

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

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING DAN PERLU DIPERHATIKAN OLEH PARA PEMEGANG SAHAM PT MODERNLAND REALTY TBK SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI PENJUALAN SAHAM OLEH 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 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
("PERSEROAN")**

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 secara lengkap mengenai transaksi penjualan seluruh saham milik PT Mitra Sindo Makmur (entitas anak Perseroan, "MSM") sejumlah 1.277.100 saham yang mewakili 33% (tiga puluh tiga persen) kepemilikan di dalam PT Astra Modern Land ("AML") ("Transaksi Penjualan Saham AML"), berdasarkan:

1. Akta Jual Beli Saham No. 222 tanggal 27 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, SH., MKn, Notaris di Jakarta Selatan antara MSM sebagai penjual dan PT Astra Land Indonesia ("ALI") sebagai pembeli sehubungan dengan penjualan 1.277.098 saham di dalam AML;

2. Akta Jual Beli Saham No. 223 tanggal 27 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, SH., MKn, Notaris di Jakarta Selatan antara MSM sebagai penjual dan PT Menara Astra (“MA”) sebagai pembeli sehubungan dengan penjualan 1 saham di dalam AML; dan
3. Akta Jual Beli Saham No. 221 tanggal 27 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, SH., MKn, Notaris di Jakarta Selatan antara MSM sebagai penjual dan Hongkong Land (Unicode) Investments Limited (“HKL”) sebagai pembeli sehubungan dengan penjualan 1 saham di dalam AML.

Sehubungan dengan Transaksi Penjualan Saham AML, nilai Transaksi Penjualan Saham AML merupakan 26,28% dari ekuitas Perseroan sehingga Transaksi Penjualan Saham AML ini merupakan transaksi material.

Dalam rangka pelaksanaan Transaksi Penjualan Saham AML, Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (“KJPP”) Kusnanto & Rekan (“KR”) sebagai penilai independen yang terdaftar di OJK untuk memberikan penilaian atas 33,00% saham AML sebagaimana dinyatakan dalam laporannya No. 00148/2.0162-00/BS/03/0153/1/XII/2021 tanggal 10 Desember 2021 dan laporan pendapat kewajaran sehubungan dengan Transaksi Penjualan Saham AML sebagaimana dinyatakan dalam laporannya No. 00154/2.0162-00/BS/03/0153/1/XII/2021 tanggal 27 Desember 2021.

II. URAIAN TRANSAKSI

1. OBJEK TRANSAKSI PENJUALAN SAHAM AML (PT Astra Modern Land)

Objek Transaksi Penjualan Saham AML adalah berupa 1.277.100 saham yang mewakili 33% (tiga puluh tiga persen) kepemilikan di dalam AML. 1.277.100 saham tersebut merupakan keseluruhan saham yang dimiliki oleh MSM di dalam AML.

Data Keuangan AML

(Dalam Jutaan Rupiah)

POSISI KEUANGAN	30 Juni 2021	31 Desember 2020
Total Aset Lancar	1.962.228	1.916.161
Total Aset Tidak Lancar	2.374.250	2.355.352
Total Aset	4.336.478	4.271.513
Total Liabilitas Jangka Pendek	486.911	440.726
Total Liabilitas Jangka Panjang	3.715	4.449
Total Liabilitas	490.626	445.175
Total Ekuitas	3.845.852	3.826.338

(Dalam Jutaan Rupiah)

LAPORAN LABA (RUGI) DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA	30 Juni 2021	30 Juni 2020 ^{*)}
Pendapatan	193.099	348.861
Beban Pokok Pendapatan	137.288	274.441
Laba Kotor	55.811	74.420
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	19.467	28.761
Laba Bersih Tahun Berjalan	19.467	28.761
Total Laba Komprehensif Tahun Berjalan	19.514	28.843

^{*)}Tidak Diaudit

2. NILAI TRANSAKSI PENJUALAN SAHAM AML

Total nilai Transaksi Penjualan Saham AML adalah **Rp 1.000.000.000.000,-** (satu triliun Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- a. Penjualan 1.277.098 saham AML oleh MSM kepada ALI adalah sebesar **Rp 999.998.433.952,-** (sembilan ratus sembilan puluh sembilan miliar sembilan ratus sembilan puluh delapan juta empat ratus tiga puluh tiga ribu sembilan ratus lima puluh dua Rupiah);
- b. Penjualan 1 saham AML oleh MSM kepada MA adalah sebesar **Rp 783.024,-** (tujuh ratus delapan puluh tiga ribu dua puluh empat Rupiah); dan
- c. Penjualan 1 saham AML oleh MSM kepada HKL adalah sebesar **Rp 783.024,-** (tujuh ratus delapan puluh tiga ribu dua puluh empat Rupiah).

Nilai material

Berdasarkan laporan keuangan konsolidasian interim Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada 30 Juni 2021 yang telah ditelaah terbatas oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan (“**Laporan Keuangan**”), nilai ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp 3.805.666.419.202,-, sedangkan total nilai Transaksi Penjualan Saham AML adalah sebesar Rp 1.000.000.000.000,-. Sehingga nilai Transaksi Penjualan Saham AML merupakan 26,28% dari ekuitas Perseroan.

3. PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI PENJUALAN SAHAM AML

Adapun para pihak yang melakukan Transaksi Penjualan Saham AML adalah sebagai berikut:

a. PT MITRA SINDO MAKMUR (MSM)

MSM adalah entitas anak yang lebih dari 99% sahamnya dimiliki, baik secara langsung maupun tidak langsung, oleh Perseroan.

Di dalam Transaksi Penjualan Saham AML, MSM merupakan pihak yang melakukan penjualan keseluruhan 1.277.100 saham miliknya di dalam AML.

Uraian Singkat

MSM merupakan suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada hukum Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian No. 3 tanggal 12 April 2005 yang dibuat di hadapan Mala Mukti, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini disahkan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C-28539 HT.01.01.TH.2005 tanggal 17 Oktober 2005.

Anggaran dasar MSM telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan anggaran dasar MSM yang terakhir dimuat dalam Akta No. 17 tanggal 19 November 2019 yang dibuat di hadapan Audrey Tedja, SH., MKn, Notaris di Jakarta Barat. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari dan diberitahukan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik dalam Surat Keputusan No. AHU-0102719.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 9 Desember 2019 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0370140 tanggal 9 Desember 2019.

MSM beralamat di Lantai 2, Club House Jakarta Garden City, Jalan Raya Cakung-Cilincing KM 0,5, Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, 13910.

Kegiatan Usaha

MSM bergerak dengan kegiatan usaha real estat dan konstruksi.

Kepemilikan MSM

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

Modal Dasar : Rp 340.000.000.000,-

Modal Ditempatkan dan Disetor : Rp 240.000.000.000,-

Modal Ditempatkan dan Disetor MSM terbagi atas 2.400.000 saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp 100.000,- per saham.

Pemegang saham	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rupiah)	%
PT Modernland Realty Tbk.	2.376.000	237.600.000.000	99%
PT Modern Mitrakarya Serasi	24.000	2.400.000.000	1%
TOTAL	2.400.000	240.000.000.000	100%

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris MSM pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : David Iman Santosa

Direktur : Herman

Dewan Komisaris

Komisaris : William Honoris

No. Telp. : 021 - 29061500

Fax. : 021 - 29061501

b. PT ASTRA LAND INDONESIA (ALI)

ALI merupakan pihak tidak memiliki hubungan afiliasi apapun dengan Perseroan maupun MSM.

Di dalam Transaksi Penjualan Saham AML, ALI merupakan pihak yang melakukan pembelian 1.277.098 saham di dalam AML.

Uraian Singkat

ALI merupakan suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada hukum Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian No. 48 tanggal 22 September 2016 yang dibuat di hadapan Mala Mukti, S.H., LL.M., Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0042074.AH.01.01.Tahun 2016 tanggal 22 September 2016.

Anggaran dasar ALI telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan anggaran dasar ALI yang terakhir dimuat dalam Akta No. 46 tanggal 10 Agustus 2021 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari dan diberitahukan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0046119.AH.01.02.Tahun 2021 tanggal 27 Agustus 2021 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0441314 tanggal 27 Agustus 2021.

ALI beralamat di Menara Astra, Lantai 11, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 5-6, Kel. Karet Tengsin, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat 10220.

Kegiatan Usaha

ALI bergerak dengan kegiatan usaha bidang konsultasi manajemen bisnis, khususnya di bidang pengembangan bisnis properti.

Kepemilikan ALI

Struktur permodalan dan kepemilikan saham ALI pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp 4.091.896.000.000,-

Modal Ditempatkan dan Disetor: Rp 4.091.896.000.000,-

Modal Ditempatkan dan Disetor ALI terbagi atas 4.091.896 saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp 1.000.000,- per saham.

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rupiah)	%
Hongkong Land (Unicode) Investments Limited	2.045.948	2.045.948.000.000	50%
PT Menara Astra	2.045.948	2.045.948.000.000	50%
TOTAL	4.091.896	4.091.896.000.000	100%

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris ALI pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Wibowo Muljono
Wakil Presiden Direktur : Yee Kong Seng Francis
Direktur : Panji Nurfirman
Direktur : Kurniawan Kasudarman

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Tan Wee Hsien
Wakil Presiden Komisaris : Chiew Sin Cheok
Komisaris : Djap Tet Fa
Komisaris : Ho Pak Hang Steve Brian

No. Telp. : 021-5082-1999

Fax. : 021-5082-1988

c. PT MENARA ASTRA (MA)

MA merupakan pihak yang tidak memiliki hubungan afiliasi apapun dengan Perseroan maupun MSM.

Di dalam Transaksi Penjualan Saham AML, MA merupakan pihak yang melakukan pembelian 1 saham di dalam AML.

Uraian Singkat

MA merupakan suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada hukum Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian No. 56 tanggal 14 Mei 2013 yang dibuat di hadapan Mala Mukti, S.H., LL.M., Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini disahkan oleh

Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-29032.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 29 Mei 2013.

Anggaran dasar MA telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan anggaran dasar MA yang terakhir dimuat dalam Akta No. 46 tanggal 8 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0075359.AH.01.02.Tahun 2021 tanggal 27 Desember 2021.

MA beralamat di Menara Astra, Lantai 10, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 5-6, Kel. Karet Tengsin, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat 10220.

Kegiatan Usaha

MA bergerak dengan kegiatan usaha bidang real estat, jasa perencanaan dan pengawasan konstruksi, serta jasa dan konsultasi, khususnya bidang jasa konsultasi manajemen bisnis di bidang pengembangan bisnis properti.

Kepemilikan MA

Struktur permodalan dan kepemilikan saham MA pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp 9.000.000.000.000,-
Modal Ditempatkan dan Disetor: Rp 8.314.000.000.000,-

Modal Ditempatkan dan Disetor MA terbagi atas 7.814.000 saham, masing-masing saham bernilai nominal 1.000.000,- per saham.

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rupiah)	%
PT Astra International Tbk	8.313.999	8.313.999.000.000	99,99%
PT Arya Kharisma	1	1.000.000	0,01%
TOTAL	8.314.000	8.314.000.000.000	100%

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris MA pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Djap Tet Fa
Wakil Presiden : Nilawati Irjani
Direktur
Direktur : Wibowo Muljono

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Chiew Sin Cheok
Komisaris : Johannes Loman
Komisaris : Widya Wiryawan
Komisaris : Gidion Hasan

No. Telp. : 021-5082-1999
Fax. : 021-5082-1988

d. **HONGKONG LAND (UNICODE) INVESTMENTS LIMITED (HKL)**

HKL merupakan pihak yang tidak memiliki hubungan afiliasi apapun dengan Perseroan maupun MSM.

Di dalam Transaksi Penjualan Saham AML, HKL merupakan pihak yang melakukan pembelian 1 saham di dalam AML.

Uraian Singkat

HKL merupakan suatu perusahaan yang didirikan di Hong Kong pada 6 November 2007.

HKL beralamat di Suite 604A, 6th Floor, One Exchange Square, Central, Hong Kong.

Kegiatan Usaha

HKL bergerak dalam bidang holding investasi, layanan TI dan konsultasi.

Kepemilikan HKL

Struktur permodalan dan kepemilikan saham HKL pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rupiah)	%
FAMOUS GRAND LIMITED	10	HK\$10.00	100%
TOTAL	10	HK\$10.00	100%

Susunan Direksi

Susunan Direksi HKL pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur : Wong Yau Chung Robert
Direktur : Foo Kenneth Yew Hoong
Direktur : Ng Siu Bor
Direktur : Ng Clara Shuk-ling
Direktur : Lau Ping Wai

No. Telp. : +852 2842 8428

Fax. : +852 2845 9226

III. PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI PENJUALAN SAHAM AML SERTA PENGARUHNYA PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Pandemi Covid-19 yang melanda dunia dan Indonesia telah memberikan tekanan hampir bagi seluruh bidang industri, termasuk industri properti yang dijalankan Perseroan dan entitas anak Perseroan. Upaya pemerintah untuk menekan bertambahnya kasus Covid-19 di Indonesia dengan berbagai pembatasan kegiatan masyarakat makin memberikan dampak, khususnya di sektor ekonomi. Hal ini juga berdampak terhadap bisnis dan likuiditas Perseroan dan entitas anak Perseroan.

Transaksi Penjualan Saham AML ini akan memberikan dampak positif pada kelangsungan usaha Perseroan dan entitas anak Perseroan. Selanjutnya, Perseroan akan mampu meningkatkan rasio lancar (current ratio) yang diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan dan memberikan nilai tambah bagi seluruh pemegang saham Perseroan. Disamping itu,

dengan dilakukannya transaksi ini, kemampuan Perseroan dalam melakukan pemenuhan kewajiban pembayarannya juga akan meningkat.

IV. RINGKASAN LAPORAN DAN PENDAPAT PENILAI INDEPENDEN

1. PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM TRANSAKSI PENJUALAN SAHAM AML

KR sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan/OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-01/PM.22/2018 (penilai bisnis), menyampaikan penilaian atas nilai pasar 33,00% saham AML dan memberikan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) atas Transaksi Penjualan Saham AML yang ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan surat penugasan No. KR/210903-001 tanggal 3 September 2021.

2. PENDAPAT PENILAI INDEPENDEN

a. Ringkasan Laporan Penilaian 33,00% Saham AML

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian 33,00% saham AML sebagaimana dinyatakan dalam laporannya No. 00148/2.0162-00/BS/03/0153/1/XII/2021 tanggal 10 Desember 2021 yang disusun oleh KR:

- Pihak-Pihak yang terkait dalam Transaksi Penjualan Saham AML
Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi Penjualan Saham AML adalah Perseroan, MSM, ALI, MA, dan HKL.
- Objek Penilaian
Objek penilaian adalah nilai pasar 33,00% saham AML.
- Tujuan dan Maksud Penilaian
Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pasar dari Objek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalensinya pada tanggal 30 Juni 2021.

Maksud dari penilaian adalah untuk memberikan gambaran tentang nilai pasar dari Objek Penilaian yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dalam rangka pelaksanaan Transaksi Penjualan Saham AML serta untuk memenuhi POJK 17/2020.
- Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok
Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan penilaian ini.

Penilaian Objek Penilaian yang dilakukan dengan metode penyesuaian aset bersih didasarkan pada laporan keuangan AML yang telah diaudit. KR telah melakukan penyesuaian atas laporan keuangan tersebut agar dapat mencerminkan nilai pasarnya. KR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian berdasarkan kinerja historis AML dan informasi manajemen AML

terhadap laporan keuangan AML tersebut. KR juga bertanggung jawab atas laporan penilaian AML dan kesimpulan nilai akhir.

Dalam penugasan penilaian ini, KR mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. KR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. KR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat KR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

Dalam melaksanakan analisis, KR mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KR oleh Perseroan dan AML atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap, dan tidak menyesatkan dan KR tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. KR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan dan AML bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisis penilaian Objek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat KR secara material. KR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian KR maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya, ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang KR peroleh menjadi tidak lengkap dan/atau dapat disalahartikan.

Karena hasil dari penilaian KR sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan mengubah hasil dari penilaian KR. Oleh karena itu, KR sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, KR tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian. Laporan penilaian Objek Penilaian bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan dan AML.

Pekerjaan KR yang berkaitan dengan penilaian Objek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan 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. Selanjutnya, KR juga telah memperoleh informasi atas status hukum AML berdasarkan anggaran dasar AML.

Penilaian ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu, antara lain, namun tidak terbatas pada, tingginya tingkat ketidakpastian akibat adanya pandemi wabah Covid-19. Prinsip kehati-hatian diperlukan dalam penggunaan hasil penilaian, khususnya berkenaan perubahan yang terjadi dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal penggunaan hasil penilaian. Perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini akan berpengaruh secara material terhadap hasil penilaian.

- Pendekatan Penilaian yang Digunakan

Penilaian Objek Penilaian didasarkan pada analisis internal dan eksternal. Analisis internal akan berdasarkan pada data yang disediakan oleh manajemen, analisis historis atas laporan posisi keuangan, dan laporan laba rugi komprehensif AML, pengkajian atas kondisi operasi dan manajemen serta sumber daya yang dimiliki AML. Prospek AML di masa yang akan datang KR evaluasi berdasarkan rencana usaha yang diberikan oleh manajemen yang telah KR kaji kewajaran dan konsistensinya. Analisis eksternal didasarkan pada kajian singkat terhadap faktor-faktor eksternal yang dipertimbangkan sebagai penggerak nilai (*value drivers*) termasuk juga kajian singkat atas prospek dari industri yang bersangkutan.

Dalam mengaplikasikan metode penilaian untuk menentukan indikasi nilai pasar suatu "*business interest*" perlu mengacu pada laporan keuangan (laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi komprehensif) yang representatif, oleh karenanya diperlukan penyesuaian terhadap nilai buku laporan posisi keuangan dan normalisasi keuntungan laporan laba rugi komprehensif yang biasanya disusun oleh manajemen berdasarkan nilai historis. Betapapun nilai buku suatu perusahaan yang direfleksikan dalam laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi komprehensif adalah nilai perolehan dan tidak mencerminkan nilai ekonomis yang dapat sepenuhnya dijadikan acuan sebagai nilai pasar saat penilaian tersebut.

- Metode Penilaian yang Digunakan

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian adalah metode penyesuaian aset bersih (*adjusted net asset method*) dan metode pembandingan perusahaan tercatat di bursa efek (*guideline publicly traded company method*).

Dalam melaksanakan penilaian dengan metode penyesuaian aset bersih, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas/utang harus disesuaikan menjadi nilai pasarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasarnya (seperti kas/bank atau utang bank). Nilai pasar keseluruhan perusahaan kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai pasar seluruh aset (berwujud maupun tak berwujud) dan nilai pasar liabilitas.

Metode pembandingan perusahaan tercatat di bursa efek digunakan dalam penilaian ini karena walaupun di pasar saham perusahaan terbuka tidak diperoleh informasi mengenai perusahaan sejenis dengan skala usaha dan aset yang setara, namun diperkirakan data saham perusahaan terbuka yang ada dapat digunakan sebagai data perbandingan atas nilai saham yang dimiliki oleh AML.

Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang KR anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen Perseroan dan

AML. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan.

- **Kesimpulan Penilaian**
Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah KR terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat KR, nilai pasar Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2021 adalah sebesar Rp 0,98 triliun.

b. Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran No. 00154/2.0162-00/BS/03/0153/1/XII/2021 tanggal 27 Desember 2021 yang disusun oleh KR:

- **Pihak-Pihak yang Terkait dalam Transaksi Penjualan Saham AML**
Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi Penjualan Saham AML adalah Perseroan, MSM, ALI, MA, dan HKL.
- **Objek Transaksi Pendapat Kewajaran**
Objek transaksi dalam Pendapat Kewajaran atas Transaksi Penjualan Saham AML adalah transaksi dimana MSM telah sepakat untuk menjual 1.277.100 lembar saham yang mewakili 33,00% saham AML kepada ALI, MA, dan HKL masing-masing sebanyak 1.277.098 lembar saham, 1 lembar saham, dan 1 lembar saham, dengan nilai transaksi masing-masing sebesar Rp 1,00 triliun, Rp 0,78 juta, dan Rp 0,78 juta, dengan jumlah keseluruhan nilai transaksi sebesar Rp 1,00 triliun.
- **Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran**
Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi Penjualan Saham AML adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Transaksi Penjualan Saham AML dari aspek keuangan dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu POJK 17/2020.
- **Asumsi-Asumsi Pokok dan Kondisi Pembatas**
Analisis Pendapat Kewajaran atas Transaksi Penjualan Saham AML dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas, data dan informasi mana telah KR telaah. 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 Penjualan Saham AML 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 Penjualan Saham AML. Jasa-jasa yang KR berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Transaksi Penjualan Saham AML hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Transaksi Penjualan Saham AML dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. KR tidak melakukan penelitian atas keabsahan Transaksi Penjualan Saham AML dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran atas Transaksi Penjualan Saham AML hanya ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan. Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi Penjualan Saham AML 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 dan AML berdasarkan anggaran dasar Perseroan dan AML.

Pekerjaan KR yang berkaitan dengan Transaksi Penjualan Saham AML 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 Penjualan Saham AML yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Transaksi Penjualan Saham AML.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Transaksi Penjualan Saham AML 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 Penjualan Saham AML. Transaksi Penjualan Saham AML akan dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan serta keakuratan informasi mengenai Transaksi Penjualan Saham AML 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 Penjualan Saham AML 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 Penjualan Saham AML. 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 Penjualan Saham AML mungkin berbeda.

Analisis Pendapat Kewajaran atas Transaksi Penjualan Saham AML ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu, antara lain, namun tidak terbatas pada, tingginya tingkat ketidakpastian akibat adanya pandemi wabah Covid-19. Prinsip kehati-hatian diperlukan dalam penggunaan Laporan Pendapat Kewajaran, khususnya berkenaan perubahan yang terjadi dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal penggunaan Laporan Pendapat Kewajaran. Perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini akan berpengaruh secara material terhadap kesimpulan Pendapat Kewajaran.

- Pendekatan dan Prosedur Pendapat Kewajaran atas Transaksi Penjualan Saham AML
Dalam evaluasi Pendapat Kewajaran atas Transaksi Penjualan Saham AML ini, KR telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur Pendapat Kewajaran atas Transaksi Penjualan Saham AML dari hal-hal sebagai berikut:
 - I. Analisis atas Transaksi Penjualan Saham AML;
 - II. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Transaksi Penjualan Saham AML; dan
 - III. Analisis atas Kewajaran Transaksi Penjualan Saham AML.
- 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 Penjualan Saham AML sebagaimana diungkapkan dalam laporan Pendapat Kewajaran ini, KR berpendapat bahwa Transaksi Penjualan Saham AML adalah **wajar**.

V. PERNYATAAN DIREKSI DAN/ATAU DEWAN KOMISARIS

Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi Penjualan Saham AML bukan merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud di dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("**POJK 42**").

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa Transaksi Penjualan Saham AML:

1. Transaksi Penjualan Saham AML tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud di dalam POJK 42; dan
2. Semua informasi material telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

VI. INFORMASI TAMBAHAN

Untuk informasi lebih lanjut mengenai Transaksi Penjualan Saham AML sebagaimana diungkapkan 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 29 Desember 2021

Direksi Perseroan