

16 Desember 2024

No. 033/MDLN-CORSEC/XII/2024

Kepada Yth.

Kepala Divisi Penilaian Perusahaan Sektor Jasa
PT Bursa Efek Indonesia
Gedung BEI Tower 1 Lt 4
Jl. Jend Sudirman kav 52-53
Jakarta 12190

Perihal : Laporan Pelaksanaan *Public Expose* tahun 2024

Bersama ini kami informasikan kepada Bapak/ Ibu bahwa pada hari Kamis tanggal 12 Desember 2024 mulai jam 10.21 s/d jam 10.45 bertempat di Club House Jakarta Garden City yang terletak di Jl. Raya Cakung Timur, Jakarta 13910 Indonesia. PT Modernland Realty Tbk. ("**Perseroan**") telah menyelenggarakan *Public Expose* Tahunan sesuai dengan jadwal yang telah kami informasikan sebelumnya.

Hadir dalam acara tersebut adalah:

- | | | |
|---|---|----------------------|
| 1. Bpk Edwyn Lim | - | Komisaris |
| 2. Bpk Iwan Suryawijaya | - | Komisaris Independen |
| 3. Ibu Nita Tanawidjaja | - | Komisaris Independen |
| 4. Bpk William Honoris | - | Direktur Utama |
| 5. Bpk Dharma Mitra | - | Direktur |
| 6. Bpk Herman | - | Direktur |
| 7. Bpk Fetrizal Bobby Heryunda | - | Direktur |
| 8. Bpk. Pascall Wilson | - | Direktur |
| 9. Publik, wartawan dan sebagian karyawan Perseroan | | |

(Daftar hadir terlampir sebanyak 35 orang)

Adapun jalannya pelaksanaan *Public Expose* tersebut dapat kami sampaikan sebagai berikut:

1. Bpk William Honoris, Direktur Utama Perseroan menyampaikan sambutan pembukaan dan menguraikan tujuan diadakannya *Public Expose* ini yaitu untuk memenuhi Peraturan Kep-00066/BEI/09-2022 tanggal 30 September 2022 butir III.3.1 tentang Kewajiban Pemaparan Publik Tahunan sekurang-kurangnya 1 (satu) kali dalam setahun. Selain itu tujuan *Public Expose* untuk memberikan gambaran mengenai Kinerja Perusahaan tahun 2024 yang wajib kami sampaikan kepada Publik. Materi presentasi Papan Publik adalah sebagaimana yang telah disampaikan Perseroan kepada PT Bursa Efek Indonesia melalui surat No. 031/MDLN-CORSEC/XII/2024 tanggal 6 Desember 2024.

Setelah itu kondisi dan kendala yang dihadapi oleh Perseroan disampaikan oleh Bpk. Dharma Mitra selaku Direktur Perseroan. Adapun poin-poin yang disampaikan adalah terkait dengan hasil SHPR pada kuartal III 2024 yang menunjukkan harga properti residensial di pasar primer pada triwulan III 2024 tumbuh terbatas yang disebabkan terutama karena penjualan properti residensial di pasar primer pada triwulan III 2024 mengalami

penurunan sebesar 7,14% dibandingkan tahun lalu di seluruh tipe rumah, terutama pada rumah tipe kecil. Selain itu, perpanjangan insentif PPN Ditanggung Pemerintah (DTP) untuk sektor properti, dengan PPN 100% dari DPP hingga 30 Juni 2024, dan 50% dari DPP pada periode Juli-Desember 2024 dan pembentukan Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman diharapkan dapat mendorong kinerja Perseroan.

Kemudian penyampaian materi *Public Expose* atas Kinerja Keuangan periode Januari s/d September 2024 dilanjutkan oleh Bpk. Herman selaku Direktur Perseroan, meliputi:

1. Pendapatan
2. Laba Kotor
3. Pendapatan Operasi Lainnya
4. Biaya Operasi Lainnya
5. Laba Usaha
6. Beban Keuangan
7. (Rugi) Laba Bersih
8. Pertumbuhan Aset, Liabilitas dan Ekuitas

Adapun penyampaian atas Kinerja Pemasaran periode Januari s/d September 2024 dan prospek usaha Perseroan disampaikan oleh Bpk Fetrizal Bobby Heryunda dan Bpk Pascall Wilson selaku Direktur Perseroan, meliputi:

1. Pencapaian Kinerja Pemasaran
 2. Prospek Usaha Perseroan
2. Setelah berakhirnya penyampaian materi *Public Expose*, kemudian Direksi memberikan kesempatan pada hadirin untuk mengajukan pertanyaan. Dalam sesi tanya jawab terdapat 2 penanya sebagai berikut :

Pertanyaan Pertama diajukan oleh Stephen Tandjiria dari Investor Publik :

1. Terkait dengan senior notes, jaminan yang diberikan untuk masing-masing Jakarta Garden City dan Bekasi berapa hektar? Apakah jaminan tersebut non-recourse?
2. Berapa luas hektar, Siteplan dan Border modern Bekasi?

Atas pertanyaan oleh Stephen Tandjiria tersebut dijawab oleh Bpk Fetrizal Bobby Heryunda sbb:

1. Terkait dengan pertanyaan mengenai jaminan senior notes, Bapak Bobby menjelaskan bahwa jaminan yang diberikan untuk proyek Jakarta Garden City adalah sebesar 60%. Ini berarti, hanya 60% yang dijamin sebagai bagian dari transaksi senior notes.
2. Terkait dengan pertanyaan luasan, siteplan dan border modern Bekasi, Bapak Bobby bahwa pihak perusahaan tidak dapat memberikan informasi tersebut karena bersifat **confidential**. Dalam industri properti, sangat umum bagi pengembang untuk tidak membagikan data secara keseluruhan mengenai proyek yang sedang atau yang akan dikerjakan. Hal ini dilakukan untuk melindungi kepentingan perusahaan dan pemegang saham, serta untuk menghindari potensi kerugian yang dapat timbul jika informasi tersebut tersebar sebelum waktunya.

Pertanyaan Kedua diajukan oleh Aqil Triyadi dari PT Panin Sekuritas :

1. Apakah program 3 juta rumah ikut serta?
2. IHPR turun? Apakah Modernland juga turunkin harga properti?
3. Bagaimana prospek Kawasan industrial dengan adanya kebijakan PPN 12%?

Atas pertanyaan oleh Aqu Triyadi tersebut dijawab oleh Bpk William Honoris dan Bpk Pascall Wilson sbb:

1. Bpk. William Honoris menanggapi pertanyaan tersebut dengan penjelasan bahwa bahwa Modernland juga turut berpartisipasi dalam upaya menyediakan hunian terjangkau.
2. Terkait dengan penurunan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR), Bapak William Honoris menjelaskan bahwa meskipun IHPR mengalami penurunan, Modernland tidak ikut menurunkan harga properti. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun ada penurunan dalam IHPR, yang mencerminkan pergerakan harga properti secara umum di pasar, Modernland tetap mempertahankan harga rumah yang telah ditetapkan. Keputusan ini dipengaruhi oleh strategi bisnis perusahaan yang mempertimbangkan berbagai faktor, seperti kualitas properti, lokasi, dan nilai investasi jangka panjang, yang tidak selalu sejalan dengan fluktuasi IHPR.
3. Terkait dengan kebijakan PPN 12%, Bapak Pascall Wilson menjelaskan bahwa kebijakan ini memang memberikan dampak terhadap penjualan kawasan industri.

Setelah semua pertanyaan terjawab, tidak ada lagi pertanyaan lain dari penanya atau dari para hadirin lainnya dan acara *Public Expose* ini kemudian ditutup.

Demikian informasi ini kami sampaikan dan terima kasih atas perhatiannya.

Hormat Kami,



Yahya Danu Kusumo Pate
Corporate Secretary