

**KETERBUKAAN INFORMASI
KEPADA PEMEGANG SAHAM TERKAIT DENGAN TRANSAKSI MATERIAL
PT MODERNLAND REALTY TBK
("Keterbukaan Informasi")**

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING DAN PERLU DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PT MODERNLAND REALTY TBK ("PERSEROAN") SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI PENERIMAAN PINJAMAN YANG MELIPUTI PEMBERIAN JAMINAN OLEH PERSEROAN DAN BEBERAPA ENTITAS ANAK PERSEROAN.

Jika Anda mengalami kesulitan untuk memahami informasi sebagaimana tercantum dalam keterbukaan informasi ini, sebaiknya Anda berkonsultasi dengan penasihat hukum, akuntan publik, penasihat keuangan atau profesional lainnya.

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM INI DISAMPAIKAN OLEH PERSEROAN DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK") NOMOR 17/POJK.04.2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA ("POJK 17").



PT MODERNLAND REALTY TBK

KEGIATAN USAHA

BERUSAHA DALAM BIDANG REAL ESTAT, KONSTRUKSI, INSTALASI DAN KLUB GOLF

BERKEDUDUKAN DI JAKARTA TIMUR

Jl. Matraman Raya No. 12
Kelurahan Kebon Manggis, Kecamatan Matraman
Kotamadya Jakarta Timur
Telepon: (021) 2936 5888, Fax: (021) 2936 9999

KANTOR PUSAT

Green Central City, Commercial Area Lt. 5
Jl. Gajah Mada No. 188
Jakarta Barat 11120
Telepon: (021) 2936 5888, Fax: (021) 2936 9999
Website: www.modernland.co.id
Email: corporate@modernland.co.id

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI DAN SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA, MENEGASKAN BAHWA TIDAK ADA FAKTA PENTING MATERIAL YANG TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI YANG DIBERIKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

I. PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada para pemegang saham Perseroan untuk memberikan informasi mengenai transaksi fasilitas-fasilitas pinjaman senilai setara dengan USD60.000.000 (enam puluh juta Dolar Amerika Serikat) yang diterima oleh Perseroan (sebagai penerima pinjaman) dari para pemberi pinjaman ("**Fasilitas**"), yang meliputi antara lain pemberian jaminan dari Perseroan dan beberapa entitas anak Perseroan kepada para pemberi pinjaman ("**Transaksi**"), sebagaimana lebih lanjut disampaikan dalam Keterbukaan Informasi ini.

Baik nilai Fasilitas, maupun nilai penjaminan aset dari Perseroan serta beberapa entitas anaknya, merupakan transaksi material senilai lebih dari 20% ekuitas Perseroan, namun kurang dari 50% ekuitas Perseroan, sehingga Transaksi tidak wajib untuk terlebih dahulu memperoleh Rapat Umum Pemegang Saham. Berdasarkan laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk periode 31 Agustus 2024 yang telah ditelaah terbatas oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata, Sutanto, Fahmi, Bambang dan Rekan, nilai ekuitas konsolidasi Perseroan adalah Rp3.872.604.126.726,-.

Sehubungan dengan hal tersebut, Keterbukaan Informasi ini dipersiapkan dan diumumkan untuk memenuhi ketentuan POJK 17 yang mewajibkan Perseroan untuk mengumumkan Transaksi kepada masyarakat dan untuk menyampaikan serta memberikan dokumen pendukung atas Transaksi kepada OJK, paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal Transaksi.

Dalam rangka pelaksanaan Transaksi, Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik ("**KJPP**") Kusnanto & Rekan ("**KR**") sebagai penilai independen yang terdaftar di OJK untuk memberikan penilaiannya terhadap Transaksi dan pendapat kewajaran terhadap Transaksi sebagaimana dinyatakan dalam laporannya No. 00157/2.0162-00/BS/03/0382/1/X/2024 tanggal 31 Oktober 2024.

II. URAIAN TRANSAKSI

1. OBJEK DAN NILAI TRANSAKSI

Berikut adalah ringkasan di dalam Perjanjian Fasilitas:

- a. Tanggal
Pada tanggal 31 Oktober 2024, Perseroan dan para pihak terkait telah menandatangani perjanjian fasilitas ("**Perjanjian Fasilitas**"), yang dapat dicairkan setelah persyaratan pendahuluan untuk pencairan telah terpenuhi.
- b. Nilai Pinjaman
Fasilitas: Total nilai Fasilitas hingga setara USD60.000.000 (enam puluh juta dolar Amerika Serikat).
- c. Para Pihak dalam Perjanjian Fasilitas
Para pihak dalam Perjanjian Fasilitas adalah Perseroan (sebagai penerima pinjaman); PT Mitra Sindo Sukses (entitas anak Perseroan, sebagai penjamin, "**MSS**"); PT Mitra Sindo Makmur (entitas anak Perseroan, sebagai penjamin, "**MSM**"); PT Bumi Perkasa Permai (suatu badan hukum yang bukan merupakan entitas anak Perseroan, sebagai penjamin, "**BPP**"); PT Bank Jtrust Indonesia Tbk dan Eight Rubies Limited (sebagai *arrangers* dan para pemberi pinjaman); Madison Trust Pacific Limited (sebagai agen dan agen jaminan).
- d. Jangka Waktu Perjanjian Fasilitas

Perseroan akan mengembalikan Fasilitas dengan cara angsuran, di mana angsuran terakhir akan jatuh tempo pada 31 Januari 2027.

e. Hal Yang Dilarang

Hal yang dilarang yang dapat menyebabkan wanprestasi, antara lain:

- i. Pembayaran kembali tidak tepat waktu;
- ii. Terdapat pernyataan dan jaminan yang tidak akurat dan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya;
- iii. Terjadinya wanprestasi atas perjanjian dengan pihak ketiga lainnya;
- iv. Terjadinya keadaan pailit atau insolvensi;
- v. Terdapatnya sengketa yang bersifat material; dan
- vi. Pelanggaran ketentuan lain di dalam Perjanjian Fasilitas.

f. Objek Jaminan

Untuk menjamin pembayaran kembali dan pelaksanaan atas Perjanjian Fasilitas, Fasilitas dijamin dengan jaminan fidusia, gadai saham, gadai rekening dan hak tanggungan atas sejumlah aset-aset bergerak, tanah dan/atau bangunan milik Perseroan, MSS, MSM dan/atau BPP. Selain itu, Fasilitas juga dijamin dengan beberapa jaminan perorangan dan jaminan perusahaan dari masing-masing pihak pemberi jaminan aset.

g. Risiko Penjaminan

Secara umum, dalam hal terjadinya gagal bayar atau wanprestasi dari Perseroan berdasarkan dokumen Transaksi, maka penjamin perorangan dan/atau penjamin perusahaan wajib untuk melakukan pembayaran tersebut kepada para pemberi pinjaman, termasuk namun tidak terbatas para pemberi pinjaman (atau melalui agen atau agen jaminan) dapat melakukan eksekusi atau penjualan atas jaminan aset yang dijamin untuk Fasilitas ini.

2. PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI DALAM PERJANJIAN FASILITAS

a. Perseroan

Perseroan merupakan perusahaan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada hukum Republik Indonesia yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Hendra Karyadi, S.H. No. 15 tanggal 8 Agustus 1983. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-7390.HT.01.01.Th.83 tanggal 12 November 1983 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 1073, Tambahan Berita Negara No. 100 tanggal 16 Desember 1983.

Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan anggaran dasar Perseroan yang terakhir dimuat dalam Akta Notaris No. 4 tanggal 5 November 2021, yang dibuat oleh Audrey Tedja, S.H., M.Kn. Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0064300.AH.01.02.TAHUN 2021 tanggal 15 November 2021.

Kepemilikan Perseroan

Struktur permodalan Perseroan pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp6.000.000.000.000,-
Modal Ditempatkan dan Disetor : Rp2.330.844.837.250,-

Modal Ditempatkan dan Disetor Perseroan terbagi atas: (i) Seri A sejumlah 6.113.691.376 lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp250 per saham; (ii) Seri B sejumlah 6.419.375.946 lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp125 per saham.

Susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan per 31 Agustus 2024 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham	%
PANIN SEKURITAS, PT	2.316.517.868	18,48
HAIYANTO	1.216.996.800	9,71
UBS AG SG BRANCH TRUST A/C AA LAND PTE LTD -2023904170	932.515.721	7,44
PT HONORIS CORPORINDO PRATAMA	883.298.926	7,05
CGS INTERNATIONAL SECURITIES SINGAPORE PTE LTD A/C CLIENT - WOODSIDE GLOBAL VENTURES INC	825.600.100	6,59
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	6.358.137.907	50,73
Total	12.533.067.322	100%

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Luntungan Honoris
 Komisaris : Edwyn Lim
 Komisaris : Dwi Priyatno
 Komisaris Independen : Iwan Suryawijaya
 Komisaris Independen : Nita Tanawidjaja

Direksi

Direktur Utama : William Honoris
 Direktur : Dharma Mitra
 Direktur : Herman
 Direktur : Fetrizal Bobby Heryunda
 Direktur : Pascall Wilson

Perseroan merupakan pihak penerima pinjaman dan pemberi jaminan aset untuk menjamin pembayaran kembali dan pelaksanaan Perjanjian Fasilitas.

b. MSS

MSS merupakan perusahaan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada hukum Republik Indonesia yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Mala Mukti, S.H. No. 4 tanggal 12 April 2005. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C-15966 HT.01.01.TH.2005 tanggal 9 Juni 2005 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 68 tanggal 26 Agustus 2005, Tambahan Berita Negara No. 9187.

Anggaran dasar MSS telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan anggaran dasar MSS yang terakhir dimuat dalam Akta Notaris No. 10 tanggal 24 Desember 2021, yang dibuat oleh Raden Mas Indiarjo Budioso, S.H., Notaris di Jakarta. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0001196.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 7 Januari 2022.

MSS beralamat di Garden City Club House, Jalan Raya Cakung- Cilincing KM 05, Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Jakarta.

Kepemilikan MSS

Struktur permodalan MSS pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp710.000.000.000,-
Modal Ditempatkan dan Disetor: Rp707.900.000.000,-

Modal Ditempatkan dan Disetor MSS terbagi atas 7.079.000 lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp100.000 per saham.

Susunan pemegang saham pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	%
PT Modernland Realty Tbk	7.008.210	99
PT Modern Mitrakarya Serasi	70.790	1
Total	7.079.000	100

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Dewan Komisaris

Komisaris : William Honoris

Direksi

Direktur Utama : Fx. Kelvin Octavianus Lesmana

Direktur : Fetrizal Bobby Heryunda

MSS merupakan entitas anak Perseroan dan pihak pemberi jaminan untuk menjamin pembayaran kembali dan pelaksanaan Perjanjian Fasilitas.

c. MSM

MSM merupakan perusahaan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada hukum Republik Indonesia yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Mala Mukti, S.H. No. 3 tanggal 12 April 2005. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C-28539 HT.01.01.TH.2005 tanggal 17 Oktober 2005 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 2 tanggal 6 Januari 2006, Tambahan Berita Negara No. 157.

Anggaran dasar MSM telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan anggaran dasar MSM yang terakhir dimuat dalam Akta Notaris No. 06 tanggal 23 Desember 2021, yang dibuat oleh Raden Mas Indiarso Budioso, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-000082.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 5 Januari 2022.

MSM beralamat di Garden City Club House, Jalan Raya Cakung – Cilincing KM 05, Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta.

Kepemilikan MSM

Struktur permodalan MSM pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp340.000.000.000,-
Modal Ditempatkan dan Disetor: Rp240.000.000.000,-

Modal Ditempatkan dan Disetor MSM terbagi atas 2.400.000 lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp100.000 per saham.

Susunan pemegang saham pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	%
PT Modernland Realty Tbk	2.376.000	99
PT Modern Mitrakarya Serasi	24.000	1
Total	2.400.000	100

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Dewan Komisaris

Komisaris : William Honoris

Direksi

Direktur Utama : Fx. Kelvin Octavianus Lesmana
Direktur : Herman

MSM merupakan entitas anak Perseroan dan pihak pemberi jaminan untuk menjamin pembayaran kembali dan pelaksanaan Perjanjian Fasilitas.

d. BPP

BPP merupakan perusahaan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada hukum Republik Indonesia yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Misahardi Wilamarta, S.H. No. 289 tanggal 27 Agustus 1983. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Daftar Keputusan Menteri Kehakiman No. C2-7668 HT01.01 TH'83 tanggal 29 November 1983 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 1138 tanggal 17 September 1985, Tambahan Berita Negara No. 75.

Anggaran dasar BPP telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan anggaran dasar BPP yang terakhir dimuat dalam Akta Notaris No. 10 tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat oleh Notaris Lily Waty Tjahjadi, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0015073.AH.01.02.TAHUN 2023 tanggal 10 Maret 2023.

BPP beralamat di Jl. Gajah Mada No. 188, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta.

Kepemilikan BPP

Struktur permodalan BPP pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp25.000.000.000,-
Modal Ditempatkan dan Disetor: Rp17.500.000.000,-

Modal Ditempatkan dan Disetor BPP terbagi atas 17.500 lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp1.000.000 per saham.

Susunan pemegang saham pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	%
PT Bintang Sukes Pratama	17.499	99,99
Tonny Hadhiwalujo	1	0,01
Total	17.500	100

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Dewan Komisaris

Komisaris : Johnson Pontoh

Direksi

Direktur : Lie Ronny Sebastian Liebertus

BPP bukan merupakan entitas anak Perseroan namun merupakan pihak pemberi jaminan untuk menjamin pembayaran kembali dan pelaksanaan Perjanjian Fasilitas.

e. Pihak lainnya

Berikut pihak lain yang terlibat di dalam Perjanjian Fasilitas yang tidak memiliki hubungan afiliasi apapun dengan Perseroan:

- i. PT Bank J Trust Indonesia Tbk dan Eight Rubies Limited, sebagai arrangers dan para pemberi pinjaman Fasilitas;
- ii. Madison Pacific Trust Limited, sebagai agen dan agen jaminan yang juga mewakili para pemberi pinjaman sebagai pihak penerima jaminan.

III. PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI SERTA PENGARUH TRANSAKSI PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Pertimbangan Perseroan dalam melakukan Transaksi ini dikarenakan adanya janji penjualan aset sejumlah USD200.000.000,- (dua ratus juta dolar Amerika Serikat) yang tertuang dalam *indenture* atas masing-masing *notes* 2025 dan 2027 yang diterbitkan dalam mata uang dolar Amerika Serikat ("**Utang Obligasi USD**") yang jatuh tempo pada bulan Desember 2024 untuk tujuan pembelian kembali *notes* 2025 dan 2027. Dalam hal ini Perseroan berpotensi terkena wanprestasi (*technical default*) karena tidak dapat memenuhi hal tersebut, walaupun Perseroan telah memenuhi sebagian kewajiban penjualan aset sekitar USD70.000.000,- (tujuh puluh juta dolar Amerika Serikat) di tahun 2022.

Dengan dilakukannya Transaksi ini Perseroan dapat menurunkan nilai Utang Obligasi USD serta membukukan keuntungan atas penebusan Obligasi tersebut sehingga membawa dampak positif terhadap laba bersih Perseroan. Selain itu, Transaksi ini membawa perbaikan atas rasio likuiditas jangka pendek Perseroan.

IV. RINGKASAN LAPORAN DAN PENDAPAT KEWAJARAN TRANSAKSI PENILAI INDEPENDEN

A. Pihak Independen yang Ditunjuk dalam Transaksi

Perseroan menunjuk KR sebagai Kantor Jasa Penilai Publik resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal

dari OJK No. STTD.PB-02/PJ-1/PM.223/2023 (penilai bisnis), untuk menyampaikan pendapat kewajaran atas Transaksi sesuai dengan surat penugasan No. KR/240911-001 tanggal 11 September 2024 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

B. Pendapat Penilai Independen

1. Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran No. 00157/2.0162-00/BS/03/0382/1/X/2024 tanggal 31 Oktober 2024 yang disusun oleh KR:

- Pihak-Pihak yang Terkait dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah Perseroan, MSS, MSM, BPP, PT Bank Jtrust Indonesia Tbk, Eight Rubies Limited, dan Madison Trust Pacific Limited.

- Objek Pendapat Kewajaran

Objek transaksi dalam Pendapat Kewajaran atas Transaksi adalah transaksi fasilitas-fasilitas pinjaman hingga USD60,000,000 yang diterima oleh Perseroan dari para pemberi pinjaman, yang meliputi antara lain pemberian jaminan dari Perseroan dan beberapa entitas anak Perseroan kepada para pemberi pinjaman.

- Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Transaksi dari aspek keuangan dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu POJK 42 dan POJK 17.

- Asumsi-Asumsi Pokok dan Kondisi Pembatas

Analisis Pendapat Kewajaran atas Transaksi dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas, data dan informasi mana telah KR telah. Dalam melaksanakan analisis, KR bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan, informasi atas status hukum Perseroan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KR oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum dan KR tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat KR secara material. KR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan. Oleh karenanya, KR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas Pendapat Kewajaran KR dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.

Proyeksi laporan keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Transaksi disusun oleh manajemen Perseroan. KR telah melakukan penelaahan atas proyeksi laporan keuangan tersebut dan proyeksi laporan keuangan tersebut telah menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang perlu KR lakukan terhadap target kinerja Perseroan.

KR tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, KR juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Transaksi. Jasa-jasa yang KR berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Transaksi hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. KR tidak

melakukan penelitian atas keabsahan Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran atas Transaksi hanya ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan. Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan. Selanjutnya, KR juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan, MSS, MSM, dan BPP berdasarkan anggaran dasar Perseroan, MSS, MSM, dan BPP.

Pekerjaan KR yang berkaitan dengan Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit, atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan, atau pelanggaran hukum. Selain itu, KR tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisis suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar Transaksi yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Transaksi.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Transaksi pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, KR menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan serta semua pihak yang terlibat dalam Transaksi. Transaksi akan dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan serta keakuratan informasi mengenai Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.

KR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya Transaksi ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. KR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan pendapat KR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi, serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan KR bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran.

Kesimpulan Pendapat Kewajaran ini berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal, yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan, serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka Pendapat Kewajaran atas Transaksi mungkin berbeda.

- Pendekatan dan Prosedur Pendapat Kewajaran

Dalam evaluasi Pendapat Kewajaran atas Transaksi ini, KR telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur Pendapat Kewajaran atas Transaksi dari hal-hal sebagai berikut:

- I. Analisis atas Transaksi;
- II. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Transaksi; dan
- III. Analisis atas Kewajaran Transaksi.

- Kesimpulan Pendapat Kewajaran

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data, dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan yang digunakan dalam penyusunan laporan ini, penelaahan atas dampak keuangan Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, KR berpendapat bahwa Transaksi adalah **wajar**.

V. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN

Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi merupakan transaksi material yang senilai kurang dari 50% ekuitas Perseroan yang mengandung transaksi afiliasi namun bukan merupakan transaksi benturan kepentingan, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.03/2017 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (“**POJK 42**”).

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa:

- A. Transaksi tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42;
- B. Seluruh informasi material telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini, dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

VI. INFORMASI TAMBAHAN

Untuk informasi lebih lanjut mengenai Transaksi sebagaimana diungkan dalam Keterbukaan Informasi ini dapat menghubungi:

PT Modernland Realty Tbk
Green Central City, Commercial Area Lt. 5
Jl. Gajah Mada No. 188, Jakarta Barat 11120
Telepon: (021) 2936 5888
Fax: (021) 2936 9999
Website: www.modernland.co.id,
e-mail: corporate@modernland.co.id
U.P: *Corporate Secretary*

Jakarta 04 November 2024
Direksi Perseroan