H., No. 20 tanggal 19 Juni 1978. Akta pendirian tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. Y.A.5/245/12 tanggal 22 Mei 1979, dan didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta dengan No. 4491 tanggal 1 Oktober 1979, serta diumumkan dalam Tambahan No. 682 dari Berita Negara Republik Indonesia No. 90 tanggal 9 November 1979.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir berdasarkan Akta Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., No. 29 tanggal 20 Juni 2019 mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan. Perubahan tersebut telah dilaporkan kepada dan terdaftar dalam Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana terdokumentasi dalam surat No. AHU-0035762.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 9 Juli 2019.

Perusahaan bergerak di bidang makanan dan restoran. Perusahaan memulai usaha komersialnya sejak tahun 1979. Pada tanggal 30 Juni 2020, Perusahaan telah mengoperasikan 737 gerai restoran (31 Desember 2019: 748 gerai restoran).

Perizinan Perseroan sebagai berikut:

1. Nomor Induk Berusaha (NIB) Nomor
2. Izin Usaha Pariwisata.
3. Surat Tanda Pendaftaran Waralaba (STPW)

Kantor pusat Perusahaan terletak di Gedung Gelael, Jl. MT. Haryono Kav. 7, Tebet Barat, Tebet, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, Indonesia

#### b. Susunan Pemegang Saham dan Pengurus Perseroan

Susunan pemegang saham dan kepemilikan saham Perseroan per tanggal 31 Juni 2020, adalah sebagai berikut:

| No.           | Nama Pemegang Saham                    | Jumlah Saham         | Nilai (Rupiah)         | Komposisi Kepemilikan |
|---------------|--|----------------------|------------------------|-----------------------|
| 1             | PT Gelael Pratama                      | 1.589.726.610        | 79.486.330             | 39,84 %               |
| 2             | PT Indoritel Makmur Internasional, Tbk | 1.430.115.492        | 71.505.775             | 35,84 %               |
| 3             | Masyarakat                             | 967.227.056          | 48.361.353             | 24,24 %               |
| 4             | Saham Treasuri                         | 3.208.000            | 160.400                | 0,08 %                |
| <b>Jumlah</b> |  | <b>3.990.227.158</b> | <b>199.513.858.000</b> | <b>100,00 %</b>       |

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan pada tanggal 30 Juni 2020 adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Komisaris Utama       | : Anthoni Salim             |
| Wakil Komisaris Utama | : Noni Rosalia Gelael Barki |
| Komisaris I           | : Elisabeth Gelael          |
| Komisaris II          | : Benny Setiawan Santoso    |
| Komisaris Independen  | : Saptari Hoedjaja          |
| Komisaris Independen  | : Gunawan Solaiman          |

**Direksi**

|                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| Direktur Utama             | : Ricardo Gelael          |
| Wakil Direktur Utama       | : Ferry Noviar Yosaputra  |
| Direktur I                 | : Justinus Dalimin Juwono |
| Direktur II                | : Cahyadi Wijaya          |
| Direktur III               | : Fabian Gelael           |
| Direktur IV                | : Adhi Indrawan           |
| Direktur V                 | : Shivashish Pandey       |
| Direktur Tidak Terafiliasi | : Omar Luthfi Anwar       |

**c. Kegiatan Usaha**

Sebagaimana termaktub dalam Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang makanan, restoran, perdagangan, pengangkutan, perwakilan dan/atau peragenan, perindustrian, pertanian dan jasa.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan:
  - a. Kegiatan usaha utama yaitu: membuat makanan dan mengusahakan restoran.
  - b. Kegiatan usaha penunjang, yaitu:
    - i. Menjalankan usaha dalam bidang perdagangan secara ekspor, impor, intersulair dan lokal baik atas perhitungan sendiri maupun atas perhitungan pihak lain secara komisi, demikian pula usaha-usaha perdagangan sebagai leveransir (supplier), grosir, dealer dan distributor.
    - ii. Menjalankan usaha dalam bidang pengangkutan yang berkaitan dengan usaha tersebut di atas.
    - iii. Menjalankan usaha dan bertindak sebagai perwakilan dan/atau peragenan dari perusahaan-perusahaan lain baik di dalam maupun di luar negeri.
    - iv. Menjalankan usaha dalam bidang perindustrian yang berkaitan dengan usaha tersebut di atas.

- v. Menjalankan usaha dalam bidang pertanian, perkebunan dan peternakan yang berkaitan dengan usaha tersebut di atas.
- vi. Menjalankan usaha dalam bidang jasa dan konsultasi dalam segala hal yang berkaitan dengan usaha tersebut di atas, kecuali konsultasi di bidang hukum dan pajak.

### **Ricardo Gelael**

RG, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3174031301590001, bertempat tinggal di Jalan Prapanca Dalam VI No.12, RT.005/RW.007, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Indonesia.

Dalam rencana transaksi tukar menukar, selain dari pihak yang akan menukarkan asetnya dengan Perseroan, RG juga merupakan Direktur Utama Perseroan.

### **E. Transaksi Afiliasi**

Berdasarkan Laporan Pendapat Kewajaran No: 00040/2.0113-03/BS/05/0340/1/XII/2020 tertanggal 22 Desember 2020, Transaksi ini merupakan transaksi yang mengandung unsur transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam POJK-TA, karena RG merupakan Direktur Utama dari Perseroan. Dengan demikian, berdasarkan POJK-TA, Perseroan harus menyampaikan keterbukaan informasi dan dokumen terkait Transaksi kepada OJK paling lambat 2 hari kerja setelah tanggal Transaksi tersebut, serta mengumumkan informasi terkait Transaksi tersebut kepada publik setidaknya dalam situs web Perseroan dan situs web bursa efek.

### **F. Pengaruh Transaksi pada Kondisi Keuangan Perseroan**

Berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwanto, Sungkoro & Surja, Laporan Posisi Keuangan, Neraca, dan Laporan Arus Kas Perseroan sebelum dan setelah Transaksi diproyeksikan sebagai berikut:

#### **Proyeksi Laporan Posisi Keuangan Sebelum dan Setelah Transaksi**

Posisi Keuangan Perseroan sebelum Transaksi (Rp.000.000)

| Uraian                   | 2015                 | 2016                 | 2017                 | 2018                 | 2019                 | 2020                 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                          | Audited<br>31-Des-15 | Audited<br>31-Des-16 | Audited<br>31-Des-17 | Audited<br>31-Des-18 | Audited<br>31-Des-19 | Interim<br>30-Jun-20 |
| <b>ASET</b>              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>Aset Lancar</b>       |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| s Kas dan Bank           | 653.554              | 791.579              | 795.509              | 988.009              | 861.748              | 678.901              |
| s Piutang lain-lain      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Pihak Berelasi           | 66.106               | 62.218               | 84.826               | 55.093               | 41.105               | 42.045               |
| Pihak Ketiga             | 63.242               | 64.924               | 63.995               | 39.526               | 142.179              | 158.578              |
| s Persediaan             |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Bahan baku               | 70.180               | 106.539              | 90.730               | 109.412              | 155.807              | 120.988              |
| Bahan pembungkus         | 41.569               | 28.060               | 44.031               | 44.852               | 55.593               | 56.454               |
| Makanan dan minuman      | 25.736               | 42.262               | 28.968               | 30.212               | 35.775               | 28.824               |
| Persediaan lainnya       | 29.061               | 26.403               | 34.710               | 37.929               | 41.621               | 36.962               |
| s Pajak dibayar dimuka   |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| s Beban dibayar dimuka   | 19.392               | 21.453               | 21.971               | 23.433               | 25.429               | 19.565               |
| s Uang muka pemasok      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| s Aset lancar lainnya    | 27.905               | 67.415               | 91.509               | 32.612               | 53.046               | 148.289              |
| <b>Total Aset Lancar</b> | <b>996.745</b>       | <b>1.210.852</b>     | <b>1.256.248</b>     | <b>1.361.078</b>     | <b>1.412.305</b>     | <b>1.290.608</b>     |
| <b>Aset Tidak Lancar</b> |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>Aset Tetap</b>        |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>Nilai perolehan</b>   |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| s Tanah                  | 44.106               | 62.992               | 62.992               | 62.992               | 73.607               | 73.607               |

| Uraian                                    | 2015             | 2016             | 2017             | 2018             | 2019             | 2020             |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   | Audited          | Audited          | Audited          | Audited          | Audited          | Interim          |
|   | 31–Des–15        | 31–Des–16        | 31–Des–17        | 31–Des–18        | 31–Des–19        | 30–Jun–20        |
| s Bangunan                                | 31.053           | 31.053           | 40.682           | 40.682           | 40.682           | 40.682           |
| s Mesin dan peralatan                     | 591.627          | 656.405          | 728.095          | 823.246          | 975.266          | 1.011.588        |
| s Kendaraan bermotor                      | 67.283           | 93.653           | 110.135          | 126.664          | 133.868          | 148.634          |
| s Perabotan dan peralatan kantor          | 93.797           | 103.743          | 118.991          | 135.428          | 155.931          | 163.379          |
| s Aset sewa pembiayaan                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Kendaraan bermotor                        | 21.058           | 6.098            | 2.606            | 7.570            | 19.299           | 20.194           |
| <b>Total Nilai Perolehan</b>              | <b>848.923</b>   | <b>953.944</b>   | <b>1.063.501</b> | <b>1.196.582</b> | <b>1.398.652</b> | <b>1.458.084</b> |
| <b>Akumulasi penyusutan</b>               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| s Bangunan                                | (21.220)         | (22.321)         | (23.904)         | (25.486)         | (27.068)         | (27.858)         |
| s Mesin dan peralatan                     | (323.449)        | (373.003)        | (426.945)        | (487.686)        | (554.125)        | (592.810)        |
| s Kendaraan bermotor                      | (51.023)         | (63.595)         | (77.330)         | (88.960)         | (98.737)         | (105.145)        |
| s Perabotan dan peralatan kantor          | (71.169)         | (83.049)         | (93.658)         | (106.482)        | (120.760)        | (128.947)        |
| s Aset sewa pembiayaan                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Kendaraan bermotor                        | (4.530)          | (1.600)          | (283)            | (752)            | (2.224)          | (3.904)          |
| <b>Total Akumulasi Penyusutan</b>         | <b>(471.391)</b> | <b>(543.569)</b> | <b>(622.120)</b> | <b>(709.365)</b> | <b>(802.915)</b> | <b>(858.664)</b> |
| Investasi pada entitas asosiasi           | -                | -                | -                | 33.088           | 40.823           | 41.939           |
| Biaya renovasi bangunan sewa ditangguhkan | 526.882          | 512.707          | 505.216          | 521.564          | 553.729          | 528.109          |
| Sewa jangka panjang dibayar dimuka        | 152.452          | 164.865          | 167.685          | 179.865          | 177.673          | 22.359           |
| Aset hak guna                             | -                | -                | -                | -                | -                | 373.279          |
| Beban ditangguhkan                        | 159.950          | 183.719          | 189.253          | 189.334          | 226.529          | 207.840          |
| Aset pajak tangguhan                      | -                | -                | 48.601           | 37.839           | 80.467           | 109.239          |



| Uraian                             | 2015                 | 2016                 | 2017                 | 2018                 | 2019                 | 2020                 |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                    | Audited<br>31–Des–15 | Audited<br>31–Des–16 | Audited<br>31–Des–17 | Audited<br>31–Des–18 | Audited<br>31–Des–19 | Interim<br>30–Jun–20 |
| Aset tidak lancar lainnya          | 96.976               | 95.302               | 141.038              | 179.708              | 317.422              | 430.363              |
| <b>Total Aset Tidak Lancar</b>     | <b>1.313.792</b>     | <b>1.366.967</b>     | <b>1.493.174</b>     | <b>1.628.615</b>     | <b>1.992.381</b>     | <b>2.312.550</b>     |
| <b>TOTAL ASET</b>                  | <b>2.310.536</b>     | <b>2.577.820</b>     | <b>2.749.422</b>     | <b>2.989.693</b>     | <b>3.404.685</b>     | <b>3.603.158</b>     |
| <b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>Liabilitas Lancar</b>           |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>s</b> Utang usaha               |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Pihak ketiga                       | 193.614              | 211.986              | 224.934              | 212.139              | 295.137              | 261.039              |
| Pihak berelasi                     | 70.110               | 57.295               | 79.337               | 90.965               | 43.761               | 43.064               |
| <b>s</b> Utang lain-lain           |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Pihak ketiga                       | 89.413               | 157.108              | 133.027              | 141.774              | 185.078              | 254.276              |
| Pihak berelasi                     | 125                  | 106                  | 72                   | 196                  | 112                  | 13                   |
| <b>s</b> Utang pajak               | 82.495               | 106.176              | 92.529               | 121.349              | 144.804              | 141.439              |
| <b>s</b> Beban akrual              | 92.977               | 76.346               | 86.627               | 98.974               | 136.608              | 196.162              |
| <b>s</b> Liabilitas jangka panjang |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| JTDST                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Sewa bangunan                      | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | 69.420               |
| Sewa pembiayaan                    | 9.224                | 2.308                | 1.139                | 3.286                | 4.910                | 3.055                |
| Pembiayaan konsumen                | -                    | 6.921                | 4.257                | 5.219                | 4.692                | 6.159                |
| <b>s</b> Utang bunga atas obligasi | 4.750                | 2.833                | 2.833                | -                    | -                    | -                    |
| <b>s</b> Utang obligasi            | 199.078              | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    |

| Uraian   | 2015                 | 2016                 | 2017                 | 2018                 | 2019                 | 2020                 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | Audited<br>31–Des–15 | Audited<br>31–Des–16 | Audited<br>31–Des–17 | Audited<br>31–Des–18 | Audited<br>31–Des–19 | Interim<br>30–Jun–20 |
| s Liabilitas imbalan kerja jangka pendek             | -                    | 43.386               | 37.693               | 37.693               | 37.693               | 37.693               |
| s Liabilitas jangka pendek lainnya                   | 48.076               | 10.782               | 1.561                | 2.904                | 3.943                | 4.195                |
|  | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>Total Liabilitas Lancar</b>                       | <b>789.862</b>       | <b>675.247</b>       | <b>664.009</b>       | <b>714.498</b>       | <b>856.737</b>       | <b>1.016.515</b>     |
| <b>Liabilitas Tidak Lancar</b>                       |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| s Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi JT DST |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Sewa bangunan  | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | 156.741              |
| Sewa pembiayaan                                      | 2.085                | 199                  | 443                  | 1.472                | 6.004                | 5.039                |
| Pembiayaan konsumen                                  | -                    | 1.284                | 196                  | 239                  | 228                  | 298                  |
| s Utang obligasi                                     | -                    | 197.176              | 197.660              | 198.223              | 198.800              | 199.109              |
| s Liabilitas pajak tangguhan                         | 39.680               | 22.219               | -                    | -                    | -                    | -                    |
| s Liabilitas Imbalan kerja jangka Panjang            | 362.549              | 458.483              | 593.543              | 534.768              | 683.343              | 747.147              |
| s Liabilitas jangka panjang lainnya                  | 1.442                | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>Total Liabilitas Tidak Lancar</b>                 | <b>405.757</b>       | <b>679.361</b>       | <b>791.843</b>       | <b>734.702</b>       | <b>888.376</b>       | <b>1.108.335</b>     |
|  |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>TOTAL LIABILITAS</b>                              | <b>1.195.619</b>     | <b>1.354.609</b>     | <b>1.455.852</b>     | <b>1.449.200</b>     | <b>1.745.113</b>     | <b>2.124.849</b>     |

| Uraian                                    | 2015                 | 2016                 | 2017                 | 2018                 | 2019                 | 2020                 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | Audited<br>31–Des–15 | Audited<br>31–Des–16 | Audited<br>31–Des–17 | Audited<br>31–Des–18 | Audited<br>31–Des–19 | Interim<br>30–Jun–20 |
| <b>EKUITAS</b>                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| s Modal saham                             | 199.514              | 199.514              | 199.514              | 199.514              | 199.514              | 199.514              |
| PT Galael Pratama                         | 87.467               | 87.467               | 87.467               | 87.467               | 87.467               | 79.486               |
| PT Indoritel Makmur<br>Internasional, Tbk | 71.506               | 71.506               | 71.506               | 71.506               | 71.506               | 71.506               |
| HSBC Fund Services Clients                | 20.222               | 20.222               | –                    | –                    | –                    | –                    |
| Masyarakat lainnya (<5%)                  | 20.319               | 20.319               | 40.541               | 40.541               | 40.541               | 48.361               |
| Saham Treasury                            | –                    | –                    | –                    | –                    | –                    | 160                  |
| s Agio saham                              | 944                  | 944                  | 944                  | 944                  | 944                  | 944                  |
| s Saham beredar yang dibeli<br>kembali    | –                    | –                    | –                    | –                    | –                    | (3.273)              |
| s Saldo laba                              | –                    | –                    | –                    | –                    | –                    | –                    |
| Cadangan umum                             | 12.642               | 13.167               | 14.030               | 14.865               | 15.925               | 15.925               |
| belum ditentukan<br>penggunaannya         | 901.817              | 1.009.585            | 1.079.082            | 1.325.170            | 1.443.189            | 1.265.198            |
| <b>Total Ekuitas</b>                      | <b>1.114.917</b>     | <b>1.223.211</b>     | <b>1.293.571</b>     | <b>1.540.494</b>     | <b>1.659.573</b>     | <b>1.478.309</b>     |
|   |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>TOTAL LIABILITAS DAN<br/>EKUITAS</b>   | <b>2.310.536</b>     | <b>2.577.820</b>     | <b>2.749.422</b>     | <b>2.989.693</b>     | <b>3.404.685</b>     | <b>3.603.158</b>     |

Kinerja Laba Rugi FAST (Rp.000.000)

| Uraian                                  | 2015             | 2016             | 2017             | 2018             | 2019             | 2020             |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   | Audited          | Audited          | Audited          | Audited          | Audited          | Interim          |
|   | 31-Des-15        | 31-Des-16        | 31-Des-17        | 31-Des-18        | 31-Des-19        | 30-Jun-20        |
| <b>PENDAPATAN</b>                       | <b>4.475.061</b> | <b>4.883.307</b> | <b>5.302.684</b> | <b>6.017.492</b> | <b>6.706.376</b> | <b>2.514.812</b> |
| Makanan dan Minuman                     | 4.404.667        | 4.803.264        | 5.220.121        | 5.945.237        | 6.605.068        | 2.485.635        |
| Penjualan konsinyasi CD                 | -                | 52.814           | 60.245           | 59.835           | 94.713           | 27.191           |
| Jasa layanan antar                      | 70.395           | 27.229           | 22.319           | 12.420           | 6.596            | 1.986            |
| <b>Beban Pokok Penjualan</b>            | <b>1.751.378</b> | <b>1.829.229</b> | <b>1.985.664</b> | <b>2.277.402</b> | <b>2.511.933</b> | <b>1.027.291</b> |
| Persediaan awal                         | 139.340          | 137.485          | 176.862          | 163.729          | 184.476          | 247.175          |
| Pembelian                               | 1.749.523        | 1.868.605        | 1.972.532        | 2.298.148        | 2.574.631        | 986.383          |
| Barang tersedia untuk dijual            | 1.888.864        | 2.006.091        | 2.149.394        | 2.461.878        | 2.759.108        | 1.233.558        |
| Persediaan akhir                        | (137.485)        | (176.862)        | (163.729)        | (184.476)        | (247.175)        | (206.267)        |
| <b>LABA (RUGI) KOTOR</b>                | <b>2.723.683</b> | <b>3.054.078</b> | <b>3.317.020</b> | <b>3.740.091</b> | <b>4.194.444</b> | <b>1.487.520</b> |
| <b>Beban Penjualan &amp; distribusi</b> | <b>2.191.784</b> | <b>2.373.915</b> | <b>2.670.198</b> | <b>2.865.175</b> | <b>3.200.743</b> | <b>1.397.940</b> |
| Gaji                                    | 592.851          | 659.252          | 773.843          | 812.991          | 878.540          | 467.533          |
| Jasa waralaba                           | 305.783          | 331.258          | 360.609          | 407.680          | 459.465          | 170.712          |
| Sewa                                    | 346.855          | 375.447          | 407.598          | 449.453          | 499.050          | 144.330          |
| Promosi dan penjualan                   | 286.126          | 307.445          | 347.189          | 379.848          | 425.073          | 130.961          |
| Penyusutan dan amortisasi               | 154.890          | 166.808          | 181.214          | 204.042          | 232.041          | 125.565          |
| Listrik, telepon dan air                | 188.076          | 186.955          | 205.168          | 223.546          | 250.228          | 114.229          |
| Amortisasi atas aset hak guna           | -                | -                | -                | -                | -                | 55.599           |
| Umum                                    | -                | -                | -                | -                | -                | 46.871           |
| Biaya antar                             | 28.984           | -                | -                | -                | -                | -                |

| Uraian                               | 2015           | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           | 2020           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                      | Audited        | Audited        | Audited        | Audited        | Audited        | Interim        |
|                                      | 31-Des-15      | 31-Des-16      | 31-Des-17      | 31-Des-18      | 31-Des-19      | 30-Jun-20      |
| Asuransi                             | 17.584         | -              | -              | -              | -              | -              |
| Pengangkutan                         | 54.071         | 57.965         | 60.549         | 71.153         | 93.973         | 35.245         |
| Imbalan kerja karyawan               | 38.808         | 44.826         | 51.688         | 37.221         | 48.120         | 34.681         |
| Perbaikan dan pemeliharaan           | 44.671         | 48.121         | 53.449         | 64.737         | 87.507         | 22.443         |
| Perjalanan                           | 32.219         | 35.083         | 37.573         | 23.803         | 25.004         | 8.175          |
| Peralatan kebersihan                 | 12.200         | -              | -              | -              | -              | -              |
| Lain-lain                            | 88.667         | 160.754        | 191.319        | 190.701        | 201.741        | 41.596         |
| <b>Beban umum &amp; administrasi</b> | <b>451.079</b> | <b>497.060</b> | <b>539.851</b> | <b>646.202</b> | <b>753.009</b> | <b>289.120</b> |
| Pengangkutan                         | 247.603        | 272.994        | 310.107        | 372.721        | 423.595        | 169.052        |
| Perjalanan                           | 28.082         | 32.454         | 31.139         | 30.888         | 43.983         | 22.081         |
| Penyusutan dan amortisasi            | 31.402         | 32.551         | 39.034         | 39.386         | 84.875         | 19.758         |
| Imbalan kerja karyawan               | 23.245         | 27.378         | 30.369         | 35.051         | 36.216         | 19.355         |
| Administrasi                         | 16.208         | 18.562         | 21.025         | 17.064         | 22.272         | 13.363         |
| Perbaikan dan pemeliharaan           | 34.946         | 27.029         | 27.735         | 40.093         | 42.297         | 10.184         |
| Listrik, telepon dan air             | 22.233         | 22.191         | 31.016         | 32.195         | 37.131         | 9.771          |
| Sewa                                 | 16.312         | 17.727         | 14.682         | 13.954         | 15.969         | 8.279          |
| Lain-lain                            | 13.702         | 13.099         | 15.252         | 24.475         | 24.617         | 6.731          |
|                                      | 17.346         | 33.074         | 19.492         | 40.374         | 22.054         | 10.547         |
| <b>Beban operasi lain</b>            | <b>4.576</b>   | <b>5.049</b>   | <b>6.395</b>   | <b>5.888</b>   | <b>8.694</b>   | <b>8.182</b>   |
| Rugi kurs operasi, neto              | -              | -              | -              | -              | 1.006          | 4.611          |
| Kerugian penghapusan biaya           | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| renovasi bangunan                    | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| sewa ditangguhkan                    | 2.767          | 2.393          | 1.171          | 1.795          | 1.512          | 1.557          |
| Kerugian penghapusan biaya           | -              | -              | -              | -              | -              | -              |

| Uraian                          | 2015             | 2016             | 2017             | 2018             | 2019             | 2020             |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                 | Audited          | Audited          | Audited          | Audited          | Audited          | Interim          |
|                                 | 31-Des-15        | 31-Des-16        | 31-Des-17        | 31-Des-18        | 31-Des-19        | 30-Jun-20        |
| initial fee ditangguhkan        | -                | -                | 2.064            | 366              | 965              | -                |
| Kerugian penghapusan biaya      | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| renewal fee ditangguhkan        | -                | -                | -                | 358              | 338              | -                |
| Kerugian penghapusan biaya      | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| sewa jangka panjang             | -                | -                | 475              | -                | 226              | -                |
| Kerugian pelepasan aset tetap   | 446              | 480              | 42               | 56               | 1                | -                |
| Biaya Admin bank                | 1.363            | 1.890            | 2.331            | 3.313            | 4.647            | -                |
| Rugi atas penjualan aset tetap  | -                | 286              | 311              | -                | -                | 2.014            |
| Lain-lain                       | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| <b>Pendapatan operasi lain</b>  | <b>47.598</b>    | <b>39.998</b>    | <b>54.391</b>    | <b>43.400</b>    | <b>54.794</b>    | <b>20.730</b>    |
| Promosi bersama                 | 20.909           | 23.697           | 31.652           | 11.973           | 18.334           | 7.935            |
| Penghasilan atas jasa manajemen | 9.372            | 10.157           | 10.525           | 11.367           | 11.874           | 4.045            |
| Penghasilan atas penjualan      | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| barang bekas                    | 3.090            | 3.390            | 4.116            | 5.902            | 6.646            | 2.748            |
| Sewa                            | -                | -                | 2.668            | 2.711            | 2.833            | -                |
| Laba atas penjualan             | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| aset tetap                      | 1.346            | 174              | -                | 694              | 730              | 501              |
| Laba kurs operasi, neto         | 2.731            | 397              | 840              | 2.023            | -                | -                |
| Lain-lain (masing-masing        | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| di bawah Rp500.000)             | 9.338            | 2.184            | 4.589            | 8.729            | 14.377           | 5.500            |
| Penghasilan atas                | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| program keanggotaan             | 812              | -                | -                | -                | -                | -                |
| <b>Total Beban Usaha</b>        | <b>2.599.842</b> | <b>2.836.026</b> | <b>3.162.053</b> | <b>3.473.864</b> | <b>3.907.652</b> | <b>1.674.511</b> |
|                                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |

| Uraian                                    | 2015           | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           | 2020             |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
|   | Audited        | Audited        | Audited        | Audited        | Audited        | Interim          |
|   | 31-Des-15      | 31-Des-16      | 31-Des-17      | 31-Des-18      | 31-Des-19      | 30-Jun-20        |
| <b>LABA (RUGI) USAHA</b>                  | <b>123.841</b> | <b>218.052</b> | <b>154.966</b> | <b>266.226</b> | <b>286.792</b> | <b>(186.991)</b> |
| <b>Pendapatan (Biaya) Lain-lain</b>       |                |                |                |                |                |                  |
| Penghasilan keuangan                      | 38.671         | 34.362         | 35.239         | 33.872         | 42.045         | 14.265           |
| Pajak final atas penghasilan keuangan     | (7.734)        | (6.872)        | (7.048)        | (6.774)        | (8.409)        | (2.853)          |
| Beban keuangan                            | (21.324)       | (19.176)       | (18.426)       | (18.327)       | (18.499)       | (20.541)         |
| Bagian atas laba entitas asosiasi         | -              | -              | -              | 4.094          | 7.722          | 5.116            |
| <b>Total Pendapatan (Biaya) Lain-lain</b> | <b>9.613</b>   | <b>8.314</b>   | <b>9.765</b>   | <b>12.864</b>  | <b>22.859</b>  | <b>(4.013)</b>   |
| <b>Laba (Rugi) Sebelum Pajak</b>          | <b>133.455</b> | <b>226.366</b> | <b>164.732</b> | <b>279.091</b> | <b>309.651</b> | <b>(191.004)</b> |
| <b>Manfaat (beban) Pajak Penghasilan</b>  |                |                |                |                |                |                  |
| <i>Beban pajak kini</i>                   | (31.459)       | (63.085)       | (52.967)       | (84.582)       | (91.185)       | -                |
| <i>Manfaat Pajak Tangguhan</i>            | 3.028          | 9.325          | 55.234         | 17.503         | 23.082         | 37.180           |
| <b>LABA (RUGI) BERSIH</b>                 | <b>105.024</b> | <b>172.606</b> | <b>166.999</b> | <b>212.011</b> | <b>241.548</b> | <b>(153.824)</b> |
| <i>Pendapatan Komprehensif Lain</i>       | 18.682         | (24.409)       | (46.760)       | 84.790         | (58.625)       | (24.167)         |
|   | -              | -              | -              | -              | -              | -                |
| <b>LABA KOMPREHENSIF</b>                  | <b>123.706</b> | <b>148.196</b> | <b>120.238</b> | <b>296.801</b> | <b>182.923</b> | <b>(177.991)</b> |

## Proyeksi Laporan Posisi Keuangan setelah Transaksi (Rp.000.000)

Proyeksi laporan posisi keuangan Perseroan diuraikan sebagai berikut:

| Descriptions                 | 2021             | 2022             | 2023             | 2024             | 2025             |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Assets</b>                |                  |                  |                  |                  |                  |
| Current Assets               |                  |                  |                  |                  |                  |
| Cash and cash equivalents    | 1.096.173        | 1.139.505        | 1.265.908        | 1.476.180        | 1.818.891        |
| Other Receivables            |                  |                  |                  |                  |                  |
| Related Parties              | 39.052           | 36.074           | 33.809           | 31.450           | 29.370           |
| Third Parties                | 144.605          | 146.117          | 147.811          | 149.850          | 152.104          |
| Inventories                  | 297.460          | 306.384          | 312.512          | 318.762          | 325.137          |
| Prepaid Expenses             | 27.972           | 30.769           | 33.846           | 37.231           | 40.954           |
| Other current assets         | 58.351           | 64.186           | 70.604           | 77.665           | 85.431           |
| <b>Total Current Assets</b>  | <b>1.663.613</b> | <b>1.723.034</b> | <b>1.864.491</b> | <b>2.091.138</b> | <b>2.451.887</b> |
| Non-Current Assets           |                  |                  |                  |                  |                  |
| Fixed assets <sup>*)</sup>   | 648.166          | 820.989          | 856.113          | 892.471          | 928.716          |
| DC rental building, net      | 748.463          | 997.095          | 1.211.231        | 1.389.979        | 1.532.411        |
| Long-term prepaid rents, net | 171.827          | 207.349          | 252.783          | 301.890          | 350.834          |
| Deferred charges, net        | 203.469          | 236.309          | 233.073          | 227.335          | 218.983          |
| Deferred tax assets          | 103.507          | 133.924          | 169.127          | 211.581          | 262.757          |
| Investment in associates     | 40.823           | 40.823           | 40.823           | 40.823           | 40.823           |
| Other non-current assets     | 332.029          | 220.232          | 242.255          | 266.481          | 293.129          |



| Descriptions                          | 2021             | 2022             | 2023             | 2024             | 2025             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Total Non-Current Assets              | 2.248.284        | 2.656.722        | 3.005.406        | 3.330.559        | 3.627.652        |
| <b>TOTAL ASSETS</b>                   | <b>3.911.897</b> | <b>4.379.756</b> | <b>4.869.897</b> | <b>5.421.697</b> | <b>6.079.539</b> |
| <b>LIABILITIES AND EQUITY</b>         |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>CURRENT LIABILITIES</b>            |                  |                  |                  |                  |                  |
| Trade Payables                        |                  |                  |                  |                  |                  |
| Third parties                         | 303.991          | 313.111          | 322.504          | 332.179          | 342.144          |
| Related parties                       | 45.073           | 46.426           | 47.818           | 49.253           | 50.731           |
| Other payable                         |                  |                  |                  |                  |                  |
| Third parties                         | 188.954          | 204.848          | 209.656          | 216.816          | 226.570          |
| Related parties                       | 90.932           | 78.932           | 53.732           | 26.012           | 20.720           |
| Taxes payables                        | 128.151          | 148.135          | 152.132          | 156.928          | 162.683          |
| Accrued expenses                      | 234.792          | 225.400          | 216.384          | 207.729          | 199.420          |
| Current maturities of financing loans | 3.791            | 10.320           | 12.493           | 11.771           | 8.685            |
| Accrued on bonds payables             | -                | -                | -                | -                | -                |
| Bonds payable                         | -                | -                | -                | -                | -                |
| Other current liabilities             | 40.939           | 40.120           | 39.318           | 38.532           | 37.761           |
| <b>Total Current Liabilities</b>      | <b>1.036.623</b> | <b>1.067.292</b> | <b>1.054.037</b> | <b>1.039.219</b> | <b>1.048.715</b> |
| <b>Non-current Liabilities</b>        |                  |                  |                  |                  |                  |
| Obligation under finance leases -     |                  |                  |                  |                  |                  |
| net of current maturities             | 4.899            | 9.286            | 11.500           | 7.082            | 5.750            |
| Deferred tax liabilities, net         | -                | -                | -                | -                | -                |

| Descriptions                         | 2021             | 2022             | 2023             | 2024             | 2025             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Employee benefits liability          | 889.148          | 1.013.507        | 1.162.739        | 1.341.817        | 1.556.711        |
| Bonds payable                        | 200.000          | 200.000          | 200.000          | 200.000          | 200.000          |
| Other non-current liabilities        | 120.000          | 132.000          | 157.200          | 184.920          | 190.212          |
| <b>Total Non-Current Liabilities</b> | <b>1.214.047</b> | <b>1.354.793</b> | <b>1.531.440</b> | <b>1.733.820</b> | <b>1.952.673</b> |
| <b>Total Liabilities</b>             | <b>2.250.670</b> | <b>2.422.086</b> | <b>2.585.477</b> | <b>2.773.039</b> | <b>3.001.388</b> |
| <b>EQUITY</b>                        |                  |                  |                  |                  |                  |
| Share capital                        | 199.514          | 199.514          | 199.514          | 199.514          | 199.514          |
| Additional paid-in capital           | 944              | 944              | 944              | 944              | 944              |
| Retain earnings                      | -                | -                | -                | -                | -                |
| Appropriated general reserve         | 13.596           | 13.596           | 15.408           | 17.404           | 19.624           |
| Un-appropriated                      | 1.447.172        | 1.743.616        | 2.068.554        | 2.430.796        | 2.858.068        |
| <b>Total Equity</b>                  | <b>1.661.227</b> | <b>1.957.670</b> | <b>2.284.420</b> | <b>2.648.658</b> | <b>3.078.151</b> |
| <b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>  | <b>3.911.897</b> | <b>4.379.756</b> | <b>4.869.897</b> | <b>5.421.697</b> | <b>6.079.539</b> |

### Proyeksi Laporan Raba Rugi Perseroan Setelah Transaksi (Rp.000.000)

Proyeksi laporan laba (rugi) Perseroan setelah Transaksi diuraikan sebagai berikut:

| Descriptions | 2021        | 2022        | 2023        | 2024        | 2025        |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|              |             |             |             |             |             |
| Revenue      | 7.003.016   | 7.603.176   | 8.281.886   | 9.101.997   | 10.004.329  |
|              |             |             |             |             |             |
| COGS         | (2.766.192) | (2.889.207) | (3.147.117) | (3.458.759) | (3.751.623) |

|                                     |             |             |             |             |             |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                     |             |             |             |             |             |
| Gross Profit                        | 4.236.825   | 4.713.969   | 5.134.769   | 5.643.238   | 6.252.706   |
|                                     |             |             |             |             |             |
| Selling and distribution expenses   | (3.212.912) | (3.544.830) | (3.870.536) | (4.265.169) | (4.708.927) |
| General and administrative expenses | (654.544)   | (764.102)   | (818.893)   | (880.228)   | (957.518)   |
| Other Operating expenses            | (5.521)     | (5.963)     | (6.331)     | (6.775)     | (7.316)     |
| Other Operating income              | 44.429      | 47.984      | 50.951      | 54.518      | 58.879      |
|                                     |             |             |             |             |             |
| Profit from Operation               | 408.277     | 447.059     | 489.959     | 545.583     | 637.822     |
|                                     |             |             |             |             |             |
| Finance Income                      | 45.914      | 49.849      | 55.928      | 59.676      | 65.592      |
| Final tax on finance income         | (9.183)     | (9.970)     | (11.186)    | (11.935)    | (13.118)    |
| Finance Cost                        | (18.755)    | (17.992)    | (18.319)    | (18.252)    | (17.978)    |
|                                     |             |             |             |             |             |
| Profit before income tax ex         | 426.253     | 468.946     | 516.383     | 575.071     | 672.318     |
| Income tax exp                      | (96.809)    | (106.613)   | (117.167)   | (130.990)   | (154.009)   |
| Profit for ther year                | 329.444     | 362.333     | 399.216     | 444.081     | 518.309     |
|                                     |             |             |             |             |             |
| Total Comprehensif Income           | 329.444     | 362.333     | 399.216     | 444.081     | 518.309     |
|                                     |             |             |             |             |             |

#### **G. Pihak Independen yang Ditunjuk oleh Para Pihak Dalam Transaksi**

Pihak Independen yang terlibat dalam transaksi yang ditunjuk oleh Perseroan adalah:

1. Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan
2. Kantor Hukum Girindra Wardhana & Partners

## H. Ringkasan atas Laporan Penilai Independen

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran Rencana Transaksi Tukar Menukar Aset Laporan No. 00040/2.0113-03/BS/05/0340/1/XII/2020, tanggal 22 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

### 1. Identitas Pihak

Pihak-pihak yang bertransaksi adalah Perseroan dan Ricardo Galael. Dalam rencana transaksi tukar menukar, Perseroan diwakili oleh Ferry Noviar Yosaputra selaku Wakil Direktur Utama Perseroan dan Dalimin Juwono selaku Direktur I Perseroan serta Ricardo Galael yang juga merupakan Direktur Utama Perseroan dalam hal ini bertindak dalam kapasitas pribadi sebagai pemilik aset yang menjadi objek tukar menukar.

### 2. Objek Penilaian

Objek Rencana Transaksi Tukar Menukar adalah:

Aset Milik Perseroan sebagai berikut:

- a. sebidang tanah seluas 3.155 m<sup>2</sup> milik Perseroan, yang terletak di Prapanca Dalam VI No.7, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00788 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan (“Aset Residensial Perseroan); akan dialihkan oleh Perseroan kepada Ricardo Galael;
- b. Selisih harga Target Tanah Komersial aset milik Perseroan dengan Ricardo Galael yang akan dibayarkan Perseroan kepada Ricardo Galael.

Aset Milik Ricardo Galael sebagai berikut:

Bangunan dan tanah yang terletak di Jl. Palatehan I No.34, 35 dan 36 dengan total luas tanah 819 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 1.782 m<sup>2</sup> di Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Seluas 273 m<sup>2</sup>, sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.503 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan;
- b. Seluas 273 m<sup>2</sup>, sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.668 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan; dan
- c. Seluas 273 m<sup>2</sup>, sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.490 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan.  
Untuk selanjutnya disebut sebagai “Target Tanah Komersial” yang akan diterima pengalihannya oleh Perseroan dari Ricardo Galael.

### 3. Tujuan Penilaian

Maksud Penilaian adalah memberikan pendapat kewajaran atas rencana Transaksi untuk tujuan pelaksanaan rencana Transaksi Tukar Menukar Aset milik Perseroan dengan aset milik Ricardo Galael.

### 4. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Beberapa asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini adalah:

- a. Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*;
- b. Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses Penilaian;
- c. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya;
- d. Kami menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*);
- e. Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan;
- f. Laporan Pendapat Kewajaran ini terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan;
- g. Kami bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Bisnis dan kesimpulan Nilai; dan
- h. Kami telah memperoleh informasi atas status hukum objek Penilaian dari pemberi tugas.

### 5. Pendekatan dan Metode Penilaian

Laporan dan fakta yang terkandung di dalam Laporan adalah berdasarkan informasi dan representasi yang disediakan oleh Perseroan dan dikompilasi oleh Penilai. Informasi yang terkandung dalam Laporan ini adalah benar dan akurat dalam semua hal yang material, tidak menyesatkan, dan bahwa tidak ada fakta lainnya, yang mana jika dihilangkan dapat membuat Laporan ini dan informasi atau pernyataan di dalamnya menjadi menyesatkan.

Selain itu informasi lainnya seperti informasi pasar, industri, dan data lainnya yang diperoleh dari data riset dari publik domain. Dalam penyusunan laporan ini, telah dilakukan prosedur sebagai berikut : (i) Perseroan telah diberikan kesempatan untuk meminta dan mereview, dan telah menerima semua informasi yang diperlukan untuk memeriksa kembali keakuratan informasi atau untuk melengkapi informasi di dalamnya (ii) Perseroan tidak bergantung kepada Penilai atau seseorang yang memiliki hubungan afiliasi dengan Penilai atau pihak lain yang berafiliasi dengan Penilai sehubungan dengan pemeriksaan keakuratan informasi atau keputusan. Penyampaian dari Laporan ini atau setiap negosiasi yang dibuat berdasarkan Laporan ini, dalam kondisi apapun, tidak dapat diimplikasikan bahwa informasi yang terkandung adalah benar setelah tanggal Laporan ini. Prosedur lain yang dilakukan Penilai adalah

memeriksa dan menganalisa seluruh Dokumen Transaksi, Laporan Keuangan, dan tiap bagian dari Rencana Transaksi dalam hal kewajarannya.

## **6. Kesimpulan dan Pendapat Kewajaran atas Transaksi**

Berdasarkan pertimbangan analisis transaksi, analisis kualitatif dan kuantitatif terhadap Rencana Transaksi, analisis kewajaran transaksi dan faktor-faktor yang relevan dalam memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi yang akan dilakukan Perseroan adalah **wajar**.

### **I. Ringkasan atas Pendapat Hukum**

Ringkasan atas Pendapat Hukum No. 030/LO/GWPLaw-FFI/1220 tanggal 29 Desember 2020 sehubungan dengan Transaksi antara Perseroan dengan Pihak Afiliasi adalah sebagai berikut:

- a. Transaksi Tukar Menukar bukan merupakan Transaksi Material sebagaimana didefinisikan di dalam POJK No.17/2020 karena nilai transaksinya sebagaimana dimaksud di dalam Perjanjian Pendahuluan tidak mencapai atau kurang dari 20% (dua Puluh persen) dari ekuitas Perseroan. Karenanya, Perseroan tidak perlu melaksanakan kewajiban-kewajiban sebagaimana dipersyaratkan berdasarkan ketentuan-ketentuan di dalam POJK No.17/2020.
- b. Nilai ekuitas Perseroan yang dijadikan rujukan untuk menghitung nilai Transaksi Material adalah sah, valid dan masih berlaku karena jangka waktu antara Laporan Keuangan Perseroan yang memuat informasi mengenai nilai ekuitas Perseroan tersebut dengan tanggal dilaksanakannya transaksi masih belum melewati jangka waktu 12 (dua belas) bulan sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 5 POJK-TA.
- c. Transaksi Tukar Menukar merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana didefinisikan berdasarkan POJK-TA, karena Transaksi Tukar Menukar dilakukan oleh Perseroan dengan Bapak Ricardo Gelael, Direktur Utama Perseroan berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, yang merupakan Afiliasi Perseroan sebagaimana didefinisikan di dalam Undang-Undang Pasar Modal.
- d. Transaksi Tukar Menukar tidak mengakibatkan terganggunya kelangsungan usaha Perseroan sebagaimana dinyatakan di dalam Laporan Pendapat Kewajaran, karenanya tidak perlu terlebih dahulu memperoleh persetujuan Pemegang Saham Independen dalam RUPS.
- e. Perseroan wajib melaksanakan ketentuan yang diatur dalam POJK-TA.
- f. Transaksi Tukar Menukar tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana didefinisikan berdasarkan POJK-TA dan karenanya Perseroan tidak diwajibkan untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan yang terkait dengan Transaksi Benturan Kepentingan yang diwajibkan berdasarkan POJK-TA.

## **J. Informasi Tambahan**

Untuk informasi lebih lanjut dapat menghubungi:

**PT FAST FOOD INDONESIA Tbk.**

Gedung Gelael, Jl. MT. Haryono Kav. 7  
Tebet Barat, Tebet, Jakarta Selatan  
DKI Jakarta, Indonesia

Telepon : +62 (021) 8301133

Jakarta, 30 Desember 2020

Hormat kami,  
Direksi Perseroan