



**MODERNLAND**  
CREATING FORWARD

# Manifesting Added Values to Embrace Opportunities

**2023** Laporan Tahunan  
Annual Report

# Sanggahan dan Batasan Tanggung Jawab

## Disclaimer and Scope of Responsibility

Laporan Tahunan 2023 PT Modernland Realty Tbk (yang selanjutnya disebut "Modernland" atau "Perseroan") ini disusun untuk memenuhi ketentuan pelaporan hasil kinerja Perseroan pada periode 1 Januari 2023 sampai dengan 31 Desember 2023 kepada regulator dan pemangku kepentingan. Laporan Tahunan ini antara lain disusun berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 29/POJK.04/2016 tentang Laporan Tahunan Emiten atau Perusahaan Publik dengan muatan konten sesuai Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 16/SEOJK.04/2021 tentang Bentuk dan Isi Laporan Tahunan Emiten atau Perusahaan Publik.

Laporan Tahunan ini memuat pernyataan terkait tujuan, kebijakan, rencana, strategi, serta hasil operasi dan keuangan yang disusun berdasarkan data faktual yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Selain itu, Laporan Tahunan ini juga menyajikan informasi terkait proyeksi kerja Perseroan di tahun selanjutnya yang disusun berdasarkan pernyataan-pernyataan prospektif dan berbagai asumsi mengenai kondisi mendatang Perseroan, serta lingkungan bisnis yang terkait, sehingga dapat mengakibatkan perkembangan aktual secara material berbeda dari yang dilaporkan. Oleh karena itu, Perseroan mengimbau agar pemangku kepentingan dapat menggunakan informasi tersebut secara bijak dalam pengambilan keputusan.

The 2023 Annual Report of PT Modernland Realty Tbk (hereinafter referred to as "Modernland" or "the Company") was prepared to meet the requirements of reporting the Company's performance results for the period of 1 January 2023 to 31 December 2023 to the regulator and stakeholders. This Annual Report has been compiled based on Financial Services Authority Regulation No. 29/POJK.04/2016 on Annual Reports of Issuers or Public Companies with content in accordance with Financial Services Authority Circular Letter No. 16/SEOJK.04/2021 concerning the Form and Content of the Issuers or Public Companies Annual Reports.

This Annual Report contains statements regarding objectives, policies, plans, strategies, as well as operating and financial results which are prepared based on factual data that can be accounted for. In addition, this Annual Report also presents information related to the Company's work projections for the following year, which are prepared based on prospective statements and various assumptions regarding the Company's future conditions, as well as the related business environment, which may result in actual developments that are materially different from those reported. Therefore, the Company urges stakeholders to use this information wisely in making decisions.

### Green Central City

Commercial Area Lt. 5  
Jl. Gajah Mada No. 188  
Jakarta Barat 11120



### Yahya Danu Kusumo Pate

Sekretaris Perusahaan  
Corporate Secretary

☎ : +6221 2936 5888  
☎ : +6221 2936 9999  
✉ : corporate@modernland.co.id  
🌐 : www.modernland.co.id

**2023**

LAPORAN TAHUNAN  
ANNUAL REPORT

# Manifesting Added Values to Embrace Opportunities



Bulan Agustus 2023 menandai 40 tahun perjalanan PT Modernland Realty Tbk dalam membangun dan mengembangkan berbagai properti yang berkualitas. Pencapaian ini tidak hanya membutuhkan semangat dan kerja keras, tetapi juga motivasi dan tekad luar biasa dari jajaran manajemen dan seluruh karyawan. Keberhasilan dalam mencapai tonggak penting yang baru bagi Perseroan ini mendorong komitmen untuk terus meningkatkan nilai tambah yang dapat diberikan kepada para pemangku kepentingan dalam setiap peluang-peluang yang mampu diraih.

August 2023 marks the 40-year journey of PT Modernland Realty Tbk in constructing and developing various high-quality properties. This achievement demands not only enthusiasm and hard work but also extraordinary motivation and determination from the management and all employees. The success in reaching this significant milestone for the Company drives the commitment to continuously enhance added value that can be provided to stakeholders in every attainable opportunity.

# Kesinambungan Tema Laporan Tahunan

## Annual Report Theme Continuity



2022

### Maximizing Performance to Accelerate Growth and Development

PT Modernland Realty Tbk terus menempuh strategi terbaik untuk mengoptimalkan pertumbuhan yang mampu diraih di tengah gejolak ekonomi dan bisnis yang datang silih berganti. Di tahun 2022, kami kembali meluncurkan berbagai produk residensial dan komersial baru secara berkesinambungan, serta mengintensifkan pengembangan kawasan industri yang dimiliki. Strategi ini disertai dengan peningkatan modal kerja yang mendukung pengembangan usaha dan menjaga kualitas permodalan tetap memadai.

PT Modernland Realty Tbk continues to pursue the best strategy in optimizing achievable growth amidst the ongoing economic and business turmoil. In 2022, we yet again launched various new residential and commercial products in a consistent manner, as well as intensified the development of industrial estates. This strategy was accompanied by an increase in working capital that supported business development and maintained adequate capital quality.



2021

### Strengthening Foundation for Lasting Sustainability

PT Modernland Realty Tbk, sebagai salah satu perusahaan real estat terbesar di Indonesia, terus berusaha untuk memperkokoh fondasi usaha yang ditunjukkan melalui pengembangan usaha dalam bentuk peluncuran proyek baru yang memperhatikan kelestarian lingkungan hidup dan memberikan manfaat bagi masyarakat lokal. Perseroan juga akan terus meningkatkan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku bagi sektor properti, baik yang bersifat wajib maupun tidak wajib namun memberi manfaat bagi pertumbuhan usaha yang sehat.

PT Modernland Realty Tbk, as one of the largest real estate companies in Indonesia, continuously strengthened its business foundation, as demonstrated through business development by launching new projects that were focused on environmental sustainability and provided benefits to local communities. The Company also continues to improve its compliance with regulations that applied to the property sector, both mandatory and non-mandatory yet provide benefits for healthy business growth.



**2020**

### Swift Adaptation to Overcome Challenges

Di tengah pertumbuhan ekonomi yang mengalami kontraksi akibat pandemi Covid-19, serta menurunnya daya beli dan permintaan terhadap properti, PT Modernland Realty Tbk tetap bersikap tenang dan menjalankan seluruh kegiatan operasional dengan menerapkan protokol kesehatan ketat sesuai peraturan pemerintah. Perseroan akan terus beradaptasi terhadap berbagai perkembangan yang terjadi demi menjawab tantangan saat ini dan di masa depan melalui penyesuaian rencana kerja dan strategi usaha perusahaan.

Amidst economic growth which experienced a contraction due to the Covid-19 pandemic, as well as the decline in purchasing power and demand for property, PT Modernland Realty Tbk remained calm and carried out all operational activities by implementing strict health protocols according to government regulations. The Company strives to adapt to various developments that occur in response to current and future challenges by adjusting the Company's work plan and business strategy.



**2019**

### Building a Robust and Sustainable Future

Gebrakan baru telah dilakukan Perseroan di tahun 2019 melalui pengembangan Kota Baru Modernland Cilejit, proyek pengembangan hunian berskala kota (*township*) seluas 1.000 ha. Selain itu, Perseroan juga telah mendirikan perusahaan patungan melalui kerja sama dengan PT Lotte Land Indonesia (Entitas Anak dari Lotte Engineering & Construction) di tahun 2019, dan mendirikan beberapa perusahaan patungan pada tahun-tahun sebelumnya, antara lain melalui kerja sama dengan PT Waskita Karya Realty, Hongkong Land Group Limited, dan PT Astra International Tbk.

The Company made a new breakthrough in 2019 with the development of Modernland Cilejit New City, a 1,000 ha township development project. In addition, the Company also established a joint venture company through cooperation with PT Lotte Land Indonesia (Subsidiary of Lotte Engineering & Construction) in 2019, and established several joint venture companies in the previous years, such as cooperation with PT Waskita Karya Realty, Hongkong Land Group Limited, and PT Astra International Tbk.

# Pencapaian di Tahun 2023

Achievements in 2023



## Peluncuran The Essence @Garden City di Jakarta Garden City (JGC), Jakarta.

The launch of  
The Essence @Garden City  
in Jakarta Garden City (JGC),  
Jakarta.



## Perseroan berhasil meraih 4 penghargaan sekaligus dalam *Human Capital on Resilience Excellence Award 2023*.

The Company received  
4 awards in the Human Capital  
on Resilience Excellence Award  
2023.



## Perseroan berhasil meraih 4 penghargaan sekaligus dalam ajang *Indonesia CSR Excellence Award 2023*.

The Company received 4 awards at once in the Indonesia CSR Excellence Award  
2023.



Peluncuran dan *Groundbreaking* Pembangunan Modern Waterfront Residence di Kawasan Kota Modern, Tangerang.  
Groundbreaking of Modern Waterfront Residence development in Kota Modern, Tangerang.



*Groundbreaking* Pembangunan Modern Hub sebagai pusat kuliner dan belanja di area Kota Modern, Tangerang.  
Groundbreaking Modern Hub Development as a Culinary and Shopping Center in the Modern City Area, Tangerang.



Peluncuran Super Kluster yaitu Great Britania di Modernland Cilejit.  
The launch of the Super Cluster, Great Britain in Modernland Cilejit.



Peluncuran hunian premium Vastu @Garden City di Jakarta Garden City (JGC).  
The launch of the Vastu @garden city premium residential in Jakarta Garden City (JGC).

# Kepemilikan Properti Modernland

Modernland Properties



Jakarta Garden City (JGC)

Kota Modern

Modernland Cilejit

Modern Bekasi Residential and Industrial Park (*Future Development*)



Modernhill

Modernpark

Affordable Housing

Vasaka City (*Joint Venture*)

Lotte Land Modern Realty (*Joint Venture*)

# Industrial Estate Development



ModernCikande Industrial Estate

Modern Halal Valley

# Hospitality and Commercial



Hotel Novotel Jakarta Gajah Mada





Modern Golf & Country Club

Hotel Swiss-Belinn ModernCikande

Modern Panel Indonesia

# Proyek dalam Pengembangan

Projects in Development

<p><b>Jakarta Garden City (JGC)</b></p>	 <p>Township Development</p>	<p><b>Cakung, Jakarta Timur</b> Cakung, East Jakarta</p> <p>Luas Proyek Project Area <b>370 ha</b></p> <p>Target Penyelesaian Completion Target <b>7-10</b> tahun / years</p>
<p><b>Modernland Cilejit</b></p>	 <p>Township Development</p>	<p><b>Tangerang, Banten</b></p> <p>Luas Proyek Project Area <b>410 ha</b></p> <p>Target Penyelesaian Completion Target <b>15-20</b> tahun / years</p>
<p><b>ModernCikande Industrial Estate dan Modern Halal Valley</b></p>	 <p>Industrial Industry</p>	<p><b>Cikande, Serang, Banten</b></p> <p>Luas Proyek Project Area <b>3,175 ha</b></p> <p>Target Penyelesaian Completion Target <b>20-25</b> tahun / years</p>
<p><b>Modern Bekasi Industrial &amp; Residential</b></p>	 <p>Industrial dan Residential Industrial and Residential</p>	<p><b>Bekasi</b></p> <p>Luas Proyek Project Area <b>2,680 ha</b></p> <p>Target Penyelesaian Completion Target <b>25-30</b> tahun / years</p>



# Mengapa Harus Memilih Modernland?

Why Choose Modernland?



Perusahaan didirikan sejak 1983.

The Company was established in 1983.



Perusahaan yang berkembang pesat.  
Fast growing company.



Portofolio yang terdiversifikasi.  
Diversified portfolio.



Lokasi tanah strategis.  
Strategic locations.



Land bank terbesar yang tersisa di Jakarta.  
The largest remaining land bank in Jakarta.

WHY CHOOSE MODERNLAND?



Kawasan industri terbesar di barat Jakarta dan lahan industrial di Bekasi.

The largest industrial area in west of Jakarta and industrial land in Bekasi.



LIVING  
The Modern Life

# Daftar Isi

## Table of Contents



### KILAS KINERJA 2023 2023 Performance Highlights

- |    |  |    |  |    |  |
|----|--|----|--|----|--|
| 14 | Ikhtisar Kinerja Keuangan<br>Financial Performance Highlights      | 18 | Ikhtisar Kinerja Efek Lainnya<br>Other Securities Performance Highlights | 20 | Peristiwa Penting 2023<br>Event Highlights 2023          |
| 16 | Ikhtisar Kinerja Operasional<br>Operational Performance Highlights | 19 | Peringkat Perusahaan<br>Corporate Rating                                 | 36 | Penghargaan dan Sertifikasi<br>Awards and Certifications |
| 17 | Ikhtisar Kinerja Saham<br>Share Performance Highlights             |    |  |    |  |



### LAPORAN MANAJEMEN Management Report

- |    |   |    |   |    |  |
|----|---|----|---|----|--|
| 42 | Laporan Dewan Komisaris<br>Board of Commissioners' Report | 46 | Laporan Direksi<br>Board of Directors' Report | 51 | Tanggung Jawab Laporan Tahunan<br>Annual Report Responsibility |
|----|---|----|---|----|--|



### PROFIL PERUSAHAAN Company Profile

- |    |   |    |  |     |  |
|----|---|----|--|-----|--|
| 54 | Identitas Perusahaan<br>Company Identity                              | 84 | Profil Dewan Komisaris<br>Profiles of the Board of Commissioners   | 99  | Informasi Entitas Anak dan Entitas Asosiasi<br>Information on Subsidiaries and Associates  |
| 56 | Riwayat Singkat<br>Company Overview                                   | 89 | Profil Direksi<br>Profiles of the Board of Directors   | 103 | Kronologi Pencatatan Saham<br>Share Listing Chronology   |
| 58 | Jejak Langkah<br>Milestones   | 95 | Jumlah Karyawan<br>Total Workforce   | 104 | Kronologi Pencatatan Efek Lainnya<br>Other Securities Listing Chronology   |
| 62 | Visi dan Misi Perusahaan<br>Company Vision and Mission                | 96 | Komposisi Kepemilikan Saham<br>Share Ownership Composition   | 106 | Informasi Penggunaan Jasa Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik<br>Information on the Appointment of Public Accountant Services and Public Accounting Firms |
| 62 | Nilai dan Budaya Perusahaan<br>Corporate Values and Culture           | 96 | Kepemilikan Saham Langsung dan Tidak Langsung atas Saham Perseroan oleh Anggota Dewan Komisaris dan Direksi<br>Direct and Indirect Share Ownership of Company Shares by Members of the Board of Commissioners and the Board of Directors | 106 | Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal<br>Capital Market Supporting Institutions and Professionals  |
| 64 | Filosofi Nama dan Logo Perusahaan<br>Company Name and Logo Philosophy | 97 | Komposisi Pemegang Saham berdasarkan Status Kepemilikan Saham<br>Share Ownership Composition based on Ownership Status   | 107 | Akses Informasi dan Data Perusahaan<br>Access to Company Information and Data  |
| 65 | Kegiatan Usaha<br>Business activities                                 | 97 | Struktur Pemegang Saham Pengendali<br>Controlling Shareholders Structure   |     |  |
| 66 | Produk dan Jasa<br>Products and Services                              | 98 | Struktur Korporasi<br>Corporate Structure  |     |  |
| 82 | Wilayah Operasional<br>Operational Areas                              |    |  |     |  |
| 83 | Struktur Organisasi<br>Organizational Structure                       |    |  |     |  |
| 83 | Daftar Keanggotaan Asosiasi<br>List of Membership in Associations     |    |  |     |  |



## ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN Management Discussion and Analysis

112 Tinjauan Ekonomi  
Economic Review

113 Tinjauan Industri  
Industry Review

114 Tinjauan Operasional  
Operational Review

117 Aspek Pemasaran  
Marketing Aspect

119 Tinjauan Keuangan  
Financial Review



## TATA KELOLA PERUSAHAAN Corporate Governance

136 Komitmen Penerapan GCG  
Commitment of GCG Implementation

136 Penerapan Prinsip GCG  
Implementation of GCG Principles

138 Penerapan Pedoman Tata Kelola  
Perusahaan Terbuka  
Implementation of Corporate  
Governance Guidelines for Public  
Companies

142 Rapat Umum Pemegang Saham  
General Meeting of Shareholders

146 Dewan Komisaris  
Board of Commissioners

149 Direksi  
Board of Directors

152 Penilaian Kinerja Dewan Komisaris,  
Direksi, Komite di bawah Dewan  
Komisaris, dan Organ Pendukung Direksi  
Performance Assessment of the  
Board of Commissioners, Board of  
Directors, Committees under the Board  
of Commissioners, and Supporting  
Organs of the Board of Directors

154 Pelatihan dan/atau Peningkatan  
Kompetensi Dewan Komisaris  
dan Direksi  
Training and/or Competence  
Development for the Board of  
Commissioners and the Board  
of Directors

157 Kebijakan Nominasi dan Remunerasi  
Dewan Komisaris dan Direksi  
Nomination and Remuneration Policy  
for the Board of Commissioners and  
the Board of Directors

159 Komite Audit  
Audit Committee

163 Komite Nominasi dan Remunerasi  
Nomination and Remuneration  
Committee

166 Sekretaris Perusahaan  
Corporate Secretary

168 Hubungan Investor  
Investor Relations

171 Audit Internal  
Internal Audit

176 Sistem Pengendalian Internal  
Internal Control System

178 Sistem Manajemen Risiko  
Risk Management System

180 Teknologi Informasi  
Information Technology

182 Perkara Hukum  
Litigation

190 Sanksi Administratif  
Administrative Sanctions

190 Kode Etik  
Code of Conduct

192 Program Kepemilikan Saham oleh  
Karyawan dan/atau Manajemen  
Employee and/or Management Share  
Ownership Program

192 Kebijakan Pengungkapan Kepemilikan  
Saham Dewan Komisaris dan Direksi  
Disclosure Policy of Share Ownership  
of the Board of Commissioners and  
Board of Directors

192 Sistem Pelaporan Pelanggaran  
Whistleblowing System

195 Kebijakan Anti Korupsi dan Gratifikasi  
Anti-Corruption and Gratification  
Policy

196 Kebijakan Pengadaan Barang dan Jasa  
Procurement of Goods and Services

197 Kebijakan Benturan Kepentingan  
Insider Trading Policy

197 Kebijakan *Insider Trading*  
Insider Trading Policy



## TANGGUNG JAWAB SOSIAL DAN LINGKUNGAN HIDUP PERUSAHAAN Corporate Social and Environmental Responsibility

200 Komitmen Penerapan TJSL  
SER Implementation Commitment

200 Visi dan Misi TJSL  
SER Vision and Mission

201 Roadmap dan Kegiatan TJSL  
SER Roadmap and Activities

# KILAS KINERJA 2023

2023 Performance Highlights





# Ikhtisar Kinerja Keuangan

## Financial Performance Highlights

(disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) / (presented in million Rupiah, unless otherwise stated)

Uraian	2023	2022	2021	2020*	2019*	Description
<b>Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian</b>						
<b>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</b>						
Pendapatan	1,152,308	1,098,860	2,008,646	731,508	1,547,573	Revenues
Beban Pokok Pendapatan	(614,509)	(535,870)	(656,038)	(370,328)	(634,533)	Cost of Revenues
Laba Bruto	537,799	562,990	1,352,608	361,180	913,040	Gross Profit
Laba Usaha	197,186	297,374	458,359	(1,213,065)	485,391	Operating Profit
(Rugi) Laba Sebelum Pajak Penghasilan	(102,289)	27,401	(33,570)	(1,730,140)	(45,060)	Profit (Loss) Before Income Tax
Beban Pajak Penghasilan – Bersih	(2,552)	(7,230)	(8,424)	(33,740)	(58,589)	Income Tax Expense – Net
(Rugi) Laba Bersih Tahun Berjalan yang dapat Diatribusikan kepada:	(104,841)	20,171	(41,994)	(1,763,880)	(103,649)	Net Profit (Loss) for the Year Attributable to:
Pemilik Entitas Induk	(101,974)	20,171	(41,994)	(1,763,880)	(103,649)	Owners of the Parent Entity
Kepentingan Nonpengendali	(2,867)	-	-	-	-	Noncontrolling Interest
(Rugi) Penghasilan Komprehensif Lain	(6,366)	21,265	5,884	2,139	11,069	Other Comprehensive Income (Loss)
Total (Rugi) Penghasilan Komprehensif Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan kepada:	(111,207)	41,436	(36,110)	(1,761,741)	(92,563)	Comprehensive Income (Loss) Attributable to:
Pemilik Entitas Induk	(108,340)	41,436	(36,110)	(1,761,741)	(92,563)	Owners of the Parent Entity
Kepentingan Nonpengendali	(2,867)	-	-	-	-	Noncontrolling Interest
(Rugi) Laba per Saham yang Dapat Diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk Dasar dan Dilusian (Rupiah penuh)	(8.25)	1.63	(3.40)	(142.63)	(8.38)	Earnings (Loss) per Share Attributable to Owners of the Parent Entity Basic and Diluted (Full Rupiah)

<b>Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian</b>						
<b>Consolidated Statement Of Financial Position</b>						
<b>Total Aset</b>	<b>13,688,938</b>	<b>13,528,169</b>	<b>14,539,539</b>	<b>14,850,039</b>	<b>15,814,663</b>	<b>Total Assets</b>
Total Aset Lancar	2,902,172	2,455,646	3,395,447	2,388,191	2,838,756	Total Current Assets
Total Aset Tidak Lancar	10,786,766	11,072,523	11,144,092	12,461,848	12,975,907	Total Non-Current Assets
<b>Total Liabilitas</b>	<b>9,572,111</b>	<b>9,302,636</b>	<b>10,355,441</b>	<b>10,629,831</b>	<b>9,832,714</b>	<b>Total Liabilities</b>



Uraian	2023	2022	2021	2020*	2019*	Description
Total Liabilitas Jangka Pendek	<b>3,296,584</b>	3,054,936	3,469,212	9,295,121	3,129,355	Total Current Liabilities
Total Liabilitas Jangka Panjang	<b>6,275,527</b>	6,247,700	6,886,229	1,334,710	6,703,359	Total Non-Current Liabilities
<b>Total Ekuitas</b>	<b>4,116,827</b>	<b>4,225,533</b>	<b>4,184,098</b>	<b>4,220,208</b>	<b>5,981,949</b>	<b>Total Equity</b>
<b>Total Liabilitas dan Ekuitas</b>	<b>13,688,938</b>	<b>13,528,169</b>	<b>14,539,539</b>	<b>14,850,039</b>	<b>15,814,663</b>	<b>Total Liabilities and Equity</b>

#### Rasio Keuangan Financial Ratios

#### Rasio Profitabilitas (disajikan dalam %) Profitability Ratios (presented in %)

Return on Asset (ROA)	<b>(0.77)</b>	0.15	(0.29)	(11.88)	(0.66)	Return on Asset (ROA)
Return on Equity (ROE)	<b>(2.55)</b>	0.48	(1.00)	(41.80)	(1.73)	Return on Equity (ROE)
Margin Laba Bruto	<b>46.67</b>	51.23	67.34	49.37	59.00	Gross Profit Margin
Margin Laba Usaha	<b>17.11</b>	27.06	22.82	(165.83)	31.36	Operating Profit Margin
Margin Laba Bersih	<b>(9.10)</b>	1.84	(2.09)	(241.13)	(6.70)	Net Profit Margin

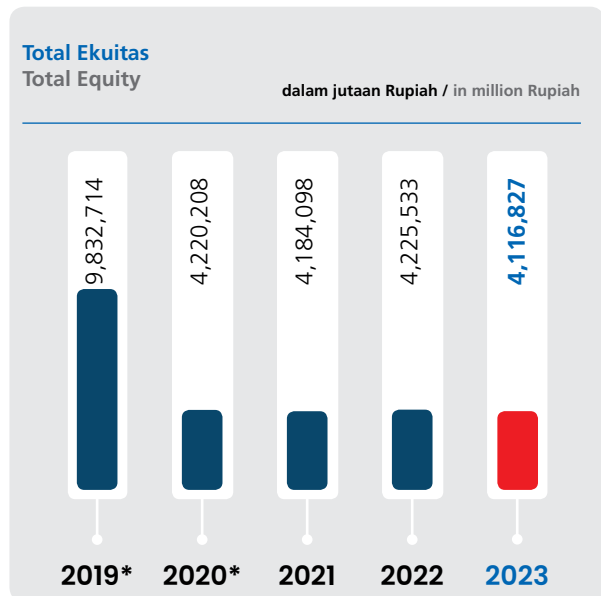
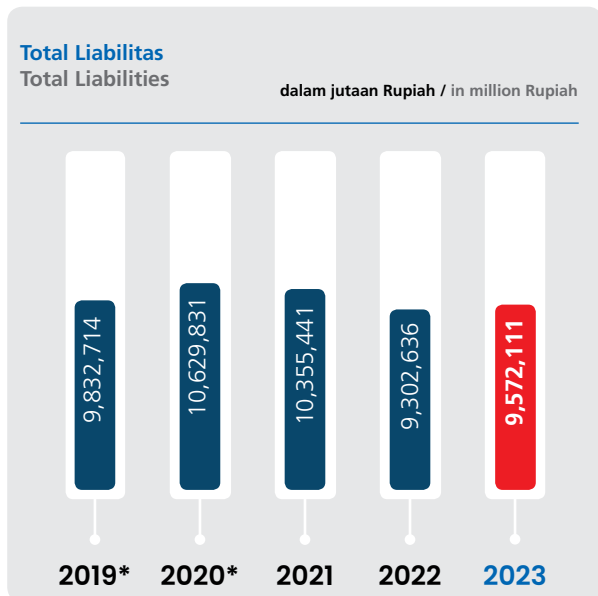
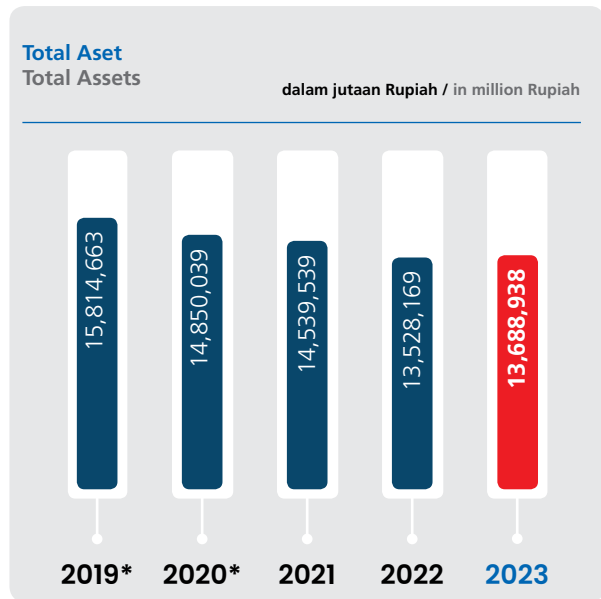
#### Rasio Solvabilitas (disajikan dalam x) Solvency Ratios (presented in x)

Rasio Total Liabilitas terhadap Total Ekuitas	<b>2.33</b>	2.20	2.47	2.52	1.64	Total Liabilities to Total Equity Ratio
Rasio Total Liabilitas terhadap Total Aset	<b>0.70</b>	0.69	0.71	0.72	0.62	Total Liabilities to Total Assets Ratio
Rasio Utang terhadap Total Ekuitas	<b>1.55</b>	1.46	1.58	1.21	0.95	Debt-to-Equity Ratio

#### Rasio Likuiditas (disajikan dalam x) Liquidity Ratios (presented in x)

Rasio Lancar	<b>0.88</b>	0.80	0.98	0.26	0.91	Current Ratio
Rasio Cepat	<b>0.14</b>	0.13	0.39	0.05	0.26	Quick Ratio
Rasio Kas	<b>0.06</b>	0.04	0.32	0.02	0.18	Cash Ratio

\* Disajikan kembali / As restated



\* Disajikan kembali / As restated

## Ikhtisar Kinerja Operasional

### Operational Performance Highlights

(disajikan dalam jutaan Rupiah) / (presented in million Rupiah)

Uraian	2023	2022	2021	2020*	2019*	Description
Tanah	395,099	322,412	268,458	148,413	822,371	Land
Rumah Tinggal dan Ruko	476,236	613,145	1,565,592	478,700	569,098	Residential Units and Shophouses
Unit Apartemen	114,075	-	-	109	707	Apartment Units
EPS dan Wiremesh	18,492	30,074	47,887	6,481	15,720	EPS and Wiremesh
<b>Penjualan Bersih</b>	<b>1,003,902</b>	<b>965,631</b>	<b>1,881,938</b>	<b>633,703</b>	<b>1,407,895</b>	<b>Net Sales</b>
<b>Pendapatan Hotel dan Sewa</b>	<b>79,421</b>	<b>70,854</b>	<b>78,346</b>	<b>52,910</b>	<b>93,092</b>	<b>Revenues Hotels and Rental</b>
<b>Lapangan Golf dan Restoran Club House</b>	<b>68,985</b>	<b>62,375</b>	<b>48,361</b>	<b>44,895</b>	<b>46,586</b>	<b>Golf Course and Club House Restaurant</b>
<b>Total</b>	<b>1,152,308</b>	<b>1,098,860</b>	<b>2,008,646</b>	<b>731,508</b>	<b>1,547,573</b>	<b>Total</b>

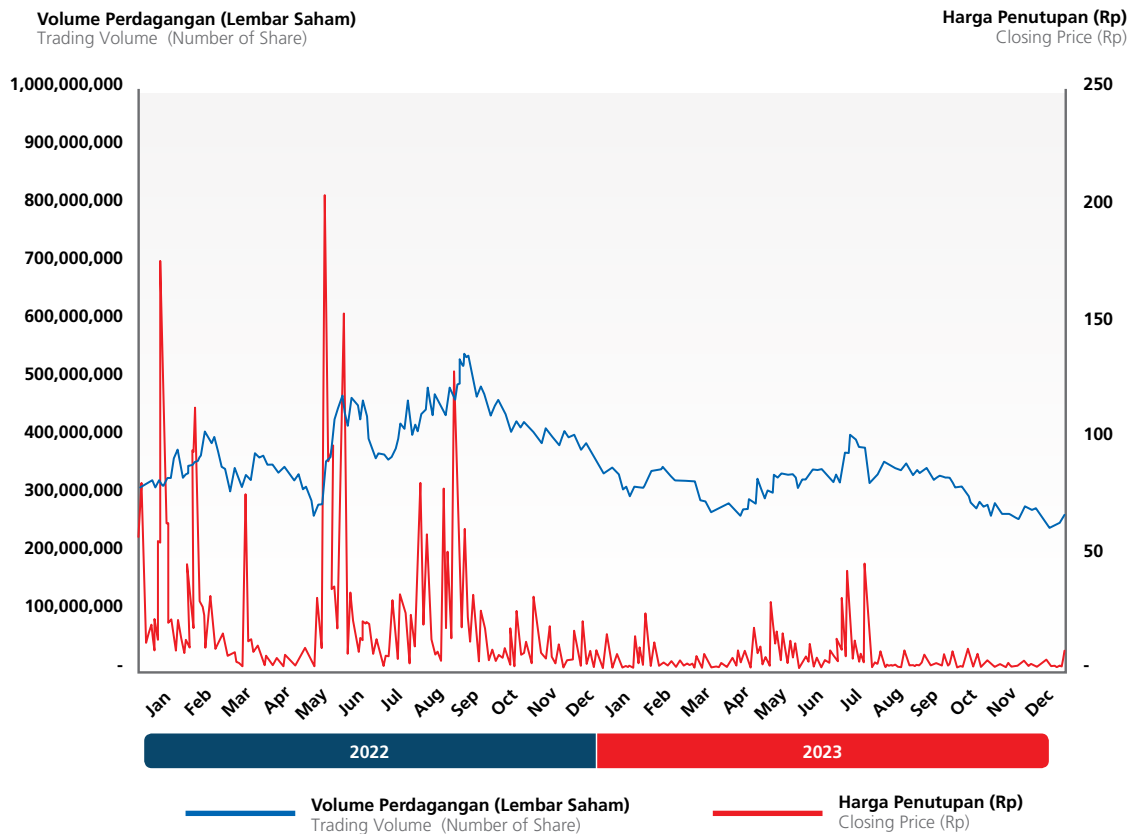
\* Disajikan kembali / As restated



# Ikhtisar Kinerja Saham

## Share Performance Highlights

Periode Period	Harga Tertinggi Highest Price (Rp)	Harga Terendah Lowest Price (Rp)	Harga Penutupan Closing Price (Rp)	Volume Perdagangan (Lembar Saham) Trading Volume (Shares)	Jumlah Saham Beredar (Lembar Saham) Total Shares Outstanding (Shares)	Kapitalisasi Pasar Market Capitalization (Rp)
<b>2023</b>						
Triwulan I Quarter I	88	64	68	727,089,800	12,533,067,322	852,248,577,896
Triwulan II Quarter II	87	63	80	1,171,649,700	12,533,067,322	1,002,645,385,760
Triwulan III Quarter III	102	72	81	1,414,275,100	12,533,067,322	1,015,178,453,082
Triwulan IV Quarter IV	83	58	62	433,205,300	12,533,067,322	777,050,173,964
<b>2022</b>						
Triwulan I Quarter I	105	70	90	5,924,147,100	12,533,067,322	1,127,976,058,980
Triwulan II Quarter II	140	63	102	4,431,703,800	12,533,067,322	1,278,372,866,844
Triwulan III Quarter III	136	86	107	5,812,979,800	12,533,067,322	1,341,038,203,454
Triwulan IV Quarter IV	117	81	82	1,773,806,500	12,533,067,322	1,027,711,520,404



## Aksi Korporasi dan Aktivitas Perdagangan Saham

Sepanjang tahun 2023, Perseroan tidak melakukan pemecahan saham (*stock split*), penggabungan saham (*reverse stock*), dividen saham, saham bonus, perubahan nilai nominal saham, penerbitan efek konversi, ataupun penambahan dan pengurangan modal. Berdasarkan hal tersebut, tidak terdapat informasi mengenai:

1. Tanggal pelaksanaan aksi korporasi;
2. Rasio pemecahan saham (*stock split*), penggabungan saham (*reverse stock*), dividen saham, saham bonus, jumlah efek konversi yang diterbitkan, dan perubahan nilai nominal saham;
3. Jumlah saham beredar sebelum dan sesudah aksi korporasi;
4. Jumlah efek konversi yang dilaksanakan; serta
5. Harga saham sebelum dan sesudah aksi korporasi.

Selain itu, Perseroan tidak menerima sanksi berupa penghentian sementara perdagangan saham dan/atau pembatalan pencatatan saham dari bursa tempat tercatatnya saham Perseroan.

## Corporate Actions and Stock Trading Activities

Throughout the year 2023, the Company did not undertake any stock split, reverse stock split, stock dividends, bonus shares, changes in nominal share value, issuance of conversion securities, or addition and reduction of capital. As a result, there is no information regarding:

1. The date of corporate action implementation;
2. Ratios for stock split, reverse stock split, stock dividends, bonus shares, the number of issued conversion securities, and changes in nominal share value;
3. The number of outstanding shares before and after the corporate action;
4. The number of conversion securities executed; and
5. Stock prices before and after the corporate action.

Furthermore, the Company did not face any sanctions such as temporary trading suspension and/or stock delisting from the exchange where the Company's shares are listed.

## Ikhtisar Kinerja Efek Lainnya

### Other Securities Performance Highlights

Penerbitan Obligasi Bonds Issued	Tanggal Penerbitan Issuance Date	Tanggal Jatuh Tempo Maturity Date	Nilai Amount (USD)	Bunga per Tahun Coupon Rate p.a. (%)	Peringkat Rating		Status
					2023	2022	
Guaranteed Senior Notes (Amended Notes)	17 Desember 2021 ( <i>Restructuring effective date</i> ) 17 December 2021	30 April 2027	213,936,094	Cash & PIK*	Ca (Moody's)	Ca (Moody's)	Belum Lunas Not Yet Fully Paid
Guaranteed Senior Notes (Amended Notes)	17 Desember 2021 ( <i>Restructuring effective date</i> ) 17 December 2021	30 Juni 2025 30 June 2025	130,725,234	Cash & PIK*	Ca (Moody's)	Ca (Moody's)	Belum Lunas Not Yet Fully Paid
Guaranteed Senior PIK Toggle Notes	30 Desember 2021 30 December 2021	30 Juni 2025 30 June 2025	8,227,761	Cash & PIK*	Non Rated	Non Rated	Belum Lunas Not Yet Fully Paid
Guaranteed Senior PIK Toggle Notes	30 April 2022	30 April 2027	12,251,686	Cash & PIK*	Non Rated	Non Rated	Belum Lunas Not Yet Fully Paid

\* Tingkat bunga yang dimiliki yaitu:

- Tahun pertama: bentuk uang (*cash*) sebesar 0% dan non-uang/*payment in kind* (PIK) sebesar 3%;
- Tahun kedua: bentuk uang (*cash*) sebesar 1% dan non-uang/*payment in kind* (PIK) sebesar 3%;
- Tahun ketiga: bentuk uang (*cash*) sebesar 2% dan non-uang/*payment in kind* (PIK) sebesar 3%; serta
- Tahun keempat hingga jatuh tempo: bentuk uang (*cash*) sebesar 3% dan non-uang/*payment in kind* (PIK) sebesar 3%.

\* The interest rates are:

- First year: 0% cash and 3% non-cash/*payment in kind* (PIK);
- Second year: 1% cash and 3% non-cash/*payment in kind* (PIK);
- Third year: 2% cash and 3% non-cash/*payment in kind* (PIK); and
- The fourth year up to maturity: in the form of cash amounting to 3% and *payment in-kind* amounting to 3%.

# Peringkat Perusahaan

## Corporate Rating

Perusahaan Pemeringkat Ratings Agency	Peringkat Rating Awarded	Berlaku Hingga Valid Until
Moody's Investors Service Singapore Pte Ltd 50 Raffles Place #23-06 Singapore Land Tower Singapore 048623 T : +65 6398 8300	Ca	2027



# Peristiwa Penting 2023

## Event Highlights 2023



22

Januari / January

Perayaan imlek di kawasan proyek Perseroan Jakarta Garden City.

The Lunar New Year celebration at Jakarta Garden City project area.



23

Januari / January

Seluruh manajemen dan karyawan di Kantor Pusat Perseroan, turut berpartisipasi dalam rangka perayaan Imlek.

All management and employees at the Company Headquarters also participated in Lunar New Year celebration.



23

Januari / January

Seluruh manajemen dan karyawan ModernCikande Industrial Estate, turut berpartisipasi dalam rangka perayaan Imlek.

All management and employees of ModernCikande Industrial Estate participated in Lunar New Year celebration.



23

Januari / January

Seluruh manajemen dan karyawan Modern Panel Indonesia, turut berpartisipasi dalam rangka perayaan Imlek.

All management and employees of Modern Panel Indonesia participated in Lunar New Year celebration.



25

Januari / January

Proyek Perseroan ModernCikande Industrial Estate (MCIE), Serang, Banten mendapat kunjungan dari DPRD Provinsi Banten untuk melakukan pertemuan audiensi. MCIE dengan pelayanannya yang lengkap, memiliki area seluas 3.175 ha yang dilengkapi dengan infrastruktur berkualitas dan fasilitas-fasilitas pendukung serta pengaturan kawasan yang terencana dengan sangat baik.

The ModernCikande Industrial Estate (MCIE) project in Serang, Banten, received a visit from the Provincial Parliament of Banten for an audience meeting. MCIE, with its comprehensive services, encompasses an area of 3,175 ha equipped with quality infrastructure and supporting facilities, as well as well-planned area arrangements.



27

Januari / January

Manajemen Kota Modern mengadakan presentasi untuk memasarkan hunian di komunitas Heartline FM.

The management of Kota Modern, held a presentation to market the residence with Heartline FM community.



27

Januari / January

Manajemen PT Modernland Realty Tbk melakukan kunjungan ke proyek Modernland Cilejit.

The management of PT Modernland Realty Tbk conducted a visit to the Modernland Cilejit project.



27

Januari / January

Perseroan ikut berpartisipasi menjadi sponsor dalam acara Futsal Kasat Reskrim Cup – Polres Metro Tangerang Kota.

The Company participated as a sponsor of Futsal Kasat Reskrim Cup of Precinct Police (Polres) Metro Tangerang Kota.



8

Februari / February

ModernCikande Industrial Estate mengadakan Sosialisasi BPBD Tanggap Darurat Bencana Alam.

ModernCikande Industrial Estate held a Natural Disasters Emergency Response Dissemination with BPBD.



11-12

Februari / February

Manajemen Kota Modern melakukan *launching* untuk klaster Modern Waterfront di Kota Modern, Tangerang.

*Kota Modern*, a Company project, launched its Modern Waterfront cluster in Kota Modern – Tangerang.



15

Februari / February

Perseroan melakukan *Training Internal Audit* untuk seluruh manajemen dan karyawan Modern Panel Indonesia.

The Company held an Internal Audit Training for the entire management and employees of Modern Panel Indonesia.



17

Februari / February

ModernCikande Industrial Estate melakukan CSR atas musibah bencana alam terdampak banjir di Kampung Pringwulung, Serang, Banten.

ModernCikande Industrial Estate carried out CSR activity for the flood affected communities at Pringwulung Village, Serang, Banten.



22

Februari / February

Perseroan mengadakan *event* untuk seluruh manajemen dan karyawan, *CEO Talk* dengan tema "Kesuksesan Adaptasi Bisnis melalui Inovasi dan Digitalisasi".

An event for the entire management and employees, CEO Talk with a theme "Successful Business Adaptation through Innovation and Digitalization".



2

Maret / March

Perseroan ikut berpartisipasi menjadi sponsor dalam acara *Rising with Era* dengan tema "Era National Business Conference 2023".

The Company participated as a sponsor in the Rising with Era with a theme "Era National Business Conference 2023".



2

Maret / March

Perseroan berhasil meraih penghargaan pada ajang *Indonesia CSR Excellence Award (ICEA) 2023* yang diselenggarakan oleh *Indonesia Popular Mandiri (IPM)* dan *First Indonesia Magazine* yang bertemakan "*CSR Programs to Support Resilience Strategies in Economic Growth Development in the Face of the 2023 Recession Issue*".

The Company successfully received an award at the 2023 Indonesia CSR Excellence Award (ICEA) organized by Indonesia Popular Mandiri (IPM) and First Indonesia Magazine, themed "CSR Programs to Support Resilience Strategies in Economic Growth Development in the Face of the 2023 Recession Issue".



7

Maret / March

Manajemen Kota Modern mengadakan *event* penyerahan lomba media sosial untuk promosi dan *branding* di proyek Kota Moden, Tangerang.

The management of Kota Modern, held a social media event for promotion and branding at the Kota Modern, Tangerang.



16

Maret / March

Manajemen Kota Modern mengadakan *produk knowledge* untuk agen properti di area Tangerang dan serpong untuk memasarkan klaster di Kota Modern.

The management of Kota Modern, held a Product Knowledge event for property agents in Tangerang and Serpong areas to market the cluster at Kota Modern.



18

Maret / March

Manajemen Kota Modern mengadakan acara *Car Free Day* yang diikuti oleh penghuni Kota Modern dan warga sekitar.

The management of Kota Modern, held Car Free Day event, attended by Kota Modern residents as well as the surrounding communities.



20

Maret / March

Manajemen ModernCikande Industrial Estate ikut berpartisipasi dalam acara hari ulang tahun Pemadam Kebakaran Banten.

The Management of ModernCikande Industrial Estate participated in Banten Fire Department Birthday event.



20-28

Maret / March

PT Modernland Realty Tbk mengadakan acara bertajuk *Marketing Rewards 2023*. Acara ini sebagai wujud apresiasi bagi para pemasar properti berprestasi. Pada acara yang berlangsung pada 20-28 Maret 2023 di Jepang, PT Modernland Realty Tbk memberikan apresiasi kepada seluruh pemasar properti, baik *inhouse*, agen properti dan kantor agen properti yang telah berprestasi dalam memasarkan produk-produk *urban development* PT Modernland Realty Tbk yang sepanjang tahun 2022 lalu berhasil menorehkan penjualan terbaik. Apresiasi berupa kesempatan jalan-jalan mengunjungi beberapa kota destinasi wisata di Jepang selama lebih dari satu minggu.

PT Modernland Realty Tbk hosted Marketing Rewards 2023. This event served as an appreciation for the accomplished property marketers. Held on 20-28 March 2023 in Japan, in this event PT Modernland Realty Tbk appreciated all of the property marketers, both in-house, property agents and property agent offices who have excelled in marketing the urban development products from PT Modernland Realty Tbk throughout 2022 by recorded the best sales. The Company's appreciation was in the form of travelling to several tourist destination cities in Japan for more than a week.



20

Maret / March

Proyek Perseroan Modernland Cilejit, yaitu proyek hunian skala kota (*township*) seluas 1.000 ha yang dikembangkan PT Griya Sukamanah Permai di kawasan Cilejit, Tangerang, Banten berhasil meraih penghargaan *Indonesia Property & Bank Award (IPBA) XVI* untuk kategori "*Most Recommended Township Development With TOD Concept in Tangerang*".

Modernland Cilejit, a 1,000 ha Company township project developed by PT Griya Sukamanah Permai, in Cilejit, Tangerang, Banten won the Indonesia Property & Bank Award (IPBA) XVI award for the category "Most Recommended Township Development With TOD Concept in Tangerang".



21

Maret / March

Manajemen Jakarta Garden City menambah kembali fasilitas untuk penghuninya dengan dibukanya Mie Gacoan, makanan yang tengah digemari oleh masyarakat, sehingga penghuni semakin memiliki banyak pilihan kuliner.

The management of Jakarta Garden City has expanded its facilities for residents with the opening of Mie Gacoan, a food venue currently popular among the community, providing residents with even more culinary options.



12

April

Manajemen Jakarta Garden City (JGC) mengadakan acara buka puasa bersama yang di ikuti oleh seluruh karyawan dan manajemen Jakarta Garden City (JGC).

The management of Jakarta Garden City, hosted the breaking fasting event, attended by all employees under the Jakarta Garden City management.



12

April

Manajemen Jakarta Garden City mengadakan acara *Launching New Marketing Lounge* Jakarta Garden City (JGC) yang berlokasi di area lobby utama pusat perbelanjaan AEON Mall JGC, Jakarta Timur. Seremonial peresmian kembali *marketing lounge* tersebut turut dihadiri manajemen PT Modernland Realty Tbk.

The management of Jakarta Garden City, launched the New Marketing Lounge of Jakarta Garden City (JGC) located in the main lobby of AEON Mall JGC shopping center, East Jakarta. The relaunching ceremony of the marketing lounge was attended by management of PT Modernland Realty Tbk.



12

April

Manajemen ModernCikande Industrial Estate melakukan kegiatan CSR dengan memberikan bantuan kepada masyarakat yang membutuhkan melalui KODIM 06/02 Serang, Banten.

The management of ModernCikande Industrial Estate, carried out CSR activity by providing assistance to communities in need through KODIM 06/02 Serang, Banten.



19

April

Manajemen ModernCikande Industrial Estate melakukan kegiatan CSR dengan memberikan bantuan kepada masyarakat yang membutuhkan melalui KOREM 064 MY, Serang, Banten.

The management of ModernCikande Industrial Estate, carried out CSR activity by providing assistance to communities in need through KOREM 064 MY, Serang, Banten.



28

April

Manajemen Jakarta Garden City (JGC) mengadakan *product knowledge* untuk agen properti dalam memasarkan produk-produk terbaru di Jakarta Garden City (JGC).

The management of Jakarta Garden City (JGC), held a product knowledge event for property agents to market the newest products in Jakarta Garden City (JGC).



12

Mei / May

Manajemen Kota Modern mengadakan *groundbreaking* sebagai penanda mulai dibangunnya proyek Modern Hub, yakni pusat kuliner dan belanja paling *hype* di Kota Modern.

The management of Kota Modern, held a groundbreaking event, marking the start of the Modern Hub project construction, the most-hyped culinary and shopping center in Kota Modern.



15

Mei / May

Manajemen ModernCikande Industrial Estate melaksanakan kegiatan CSR dengan melakukan penanaman bibit pohon mangrove di Pantai Lontar Kabupaten Serang.

The management of ModernCikande Industrial Estate, carried out CSR activity of mangrove tree planting at Lontar Beach, Serang Regency.



16

Mei / May

Manajemen Jakarta Garden City (JGC) mengadakan *product knowledge* untuk agen properti dalam memasarkan produk-produk terbaru di Jakarta Garden City (JGC).

The management of Jakarta Garden City (JGC) hosted a product knowledge session for real estate agents to promote the latest offerings in Jakarta Garden City (JGC).



19

Mei / May

Perseroan menggelar acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) bertempat di Club House Jakarta Garden City, Jakarta Timur. RUPST dihadiri oleh segenap jajaran Dewan Komisaris dan Dewan Direksi, serta Notaris Perseroan.

The Company held the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) at Club House Jakarta Garden City, Jakarta Timur. The Company's Board of Commissioners, Board of Directors, and Notary attended the AGMS.



24

Mei / May

Manajemen Jakarta Garden City (JGC) mengadakan *product knowledge* The Essence @ Garden City di Jakarta Garden City (JGC) kepada para mitra pemasar. Acara *Agency Gathering* dengan tajuk *Product Knowledge* JGC 2023 ini dihadiri oleh lebih dari 650 agen properti atau pemasar properti yang berasal dari beberapa wilayah di Jabodetabek.

The management of Jakarta Garden City (JGC), held a product knowledge of The Essence @ Garden City in Jakarta Garden City (JGC) to marketing partners. The Agency Gathering event titled Product Knowledge JGC 2023 was attended by more than 650 property agents or property marketers from several areas in Jabodetabek.



25

Mei / May

Manajemen Kota Modern menggelar acara peletakan batu pertama (*groundbreaking*) sebagai penanda mulai dibangunnya proyek Modern Waterfront Residence, yakni sebuah kluster hunian berpanorama danau di area terdepan perumahan skala kota (*township*) Kota Modern, Tangerang.

The management of Kota Modern, held a groundbreaking event, kick-off the Modern Waterfront Residence project development, a lake-view residential cluster in the forefront area of a township housing complex of Kota Modern, Tangerang.



27-28

Mei / May

Manajemen Kota Modern menggelar acara aneka sate di *show unit* Modern Waterfront Residence, seluruh tamu dapat melihat secara langsung *show unit* dan menikmati aneka sate nusantara.

The management of Kota Modern, held an event showcasing various satay at the Modern Waterfront Residence show unit, allowing all guests to check the show unit directly while enjoying a variety of satay from Indonesia.



5

Juni / June

Manajemen ModernCikande Industrial Estate turut berpartisipasi dalam kegiatan peringatan Hari Lingkungan Hidup Sedunia dengan melakukan penanaman pohon.

The management of ModernCikande Industrial Estate, participated in commemorating the World Environment Day by planting trees.



7

Juni / June

Perseroan meraih penghargaan *Top Corporate Social Responsibility (CSR) Awards 2023* yang diselenggarakan Majalah Top Business yang bertema “Program Inovasi CSR untuk Pertumbuhan Bisnis Berkelanjutan”. Penghargaan TOP CSR Awards 2023 di kategori #Star 4 dimana CSR perusahaan berada di level “Sangat Baik” CSV (*Creating Shared Value*), dan Dharma Mitra, selaku Direktur PT Modernland Realty Tbk meraih penghargaan TOP *Leader on CSR Commitment 2023*.

The Company won Top Corporate Social Responsibility (CSR) Awards 2023 held by Top Business Magazine, themed “CSR Innovation Program for Sustainable Business Growth”. The TOP CSR Awards 2023 of #Star 4 category where the company’s CSR reached “Very Good” level for CSV (*Creating Shared Value*) and Dharma Mitra, Director PT Modernland Realty Tbk. received TOP Leader on CSR Commitment 2023.



27

Juni / June

Manajemen Modernland Cilejit melakukan CSR dengan menyerahkan hewan kurban bagi masyarakat yang membutuhkan yang berada di sekitar lokasi Modernland Cilejit.

The management of Modernland Cilejit, carried out CSR activities by donating sacrificial animals to the needy communities residing around Modernland Cilejit area.



27

Juni / June

Manajemen ModernCikande Industrial Estate melakukan CSR dengan menyerahkan hewan kurban bagi masyarakat yang membutuhkan yang berada di sekitar lokasi ModernCikande Industrial Estate.

The management of ModernCikande Industrial Estate, project of the Company carried out CSR activities by donating sacrificial animals to the needy communities residing around ModernCikande Industrial Estate.





27

Juni / June

Manajemen Jakarta Garden City (JGC) melakukan CSR dengan menyerahkan hewan kurban bagi masyarakat yang membutuhkan yang berada di sekitar lokasi Jakarta Garden City (JGC).

The management of Jakarta Garden City (JGC), carried out CSR activities by donating sacrificial animals to the needy communities residing around Jakarta Garden City (JGC).



5

Juli / July

PT Modernland Realty Tbk dinobatkan sebagai *The Best Employee Value & Performance*, *The Best in Retention Strategy*, dan *The Most Resilience Company 2023*. Selain itu, Direktur PT Modernland Realty Tbk, Dharma Mitra juga berhasil meraih penghargaan sebagai *The Best Leadership Development Focus on HC*. Dalam acara *Human Capital on Resilience Excellence Award (HCREA) 2023* dengan tema "Resilience Human Capital with Global Competitiveness" PT Modernland Realty Tbk berhasil meraih 4 penghargaan sekaligus.

PT Modernland Realty Tbk named *The Best Employee Value & Performance*, *The Best in Retention Strategy*, and *The Most Resilience Company 2023*. In addition, Director PT Modernland Realty Tbk, Dharma Mitra also received the award as *The Best Leadership Development Focus on HC*. In the *Human Capital on Resilience Excellence Award (HCREA) 2023* themed "Resilience Human Capital with Global Competitiveness" PT Modernland Realty Tbk succeeded in winning 4 awards.



5

Juli / July

Perseroan berpartisipasi sebagai sponsor dalam acara *Leaders Era Conference'23 – Rising to The Top*.

The Company participated as a sponsor of *Leaders Era Conference'23 – Rising to The Top* event.



9

Juli / July

Manajemen Jakarta Garden City (JGC) bersama IRACE Indonesia menggelar *Family Fun Run* bertajuk *Back to 80's*. Acara diikuti lebih dari 2.000 peserta dengan *start* awal dari *Food Garden*, Jakarta Garden City. Tidak hanya berlangsung secara *offline*, melainkan juga berlangsung secara *virtual* dan diikuti oleh peserta dari seluruh Indonesia.

The management of Jakarta Garden City (JGC), collaborated with IRACE Indonesia held *Family Fun Run* with *Back to 80's* theme. More than 2,000 participants attended the event, which was started from the *Food Garden*, Jakarta Garden City. Not just an *offline* event, participants from all over Indonesia also participated in the event *virtually*.



20

Juli / July

Perseroan melakukan prosesi seremoni *Management Trainee* (MT) batch 4 merupakan awal bergabungnya sebagai karyawan baru PT Modernland Realty Tbk, ini dilakukan dalam upaya menciptakan calon pemimpin dalam perseroan yang berasal dari berbagai universitas ternama di Indonesia.

The Company held the Management Trainee (MT) batch 4 procession ceremony, where new employees of PT Modernland Realty Tbk begin to join, conducted as an effort to create potential leaders within the Company, coming from many well-known universities in Indonesia.



24

Juli / July

Perseroan melakukan pelatihan terhadap seluruh *Management Trainee* (MT) batch 4 yang berkerjasama dengan TNI, akan dididik secara militer sebelum terjun di dunia kerja.

All trainees of MT Management Trainee (MT) batch 4 received military-style education, under collaboration with TNI, before they enter the professional world.



25

Juli / July

Manajemen ModernCikande Industrial Estate melakukan CSR dengan pembangunan rumah tidak layak huni (RUTILAHU) dan bantuan sosial nutrisi untuk anak *stunting* di Kampung Lebak Sangka, Kecamatan Lebak Gedong Kabupaten Lebak, Banten.

The management of ModernCikande Industrial Estate, carried out CSR activity by constructing uninhabitable house (RUTILAHU) and nutritional social assistance for stunting children in Lebak Sangka Village, Lebak Gedong Sub-District, Lebak Banten Regency.



29

Juli / July

Manajemen Jakarta Garden City (JGC) meluncurkan klaster The Essence @Garden City yang berlokasi di *township* Jakarta Garden City (JGC), dihadiri para pelanggan, mitra pemasar properti dan bank-bank penyalur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang terlihat begitu antusias untuk mengetahui lebih jauh mengenai keunggulan-keunggulan yang ditawarkan klaster The Essence @Garden City.

The management of Jakarta Garden City (JGC), launched The Essence cluster @Garden City located in Jakarta Garden City (JGC) township, attended by consumers, property marketing partners and Home Ownership Credit (KPR) distributing banks, all seemed very enthusiastic to learn more about the advantages offered by The Essence cluster @Garden City.



5

Agustus / August

Perseroan menjadi sponsor sekaligus pembicara dalam acara AMA Indonesia DKI Jakarta pada Seminar Nasional dengan tema "*The Power of Collaboration*".

The Company sponsored and a speaker at the AMA Indonesia DKI Jakarta National Seminar event under the theme "*The Power of Collaboration*".



5

Agustus / August

Proyek Perseroan perumahan skala kota (*township*) Jakarta Garden City (JGC) seluas 370 ha, yang dikembangkan PT Mitra Sindo Sukses, Entitas Anak Perseroan di Jakarta Timur, meraih penghargaan pada acara *Golden Property Awards (GPA) 2023* untuk kategori "*Best Regional Scale Development Region Jakarta*". Acara GPA 2023 diselenggarakan Indonesia Property Watch (IPW) bekerjasama dengan 99 Grup.

The Company's Jakarta Garden City (JGC) township project, spanning 370 ha and developed by PT Mitra Sindo Sukses, a Subsidiary Entity, located in East Jakarta, received an award at the Golden Property Awards (GPA) 2023 in the category of "Best Regional Scale Development Region Jakarta". The GPA 2023 event was organized by Indonesia Property Watch (IPW) in collaboration with 99 Group.



8

Agustus / August

Sepanjang 40 tahun terakhir, PT Modernland Realty Tbk telah menunjukkan kelasnya sebagai developer nasional dengan berbagai portofolio yang telah diakui masyarakat maupun investor kelas dunia. Inovasi produk dan penjualan yang berkesinambungan menjadi kunci sukses Perseroan melewati berbagai rintangan dan tantangan. Pada Agustus 2023, menjadi momen bersejarah bagi PT Modernland Realty Tbk, tepat berusia 40 tahun, sekaligus memasuki milenial baru yang penuh tantangan.

In the past 40 years, PT Modernland Realty Tbk has shown its class as a national developer with various portfolios, acknowledged by public as well as world-class investors. Product innovation and continuous sales are the keys of the Company success in weathering various obstacles and challenges. In August 2023, also a historical moment for PT Modernland Realty Tbk turned 40 years old, as well as entering the new millennial, full of challenges.



30

Agustus / August

Manajemen Jakarta Garden City (JGC) mengadakan *product knowledge* produk terbaru Vastu @Garden City kepada agen properti atau pemasar properti yang berasal dari beberapa wilayah di Jabodetabek yang di hadiri oleh para *Principel*.

The management of Jakarta Garden City (JGC), project organized a product knowledge session for the latest product of Vastu @Garden City to property agents or marketers from various areas in Jabodetabek. This event also attended by Principals.



1

September

Perseroan menggelar acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS) di Club House Jakarta Garden City. RUPS dihadiri oleh segenap jajaran Dewan Komisaris dan Dewan Direksi, serta Notaris Perseroan. Dalam RUPS memutuskan menerima pengunduran diri David Iman Santosa selaku Direktur dan menyetujui pengangkatan Pascall Wilson sebagai Direktur yang membawahi Divisi Industrial dan Fetrizal Bobby Heryunda sebagai Direktur yang membawahi Divisi Investasi dan Strategi Korporasi.

The Company held the Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGMS) at Club House Jakarta Garden City. The EGMS was attended by all the Company's Board of Commissioners and Board of Directors, as well as Notary. The EGMS decided to accept the resignation of David Iman Santosa as Director as approved the appointment of Pascall Wilson as Director of Industrial Division and Fetrizal Bobby Heryunda as Director of Corporate Investment & Strategy Division.



13

September

Manajemen Jakarta Garden City menggelar acara product knowledge Vastu @Garden City yang bertempat di Club House Jakarta Garden City (JGC). Acara ini turut dihadiri lebih dari 700 agen properti yang terlihat begitu antusias dengan tawaran konsep hunian Vastu @Garden City yang memiliki banyak keunggulan dan dipastikan akan disukai oleh para pelanggannya.

The management of Jakarta Garden City (JGC), held a product knowledge of Vastu @Garden City at Club House Jakarta Garden City (JGC). Around 700 property agents attended the event, all seemed very enthusiastic with the concept offering of Vastu @Garden City which has many advantages and surely will be liked by the consumers.



21

September

Manajemen Modernland Cilejit meluncurkan super klaster terbarunya bertajuk Great Britania yang menyasar keluarga muda ataupun generasi milenial berlokasi di area terdepan perumahan skala kota (*township*) Modernland Cilejit dengan rencana pengembangan seluas 1.000 ha di kawasan Cilejit, Tangerang, Banten. Acara *product knowledge* dihadiri oleh lebih dari 300 orang mitra pemasar atau agen properti yang berasal dari beberapa wilayah di Jabodetabek.

The management of Modernland Cilejit, launched its newest super cluster called Great Britania, targeting young families or the millennial generation located in the forefront area of Modernland Cilejit township with 1,000 ha development plan in Cilejit, Tangerang, Banten. The product knowledge event was attended by more than 300 marketing partners or property agents from several areas in Jabodetabek.



2

Oktober / October

Manajemen Jakarta Garden City (JGC) ikut berpartisipasi dalam Hari Batik, seluruh karyawan dan manajemen memakai batik.

The management of Jakarta Garden City (JGC), participated in Batik Day, with all employees and management wearing batik attire.



2

Oktober / October

Manajemen ModernCikande Industrial Estate ikut berpartisipasi dalam Hari Batik, seluruh karyawan dan manajemen memakai batik.

The management of ModernCikande Industrial Estate, participated in Batik Day, with all employees and management wearing batik attire.



3

Oktober / October

Manajemen Jakarta Garden City (JGC), meraih penghargaan pada ajang *Marketing Award 2023* yang diselenggarakan oleh Majalah Marketing. Kategori penghargaan yang berhasil diraih yaitu, "The Best in Marketing Campaign" dengan grade yang dicapai "Good". Penghargaan *Marketing Award* yang kini telah memasuki tahun penyelenggaraan ke-18 merupakan simbol dari puncak keberhasilan perusahaan-perusahaan di Indonesia dalam menjalankan strategi pemasaran yang komprehensif untuk meraih keunggulan jangka panjang.

The management of Jakarta Garden City (JGC), won an award at the *Marketing Award 2023* organized by Marketing Magazine. The award category won was, "The Best in Marketing Campaign" with "Good" grade. Entering its 18<sup>th</sup> year, the *Marketing Award* symbolize the pinnacle of success for Indonesian companies in implementing a comprehensive marketing strategy to achieve long-term excellence.



7

Oktober / October

Perumahan skala kota (*township*), Kota Modern di Tangerang, yang dikembangkan PT Modernland Realty Tbk, meresmikan rumah contoh (*show unit*) terbaru bertajuk tipe Maple di Klaster Modern Waterfront Residence. Klaster hunian yang dibangun di atas lahan seluas 1,6 ha tersebut memiliki panorama danau dan berlokasi di area terdepan Kota Modern.

Kota Modern in Tangerang, a township developed by PT Modernland Realty Tbk, officiated its latest show unit called Maple type in the Modern Waterfront Residence Cluster. The residential cluster nestled in an area of 1.6 ha offers a lake-view panorama and located in the forefront area of Kota Modern.



19

Oktober / October

PT Modernland Realty Tbk meraih penghargaan pada ajang *TOP Human Capital Awards 2023* yang diselenggarakan oleh Majalah Top Business. Dalam penyelenggaraan acara tahun ini, *TOP Human Capital Awards 2023* mengambil tema "Transformation of Human Capital Management System to Accelerate the Sustainable Business Growth". PT Modernland Realty Tbk berhasil meraih penghargaan *TOP Human Capital Awards 2023* kategori #Star 4 dan Dharma Mitra sebagai Direktur PT Modernland Realty Tbk meraih penghargaan kategori "The Most Committed Top Leader on Human Capital 2023".

PT Modernland Realty Tbk won an award at the *TOP Human Capital Awards 2023* event, held by Top Business Magazine. In this year's *TOP Human Capital Awards 2023* event chose the theme "Transformation of Human Capital Management System to Accelerate the Sustainable Business Growth". PT Modernland Realty Tbk won the *TOP Human Capital Awards 2023* of #Star 4 category and Dharma Mitra as Director of PT Modernland Realty Tbk won "The Most Committed Top Leader on Human Capital 2023" category.



25

Oktober / October

Perumahan skala kota (*township*) Kota Modern, yang dikembangkan PT Modernland Realty Tbk melalui klaster Modern Waterfront Residence berhasil meraih penghargaan tingkat nasional melalui ajang penghargaan Properti Indonesia Award 2023 (PIA 2023) untuk kategori *Property Development* sub kategori *Housing Development* sebagai *The Innovative Housing Concept in Tangerang*.

Kota Modern, a township developed by PT Modernland Realty Tbk, with its Modern Waterfront Residence cluster, won a national award at the *Indonesia Property Award 2023 (IPA 2023)* for the category *Property Development* sub-category *Housing Development* as *The Innovative Housing Concept in Tangerang*.



25

Oktober / October

ModernCikande Industrial Estate (MCIE), Serang, Banten, yang dikembangkan PT Modern Industrial Estate, anak perusahaan PT Modernland Realty Tbk., berhasil meraih penghargaan tingkat nasional melalui ajang penghargaan *Properti Indonesia Award 2023* (PIA 2023) untuk Kategori: *Property Development*; Sub Kategori: *Industrial Park* sebagai *The Consistent Industrial Park in Banten*. PT Modernland Realty Tbk. senantiasa memfokuskan pengembangan pada pilar industri melalui ModernCikande Industrial Estate dengan tujuan untuk mendorong pertumbuhan industri nasional.

ModernCikande Industrial Estate (MCIE) developed by PT Modern Industrial Estate, a Subsidiary of The Company won a national award at the Indonesia Property Award 2023 (IPA 2023) for the category Property Development sub category Industrial Park as The Consistent Industrial Park in Banten. PT Modernland Realty Tbk constantly focuses on developing industrial pillar through ModernCikande Industrial Estate, aiming to encourage the growth of national industry.



25

Oktober / October

Perumahan skala kota (*township*) Modernland Cilejit di kawasan Cilejit, Tangerang, Banten, yang dikembangkan PT Griya Sukamanah Permai, Entitas Anak Perseroan melalui super klaster Great Britainia, berhasil meraih penghargaan tingkat nasional melalui ajang penghargaan *Properti Indonesia Award 2023* (PIA 2023) untuk kategori *Property Development* sub kategori *Housing Development* sebagai *The Innovative Affordable Housing Design in Tangerang*.

Modernland Cilejit, township in Cilejit, Tangerang, Banten, developed by PT Griya Sukamanah Permai, a Subsidiary of The Company, through its Great Britainia super cluster, won a national award at the Indonesia Property Award 2023 (IPA 2023) for the category Property Development sub category Housing Development as The Innovative Affordable Housing Design in Tangerang.



25

Oktober / October

Perumahan skala kota (*township*) Jakarta Garden City (JGC) seluas 370 ha yang dikembangkan PT Mitra Sindo Sukses, Entitas Anak Perseroan di Jakarta Timur, melalui klaster Vastu @Garden City, berhasil meraih penghargaan tingkat nasional melalui ajang penghargaan *Properti Indonesia Award 2023* (PIA 2023) untuk kategori *Property Development* sub kategori *Housing Development* sebagai *The Innovative Housing Concept in Jakarta*.

Jakarta Garden City (JGC), a 370 ha township developed by PT Mitra Sindo Sukses, a Subsidiary of The Company, in East Jakarta, with cluster Vastu @Garden City, won a national award at the Indonesia Property Award 2023 (IPA 2023) for the category Property Development sub category Housing Development as The Innovative Housing Concept in Jakarta.



25

Oktober / October

Empat proyek PT Modernland Realty Tbk berhasil meraih penghargaan tingkat nasional melalui ajang penghargaan *Properti Indonesia Award 2023* (PIA 2023). Keempat proyek tersebut antara lain, Jakarta Garden City (JGC), melalui klaster Vastu @Garden City yang meraih penghargaan untuk kategori *Property Development* sub kategori *Housing Development* sebagai *The Innovative Housing Concept in Jakarta*. Kemudian, Kota Modern, melalui klaster Modern Waterfront Residence meraih penghargaan untuk kategori *Property Development* sub kategori *Housing Development* sebagai *The Innovative Housing Concept in Tangerang*. Selanjutnya, Modernland Cilejit, melalui super klaster Great Britainia, meraih penghargaan untuk kategori *Property Development* sub kategori *Housing Development* sebagai *The Innovative Affordable Housing Design in Tangerang*, dan untuk kategori *Property Development* sub kategori *Industrial Park*, ModernCikande Industrial Estate (MCIE), berhasil meraih penghargaan sebagai *The Consistent Industrial Park in Banten*.

Four projects under PT Modernland Realty Tbk won national awards at the Indonesia Property Award 2023 (IPA 2023). The four projects include, Jakarta Garden City (JGC), with its cluster Vastu @Garden City, won an award for the category Property Development sub category Housing Development as The Innovative Housing Concept in Jakarta. Then, Kota Modern, with its Modern Waterfront Residence cluster won an award for the category Property Development sub category Housing Development as The Innovative Housing Concept in Tangerang. Next, Modernland Cilejit, with its Great Britainia super cluster, won an award for the category Property Development sub category Housing Development as The Innovative Affordable Housing Design in Tangerang, also, for the category of Property Development sub category Industrial Park, ModernCikande Industrial Estate (MCIE), won the award as The Consistent Industrial Park in Banten.



2

November

Perseroan mengikuti Turnamen Futsal Property Cup XV yang di adakan oleh Forum Wartawan Perumahan Rakyat (Forwapera) sukses menyelenggarakan Turnamen Futsal Property Cup XV 2023 di Goedang Futsal Kalimalang, Jakarta Timur. Turnamen yang sudah digelar 15 kali tersebut, tahun ini diikuti oleh 12 tim yang berasal dari perusahaan properti, bank, dan instansi pemerintah.

The Company participated in the Property Cup XV Futsal Tournament, held by the Public Housing Journalist Forum (Forwapera), who successfully held the Property Cup XV 2023 Futsal Tournament at Goedang Futsal Kalimalang, East Jakarta. Held for the 15<sup>th</sup> times, this year's tournament was attended by 12 teams of property companies, banks, and government agencies.



8

November

Manajemen Jakarta Garden City (JGC) ikut berpartisipasi dalam acara Asosiasi Real Estate Broker Indonesia (AREBI) dalam menggelar perhelatan akbar tahunan *The Biggest Real Estate Summit 2023* bertema "A New Chapter of Real Estate Broker : Certified or Unqualified" di Raffles Hotel, Jakarta.

The management of Jakarta Garden City (JGC), participated in an event by Indonesian Real Estate Broker Association (AREBI), an annual grand event dubbed *The Biggest Real Estate Summit 2023* themed "A New Chapter of Real Estate Broker: Certified Or Unqualified" at Raffles Hotel, Jakarta.



11

November

Manajemen Jakarta Garden City (JGC) mengadakan *Gala Dinner* yang di hadiri calon pelanggan yang akan membeli produk terbaru yaitu klaster Vastu @Garden City.

The management of Jakarta Garden City (JGC), hosted a *Gala Dinner* attended by prospective consumers who will buy the newest product cluster Vastu @Garden City.



18

November

Jakarta Garden City (JGC), perumahan skala kota (*township*) seluas 370 ha yang dikembangkan PT Mitra Sindo Sukses, yaitu Entitas Anak Perseroan di Jakarta Timur secara resmi meluncurkan hunian premium bertajuk Vastu @Garden City. Kawasan hunian Vastu @Garden City dikembangkan dengan konsep terbaru di atas lahan seluas 7,5 ha yang merangkum total rumah sebanyak 388 unit, dengan menargetkan para *home seeker* yang ingin tinggal di Jakarta sebagai pembeli klaster Vastu @Garden City.

Jakarta Garden City (JGC), a 370 ha township developed by PT Mitra Sindo Sukses, a subsidiary The Company. in East Jakarta, officially launched its premium residential called Vastu @Garden City. The Vastu @Garden City residential area is developed with the latest concept on an area of 7.5 ha with a total of just 388 houses with targeting home seeker who wishes to live in Jakarta as the buyer of cluster the Vastu @Garden City.



8

Desember / December

PT Modernland Realty Tbk menggelar acara *public expose* bertempat di Modern Golf & Country Club, Kota Modern, Tangerang. Acara *public expose* dihadiri oleh jajaran Direksi, Dewan Komisaris, dan Manajemen. Tujuan diselenggarakannya *public expose* ini untuk memberikan gambaran kinerja Perseroan dan tantangan yang dihadapi oleh Perseroan di tahun 2023, serta prospek usaha Perseroan di tahun 2024.

PT Modernland Realty Tbk held a public expose, at Modern Golf & Country Club, Kota Modern, Tangerang. The Company's public expose was attended by the Board of Directors, Board of Commissioners, and Management. The Public Expose event was held to provide an overview of the Company's performance and the challenges faced by the Company in 2023, as well as the Company's business prospect in 2024.



21

Desember / December

Manajemen Jakarta Garden City (JGC) mengadakan Apel Gelar Pasukan dalam rangka Pengamanan Natal 2023 dan Tahun Baru 2024 dengan seluruh aparat terkait.

The management of Jakarta Garden City (JGC), held the Call for Readiness to Secure Christmas 2023 and New Year 2024 with all of the related officials.



22

Desember / December

Manajemen Jakarta Garden City (JGC) mengadakan acara *End of Year Gathering* yang diikuti seluruh karyawan dan manajemen dengan kegiatan tuker kado, ramah tamah, dan makan bersama untuk bersama sama dan komitmen menghadapi tahun 2024.

The management of Jakarta Garden City (JGC), held the End of Year Gathering participated by all employees and management with activities such as gift exchange, gathering, and eating together and making commitment to face 2024.



30

Desember / December

Manajemen Kota Modern mengadakan Apel Gelar Pasukan dalam rangka Pengamanan Natal 2023 dan Tahun Baru 2024 dengan seluruh aparat terkait.

The management of Kota Modern, held the Call for Readiness to Secure Christmas 2023 and New Year 2024 with all of the related officials.

# Penghargaan dan Sertifikasi

## Awards and Certifications

### Penghargaan

#### 1 Indonesia Csr Excellence Awards 2023

Integrated and Visionary CSR, Excellence in Green and Environmental Management, and The Best CSR Global Program

**Penerima / Recipient:**  
PT Modernland Realty Tbk

**Penyelenggara / Organizer:**  
Indonesia Popular Mandiri dan First Indonesia Magazine  
Indonesia Popular Mandiri and First Indonesia Magazine

**Tanggal / Date:**  
2 Maret 2023 / 2 March 2023



### Awards

#### 2 Indonesia CSR Excellence Awards 2023

The Best Leadership Focus on CSR Program

**Penerima / Recipient:**  
Dharma Mitra - PT Modernland Realty Tbk

**Penyelenggara / Organizer:**  
Indonesia Popular Mandiri dan First Indonesia Magazine  
Indonesia Popular Mandiri and First Indonesia Magazine

**Tanggal / Date:**  
2 Maret 2023 / 2 March 2023



#### 3 Indonesia Property & Bank Award XVII

Most Recommended Township Development with TOD concept In Tangerang

**Penerima / Recipient:**  
Modernland Cilejit

**Penyelenggara / Organizer:**  
Majalah Property & Bank

**Tanggal / Date:**  
20 Maret 2023 / 20 March 2023

#### 4 Top CSR Awards 2023

# Star 4

**Penerima / Recipient:**  
PT Modernland Realty Tbk

**Penyelenggara / Organizer:**  
Majalah Top Business

**Tanggal / Date:**  
7 Juni 2023 / 7 June 2023

## 5 TOP CSR Awards 2023

TOP Leader on CSR Commitment 2023

**Penerima / Recipient:**

Dharma Mitra - PT Modernland Realty Tbk

**Penyelenggara / Organizer:**

Majalah Top Business

**Tanggal / Date:**

7 Juni 2023 / 7 June 2023



## 6 Human Capital on Resilience Excellence Award 2023

The Best Employee Value & Performance, The Best in Retention Strategy, and The Most Resilience Company 2023

**Penerima / Recipient:**

PT Modernland Realty Tbk

**Penyelenggara / Organizer:**

First Indonesia Magazine

**Tanggal / Date:**

5 Juli 2023 / 5 July 2023



5

6

7

8



## 7 Human Capital on Resilience Excellence Award 2023

The Best CEO Focus on HC

**Penerima / Recipient:**

William Honoris - PT Modernland Realty Tbk

**Penyelenggara / Organizer:**

First Indonesia Magazine

**Tanggal / Date:**

5 Juli 2023 / 5 July 2023

## 8 Golden Property Awards 2023

Best Regional Scale Development Region Jakarta

**Penerima / Recipient:**

Jakarta Garden City

**Penyelenggara / Organizer:**

Indonesia Property Watch (IPW)

**Tanggal / Date:**

5 Agustus 2023 / 5 August 2023



## 9 Marketing Award 2023

*The Best in Marketing Campaign* dengan grade yang dicapai "Good"

The Best in Marketing Campaign with the grade achieved "Good"

**Penerima / Recipient:**  
Jakarta Garden City (JGC)

**Penyelenggara / Organizer:**  
Majalah Marketing

**Tanggal / Date:**  
3 Oktober 2023 / 3 October 2023



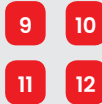
## 10 TOP Human Capital Awards 2023

#Star 4

**Penerima / Recipient:**  
PT Modernland Realty Tbk

**Penyelenggara / Organizer:**  
Majalah Top Business

**Tanggal / Date:**  
19 Oktober 2023 / 19 October 2023



## 11 TOP Human Capital Awards 2023

The Most Committed Top Leader on Human Capital 2023

**Penerima / Recipient:**  
Dharma Mitra - PT Modernland Realty Tbk

**Penyelenggara / Organizer:**  
Majalah Top Business

**Tanggal / Date:**  
19 Oktober 2023 / 19 October 2023

## 12 Properti Indonesia Award 2023

Property Development – Housing Development -  
The Innovative Housing Concept in Jakarta

**Penerima / Recipient:**  
Vastu @Garden City - Jakarta Garden City (JGC)

**Penyelenggara / Organizer:**  
Majalah Properti Indonesia

**Tanggal / Date:**  
25 Oktober 2023 / 25 October 2023

### 13 Properti Indonesia Award 2023

Property Development - Housing Development -  
The Innovative Affordable Housing Design in Tangerang

**Penerima / Recipient:**

Great Britania - Modernland Cilejit

**Penyelenggara / Organizer:**

Majalah Properti Indonesia

**Tanggal / Date:**

25 Oktober 2023 / 25 October 2023



### 14 Properti Indonesia Award 2023

Property Development – Industrial Park -  
The Consistent Industrial Park in Banten

**Penerima / Recipient:**

ModernCikande Industrial Estate

**Penyelenggara / Organizer:**

Majalah Properti Indonesia

**Tanggal / Date:**

25 Oktober 2023 / 25 October 2023



13 14  
15



### 15 Properti Indonesia Award 2023

Property Development - Housing Development -  
The Innovative Housing Concept in Tangerang

**Penerima / Recipient:**

Modern Waterfront Residence - Kota Modern

**Penyelenggara / Organizer:**

Majalah Properti Indonesia

**Tanggal / Date:**

25 Oktober 2023 / 25 October 2023

# LAPORAN MANAJAMEN

Management Report







**Luntungan Honoris**

Komisaris Utama  
President Commissioner

# Laporan Dewan Komisaris

Board of Commissioners' Report



## Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan yang Terhormat,

Dear Esteemed Shareholders and Stakeholders,

Tahun 2023 merupakan penanda jelas bahwa Indonesia telah terbebas sepenuhnya dari dampak negatif pandemi Covid-19. Hal ini terutama tercermin pada kegiatan sosial dan ekonomi yang telah berjalan normal seperti sebelum pandemi. Sebagai hasilnya, perekonomian nasional tumbuh kuat dan stabil di angka 5,05%.

Di tengah iklim usaha yang cukup positif tersebut, Dewan Komisaris melihat Perseroan terus berupaya meningkatkan kinerja usaha berkat kepemimpinan yang tegas dari Direksi serta kerja keras seluruh karyawan. Dengan ini, kami pun menyampaikan laporan pengawasan Dewan Komisaris tahun 2023 sebagai bentuk pertanggungjawaban terhadap para Pemegang Saham, regulator, pemangku kepentingan, dan masyarakat.

### Penilaian terhadap Kinerja dan Strategi Usaha yang Ditempuh Direksi

Dewan Komisaris menilai Direksi telah menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik dan berkesinambungan sepanjang tahun 2023. Kami melihat bahwa Direksi telah merumuskan dan melaksanakan strategi dan rencana-rencana usaha Perseroan dengan baik, antara lain dengan meluncurkan berbagai produk residensial dan komersial baru secara berkesinambungan, serta mengintensifkan pengembangan kawasan industri milik Perseroan.

Karena itulah, meski Perseroan membukukan rugi bersih, Dewan Komisaris dapat memaklumi, mengingat Direksi berhasil meningkatkan *marketing sales* sebesar 69,51% dan pendapatan sebesar 4,86% dibandingkan tahun sebelumnya. Kami pun meyakini Perseroan akan mampu membukukan kinerja yang lebih baik di tahun 2024, sesuai pandangan atas prospek usaha di laporan ini.

### Pelaksanaan Fungsi Pengawasan dan Prinsip Tata Kelola Perusahaan

Sepanjang tahun 2023, Dewan Komisaris senantiasa konsisten memantau kinerja Perseroan serta menyampaikan pendapat dan masukan kepada Direksi secara terbuka melalui rapat gabungan rutin serta melalui pertemuan tidak rutin atas inisiatif Dewan Komisaris atau sesuai permintaan Direksi.

Tak hanya itu, Dewan Komisaris secara aktif melaksanakan pengawasan terhadap implementasi strategi Perseroan melalui komite-komite di bawah Dewan Komisaris. Berdasarkan temuan serta masukan dan rekomendasi komite, Dewan Komisaris melakukan pembahasan dengan Direksi terkait implementasi

The year 2023 signified the fact that Indonesia had fully overcome the adverse impacts of the Covid-19 pandemic. This was primarily reflected in the resumption of social and economic activities to pre-pandemic levels. As a result, the national economy experienced robust and stable growth at 5.05%.

Under such a favorable business climate, the Board of Commissioners saw that the Company continuously endeavored to improve its business performance under the firm leadership of the Board of Directors and thanks to the hard work of all employees. In that regard, we hereby present the Board of Commissioners' 2023 supervisory report as part of our accountability to the Shareholders, regulators, stakeholders, and general public.

### Assessment of Board of Directors' Performance and Business Strategies

The Board of Commissioners acknowledges that the Board of Directors had properly and continuously performed its duties and responsibilities throughout 2023. The Board of Directors had properly formulated and implemented the Company's business strategies and plans, such as by launching various new residential and commercial products on an ongoing basis, as well as intensifying the development of the Company's industrial estates.

Therefore, even though the Company posted net loss, the Board of Commissioners can understand as the Board of Directors was able to increase both marketing sales and revenues by 69,51% and 4.86%, respectively, compared to the previous year. We are also confident that the Company's performance will improve in 2024 in line with the Board of Commissioners' views on business outlook in this report.

### Implementation of Supervisory Function and Good Corporate Governance Principles

In 2023, the Board of Commissioners continuously and consistently monitored the Company's performance and provided opinions and inputs to the Board of Directors in an open manner through regular joint board meetings as well as impromptu meetings initiated by the Board of Commissioners or by the request of the Board of Directors.

In addition, the Board of Commissioners actively supervises the implementation of the Company's strategy through committees under the Board of Commissioners. Based on the committees' findings, input and recommendations, the Board of Commissioners conducts discussions with the Board of Directors regarding the

strategi yang dijalankan Direksi untuk memastikan bahwa pengembangan usaha Perseroan dilakukan sesuai dengan rencana jangka menengah dan panjang yang telah ditetapkan.

Melalui implementasi fungsi pengawasan tersebut, Dewan Komisaris menilai bahwa Direksi telah menjalankan tugas dan fungsinya dengan baik terkait penerapan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik (GCG) dalam berbagai aspek usaha Perseroan. Selain itu, berbagai upaya yang dijalankan oleh Perseroan pada tahun 2023 telah sesuai dengan prinsip GCG, yaitu perilaku beretika transparansi, akuntabilitas, dan keberlanjutan.

## Pandangan atas Prospek dan Strategi Tahun 2024

Dewan Komisaris telah mengkaji rencana kerja dan strategi usaha yang disusun oleh Direksi untuk tahun 2024. Kami berpendapat rencana kerja dan strategi tersebut disusun dengan baik serta mempertimbangkan kemampuan Perseroan, proyeksi pertumbuhan ekonomi, serta kondisi industri properti secara keseluruhan.

implementation of the strategies implemented by the Board of Directors to ensure that the Company's business development is carried out in accordance with the predetermined medium and long-term plans.

Through the aforementioned implementation of our supervisory function, the Board of Commissioners acknowledges that the Board of Directors had admirably performed its duties and functions in implementing the principles of good corporate governance (GCG) in various business aspects of the Company. More importantly, the Company's various efforts in 2023 were in full compliance with the principles of GCG namely ethical conduct, transparency, accountability, and sustainability.

## Views on 2024 Outlook and Strategies

The Board of Commissioners has reviewed the work plan and business strategies prepared by the Board of Directors for 2024. We conclude that the aforementioned work plan and strategies had been prepared properly by taking into account the Company's capabilities, economic growth projection, as well as the property industry's overall condition.





Oleh karena itulah, Dewan Komisaris mendukung penuh strategi peningkatan kinerja operasional dan keuangan Perseroan dengan tetap terbuka terhadap inovasi yang sejalan dengan kondisi pasar di tengah pesatnya pemulihan perekonomian nasional. Kami pun berharap Direksi dapat merespons dengan baik kebijakan yang diterbitkan oleh regulator di sektor properti, sekaligus secara proaktif mencari mitra strategis untuk pengembangan kawasan residensial maupun industri.

Di sisi lain, Perseroan harus tetap mengikuti perkembangan perilaku pasar dan juga tetap berinovasi seiring dengan semakin pesatnya perkembangan teknologi. Perseroan harus menyusun dan mengimplementasikan strategi yang lebih berkelanjutan ke depannya. Selain itu, peningkatan sistem harus terus dilaksanakan, baik secara internal maupun eksternal, dari awal pendekatan dengan pelanggan sampai penyelesaian pembelian untuk memastikan efisiensi dan efektivitas kinerja.

## Apresiasi dan Penutup

Dewan Komisaris menyampaikan terima kasih kepada seluruh Direksi, manajemen, dan karyawan PT Modernland Realty Tbk beserta seluruh Entitas Anak atas sumbangsih dan kerja keras yang telah mereka kontribusikan bagi kemajuan Perseroan. Kami juga berterima kasih kepada seluruh pelanggan, mitra usaha, pemasok, serta pihak regulator, media, dan masyarakat sekitar atas kepercayaan, dukungan, dan juga masukan yang telah diberikan terhadap Perseroan.

Dewan Komisaris optimis Perseroan akan mampu meningkatkan kinerja usaha di tahun 2024. Oleh karena itu, marilah kita semua bersama-sama bekerja keras, saling membantu, serta berkontribusi bagi bangsa dan negara demi mewujudkan masa depan yang lebih baik.

Therefore, the Board of Commissioners fully supports the Company's operational and financial performance improvement strategies by remaining receptive to innovations in line with market conditions amid the rapid recovery of the national economy. We also expect the Board of Directors to properly respond to the policies issued by the regulators in the property sector as well as proactively seeking strategic partners for the development of its residential areas and industrial estates.

On the other hand, the Company must keep abreast of developments in market behavior and also keep innovating in line with the rapid advancement of technology. The Company must persistently develop and implement more sustainable strategies going forward. In addition, existing systems must be continuously improved upon both internally and externally, from the initial approach to the customers all the way to the completion of the purchase to ensure efficient and effective performance.

## Appreciation and Closing

The Board of Commissioners would like to extend our gratitude to all members of the Board of Directors, the management, and employees of PT Modernland Realty Tbk and all its Subsidiaries, for their contribution and hard work that has enabled the Company to progress further. We also would like to thank all our customers, business partners, suppliers, regulators, media, and local communities for their trust, support, and inputs to the Company.

The Board of Commissioners is optimistic that the Company will be able to improve its business performance even further in 2024. As such, let us all work harder together, hand-in-hand, to help one another, and to contribute to the nation in order to realize a better future.

Atas nama Dewan Komisaris / On behalf of the Board of Commissioners  
PT Modernland Realty Tbk,

**Luntungan Honoris**  
Komisaris Utama / President Commissioner



**William Honoris**

Direktur Utama  
President Director

# Laporan Direksi

Board of Directors' Report



## Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan yang Terhormat, Dear Esteemed Shareholders and Stakeholders,

Sebagai bagian dari kewajiban kami menjalankan usaha PT Modernland Realty Tbk sesuai dengan rencana dan target yang telah ditetapkan, dengan ini kami menyampaikan Laporan Direksi tahun 2023. Dalam laporan ini, kami membahas kinerja dan pencapaian Perseroan, langkah-langkah strategis, tantangan yang dihadapi pada tahun tersebut, serta prospek usaha ke depannya.

### Tinjauan Ekonomi dan Industri

Di tengah perlambatan pertumbuhan perekonomian global serta ketidakpastian akibat berbagai konflik geopolitik di Eropa dan Timur Tengah sepanjang tahun 2023, perekonomian Indonesia menunjukkan kinerja positif dengan pertumbuhan yang kuat dan stabil di angka 5,05%. Pertumbuhan tersebut turut pula ditandai dengan menurunnya tingkat pengangguran dan kemiskinan berkat alokasi APBN yang berperan sebagai *shock absorber* dalam menjaga daya beli masyarakat dan tingkat inflasi yang terkendali.

Meski demikian, kondisi di sektor properti tetap dinamis. Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat perkembangan sektor properti, terutama pada industri konstruksi mencatatkan pertumbuhan PDB tahunan sebesar 4,91%, meningkat dibandingkan tahun sebelumnya 2,01%. Di sisi lain, pada industri real estat, tercatat penurunan kontribusi terhadap PDB nasional menjadi sebesar 1,43% dari tahun sebelumnya sebesar 1,72%.

Tak hanya itu, peningkatan penjualan properti terjadi pada seluruh tipe rumah, terutama tipe menengah dan tipe besar. Peningkatan juga terjadi pada penjualan rumah primer yang ditopang oleh penjualan rumah tipe kecil dan tipe besar.

### Strategi Usaha

Guna menyikapi dinamika perekonomian dan industri, sepanjang tahun 2023, Perseroan meluncurkan produk residensial di beberapa lokasi proyek, antara lain hunian premium Vastu @Garden City dan *super cluster* Great Britania di Modernland Cilejit. Strategi ini bertujuan untuk meningkatkan permintaan dan minat pasar terhadap hunian yang sesuai dengan kemampuan daya beli, sejalan dengan ragam produk yang ditawarkan Perseroan.

Di saat yang sama, Perseroan pun senantiasa mencari dan membina hubungan yang baik dengan calon investor dalam rangka meningkatkan penjualan aset yang bersifat non-operasional untuk semakin meningkatkan modal kerja. Perseroan juga terus mencari mitra strategis untuk mengembangkan kawasan residensial lain yang dimiliki. Melalui langkah-langkah ini, Perseroan berkomitmen memperkuat posisi pasar dan mendorong pertumbuhan usaha yang berkelanjutan dalam jangka panjang.

As part of our obligation to run PT Modernland Realty Tbk's business in accordance with predetermined plans and targets, we hereby present the Board of Directors' 2023 Report. Through this report, we discuss the Company's performance and achievements, strategic steps, the challenges that arose in that year, as well as business outlook in the future.

### Economic and Industry Overview

Amid the slowdown in global economic growth and uncertainties arising from various geopolitical conflicts in Europe and the Middle East, Indonesia's economy performed well with robust and stable growth at 5.05%. This growth was also marked by a decline in unemployment and poverty rates as the Government effectively allocated the state budget (APBN) as a shock absorber in maintaining the purchasing power and controlling inflation rates.

Nevertheless, the condition in the property sector remained dynamic. Statistics Indonesia (BPS) noted significant developments in the property sector, especially in the construction industry that recorded 4.91% annual GDP growth, an increase from 2.01% in the previous year. On the other hand, the real estate industry's contribution to the national GDP dipped to 1.43% from 1.72% in the previous year.

Moreover, an increase in property sales was observed across all types of houses, particularly in the medium and large categories. There was also an uptick in primary house sales, driven by sales of small and large-sized houses.

### Business Strategies

To address the dynamics of the economy and industry, throughout 2023, the Company launched residential products in several of its project locations, including the Vastu @Garden City premium residences and the Great Britania super cluster in Modernland Cilejit. This strategy aimed to stimulate market demand and interest in housing options in line with purchasing power as well as the diverse range of products offered by the Company.

Moreover, the Company continuously sought and maintained good relations with potential investors in order to increase sales of non-operational assets to further increase working capital. In addition, the Company actively sought strategic partners to develop its other residential areas. Through these initiatives, the Company was committed to strengthening its market position and drive sustainable business growth in the long term.

## Perumusan dan Implementasi Strategi Usaha

Direksi berperan aktif dalam merumuskan berbagai strategi dan kebijakan strategis Perseroan tersebut, serta memastikan efektivitas implementasinya. Kami senantiasa memberikan target dan arahan yang jelas, serta mendorong peningkatan proses dan efisiensi secara berkelanjutan. Direksi dan manajemen pun secara konsisten memantau penerapan strategi dan kebijakan strategis.

## Kinerja Operasional

Sebagai hasil penerapan strategi tersebut, pada tahun 2023, Perseroan membukukan *marketing sales* sebesar Rp1,46 triliun, tumbuh 69,51% dibandingkan Rp861 miliar pada tahun sebelumnya. Hasil ini ditunjang oleh *marketing sales* segmen residensial yang tercatat sebesar Rp1,21 triliun, meningkat 131,85% dibandingkan tahun 2022 sebesar Rp520 miliar. ModernCikande Industrial Estate mencatatkan *marketing sales* sebesar Rp96 miliar, turun 49,85% dibandingkan Rp191 miliar pada tahun 2022.

Selain itu, Perseroan membukukan *marketing sales* dari segmen hospitality and others sebesar Rp157 miliar, tumbuh 5,09% dibandingkan Rp150 miliar pada tahun 2022.

## Kinerja Keuangan

Dari hasil kinerja operasional tersebut, Perseroan membukukan pendapatan sebesar Rp1,15 triliun pada tahun 2023, meningkat 4,86% dari tahun sebelumnya sebesar Rp1,10 triliun. Segmen residensial berkontribusi 62,92% terhadap pendapatan tahun 2023, segmen industrial 25,34%, dan segmen hospitality 11,82%.

Meski demikian, di tahun 2023 Perseroan membukukan rugi bersih sebesar Rp104,84 miliar, menurun 619,55%, dari laba bersih sebesar Rp20,17 miliar pada tahun 2022. Faktor utama di balik kerugian tersebut adalah meningkatnya beban keuangan akibat meningkatnya utang bank di tahun 2023.

## Implementasi Tata Kelola Perusahaan yang Baik

Perseroan berkomitmen menerapkan tata kelola perusahaan yang baik (GCG) secara berkelanjutan melalui kepatuhan terhadap peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku. Implementasi GCG Perseroan dilandaskan pada Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Pedoman Tata Kelola Perusahaan yang Baik, peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), dan peraturan Bursa Efek Indonesia (BEI).

Atas dasar itulah, Perseroan telah dilengkapi infrastruktur GCG yang terdiri dari organ utama maupun organ pendukung sesuai yang dipersyaratkan bagi emiten. Dengan mengoptimalkan

## Formulation and Implementation of Business Strategy

The Board of Directors played an active role in formulating the abovementioned strategies and strategic policies, as well as in ensuring their effective implementation. We consistently provided clear targets and directions, and persistently encouraged sustainable improvements of both process and efficiency. Furthermore, the Board of Directors and the management consistently monitored the implementation of strategies and strategic policies.

## Operational Performance

Following the implementation of the abovementioned business strategies, the Company recorded Rp1,46 trillion marketing sales in 2023, a 69.51% increase compared to Rp861 billion in the previous year. This result was supported by the marketing sales from the residential segment, which amounted to Rp1,21 trillion, went up by 131.85% compared to Rp520 billion in 2022. ModernCikande Industrial Estate posted Rp96 billion marketing sales, a 49.85% decline compared to Rp191 billion in 2022.

Moreover, the Company recorded Rp157 billion for hospitality and others segment, increasing by 5.09% compared to Rp150 billion in 2022.

## Financial Performance

From the abovementioned operational performance, the Company posted Rp1.15 trillion revenues in 2023, went up by 4.86% compared to Rp1.10 trillion in 2022. The residential segment contributed 62.92% to the Company's revenues in 2023, followed by the industrial segment 25.34%, and the hospitality segment 11.82%.

However, the Company posted Rp104.84 billion net loss in 2023, went down by 619.55% compared to Rp20.17 billion net profit in 2022. The main factor behind the aforementioned loss was the Company's increasing finance costs as bank loans rose in 2023.

## Implementation of Good Corporate Governance

The Company is committed to implementing good corporate governance (GCG) on an ongoing basis as reflected in the Company's compliance with prevailing laws and regulations applicable to listed or public companies. Our GCG implementation is based on Law No. 40 of 2007 on Limited Liability Companies, Good Corporate Governance Guideline, Financial Services Authority (OJK) and the Indonesia Stock Exchange (IDX) regulations.

Accordingly, the Company had been equipped with GCG infrastructure that comprised of a complete set of main bodies and supporting bodies as required of listed companies. By optimizing



fungsi organ-organ tersebut, kami menjamin transparansi dan akuntabilitas Perseroan. Tak hanya itu, pelaksanaan kebijakan tata kelola perusahaan mencerminkan cara kami menjalankan usaha sehingga dapat mempertahankan reputasi sebagai perusahaan properti yang terhormat dan akuntabel.

## Prospek 2024

Direksi sangat meyakini bahwa Perseroan memiliki prospek usaha yang positif di tahun 2024 dan jangka panjang. Keyakinan tersebut dilandasi proyeksi perekonomian Indonesia yang diprediksi tumbuh pada kisaran 4,7%-5,5% pada tahun 2024. Perbaikan ekonomi Indonesia pun akan terus berlanjut yang ditopang oleh konsumsi swasta yang meningkat sejalan dengan terjanganya daya beli, dukungan kebijakan fiskal dan moneter, serta makin besarnya peran generasi muda milenial.

Atas dasar itulah, Direksi meyakini penjualan properti akan tetap prospektif, mengingat hunian merupakan kebutuhan primer yang akan terus meningkat permintaannya di masa depan. Untuk menjaring potensi pasar, Perseroan telah menyiapkan sejumlah strategi bisnis, diantaranya berencana merilis produk-produk baru. Perseroan juga akan mempercepat *groundbreaking* dan pembangunan proyek, serta mempercepat proses serah terima unit untuk menjaga kepercayaan pelanggan terhadap proyek Perseroan.

## Apresiasi dan Penutup

Direksi PT Modernland Realty Tbk menyampaikan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada segenap manajemen dan karyawan Perseroan atas dukungan dan kerja keras yang telah mereka berikan. Kami pun menyampaikan terima kasih atas kepercayaan yang telah diberikan seluruh Pemegang Saham dan dukungan pihak-pihak pemangku kepentingan yang lainnya di tahun 2023. Ke depannya, kami yakin, dengan kerja keras yang dilakukan sepenuh hati, Perseroan akan mampu membukukan kinerja yang lebih baik lagi serta kembali berkontribusi kepada masyarakat dengan menciptakan pembangunan perkotaan dan industri yang ideal.

the functions of the aforementioned bodies, we seek to ensure the Company's transparency and accountability. In addition, the implementation of our corporate governance policies reflects the way we do business and maintains our reputation as an upstanding and accountable property company.

## 2024 Outlook

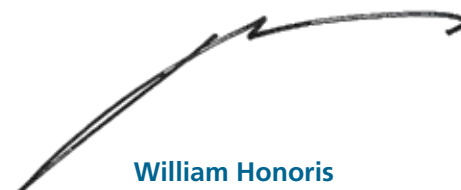
The Board of Directors is confident of the Company's positive business outlook in 2024 and the long-term. The aforementioned confidence is based on Indonesia's economic growth that is projected to remain strong and high in the range of 4.7%-5.5% in 2024. Likewise, the improvement in Indonesia's economy is expected to continue, supported by the increasing private consumption in line with sustained purchasing power, fiscal and monetary policy support, and the growing role of the millennial generation.

Therefore, the Board of Directors believes that property sales will remain prospective given that housing is a primary necessity that will continue to see increasing demand in the future. Moreover, to capture market potential, the Company has prepared several business strategies, including plans to launch new products. In addition, the Company will accelerate *groundbreaking* and project development, as well as expedite the unit handover process to maintain customer trust in the Company's projects.

## Appreciation and Closing

The Board of Directors of PT Modernland Realty Tbk would like to extend our gratitude to the entire management and employees of the Company for their support and hard work. We also would like to thank all Shareholders for their trust and other stakeholders for their support in 2023. Going forward, with earnest hard work, we believe the Company will be able to perform even better and yet again contribute to society by creating ideal urban and industrial development.

Atas nama Direksi / On behalf of the Board of Directors  
PT Modernland Realty Tbk,



**William Honoris**  
Direktur Utama / President Director



# Tanggung Jawab Laporan Tahunan

Annual Report Responsibility

## Surat Pernyataan Anggota Direksi dan Anggota Dewan Komisaris tentang Tanggung Jawab atas Laporan Tahunan 2023 PT Modernland Realty Tbk

Statement of Members of the Board of Directors and the Board of Commissioners  
on the Responsibility for the 2023 Annual Report of PT Modernland Realty Tbk

Kami, yang bertanda tangan di bawah ini, menyatakan bahwa semua informasi dalam Laporan Tahunan PT Modernland Realty Tbk tahun 2023 telah dimuat secara lengkap dan bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi Laporan Tahunan Perseroan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We, the undersigned, hereby declare that all information in the Annual Report of PT Modernland Realty Tbk for year 2023 has been fully contained and we shall be fully responsible to the correctness of contents in the Annual Report of the Company.


This statement is hereby made in all truthfulness.

Jakarta, April 2024


**Dewan Komisaris,**  
Board of Commissioners,



**Luntungan Honoris**  
Komisaris Utama  
President Commissioner



**Dwi Priyatno**  
Komisaris  
Commissioner



**Edwyn Lim**  
Komisaris  
Commissioner



**Iwan Suryawijaya**  
Komisaris Independen  
Independent Commissioner



**Nita Tanawidjaja**  
Komisaris Independen  
Independent Commissioner


**Direksi,**  
Board of Directors,



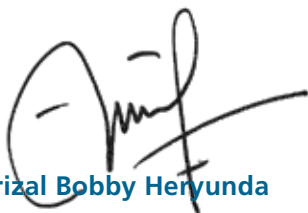
**William Honoris**  
Direktur Utama  
President Director




**Dharma Mitra**  
Direktur  
Director



**Herman**  
Direktur  
Director



**Fetrizal Bobby Heryunda**  
Direktur  
Director



**Pascall Wilson**  
Direktur  
Director

# PROFIL PERUSAHAAN

Company Profile





# Identitas Perusahaan

## Company Identity



 <h3>Alamat Kantor Pusat</h3> <p>Head Office</p> <p><b>Green Central City</b> Commercial Area Lt. 5 Jl. Gajah Mada No. 188 Jakarta Barat 11120, Indonesia</p> <p> +6221 2936 5888  +6221 2936 9999  corporate@modernland.co.id  www.modernland.co.id</p>	 <h3>Status Perusahaan</h3> <p>Company Status</p> <p>Perusahaan terbuka yang menjual saham dan obligasi. Public company with listed shares and bonds.</p>
	 <h3>Tanggal Pendirian</h3> <p>Date of Establishment</p> <p><b>8 Agustus 1983</b> 8 August 1983</p>
 <h3>Bidang Usaha</h3> <p>Line of Business</p> <p>Pembelian, penjualan, penyewaan, dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian, dan bangunan nonhunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan, dan lainnya), serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan, dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.</p> <p>The Company is engaged in the purchase, sale, rental, and operation of real estate, both owned and rented, such as apartment buildings, residential buildings, and non-residential buildings (such as storage/warehouse facilities, malls, shopping centers, etc.), housing and furnished or unfurnished flats or apartments for permanent occupancy, either monthly or yearly. The Company also carries out land sales activities, building development for private operation (for the rental of spaces in the building), dividing real estate into plots without land development, and operating residential areas for movable houses.</p>	 <h3>Peringkat Perusahaan</h3> <p>Company Rating</p> <p><b>Moody's Investors Service Singapore Pte Ltd : Ca</b></p>
	 <h3>Dasar Hukum Pendirian</h3> <p>Legal Basis of Establishment</p> <p>Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 15 tanggal 8 Agustus 1983 oleh Hendra Karyadi, SH yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman melalui Surat Keputusan No. C2-7390.HT.01.01 tanggal 12 November 1983 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 100 tanggal 16 Desember 1983, Tambahan No. 1073.</p> <p>Deed of Limited Liability Company Establishment No. 15 dated 8 August 1983 by Hendra Karyadi, SH, ratified by the Minister of Justice through Decree No. C2-7390.HT.01.01 dated 12 November 1983, and announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 100 dated 16 December 1983, Appendix No. 1073.</p>



### Pencatatan Saham

Share Listing


**18 Januari 1993 di Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia)**  
 18 January 1993 on Jakarta Stock Exchange (now Indonesia Stock Exchange)



### Lembaga Pencatatan Saham

Share Listing Institution

**Bursa Efek Indonesia**  
 Indonesia Stock Exchange  
**Building Tower I**  
**Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53**  
**Jakarta 12190**



### Jumlah Karyawan

Total Workforce

**Pria / Male**  
 715 karyawan / employees

**Wanita / Female**  
 209 karyawan / employees

**924**  
 karyawan / employees



### Modal Dasar

Authorized Capital

**Rp6,000,000,000,000**



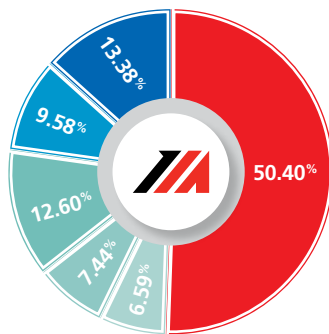
### Kepemilikan Saham

Share Ownership

### Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh

Issued and Fully Paid Capital

**Rp2,330,844,837,094**



- PT Honoris Corporindo Pratama
- Haiyanto
- PT Panin Sekuritas Tbk
- AA Land Pte Ltd
- Woodside Global Ventures Inc
- Masyarakat (masing-masing kurang dari 5%)  
 Public (each less than 5%)



### Media Sosial

Social Media

-  PT. Modernland Realty, Tbk
-  PT Modernland Realty Tbk
-  Modernland\_Rlty
-  PT. Modernland Realty, Tbk
-  @modernlandrealty



### Kode Saham

Share Code

**MDLN**



Keterangan / Description  
 "Sejak awal pendirian hingga saat ini, Perseroan tidak pernah melakukan perubahan nama".  
 "Since its establishment until now, the Company never changed its name".

## Riwayat Singkat

### Company Overview



Perjalanan bisnis PT Modernland Realty Tbk (selanjutnya disebut “Perseroan”) sebagai salah satu pengembang properti terkemuka di tanah air bermula pada tahun 1983. Meski begitu, Perseroan baru memulai kiprahnya setelah enam tahun kemudian, ditandai dengan peluncuran proyek Kota Modern yang lokasinya berada di sekitar kawasan Bandara Internasional Soekarno-Hatta di wilayah Tangerang. Selanjutnya, Perseroan sukses melebarkan bisnisnya ke sejumlah kawasan, khususnya di wilayah Jabodetabek hingga Serang, Banten.

Selama lebih dari empat dekade berkarya, Perseroan turut menjadi saksi sejarah perkembangan industri properti di dalam negeri dan berhasil melalui berbagai macam gejolak politik hingga ekonomi. Dalam menjalankan usahanya, Perseroan menerapkan berbagai strategi yang inovatif untuk membangun persepsi konsumen terhadap produk yang dikembangkan, termasuk menerapkan strategi kolaborasi antar perusahaan untuk menghasilkan produk-produk properti unggulan sehingga Perseroan masih tetap bertahan di tengah ketatnya persaingan industri properti.

Melalui *branding* yang kuat di berbagai portofolio yang dikembangkan, nama Modernland kini telah dikenal dan melekat di benak masyarakat melalui properti yang berkonsep *township*, *urban development (residential)*, *industrial*, dan *hospitality*.

PT Modernland Realty Tbk (hereinafter referred to as the “Company”), one of the leading property developers in the country began its business journey in 1983. However, it was not until six years later that the Company started its work, marked with the launch of Kota Modern project, located around the Soekarno-Hatta International Airport in Tangerang. Next, the Company successfully expanding its business to other areas, especially in Jabodetabek area up to Serang, Banten.

Being in the business for more than four decades, the Company has witnessed the growth of domestic property industry and managed to survive through various political and economic upheavals. In carrying out its business, the Company implements various innovative strategies to build consumer perception of the products it develops, including collaboration between companies to produce superior property products, enabling the Company to endure the intense competition of the property industry.

With strong branding in various portfolios it developed, the brand Modernland is now known and sticks in public minds through properties offering the township, urban development (residential), industrial, and hospitality concepts.



Hingga akhir tahun 2023, Perseroan memiliki proyek yang berada di berbagai daerah yang sedang berkembang pesat, di antaranya Jakarta, Tangerang, dan Bekasi. Proyek yang telah dikembangkan Perseroan terdiri dari Jakarta Garden City (JGC), Kota Modern, Modernland Cilejit, serta ModernCikande Industrial Estate.

Pada tahun 2023, Perseroan kembali menjalankan strategi pengembangan usaha yakni dengan meluncurkan produk properti dalam berbagai segmen melalui pengembangan desain baru dan konsep yang lebih mendekati produk-produk Perseroan dengan selera pasar yang berkembang saat ini dengan tetap mempertimbangkan kekuatan daya beli pasar. Melalui strategi tersebut, Perseroan berhasil meluncurkan 4 hunian baru antara lain The Essence @Garden City dan *premium housing* yaitu Vastu @Garden City di Jakarta Garden City, Super Klaster Great Britainia di Modernland Cilejit, dan Modern Waterfront Residence di Kota Modern, Tangerang.

Selain itu, Perseroan juga sedang mengembangkan area kompleks komersial yang mengusung konsep *a new hub for culinary & lifestyle shopping experience* tepat di jantung Kota Modern yang dikenal dengan nama Modern Hub serta melakukan *groundbreaking* Modern Waterfront Residence yaitu kawasan hunian eksklusif yang dikembangkan di atas lahan seluas 1,6 ha yang merangkul 80 unit rumah *limited edition* dengan panorama danau yang cantik serta dilengkapi berbagai fasilitas dalam area perumahan.

Until end of 2023, the Company has projects in several rapidly developing areas, such as Jakarta, Tangerang and Bekasi. The projects that have been developed by the Company consist of Jakarta Garden City (JGC), Kota Modern, Modernland Cilejit, and ModernCikande Industrial Estate.

In 2023, the Company once again executed its business development strategy by launching property products across various segments through the development of new designs and concepts that closely align with the evolving market preferences while considering the purchasing power strength of the market. Through this strategy, the Company successfully introduced four new residences, including The Essence @Garden City and premium housing Vastu @Garden City in Jakarta Garden City, Super Klaster Great Britainia in Modernland Cilejit, and Modern Waterfront Residence in Kota Modern, Tangerang.

Additionally, the Company is also developing a commercial complex area with the concept of "a new hub for culinary & lifestyle shopping experience" right in the heart of Kota Modern, known as Modern Hub. It is also conducting the groundbreaking for Modern Waterfront Residence, an exclusive residential area developed on a 1.6 ha land encompassing 80 limited edition houses with a beautiful lake panorama, along with various amenities within the residential area.

# Jejak Langkah

## Milestones

**1983**

Pendirian PT Modernland Realty.  
Establishment of PT Modernland Realty.

**1989**

Peluncuran perdana proyek Kota Modern.  
Launching of Kota Modern project.

**1992**

Peluncuran perdana proyek Modernpark.  
The initial launch of the Modernpark project.

**1993**

Pencatatan saham di Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia).  
Listing of shares on the Jakarta Stock Exchange (now the Indonesia Stock Exchange).

**1994**

- Pembukaan Padang Golf; serta
- Penerbitan Obligasi I Modernland Realty senilai Rp100 miliar.
- Inauguration of Padang Golf; and
- Issuance of Bonds I Modernland Realty amounting to Rp100 billion.

**1996**

Peluncuran perdana proyek Modernhill.  
The initial launch of the Modernhill project.

**1997**

- Pemecahan saham 1:2;
- Penerbitan 118,7 juta saham bonus; serta
- Perubahan status Perseroan menjadi PT Modernland Realty Tbk.
- Stock split with 1:2 ratio;
- Issuance of 118.7 million bonus shares; and
- Change of status to PT Modernland Realty Tbk.

**1998**

- Penerbitan 308,4 juta saham bonus; serta
- Penerbitan dividen saham untuk 157,8 juta saham.
- Issuance of 308.4 million bonus shares; and
- Issuance of share dividend of 157.8 million shares.

**2004**

Perjanjian kerja sama dengan Keppel Land Singapore untuk pengembangan 270 ha kota mandiri di Cakung, Jakarta.  
Cooperation agreement with Keppel Land Singapore for the development of 270 ha of township in Cakung, Jakarta.

**2005**

Konversi Obligasi Tukar Perseroan sebesar Rp821 miliar menjadi 1,6 miliar saham baru.  
Conversion of Convertible Bonds of Rp821 billion to 1.6 billion new shares.

**2008**

Konversi Obligasi Tukar Perseroan sebesar Rp295 miliar menjadi 590 juta saham baru.  
Conversion of Convertible Bonds of Rp295 billion to 590 million new shares.

**2010**

Pendirian PT Modern Panel Indonesia yang memproduksi material/panel bangunan.  
Establishment of PT Modern Panel Indonesia, producer of building materials/panels.

**2012**

- Akuisisi Hotel Novotel Jakarta Gajah Mada senilai Rp130 miliar;
- Penawaran umum terbatas dan penerbitan 3,2 miliar saham baru seharga Rp250,- per saham, serta pengumpulan dana Rp802 miliar untuk akuisisi lahan dan pengembangan ModernCikande seluas 375 ha dengan nilai Rp249 miliar; serta
- Penerbitan Obligasi II Modernland Realty Seri A senilai Rp250 miliar dan Seri B senilai Rp250 miliar.
- Acquired Novotel Jakarta Gajah Mada Hotel for Rp130 billion;
- Rights issue and issuance of 3.2 billion new shares at Rp250 per share, and fundraising of Rp802 billion for land acquisition and Rp249 billion for the development of 375 ha ModernCikande; and
- Issuance of Bonds II Modernland Realty Series A of Rp250 billion and Series B of Rp250 billion.

## 2013

- Penandatanganan Perjanjian Induk dengan Entitas Anak PT Alam Sutera Tbk untuk menjual lahan seluas 170 ha;
- Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan AEON Mall Indonesia untuk menjual lahan senilai USD45 juta;
- Akuisisi lahan strategis di Jakarta Timur;
- Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan Keppel Land Singapura untuk akuisisi 51% saham Jakarta Garden City dengan nilai Rp2,3 triliun;
- Pemecahan saham 1:2; dan
- Penerbitan *Guaranteed Senior Notes* 2016 senilai USD150 juta.
- Signing of Master Agreement with a subsidiary of PT Alam Sutera Tbk for the sale of 170 ha land;
- Signing of Purchase Agreement with AEON Mall Indonesia for the sale of land worth USD45 million;
- Acquisition of strategic land in East Jakarta;
- Signing of Sale and Purchase Deed (AJB) with Keppel Land Singapore for the acquisition of 51% stake in Jakarta Garden City with a value of Rp2.3 trillion;
- Stock split with 1:2 ratio; and
- Issuance of *Guaranteed Senior Notes* 2016 of USD150 million.

## 2014

- Penjualan lahan MCIE seluas 110 ha kepada satu pelanggan;
- Penerbitan *Guaranteed Senior Notes* 2019 senilai USD190,8 juta; serta
- Peluncuran klaster Mississippi dan Thames (langsung terjual habis).
- Sale of 110 ha land in MCIE to a single customer;
- Issuance of *Guaranteed Senior Notes* 2019 of USD190.8 million; and
- Launching of Mississippi and Thames clusters (instant sold out).

## 2015

- Penerbitan Obligasi Berkelanjutan I Modernland Realty Tahap I Seri A senilai Rp600 miliar dan Seri B senilai Rp150 miliar;
- Penjualan 396 unit La Seine, Yarra, dan Boulevard di Jakarta Garden City; serta
- Penjualan 94,5 ha lahan MCIE kepada satu pelanggan.
- Issuance of Sustainable Bonds I Modernland Realty Phase I Series A of Rp600 billion and Series B of Rp150 billion;
- Sale of 396 units of La Seine, Yarra, and Boulevard in Jakarta Garden City; and
- Sale of 94.5 ha land in MCIE to a single customer.

## 2016

- Penerbitan *Guaranteed Senior Notes* 2019 senilai USD57,4 juta; serta
- Pembentukan perusahaan patungan antara PT Mitra Sindo Makmur (Entitas Anak Perseroan) dengan PT Astra Land Indonesia yaitu PT Astra Modern Land dengan kepemilikan saham yang dimiliki Entitas Anak sebesar 50%.
- Issuance of *Guaranteed Senior Notes* 2019 amounting to USD57.4 million; and
- Establishment of a joint venture between PT Mitra Sindo Makmur (a subsidiary) and PT Astra Land Indonesia, under the name of PT Astra Modern Land with a share ownership by the subsidiary of 50%.

## 2017

- Penerbitan *Guaranteed Senior Notes* 2024 senilai USD240 juta;
- Pengumuman pembelian kembali saham maksimal 5,59% dari seluruh modal ditempatkan dan disetor;
- Distribusi dividen kas Rp8,- per lembar saham;
- Peluncuran klaster Shinano, hunian *2-in-1* The Savoy, produk *shophouse* Cleon Park (terjual habis);
- Pembukaan AEON Mall Indonesia di Jakarta Garden City;
- Perubahan struktur permodalan Perseroan dalam perusahaan milik bersama PT Astra Modern Land dari 50% menjadi 33%;
- Peluncuran proyek Asya oleh PT Astra Modern Land; dan
- Perjanjian kerja sama dengan Swiss-Belhotel International dalam pembangunan Hotel Swiss-Belinn ModernCikande.
- Issuance of *Guaranteed Senior Notes* 2024 amounting to USD240 million;
- Announcement of share buyback for a maximum of 5.59% of the total issued and paid-up capital;
- Distribution of cash dividends of Rp8 per share;
- Launching of Shinano cluster, The Savoy a 2-in-1 residential concept, shophouse product Cleon Park (sold out);
- Opening of AEON Mall Indonesia in Jakarta Garden City;
- Change in the Company's capital structure in a joint venture, PT Astra Modern Land, from 50% to 33%;
- Launching of Asya project by PT Astra Modern Land; and
- Cooperation agreement with Swiss-Belhotel International for the development of Hotel Swiss-Belinn ModernCikande.

## 2018

- Peluncuran hunian *high-rise* pertama di Jakarta Garden City, Cleon Park Apartment, Ruko Premium New East, dan klaster Rumah Mahakam;
- PT Waskita Modern Realty didirikan sebagai perusahaan patungan antara PT Bagasasi Inti Pratama (Entitas Anak) dengan PT Waskita Karya Realty untuk pengembangan residensial Modern Bekasi;
- Penjualan lahan kepada PT Waskita Modern Realty sebesar 343,5 ha;
- Penerbitan *Guaranteed Senior Notes* 2021 senilai USD150 juta;
- Pembukaan Hotel Swiss-Belinn di kawasan industrial ModernCikande;
- Peluncuran klaster hunian rumah Semayang dan Matana pada proyek Asya di bawah naungan PT Astra Modern Land;
- Peluncuran klaster industrial halal pertama di Indonesia, yaitu Modern Halal Valley di ModernCikande; serta
- Pendistribusian dividen kas senilai Rp12,- per lembar saham.
- Launching of the first high-rise residential areas in Jakarta Garden City, Cleon Park Apartment, Premium Shophouses New East, and Residential Mahakam Clusters;
- Establishment of PT Waskita Modern Realty as a joint venture between PT Bagasasi Inti Pratama (a Subsidiary) with PT Waskita Karya Realty for the development of Modern Bekasi residential area;
- Sale of 343.5 ha land to PT Waskita Modern Realty;
- Issuance of *Guaranteed Senior Notes* 2021 amounting to USD150 million;
- Opening of Hotel Swiss-Belhotel in ModernCikande Industrial Estate;
- Launching of residential areas of Semayang and Matana in the Asya project under PT Astra Modern Land;
- Launching of the first halal-certified industrial cluster in Indonesia Modern Halal Valley in ModernCikande; and
- Distribution of cash dividends of Rp12 per share.

## 2019

- Peluncuran proyek Modernland Cilejit di Kota Tangerang dengan peluncuran pertama 3 klaster hunian real estat dan rumah sederhana pada proyek Modernland Cilejit dan berhasil terjual sebanyak 1.000 unit;
  - Perjanjian kerja sama dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) untuk menandatangani *Memorandum of Understanding (MoU)* penunjukkan Stasiun Cilejit sebagai *hub station transit oriented development (TOD)* bagi proyek Modernland Cilejit;
  - Penjualan The Savoy tahap 2, sebuah produk *mixed-home* di Jakarta Garden City;
  - Peluncuran klaster Pasai Barat dan Pasai Timur pada proyek Modernland Cilejit;
  - Pembentukan perusahaan patungan antara PT Bisnis Lancar Makmur (Entitas Anak Perseroan) dengan PT Lotte Land Indonesia (Entitas Anak dari Lotte Engineering & Construction) yaitu PT Lotte Land Modern Realty, untuk mengembangkan proyek *mixed-use* di Jakarta Garden City di atas lahan sebesar 5 ha dengan kepemilikan saham yang dimiliki Entitas Anak sebesar 40%;
  - Perubahan logo Modernland; serta
  - Peluncuran klaster hunian rumah Lake View Toba dan Maninjau pada proyek Asya, di bawah naungan PT Astra Modern Land.
- Launching of Modernland Cilejit project in Tangerang City with the launch of the first 3 residential real estate clusters and modest homes in the Modernland Cilejit project and 1,000 units were sold;
  - Cooperation agreement with PT Kereta Api Indonesia (Persero) to sign a Memorandum of Understanding (MoU) to set Cilejit Station as the transit oriented development (TOD) hub station for the Modernland Cilejit project;
  - Sale of The Savoy phase 2, a mixed-home product in Jakarta Garden City;
  - Launching of Pasai Barat and Pasai Timur clusters in Modernland Cilejit project;
  - Establishment of a joint venture between PT Bisnis Lancar Makmur (a subsidiary) with PT Lotte Land Indonesia (a subsidiary of Lotte Engineering & Construction), namely PT Lotte Land Modern Realty, for the development of mixed-use project in Jakarta Garden City on a 5 ha land, with the subsidiary of the Company owning 40% of the joint venture;
  - Transformation of Modernland logo; and
  - Launching of Lake View Toba and Maninjau clusters in Asya project, under PT Astra Modern Land.

## 2020

- Pembangunan Cleon Park Apartment (North Tower) di Jakarta Garden City;
  - Pembangunan *Lifestyle Center* New East di Jakarta Garden City;
  - Pembukaan *Marketing Gallery* Tematik di Modernland Cilejit;
  - Pembangunan klaster Ramma di Modernland Cilejit; dan
  - Restrukturisasi Obligasi Berkelanjutan I Modernland Realty Tahap I Seri B Tahun 2015.
- Groundbreaking of Cleon Park Apartment (North Tower) in Jakarta Garden City;
  - Construction of the New East Lifestyle Center in Jakarta Garden City;
  - Opening of Thematic Marketing Gallery in Modernland Cilejit;
  - Construction of Ramma cluster in Modernland Cilejit; and
  - Approval for the restructuring of Sustainable Bonds Modernland Realty I Phase I Series B Year 2015.

## 2021

- Selesaiannya proses restrukturisasi *Guaranteed Senior Notes* 2021 USD150 juta dan *Guaranteed Senior Notes* 2024 USD240 juta;
  - Transaksi penjualan saham PT Astra Modern Land, Perseroan melalui Entitas Anak melepas seluruh kepemilikan saham;
  - Pelunasan Obligasi Berkelanjutan I Modernland Realty Tahap I Seri B Tahun 2015;
  - Peluncuran Jakarta Business District di kawasan Jakarta Garden City seluas 60 ha;
  - Pembukaan IKEA di Jakarta Garden City; serta
  - Dimulainya kembali perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia yang disuspensi sejak 30 September 2020.
- Completion of restructuring process for *Guaranteed Senior Notes* 2021 of USD150 million and *Guaranteed Senior Notes* 2024 of USD240 million;
  - Conducted sale of shares of PT Astra Modern Land, whereby the Company, through its Subsidiary, relinquished of all of its stake in;
  - Repayment of Sustainable Bonds I Modernland Realty Phase I Series B Year 2015;
  - Launched the Jakarta Business District in the Jakarta Garden City area of 60 ha;
  - Carried out the opening of IKEA in Jakarta Garden City; and
  - Resumption of trading of Company's shares on the Indonesia Stock Exchange, after being suspended since 30 September 2020.

## 2022

- Pembangunan klaster Avasta Vasaka City di kawasan Bekasi Utara;
  - Peluncuran klaster Mahakam The Signature di Jakarta Garden City;
  - Penyelesaian proses pembelian kembali sebagian obligasi luar negeri melalui proses *tender offer* dengan mekanisme *Reverse Dutch Auction*;
  - Pegelaran prosesi *topping-off* Cleon Park Apartment, North Tower sebagai hunian *high-rise* pertama di Jakarta Garden City;
  - Peluncuran Klaster The Essence @Yarra, Jakarta Garden City; serta
  - Peluncuran Ruko Modern Hub yang terletak di Kota Modern, Tangerang.
- Construction of the Avasta Vasaka City cluster in North Bekasi area;
  - Launching of Mahakam The Signature cluster in Jakarta Garden City;
  - Completion of the process of buying back some of the foreign bonds through a tender offer process using the Reverse Dutch Auction mechanism;
  - Implementation of the *topping-off* procession of Cleon Park Apartment, North Tower as the first high-rise residence in Jakarta Garden City;
  - Launching of The Essence @Yarra Cluster, Jakarta Garden City; and
  - Launching of Modern Hub Shophouses located in Kota Modern, Tangerang.

## 2023

- Peluncuran Modern Waterfront Residence di Kota Modern, Tangerang;
  - Peluncuran The Essence @Garden City di Jakarta Garden City (JGC);
  - Peluncuran Super Klaster Great Britania yang terletak di Modernland Cilejit;
  - Peluncuran Vastu @Garden City di Jakarta Garden City (JGC); serta
  - *Groundbreaking* pembangunan Modern Waterfront Residence di Kota Modern, Tangerang.
- 
- Launching of Modern Waterfront Residence in Kota Modern, Tangerang;
  - Launching of The Essence @Garden City in Jakarta Garden City (JGC);
  - Launching of Great Britania Super Cluster located in Modernland Cilejit;
  - Launching of Vastu @Garden City in Jakarta Garden City (JGC); and
  - Groundbreaking of Modern Waterfront Residence construction in Kota Modern, Tangerang.



# Visi dan Misi Perusahaan

## Company's Vision and Mission

Memberikan kontribusi kepada masyarakat dengan menciptakan pembangunan perkotaan dan industri yang ideal. Visi ini diimplementasikan melalui 3 tahapan pertumbuhan, yaitu:

Contribute to society by creating ideal urban and industrial development. This vision is implemented through 3 stages of growth, namely:

- 1 Penanaman Bibit;**  
Planting the Seeds;
- 2 Memperkuat Inti; serta**  
Strengthening the Core; and
- 3 Mengambil Lompatan Jauh ke Depan.**  
Taking a Leap Forward.

**Visi**  
Vision



## Tinjauan Visi serta Misi oleh Dewan Komisaris dan Direksi

Peninjauan Visi dan Misi Perusahaan senantiasa dilakukan setiap tahun oleh Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan. Pada tahun 2023, Dewan Komisaris dan Direksi memandang Visi dan Misi tersebut masih relevan dengan perkembangan Perseroan saat ini.

## Nilai dan Budaya Perusahaan

Dalam rangka membentuk pola perilaku karyawan dalam menunjang kinerja yang berkelanjutan, Perseroan telah mengadopsi "TIKED" sebagai nilai dan budaya perusahaan yang ditunjukkan sebagai berikut:



**T**

### Tanggung Jawab Responsibility

Setiap karyawan senantiasa bertanggung jawab dalam menjaga dan menjalankan komitmen tugas hingga tuntas.

Every employee is always responsible for maintaining and carrying out their task commitments to completion.

**I**

### Inisiatif Initiative

Proaktif dalam menjalankan fungsi jabatan dan tugas, serta kreatif mengembangkan pemikiran maupun gagasan positif untuk mencapai hasil yang terbaik.

Proactive in carrying out office duties and functions, as well as creatively developing positive thoughts and ideas to achieve the best results.

# Misi Mission

Menyediakan rumah hunian dan lahan industri yang berkualitas bagi pelanggan kami dengan nilai properti yang terus meningkat melalui pengembangan infrastruktur dan pengelolaan kelas dunia:

Providing our customer with quality homes and industrial land, and unlocking property values through world class infrastructures development and management:



- 1 **Menyiapkan cadangan lahan yang mendukung pertumbuhan jangka panjang;**  
Secure land banks for long term growth;
- 2 **Aksi korporasi;**  
Corporate action;
- 3 **Memulai dari bawah untuk membangun sesuatu yang besar; serta**  
Starting from scratch to build something big; and
- 4 **Memilih *human capital* terbaik.**  
Selecting the best human capital.

## Vision and Mission Review by the Board of Commissioners and Board of Directors

The Company's Board of Commissioners and Board of Directors review the Company's Vision and Mission annually. In 2023, the Board of Commissioners and the Board of Directors viewed the Vision and Mission is still relevant to the current development of the Company.

## Corporate Values and Culture

To shape employee behavior in supporting a sustainable performance, the Company has adopted "TIKED" as corporate values and culture, as shown below:

<div data-bbox="320 1529 451 1659" data-label="Text"> <h1>K</h1> </div>	<div data-bbox="748 1529 879 1659" data-label="Text"> <h1>E</h1> </div>	<div data-bbox="1176 1529 1307 1659" data-label="Text"> <h1>D</h1> </div>
<div data-bbox="308 1675 464 1742" data-label="Section-Header"> <h3>Kerja Sama Teamwork</h3> </div>	<div data-bbox="774 1675 857 1742" data-label="Section-Header"> <h3>Etika Ethics</h3> </div>	<div data-bbox="1176 1675 1313 1742" data-label="Section-Header"> <h3>Disiplin Discipline</h3> </div>
<div data-bbox="233 1787 544 2000" data-label="Text"> <p>Mampu menumbuhkan kepercayaan serta bersikap memberi dan menerima (<i>take and give</i>) dalam membangun kekompakan tim. Able to foster trust and take-and-give attitude in building team cohesiveness.</p> </div>	<div data-bbox="655 1787 975 1977" data-label="Text"> <p>Berperilaku sopan, ramah, dan bermartabat sesuai dengan aturan, pedoman, dan norma yang berlaku. Be polite, friendly, and dignified in accordance with the prevailing rules, guidelines, and norms.</p> </div>	<div data-bbox="1090 1787 1401 1899" data-label="Text"> <p>Patuh dalam menjalankan aturan yang telah ditetapkan Perseroan. Obedient in carrying out the rules set by the Company.</p> </div>

# Filosofi Nama dan Logo Perusahaan

Company Name and Logo Philosophy



Dedikasi Modernland  *Holding* dalam memimpin semua unit bisnis untuk **menggapai 1 tujuan yang sama.**

Modernland  *Holding's* dedication in leading all business units to **achieve the same goal.**

Selalu ada jalan yang **menghubungkan dan menyelaraskan**  *Holding* dan unit bisnis Modernland.

There is always a way that **connects and aligns** Modernland's  *Holdings* and business units.

**Semangat unit bisnis Modernland** untuk terus berkembang dan melaju ke depan.

**The spirit of the Modernland business units** to continue to grow and move forward.

# Kegiatan Usaha

## Business Activities

Mengacu pada Pasal 3 Anggaran Dasar terakhir Perseroan dengan Akta No. 4 tanggal 5 November 2021 dari Notaris Audrey Tedja, SH, MKn, maksud dan tujuan pendirian Perseroan adalah menjalankan kegiatan usaha meliputi usaha pembelian, penjualan, persewaan, dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian, dan bangunan nonhunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya), serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Dalam rangka mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perseroan melaksanakan kegiatan usaha utama sekaligus kegiatan usaha penunjang yang diuraikan sebagai berikut:

In accordance with Article 3 of the latest Articles of Association of the Company in Deed No. 4 dated 5 November 2021 by Notary Audrey Tedja, SH, MKn, the aims and objectives of the Company establishment is to carry out business activities of purchase, sale, rental, and operation of real estate, both owned and rented, such as apartment buildings, residential buildings, and non-residential buildings (such as storage/warehouse facilities, malls, shopping centers, etc), provision of furnished or unfurnished houses and flats or apartments for permanent occupancy, either monthly or yearly. To achieve these aims and objectives, the Company carries out both the main business activities as well as the supporting business activities as described below:

### Kegiatan Usaha Utama

#### Main Business Activities



**1** Pembangunan perumahan;  
Housing construction;

**2** Investasi yang berkaitan dengan properti, sarana dan prasarana, pembangunan kawasan industri dan pergudangan, apartemen, perhotelan, perkantoran, dan pusat perbelanjaan; serta

Investments relating to property, facilities and infrastructure, construction of industrial estates and warehouses, apartments, hotels, offices, and shopping centers; and



**3** Jasa dan pengelolaan, meliputi: lapangan golf, kontraktor umum, pemasangan komponen bangunan berat, konstruksi besi dan baja, pembangunan konstruksi gedung, jembatan jalan, bandara-dermaga, pemasangan instalasi-instalasi, dan pengembangan wilayah pemukiman.

Services and management, including: golf courses, general contractors, installation of heavy building components, iron and steel construction, construction of buildings, roads, bridges, airports, piers, installations, and development of residential areas.



### Kegiatan Usaha Utama

#### Main Business Activities

Jasa penyewaan, pengelolaan properti, dan sarana penunjang konstruksi Perseroan.

Rental services, property management, and construction support facilities of the Company.

# Produk dan Jasa

## Products and Services

### Produk dan Jasa

Perseroan menawarkan produk-produk yang secara garis besar dikelompokkan dalam 4 lini usaha yaitu *township development*, *residential development*, *industrial estate development*, serta *hospitality and commercial*.

### Products and Services

The Company offers products that can broadly grouped into 4 business lines, namely township development, residential development, industrial estate development, as well as hospitality and commercial.

#### Jakarta Garden City

#### TOWNSHIP DEVELOPMENT



Jakarta Garden City merupakan kawasan yang dibangun sejak tahun 2007 yang mengusung konsep kota mandiri terintegrasi berwawasan lingkungan terletak di kawasan Cakung, Jakarta Timur. Jakarta Garden City tercatat sebagai salah satu proyek perumahan skala kota dengan total lahan terbesar di DKI Jakarta saat ini.

Developed since 2007, Jakarta Garden City is an area of integrated, environmentally friendly independent city concept located in Cakung, East Jakarta. Currently, Jakarta Garden City is listed as one of the city-scale housing projects with the largest total land area in DKI Jakarta.

#### Luas Lahan / Land Area

300 ha kawasan residensial dan 70 ha kawasan komersial.

300 ha residential area and 70 ha commercial area.

#### Akses Transportasi / Transportation Access

Jakarta Garden City didukung oleh kemudahan transportasi melalui tol Cakung-Tanjung Priok-Bandara, jalan tol JORR, jalan non tol melalui jalan Tipar Cakung ke Kelapa Gading dan Bekasi Raya, tol Sunter-Pulogebang, jalan tol Kelapa Gading yang melintasi Cakung, serta tol Cilincing-Cibitung yang telah beroperasi di tahun 2023.

Jakarta Garden City is supported by transportation conveniences including Cakung-Tanjung Priok-Bandara toll road, the JORR toll road, non-toll roads via Tipar Cakung to Kelapa Gading and Bekasi Raya, Sunter-Pulogebang toll road, Kelapa Gading toll road passing through Cakung, and Cilincing-Cibitung toll road which commenced operations in 2023.

#### Fasilitas / Facilities

Jakarta Garden City dilengkapi dengan pusat niaga terpadu termasuk sekolah, *shopping arcade*, pusat kuliner, apartemen, *club house*, pasar modern, Siloam Clinic, IKEA, pusat perbelanjaan AEON Mall dan menyusul segera dibangun rumah sakit bertaraf internasional Mayapada Hospital.

Jakarta Garden City is equipped with integrated commercial center, including schools, shopping arcade, culinary center, apartments, club house, modern market, Siloam Clinic, IKEA, Aeon Mall shopping center, and the soon to be built Mayapada Hospital, an international hospital.

#### Pengembangan Produk / Product Development

Proyek residensial dan komersial yang sudah dan sedang dikembangkan oleh Perseroan bersama Entitas Anak yakni PT Mitra Sindo Sukses dan PT Mitra Sindo Makmur yaitu Cleon Park Apartment, Jakarta Business District, New East, Commercial Park Lot 8C, Klaster Mahakam The Signature, The Essence @Yarra & La Seine, The Essence @Garden City, dan yang terbaru Klaster Vastu @Garden City.

The residential and commercial projects that have been and are currently being developed by the Company together with its Subsidiaries, PT Mitra Sindo Sukses and PT Mitra Sindo Makmur, include Cleon Park Apartment, Jakarta Business District, New East, Commercial Park Lot 8C, Klaster Mahakam The Signature, The Essence @Yarra & La Seine, The Essence @Garden City, and the newest one, Klaster Vastu @Garden City.



#### 1. Cleon Park Apartment

Cleon Park Apartment dirancang sebagai tempat tinggal eksklusif yang menawarkan pengalaman tinggal baru dalam ruang kontemporer dengan area hijau asri dan pusat gaya hidup terintegrasi. Cleon Park Apartment dibangun pada akhir September 2020, kini telah memasuki tahapan *finishing* setelah mencapai *topping-off* pada bulan Agustus 2022. Apartemen ini terdiri atas 310 unit dan hingga saat ini telah terjual lebih dari 75%, serta mulai diserahkan ke pelanggan per Desember 2023.

#### 2. Jakarta Business District

Sebuah kawasan bisnis komersial (*commercial business district/CBD*) kawasan pusat bisnis seluas 60 ha yang dilengkapi dengan fasilitas kegiatan bisnis dan terletak di lokasi premium area koridor timur Jakarta.

#### 3. New East

Sebuah *lifestyle center* dengan *tagline* “*New Heart of The City*” yang terdiri atas 64 unit *luxurious shophouse*. Proses pembangunan New East telah rampung dan telah berhasil terjual lebih dari 70%.

#### 4. Commercial Park Lot 8C

Commercial Park Lot 8C seluas 3 ha yang merupakan kawasan hunian *modern* terbesar dan terlengkap di Jakarta Timur terdiri dari 197 unit dengan desain minimalis kontemporer dengan harga mulai dari Rp2,9 miliar. Proyek ini ditawarkan kepada investor yang berminat mengambil peluang investasi dan meraih keuntungan di township Jakarta Garden City.

#### 5. Klaster Mahakam The Signature

Sebuah proyek *mixed home* yang terdiri dari rumah (terdapat 2 atau 3 kamar tidur dengan ruangan-ruangan yang telah disesuaikan) sekaligus tempat usaha yang berada di kawasan River Garden. Pembangunan The Savoy telah rampung dan telah berhasil terjual 100% dari total 110 unit.

#### 6. The Essence @Yarra & La Seine

The Essence adalah bagian dari Yarra dan La Seine Cluster dengan *new design* dan *resizing concept*. Hadir dengan konsep minimalis dan modern yang dilengkapi dengan gerbang yang megah dan modern, taman yang asri dan nyaman, serta *club house* untuk aktivitas penghuni.

#### 7. The Essence @Garden City

The Essence @Garden City merupakan tipe rumah 2 lantai dengan opsi bisa menjadi 3 lantai. Hunian ini sengaja dirancang untuk membidik segmen pasar keluarga kelas menengah yang menginginkan hunian nyaman dan pemanfaatan ruangan dalam rumah secara maksimal. The Essence @Garden City menawarkan 96 unit rumah dengan 2 tipe, meliputi tipe L5 dengan luas tanah 75 m<sup>2</sup> dan tipe L6 dengan luas tanah 90 m<sup>2</sup>.

#### 8. Klaster Vastu Garden City

Klaster Vastu merupakan hunian yang mengedepankan desain modern minimalis 3 lantai dengan tampilan yang lebih kekinian serta berkelas. Sebagai contoh, tipologi fasad dari unit-unit Klaster Vastu dirancang dengan permainan geometri garis vertikal dan horizontal dengan mengusung atap datar. Klaster Vastu akan merangkul sebanyak 388 unit rumah *limited edition* dengan konsep Garden Cove. Setiap rumah Vastu memiliki 4 kamar *plus* 1 yang terdiri dari 1 kamar tidur utama, 2 kamar anak, 1 kamar tamu, dan 1 kamar pembantu.

#### 1. Cleon Park Apartment

Cleon Park Apartment is designed as an exclusive residential space offering a new living experience within contemporary surroundings, featuring lush greenery and an integrated lifestyle center. Construction of Cleon Park Apartment commenced in late September 2020 and has now entered the finishing phase after reaching topping-off in August 2022. The apartment consists of 310 units, with over 75% already sold, and the handing over to customers began in December 2023.

#### 2. Jakarta Business District

Jakarta Business District is a commercial business district spanning 60 ha, equipped with business activity facilities, strategically located in the premium area of the eastern corridor of Jakarta.

#### 3. New East

A lifestyle center tagline “*New Heart of The City*” consisting of 64 units of luxurious shophouses. The construction process of New East has been completed and has successfully sold more than 70%.

#### 4. Commercial Park Lot 8C

Commercial Park Lot 8C covering an area of 3 ha, is the largest and most complete modern residential area in East Jakarta, consists of 197 units with contemporary minimalist designs and prices starting from Rp2.9 billion. This project is offered to investors who are interested in taking investment opportunities and making profits in the Jakarta Garden City township.

#### 5. Mahakam The Signature Cluster

A mixed home project consisting of a house (with 2 or 3 bedrooms with customized rooms) and a business purposed building located in the River Garden area. The construction of The Savoy has been completed and has sold 100% of the total 110 units.

#### 6. The Essence @Yarra & La Seine

The Essence is part of the Yarra and La Seine Clusters with a new design and resizing concept. It comes with a minimalist and modern concept, complemented with a magnificent and modern gate, a beautiful and comfortable garden, as well as a club house to host residents' activities.

#### 7. The Essence @Garden City

The Essence @Garden City is a 2 -storey type of house with an option that can be 3 floors. This residence was deliberately designed to target the middle class family market segment that wanted a comfortable residence and the use of the room in the house to the maximum. The Essence @Garden City offers 96 housing units with 2 types, including the L5 type with a land area of 75 m<sup>2</sup> and the L6 type with a land area of 90 m<sup>2</sup>.

#### 8. Vastu Cluster Garden City

Vastu Cluster is a residential area offering a modern, minimalist 3-story design with more contemporary and classier look. As an example, the façade typology of the units in Vastu Cluster is designed with the geometric play of vertical and horizontal lines with a flat roof. The Vastu Cluster will host 388 units of limited-edition houses with Garden Cove concept. Every Vastu house will have 4 plus 1 rooms, consist of 1 master bedroom, 2 children rooms, 1 guest room, and 1 maid room.

Kota Modern

TOWNSHIP  
DEVELOPMENT



Kota Modern tercatat sebagai perumahan dengan konsep kota mandiri pertama di jantung kota Tangerang atau sekitar 27 km dari pusat kota Jakarta, sekaligus menjadi penanda dimulainya modernisasi kawasan di kota Tangerang.

Kota Modern is known as the pioneer of independent city concept at the heart of Tangerang city, located around 27 km from the center of Jakarta, as well as marking the start of regional modernization in Tangerang city.

Luas Lahan / Land Area

400 ha.

400 ha.

Akses Transportasi / Transportation Access

Kota Modern dapat diakses melalui jalan tol Jakarta-Merak, ruas jalan tol Lingkar Luar Jakarta, serta akses tol baru Kunciran-Bandara Soekarno Hatta. Kemudahan transportasi menuju Bandara Internasional Soekarno-Hatta dalam waktu 15 menit.

Kota Modern can be accessed via Jakarta-Merak toll road, connected to the Jakarta Outer Ring toll road, and the new Kunciran-Soekarno-Hatta Airport toll road access. Easy transportation to the Soekarno-Hatta International Airport within 15 minutes.

Fasilitas / Facilities

Fasilitas yang melengkapi Kota Modern meliputi Rumah Sakit Mayapada, Sekolah Harapan Bangsa dan Sekolah BPK Penabur, area *food court*, pos polisi, serta Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum Pertamina dan Vivo.

Facilities that complement Kota Modern include Mayapada Hospital, Harapan Bangsa School and BPK Penabur School, food court area, police station, as well as Pertamina and Vivo Fuel Stations.

Pengembangan Produk / Product Development

Kota Modern telah merampungkan beberapa proyek sebagai berikut:

- 1. Ruko The Golf Boulevard**  
Ruko The Golf Boulevard telah dipasarkan sebanyak 40 unit pada tahun 2020 lalu dan mulai diserahkan kepada para pembeli pada tahun 2022.
- 2. Modern Hub**  
Modern Hub merupakan kompleks komersial yang mengusung konsep *a new hub for culinary & lifestyle shopping experience* tepat di jantung Kota Modern. Modern Hub ini terdiri dari 24 unit ruko berkonsep baru, di mana setiap lantai dapat disewakan kepada 2-3 *tenant* secara mandiri karena setiap lantai memiliki pintu masuk yang terpisah (*private access*). Konsep ini menjadi pertama kalinya di Kota Modern yang diharapkan mampu meningkatkan potensi investasi bagi para investor. Ruko Modern Hub ditawarkan mulai dari Rp1,9 miliar hingga Rp3,8 miliar. Terdiri dari 2 dan 3 lantai, dilengkapi dengan balkon di setiap lantai 2 untuk mendukung konsep *semi-outdoor dining*.
- 3. Modern Waterfront Residence**  
Kawasan hunian eksklusif yang dikembangkan di atas lahan seluas 1,6 ha yang merangkul 80 unit rumah *limited edition* dengan panorama danau yang cantik serta dilengkapi berbagai fasilitas dalam area perumahan. Modern Waterfront Residence menyediakan 3 tipe rumah yang memiliki banyak keunggulan yaitu Tipe Walnut (L5) 3 lantai dengan harga mulai dari Rp1,9 miliar, Tipe Maple (L7,5) 3 lantai seharga Rp2,5 miliar, dan Tipe Cedar (L7) 2 lantai seharga Rp2,9 miliar. Saat ini unit-unit rumah di Modern Waterfront Residence, khususnya Tipe Cedar telah berhasil terjual habis (*sold out*) dan hanya menyisakan beberapa unit rumah, yaitu Tipe Walnut dan Tipe Maple .

Kota Modern has completed several projects as listed below:

- 1. The Golf Boulevard Shophouses**  
40 units of The Golf Boulevard Shophouses had been sold in 2020 and the handover to buyers were done in 2022.
- 2. Modern Hub**  
Modern Hub is a commercial project with a new hub for culinary & lifestyle shopping experience concept right in the heart of Kota Modern. Modern Hub consists of 24 shophouses with a new concept, where each floor can be independently rented to 2-3 tenants as each floor has a separate entrance (*private access*). This concept is a first in Kota Modern and is expected to boost the investment potentials for investors. Modern Hub Shophouse is offered from Rp1.9 billion to Rp3.8 billion. Available in 2 and 3 floors, equipped with balcony on the 2nd floor to support the semi-outdoor dining concept.
- 3. Modern Waterfront Residence**  
An exclusive residential area developed on 1.6 ha of land with 80 units of limited-edition houses with beautiful lake views and equipped with various facilities within the residential area. Modern Waterfront Residence offers 3 types of houses with many advantages; Walnut Type (L5) 3 story with prices starting from Rp1.9 billion, Maple Type (L7,5) 3 story for Rp2.5 billion, and Cedar Type (L7) 2 story for Rp2.9 billion. Currently the housing units at Modern Waterfront Residence, particularly for Cedar Type are sold out with only handful of houses of Walnut Type and Maple Type remain.

## Modernland Cilejit

### TOWNSHIP DEVELOPMENT



Modernland Cilejit merupakan kawasan perumahan yang dikembangkan pada tahun 2019 dan dirancang sebagai kota yang mengusung konsep TOD dan *resort living* di daerah Tangerang, serta diapit oleh kawasan Tigaraksa dan Serpong.

Modernland Cilejit is a residential area developed in 2019 and designed with the concept of TOD and resort living in Tangerang, sandwiched by Tigaraksa and Serpong.

#### Luas Lahan / Land Area

Pengembangan hingga 1.000 ha.

Up to 1,000 ha development.

#### Akses Transportasi / Transportation Access

Memiliki lokasi yang sangat strategis terintegrasi langsung dengan stasiun *commuter line* Cilejit dan berpotensi untuk menyediakan *future exit* tol Serpong-Balaraja yang memberikan kemudahan akses transportasi.

Located in a very strategic location, immediately integrated with the Cilejit commuter line station and will host a future exit gate for the Serpong-Balaraja toll road, which provides great ease of access to transportation options.

#### Fasilitas / Facilities

Dilengkapi dengan berbagai fasilitas terbaik seperti sarana pendidikan, area komersial, *marketing gallery* tematik, sarana transportasi, sarana ibadah, *theme park*, *water park*, *edu park*, *jogging track*, kawasan hijau *central park* serta danau seluas 20 ha.

Equipped with best facilities, such as educational facilities, commercial areas, thematic marketing gallery, transportation facilities, worship facilities, theme park, water park, edu park, jogging track, green central park and lake area of 20 ha.

#### Pengembangan Produk / Product Development

Modernland Cilejit telah meluncurkan beberapa klaster pada tahun 2019 antara lain klaster Ramma, klaster Lintang, klaster Meratus, klaster Pasai Barat dan klaster Pasai Timur dengan total ±1.300 unit yang telah dipasarkan. Kisaran harga per unit mulai dari Rp200 juta hingga Rp500 juta yang meliputi 2 tipe rumah yaitu Real Estate dan Rumah Sederhana. Pada tahun 2023, yang terbaru dari Modernland Cilejit adalah Super Klaster Great Britania yang dikembangkan dengan konsep modern minimalis yang merupakan pengembangan rumah tumbuh dengan desain lebih fungsional, fleksibel, serta terbuka sesuai tren hunian kekinian. Progres pengembangan Super Klaster Great Britania telah memasuki beberapa tahapan, seperti pemasangan saluran drainase, pengurukan lahan, serta pembangunan 4 unit rumah contoh.

In 2019, Modernland Cilejit launched several clusters including Ramma Cluster, Lintang Cluster, Meratus Cluster, Pasai Barat Cluster, and Pasai Timur Cluster, totaling approximately 1,300 units that were made available for sale. The price range per unit ranges from Rp200 million to Rp500 million, covering two types of houses, namely Real Estate and Rumah Sederhana (Simple Houses). In 2023, the latest addition from Modernland Cilejit is the Super Klaster Great Britania, developed with a modern minimalist concept, which is an evolution of housing with more functional, flexible, and open designs in line with current housing trends. The development progress of Super Klaster Great Britania has reached several stages, including drainage installation, land grading, and the construction of 4 model houses.

Modern Bekasi Residential  
and Industrial Park

TOWNSHIP  
DEVELOPMENT

MODERN BEKASI  
RESIDENTIAL &  
INDUSTRIAL



Modern Bekasi Residential dan Industrial Park merupakan proyek baru yang mengembangkan kawasan industri dan pembangunan perumahan di wilayah Bekasi Utara.

The Modern Bekasi Residential and Industrial Park is a new project to develop an industrial area and housing area in North Bekasi.

### Luas Lahan / Land Area

Total lahan mencapai 2.337 ha dan lahan dapat dikembangkan seluas 1.161 ha.

The total land area spans 2,337 ha, with 1,161 ha available for development.

### Akses Transportasi / Transportation Access

Dapat diakses melalui jalan tol Cibitung-Cilincing dan menjadi kawasan industri terdekat dari Pelabuhan Tanjung Priok dengan jarak kurang dari 20 km dari lokasi.

Accessible via the Cibitung-Cilincing toll road, it is the nearest industrial area to Tanjung Priok Port, located less than 20 km away.

### Fasilitas / Facilities

Terintegrasi dengan jalan umum alternatif yang saat ini sedang dibangun yang menghubungkan Pelabuhan Tanjung Priok dengan Karawang (dekat area sekitar Modern Bekasi).

Integrated with an alternative road currently being constructed to connect Tanjung Priok Port with Karawang (near the area of Modern Bekasi)

### Pengembangan Produk / Product Development

Lahan Industrial dan Residential yang potensial di koridor timur Jakarta di mana saat ini permintaan akan lahan industri, logistik, dan *data center* mengalami peningkatan di area sekitar Bekasi karena posisi lokasi yang dekat dengan pusat kota Jakarta, pelabuhan, serta terkoneksi dengan tol Cibitung-Cilincing yang telah beroperasi di tahun 2023.

In the eastern corridor of Jakarta, there are potential industrial and residential lands where demand for industrial, logistics, and data center spaces is increasing, particularly in the vicinity of Bekasi. This is due to its close proximity to Jakarta city center, the port, and its connection to the operational Cibitung-Cilincing toll road as of 2023.

Lotte Land  
Modern Realty

## RESIDENTIAL DEVELOPMENT



**LOTTE LAND MODERN REALTY**

Perseroan melalui Entitas Anak, PT Bisnis Lancar Makmur membentuk perusahaan patungan dengan PT Lotte Land Indonesia yang merupakan Entitas Anak dari Lotte Engineering & Construction, yaitu PT Lotte Land Modern Realty untuk mengembangkan proyek *mixed-use* di Jakarta Garden City dengan kepemilikan saham yang dimiliki Entitas Anak Perseroan sebesar 40%.

The Company through its Subsidiary, PT Bisnis Lancar Makmur, established a joint venture with PT Lotte Land Indonesia, which is a Subsidiary Entity of Lotte Engineering & Construction, namely PT Lotte Land Modern Realty to develop a mixed-use project in Jakarta Garden City with 40% of share ownership owned by the Subsidiaries of the Company.

### Luas Lahan / Land Area

5 ha.

5 ha.

### Akses Transportasi / Transportation Access

Terletak di kawasan *township* Jakarta Garden City, Jakarta yang didukung oleh kemudahan transportasi melalui tol Cakung-Tanjung Priok-Bandara, jalan tol JORR, jalan non tol melalui jalan Tipar Cakung ke Kelapa Gading dan Bekasi Raya, tol Sunter-Pulogebang, jalan tol Kelapa Gading yang melintasi Cakung, serta tol Cilincing-Cibitung yang telah beroperasi di tahun 2023.

Situated in the township area of Jakarta Garden City, Jakarta, which is supported by transportation convenience through Cakung-Tanjung Priok-Bandara toll road, JORR toll road, non-toll roads via Tipar Cakung to Kelapa Gading and Bekasi Raya, Sunter-Pulogebang toll road, Kelapa Gading toll road passing through Cakung, and Cilincing-Cibitung toll road which commenced operations in 2023.

### Fasilitas / Facilities

Kawasan multifungsi yang menawarkan diferensiasi berupa sistem koridor ganda yang merupakan ciri khas apartemen di Korea termasuk menyediakan banyak ruang ritel sebagai fasilitas hunian dan area parkir yang luas.

Multifunctional area that offers a differentiation by featuring a double corridor system, which is the hallmark in many Korean apartments including provision of many retail spaces as residential facilities and a large parking area.

### Pengembangan Produk / Product Development

PT Lotte Land Modern Realty berencana mengembangkan kawasan hunian terpadu yaitu area komersial baru beserta hunian vertikal modern bertajuk Sequoia 7. Sequoia 7 akan direalisasikan dalam tiga tahap pengembangan, di mana untuk tahap pertama akan dipasarkan area komersial ruko Sequoia Walk dan dua menara apartemen. Tahap kedua akan dipasarkan tiga menara apartemen, dan tahap ketiga akan dipasarkan dua menara apartemen. Sequoia Walk mengusung konsep ruko 3 lantai yang keseluruhan unitnya menghadap ke arah boulevard. Konsep ruko ini memungkinkan pembeli untuk menyewakan kepada dua penyewa yang berbeda. Sementara dua menara apartemen tahap pertama akan mulai dipasarkan pada semester ke-2 tahun 2024. Apartemen Sequoia 7 akan menghimpun 70% unit-unit tipe studio, sementara sisanya adalah unit-unit dengan dua kamar tidur.

PT Lotte Land Modern Realty plans to develop an integrated residential area along with a new commercial zone, featuring modern vertical housing called Sequoia 7. Sequoia 7 will be realized in three development phases. In the first phase, the commercial area called Sequoia Walk and two apartment towers will be marketed. The second phase will see the marketing of three apartment towers, and the third phase will involve the marketing of two apartment towers. Sequoia Walk adopts a concept of three-story commercial units, all facing towards the boulevard. This concept allows buyers to lease to two different tenants. Meanwhile, the two apartment towers in the first phase will begin marketing in the second half of 2024. Sequoia 7 apartments will comprise 70% studio units, while the remaining units will feature two bedrooms.

Modernhill

RESIDENTIAL  
DEVELOPMENT

**modernhill**  
healthy atmosphere, prestigious living



Modernhill yang terletak di Pondok Cabe, Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan merupakan gaya hunian yang mempertahankan kondisi alam sekitar dan kontur lahan yang berpadu selaras dengan bangunan perumahan

Modernhill, located in Pondok Cabe, Pamulang District, South Tangerang, is a residential style that preserves the surrounding natural conditions and land contours harmoniously integrated with the housing structures.

Luas Lahan / Land Area

60 ha.

60 ha.

Akses Transportasi / Transportation Access

Dekat dengan Cinere dan Tol Simatupang serta akan dilalui Jalan Toll JORR 2 menuju ke Bandara Soekarno-Hatta yang menjadikan akses ke bandara dan ke Jakarta semakin cepat.

Close to the Cinere and Simatupang Toll road and the JORR 2 toll road to the Soekarno-Hatta Airport, making the access to both the airport and Jakarta even faster.

Fasilitas / Facilities

Dekat dengan fasilitas penunjang, seperti Lapangan Golf Pondok Cabe, Sekolah Harapan Bangsa, sekolah negeri, Universitas Terbuka, Rumah Sakit Cinere, Rumah Sakit Pondok Indah, Cilandak Town Square, SPBU, dan lain-lain.

Close to supporting facilities, such as Pondok Cabe Golf Course, Harapan Bangsa School, public school, Open University, Cinere Hospital, Pondok Indah Hospital, Cilandak Town Square, gas stations, and others.

Pengembangan Produk / Product Development

Klaster perumahan Modernhill salah satunya adalah Green Tranquility yang menggunakan konsep *healthy atmosphere* dan *prestigious living* dengan pencahayaan rumah dan sirkulasi udara yang dirancang untuk memaksimalkan nuansa alami dan ramah lingkungan.

One of the housing clusters in Modernhill is Green Tranquility, which employs a concept of a healthy atmosphere and prestigious living. The house lighting and air circulation are designed to maximize natural ambiance and environmental friendliness.

Modernpark

**RESIDENTIAL  
DEVELOPMENT**

**modernpark**



Modernpark yang terletak di Jalan Raya Bekasi, Cakung, Jakarta Timur merupakan proyek residential seluas 48 ha dengan nuansa hunian perumahan hijau yang indah dan nyaman sebagai wujud pelestarian lingkungan.

Modernpark, located on Jalan Raya Bekasi, Cakung, East Jakarta, is a residential project spanning 48 ha, offering a beautiful and comfortable green housing environment, demonstrating a commitment to environmental preservation.

#### Luas Lahan / Land Area

48 ha

48 ha.

#### Akses Transportasi / Transportation Access

Dekat dengan pintu Tol Cakung dan tidak jauh dari Kelapa Gading serta memiliki akses langsung dengan Jalan Raya Bekasi.

Close to the Cakung Toll Gate and not far from Kelapa Gading, with Direct access to Jalan Raya Bekasi.

#### Fasilitas / Facilities

Dilengkapi dengan sarana penunjang, seperti sekolah, fasilitas olahraga dan rekreasi, area komersial, seperti Lulu Hypermarket, *department store* milik raksasa peritel asal Uni Emirat Arab, serta ruko-ruko komersial lainnya.

Equipped with supporting facilities, such as schools, sports and recreation facilities, commercial areas, such as Lulu Hypermarket, a department store owned by a retail giant from the United Arab Emirates, as well as other commercial shophouses.

Affordable Housing  
(Puri Kencana, Neo Puri  
Kencana, Green Valley)

## RESIDENTIAL DEVELOPMENT

Purimas Cikande

Puri Kencana

Puri Teratai  
Hunian Nyaman dan Aman



Affordable Housing adalah proyek dalam pengembangan yang terletak di daerah Cikande dan Sukabumi. Proyek yang berlokasi di Cikande adalah perumahan Puri Kencana, sedangkan perumahan Green Valley berlokasi di Sukabumi. Proyek Affordable Housing ini merupakan kompleks hunian terjangkau dengan tipe bangunan mulai 29/60 hingga 45/90.

Affordable Housing project is a project under development located in Cikande and Sukabumi areas. The project located in Cikande is the Puri Kencana housing complex, while the Green Valley housing complex is located in Sukabumi. The Affordable Housing project is an affordable housing complex with building types ranging from 29/60 to 45/90

### Luas Lahan / Land Area

Neo Puri Kencana 9,2 ha.

Neo Puri Kencana 9.2 ha.

### Akses Transportasi / Transportation Access

Puri Kencana terletak hanya 5 menit dari kawasan Industri ModernCikande Industrial Estat, sedangkan perumahan Green Valley berlokasi di Sukabumi, di mana hanya 100 meter dari jalan raya provinsi.

Puri Kencana is located only 5 minutes away from ModernCikande Industrial Estat, while Green Valley housing complex in Sukabumi, is only 100 meters away from the provincial highway.

### Fasilitas / Facilities

Purimas Cikande dan Puri Kencana berada di Kawasan Industrial, di mana kompleks hunian ini ditargetkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan juga sebagai program pendukung pemerintah dalam menyediakan hunian bagi masyarakat kecil.

Purimas Cikande and Puri Kencana are located in the Industrial Area, where both housing complex is targeted at low-income communities and also acts as a government support program in providing housing for low-income communities.

### Pengembangan Produk / Product Development

Hingga saat ini proyek Affordable Housing telah meluncurkan klaster Neo Puri Kencana di Cikande yang dibangun di atas lahan seluas 9,2 ha yang terdiri dari 750 unit dalam bentuk rumah tinggal maupun ruko.

Up to now, the Affordable Housing project has launched the Neo Puri Kencana cluster in Cikande, developed on a 9.2 ha plot of land, consisting of 750 units available as either residential homes or shop houses.

## Vasaka City

### RESIDENTIAL DEVELOPMENT



Melalui aliansi antara Entitas Anak Perseroan, yaitu PT Bagasasi Inti Pratama dan PT Waskita Karya Realty mendirikan PT Waskita Modern Realty sebagai sebuah perusahaan patungan terpercaya yang bertujuan menciptakan konsep pengembangan properti inovatif, di mana kolaborasi antar dua pengembang besar akan menghasilkan sinergi baru dalam pengembangan kawasan baru, yaitu Vasaka City.

Through an alliance between a Subsidiary, PT Bagasasi Inti Pratama and PT Waskita Karya Realty, PT Waskita Modern Realty was established as a trusted joint venture company that aims to create an innovative property development concept, where collaboration between two major developers will generate new synergy in the development of new areas, namely Vasaka City

#### Luas Lahan / Land Area

Luas lahan tahap I 343 ha.

Phase I land area 343 ha.

#### Akses Transportasi / Transportation Access

Memiliki akses terbaik karena terintegrasi langsung dengan akses tol Cibitung–Cilincing yang merupakan akses utama Vasaka City. Akses tol ini telah selesai dibangun oleh PT Waskita Karya (Persero) Tbk dan telah beroperasi. Keunggulan ini menjadikan Vasaka City sebagai kawasan perumahan di Bekasi yang memiliki akses tol *interchange*.

Has the best access as it is directly integrated to Cibitung–Cilincing toll access, as the main access of Vasaka City. This toll road access has been completed by PT Waskita Karya (Persero) Tbk and is already operational. This advantage makes Vasaka City a residential area in Bekasi area that has access to the toll interchange.

#### Fasilitas / Facilities

Vasaka City mengusung sebuah konsep kota pintar terintegrasi yang menawarkan kenyamanan, keamanan, dan kemudahan hidup bagi penghuninya yang mencakup Rumah Tapak, *Data Center*, Pergudangan, Pasar Modern, Bigbox Commercial Area, dan Apartemen *Mid-Rise*.

Vasaka City is bringing the concept of an integrated smart city that offers comfort, safety and ease of life for its residents which includes Landed Houses, Data Centers, Warehouses, Modern Market, Bigbox Commercial Area, and Mid-Rise apartment.

#### Pengembangan Produk / Product Development

Pengembangan kawasan Vasaka City meliputi kluster Avasta yang terdiri dari 4 tipe hunian modern dan juga terdapat rumah kios (ruki) dengan konsep *mezzanine* yang berlokasi di area boulevard. Avasta dilengkapi berbagai fasilitas penunjang untuk memenuhi kebutuhan hidup para penghuninya.

The development of Vasaka City area includes the Avasta cluster that consists of 4 types of modern housing as well as shophouses featuring a mezzanine concept located in the boulevard area. Avasta is equipped with various supporting facilities to meet the living needs of its residents.

ModernCikande  
Industrial Estate (MCIE)

INDUSTRIAL  
ESTATE  
DEVELOPMENT



ModernCikande Industrial Estate (MCIE) terletak di kawasan Cikande, Serang, Banten merupakan kawasan industri destinasi investasi populer bagi sejumlah investor global.

ModernCikande Industrial Estate (MCIE), which is located in Cikande, Serang, Banten, is a popular investment destination industrial area for a number of global investors.

### Luas Lahan / Land Area

Total lahan seluas 3.175 ha dan telah dikembangkan seluas 1.450 ha.

Total land area of 3,175 ha with a developed area of 1,450 ha.

### Akses Transportasi / Transportation Access

Dapat diakses melalui pintu tol yang berjarak 900 meter dari lokasi serta dekat dengan Pelabuhan Ciwandan, Cigading, Merak, dan Bojonegara yang menjadi sentra pengangkutan barang untuk keperluan ekspor dan impor terbesar di Indonesia serta diapit oleh kota-satelit, seperti Kota Modern, Bumi Serpong Damai, Alam Sutera, serta Lippo Karawaci.

Can be accessed through the toll gate, which is only 900 meters from the location and is close to the Ports of Ciwandan, Cigading, Merak, and Bojonegara, which are the largest transportation centers for export and import goods in Indonesia and flanked by satellite cities, such as Kota Modern, Bumi Serpong Damai, Alam Sutera, and Lippo Karawaci.

### Fasilitas / Facilities

Proyek ini memudahkan investor yang baru memulai bisnis dan ingin memiliki gedung di kawasan industri dengan harga terjangkau, ataupun untuk menjadi industri rumahan melalui disediakannya sarana *Modern Office Factory*. Kemudahan lain yang diberikan adalah dalam proses pengajuan izin usaha ke Badan Koordinasi Pasar Modal (BKPM). Hingga saat ini, MCIE dihuni lebih dari 300 perusahaan lokal maupun multinasional dengan beragam jenis usaha, seperti perusahaan *chemical*, *steel*, serta *food and beverage products*. Selain itu, di dalam kawasan industri telah berdiri kompleks pertokoan, *water treatment plant* (WTP), klinik, kantor pos, kantor perbankan, kantin serta fasilitas penginapan Hotel Swiss- Belinn ModernCikande.

This project makes it easier for investors who are just starting their business and want to have a presence in an industrial area at an affordable price, or for home industry with the availability of Modern Office Factory facility. Another convenience provided is the business license application process to the Capital Market Coordinating Board (BKPM). Until now, MCIE is home to more than 300 local and multinational companies with various types of businesses, such as chemical, steel, and food and beverage products companies. The industrial estate is also equipped with shopping complex, water treatment plant (WTP), clinic, post office, banking office, canteen, and Swiss- Belinn ModernCikande Hotel.

### Pengembangan Produk / Product Development

Pada tahun 2023, ModernCikande Industrial Estate sedang dalam proses perencanaan dan penyiapan kluster-kluster industri yang lebih tematik, yaitu kluster untuk barang produksi halal dan kluster untuk industri bio farmasi. Kedua kluster tersebut dipilih untuk mendukung pemerintah dalam penggiatan investasi terhadap sektor tersebut agar dapat menjadi basis ekspor bagi produk halal dan produksi obat, serta alat-alat medis dalam negeri yang dapat mengurangi ketergantungan impor.

In 2023, ModernCikande Industrial Estate entered the stage of the planning and preparation process for more thematic industrial clusters, namely clusters for halal-produced goods and clusters for the biopharmaceutical industry. The two clusters were chosen to support the government in activating investment in the sector so that it can become an export base for halal products and drug production, as well as domestic medical devices that can reduce dependence on imports.

Selain itu, ModernCikande Industrial Estate juga akan mulai menyiapkan bangunan-bangunan siap pakai bagi industri, usaha kecil menengah, serta *start-up* dengan meluncurkan *Standard Factory Building*, *Three in One Building*, serta ruko-ruko komersial sebagai sarana penunjang di dalam kawasan.

In addition, ModernCikande Industrial Estate will also start preparing ready- to-use buildings for industry, small and medium enterprises, and start-ups by launching the Standard Factory Building, Three in One Building, and commercial shophouses as supporting facilities within the area.

## Modern Halal Valley (MHV)

### INDUSTRIAL ESTATE DEVELOPMENT

## MODERN HALAL VALLEY



Modern Halal Valley (MHV) merupakan kawasan industri yang menerapkan standar halal internasional, mulai dari hulu sampai ke hilir. Proyek ini menjawab kebutuhan masyarakat Indonesia yang memiliki jumlah penduduk muslim mencapai 85% serta merupakan pelanggan terbesar produk makanan halal dunia, produsen kosmetik halal terbesar kedua, dan farmasi halal terbesar keempat di dunia. Modern Halal Valley secara resmi telah ditetapkan sebagai Kawasan Industri Halal pertama di Indonesia dan telah menerima penyerahan Piagam Kawasan Industri Halal oleh Direktur Jenderal Ketahanan, Perwilayahan dan Akses Industri Internasional (KPAII) Kementerian Perindustrian pada tanggal 2 September 2020.

Modern Halal Valley (MHV) is an industrial area that applies international halal standards, from upstream to downstream. This project answers the needs of the majority of Indonesians, which is a Muslim population of up to 85% and are the world's largest customers of halal food products, the second largest halal cosmetics producer, and the fourth largest halal pharmacy market in the world. Modern Halal Valley has been officially designated as the first Halal Industrial Area in Indonesia and has received the Halal Industrial Estate Charter from the Directorate General of Defense, Zoning, and International Industrial Access of the Ministry of Industry on 2 September 2020.

### Luas Lahan / Land Area

Mencapai 500 ha.

Mencapai 500 ha.

### Akses Transportasi / Transportation Access

Berlokasi di kawasan MCIE yang dapat diakses melalui gerbang tol Cikande yang berjarak hanya 900 m dari pintu utama Kawasan MCIE.

Situated in the MCIE area, accessible through the Cikande toll gate, which is only 900 meters away from the main entrance of the MCIE area.

### Fasilitas / Facilities

Kawasan ini akan merangkum halal *integrated supply chain*, mulai dari standarisasi bangunan pabrik, lahan syariah, wilayah syariah, hingga distribusi domestik dan ekspor, melalui kerja sama global dengan pengembang syariah halal di dunia, seperti Cordoba Halal Cluster (Spanyol), Penang International Halal Hub (Malaysia), Iskandar Halal Park (Malaysia), serta Barakah Taiwan Halal Hub. Layanan halal tersebut akan didukung dengan akses perbankan syariah. Selain itu, kantor MUI dan bea cukai akan dibangun di kawasan ini untuk menyempurnakan kenyamanan para investor dalam berinvestasi secara halal.

This area will encapsulate a halal integrated supply chain, starting from standardization of factory buildings, sharia land, sharia zone, to domestic and export distribution, through global cooperation with halal sharia developers in the world, such as the Cordoba Halal Cluster (Spain), Penang International Halal Hub (Malaysia), Iskandar Halal Park (Malaysia), and Barakah Taiwan Halal Hub. These halal services will be supported with an access to sharia banking. In addition, Indonesian Ulema Council and customs offices will be built in this area to enhance the convenience of investors in investing in a halal manner.

### Pengembangan Produk / Product Development

Hingga saat ini, terdapat 4 *tenant* yang berinvestasi di kawasan industri halal di Cikande dengan salah satu *tenant* terbesar, yaitu Charoen Phokpan. Dengan kondisi ekonomi yang diharapkan akan membaik pasca pandemi, maka kawasan industri halal MHV dapat menarik minat investor untuk masuk dan berkembang menghasilkan produk-produk halal yang akan bersaing di dalam negeri dan di luar negeri.

Up to this point, there are four tenants investing in the halal industrial area in Cikande, with one of the largest tenants being Charoen Phokpan. With the expected improvement in the economy post-pandemic, the MHV halal industrial area may attract investor interest to enter and develop, producing halal products that will compete both domestically and internationally.

Hotel Novotel Jakarta  
Gajah Mada

HOSPITALITY AND  
COMMERCIAL



Hotel yang mulai beroperasi sejak akhir 2012 ini menawarkan pilihan akomodasi yang terdiri dari 235 kamar dalam berbagai tipe dan ukuran. Dikelola oleh Operator internasional Accor, hotel ini merupakan Novotel ke-17 yang beroperasi di Indonesia serta Novotel kedua yang beroperasi di Jakarta. Novotel Jakarta Gajah Mada terintegrasi didalam sebuah kawasan superblok Green Central City yang menyatu dengan bangunan bersejarah Candra Naya yang merupakan salah satu cagar budaya di Jakarta.

Since late 2012, this hotel has been in operation, offering accommodation options consisting of 235 rooms of various types and sizes. Managed by the international operator Accor, it is the 17th Novotel operating in Indonesia and the second Novotel operating in Jakarta. Novotel Jakarta Gajah Mada is integrated within the Green Central City superblock area, which is connected to the historic Candra Naya building, one of Jakarta's cultural heritage sites.

Luas Lahan / Land Area

Total luas lahan 2,5 ha.

Total land area is 2.5 ha.

Akses Transportasi / Transportation Access

Terletak di Jalan Gajah Mada yang merupakan jalan utama serta pusat bisnis dan hiburan di Jakarta yang menjadikannya sebagai tujuan turis domestik dan asing.

Located on Jalan Gajah Mada, a main road and a center for business and entertainment in Jakarta, making it a destination for domestic and foreign tourists.

Fasilitas / Facilities

Dilengkapi beragam fasilitas, seperti restoran The Square dan Café Le Bar yang menyediakan pilihan hidangan lokal, oriental, dan barat, kolam renang, sarana olahraga, ruang rapat, serta ruang serbaguna.

Boasts various facilities, such as The Square restaurant and Café Le Bar which provides a selection of local, oriental, and western dishes, as well as swimming pool, sport facilities, meeting rooms, and function rooms.

Pengembangan Produk / Product Development

Hotel Novotel Jakarta Gajah Mada telah melakukan pengembangan dan inovasi produk sebagai berikut:

1. Telah memiliki sertifikasi *Cleanliness, Health, Safety, Environment Sustainability* (CHSE) sebagai upaya dalam mencegah penyebaran Covid-19;
2. Menjaga komitmen untuk memastikan pengalaman penggunaan hotel yang berkesan dan akan memperkuat daya tarik pengguna untuk kembali, yang tercermin dari stabil nya *Index Reputation Performance Score* selama 3 tahun berturut-turut;
3. Menjalankan program stop plastik sekali pakai (*Single-Use Plastic Products/SUPs*) di seluruh area tamu;
4. Membentuk kerja sama dengan Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) Kami Box untuk mengolah sampah plastik dan juga minyak goreng sisa proses pengolahan makanan;
5. Melakukan kerja sama dengan Bank Sampah untuk melaksanakan daur ulang sampah, di mana sampah yang telah dikumpulkan nantinya akan digunakan sebagai bahan pelatihan ibu-ibu bank sampah di berbagai lokasi di Jakarta;
6. Program ramah lingkungan dengan memanfaatkan lahan kosong untuk membuat hasil tanaman yang unggul secara nutrisi. Hasil dari tanaman yang ditanam di Kebun Hidroponik kemudian dimanfaatkan oleh Tim *Food and Beverages* sebagai bahan makanan tambahan seperti sawi putih, cabai rawit, selada keriting, sawi hijau, dan tomat; serta
7. Melaksanakan Program *Partnership Strategis* dengan kolaborasi bersama Bank Rakyat Indonesia melalui "Program Bayar Satu Malam, Menginap 2 Malam", "Program Promosi Ramadan Beli 4 Dapat 5" dan "Program *Discount* 20% untuk Produk Makan dan Minum".

Hotel Novotel Jakarta Gajah Mada has conducted product development and innovation as follows:

1. Received *Cleanliness, Health, Safety, Environment Sustainability* (CHSE) certification as an effort to stop the spread of Covid-19;
2. Committed to ensuring a memorable hotel experience and strengthened its attractiveness in terms of returning guests, as reflected from the stable *Index Reputation Performance Score* for 3 consecutive years;
3. Implemented the stop single-use plastic products (SUPs) program in all guest areas;
4. Sealed a partnership with a Micro, Small and Medium Enterprises (MSMEs) namely Kami Box to process plastic waste and used cooking oil from food processing;
5. Collaborate with Bank Sampah to carry out waste recycling, where the collected waste will later be used as training materials for the members of Bank Sampah, which include housewives, in various locations in Jakarta;
6. Supported environmentally friendly programs by utilizing vacant land to produce superior nutritional crops. The harvest from the plants grown in the Hydroponic Gardens were then utilized by the Food and Beverages Team as additional food ingredients such as nape cabbage, bird's eye chili, curly lettuce, choy sum, and tomatoes; and
7. Implemented the *Strategic Partnership Program* by collaborating with Bank Rakyat Indonesia in the "Pay One Night, Stay 2 Nights Program", "Ramadan Promotion Program Buy 4 Get 5" and "20% Discount Program for Food and Beverage Products".

Modern Golf & Country Club (MGCC)

**HOSPITALITY AND COMMERCIAL**



**MODERN GOLF & CC**



MGCC merupakan lapangan golf 18-hole yang memiliki fasilitas Driving Range yang dirancang secara detail dan inovatif oleh Peter Thomson, pemenang British Open sebanyak 5 kali.

MGCC is an 18-hole golf course that has a Driving Range facility designed in detail and innovatively by Peter Thomson, 5 times British Open winner.

**Luas Lahan / Land Area**

85 ha.

85 ha.

**Akses Transportasi / Transportation Access**

Terletak di kawasan Kota Modern yang dapat diakses melalui jalan tol Jakarta-Merak, ruas jalan tol Lingkar Luar Jakarta, serta akses tol baru Kunciran-Bandara Soekarno Hatta.

This golf course is located in the Kota Modern area, that can be accessed via Jakarta-Merak toll road, Jakarta Outer Ring toll road, and the new Kunciran-Soekarno-Hatta Airport toll road access.

**Fasilitas / Facilities**

Dilengkapi dengan berbagai sarana seperti *club house*, fasilitas olahraga tenis (dalam dan luar ruangan), futsal, badminton, *squash*, tenis meja, *gymnasium*, kolam renang berstandar olimpiade, spa, serta *leisure & health centre* yang menawarkan kelas aerobik, pijat, yoga, dan tari jazz. MGCC juga menyediakan restoran dengan hidangan berkelas, baik hidangan lokal, oriental, maupun barat, serta bungalow mewah dan nyaman berkapasitas 1.000 orang untuk acara *gathering* dan rapat.

Complemented with various facilities such as a club house, tennis sports facilities (indoor and outdoor), futsal, badminton, squash, table tennis, gymnasium, Olympic standard swimming pool, spa, and leisure & health center that offers classes on aerobics, massage, yoga, and jazz dancing. MGCC also provides a restaurant with first class dishes, both local, oriental and western dishes, as well as luxurious and comfortable bungalows with a capacity of 1,000 guests suitable for gatherings and meetings.

**Pengembangan Produk / Product Development**

Selain memiliki sarana dan fasilitas yang mendukung *core business*, MGCC juga melakukan diversifikasi produk dengan menyelenggarakan *non-sport event* seperti pernikahan, wisuda, dan *bank gathering*.

In addition to having facilities that support core business activities, MGCC also diversifies its products by organizing non-sport events such as weddings, graduations, and corporate gatherings.

Hotel Swiss-Belinn  
ModernCikande

HOSPITALITY AND  
COMMERCIAL



Hotel Swiss-Belinn ModernCikande merupakan hotel bintang tiga berstandar internasional yang memiliki kapasitas 165 kamar dengan tipe *deluxe*, *grand deluxe*, *1-bedroom apartment*, dan *modern suite room*. Lokasi yang berdekatan dengan lebih dari 300 perusahaan menjadikan hotel ini sangat sesuai untuk para eksekutif dan pebisnis domestik maupun internasional.

Hotel Swiss-Belinn ModernCikande, is an international standard three-star hotel with a capacity of 165 rooms with *deluxe*, *grand deluxe*, *1-bedroom apartment*, and *modern suite rooms*. Its proximity to more than 300 companies is making this hotel a great choice for both domestic and international executives and business people.

### Luas Lahan / Land Area

8.205 m<sup>2</sup>.

8,205 m<sup>2</sup>.

### Akses Transportasi / Transportation Access

Terletak di wilayah pengembangan Modernland, yaitu di Serang, Banten.

Located in the Modernland development area, in Serang, Banten.

### Fasilitas / Facilities

Hotel ini dilengkapi dengan sarana pendukung, seperti kolam renang, spa, restoran, hingga *ballroom* dengan kapasitas 1.000 orang. Selain itu, terdapat fasilitas-fasilitas baru yang dapat dinikmati oleh tamu hotel, antara lain *Langen Lounge dan Kids Corner & Pool Corner* (Bean Bag area). *Langen Lounge* dilengkapi dengan area smoking dibagian luar serta terdapat *live music* setiap hari Jumat dan Sabtu malam sebagai sarana *entertainment* bagi tamu hotel dalam menikmati akhir pekan. Tidak hanya itu, Swiss-Belinn ModernCikande juga mengikuti *trend* yang ada, seperti BBQ setiap Rabu malam ditemani dengan *live music* untuk para tamu hotel.

The hotel is equipped with supporting facilities, such as a swimming pool, spa, restaurant, and ballroom with a capacity of 1,000 people. Also, new facilities are available for the hotel guests to enjoy, including *Langen Lounge and Kids Corner & Pool Corner* (Bean Bag area). *Langen Lounge* with is equipped with facilities such as outdoor smoking area and live music every Friday and Saturday night to accommodate hotel guests with excellent entertainment to enjoy their weekend. Not only that, Swiss-Belinn ModernCikande also follows the current trend, such as BBQ every Wednesday night accompanied by live music for hotel guests.

### Pengembangan Produk / Product Development

Hotel Swiss-Belinn ModernCikande telah melakukan pengembangan dan inovasi produk antara lain dengan berkolaborasi dengan vendor dekorasi atau *event organizer* untuk mengadakan *mock-up* terkait *wedding showcase*, *bridal shower*, *baby shower*, dan *birthday party*. Selain itu, Hotel Swiss-Belinn ModernCikande juga menawarkan jasa katering ke *tenant-tenant* di Kawasan MCIE serta melakukan *coffee break presentation* ke sekolah-sekolah dan universitas terkait dengan *graduation events*.

The Swiss-Belinn ModernCikande Hotel has engaged in product development and innovation by collaborating with decoration vendors or event organizers to organize mock-ups related to wedding showcases, bridal showers, baby showers, and birthday parties. Additionally, the Swiss-Belinn ModernCikande Hotel also offers catering services to tenants in the MCIE area and conducts coffee break presentations at schools and universities related to graduation events.

Modern Panel Indonesia

**HOSPITALITY AND  
COMMERCIAL**



PT Modern Panel Indonesia merupakan Entitas Anak yang menyokong proyek-proyek yang sedang dikerjakan melalui produksi material lansiran bangunan untuk panel dinding, plat lantai, tangga, *precast concrete*, dan panel EPS dengan merek dagang Mpanel. Bahan yang digunakan dalam pembuatan material ini merupakan bahan substitusi berkualitas premium, seperti batu bata, beton, dan pasir. Ini adalah material sintetis, sehingga dapat menurunkan ketergantungan atas material alami, serta dapat mempertahankan suhu dalam ruangan yang dapat mereduksi jumlah dan biaya energi untuk alat pendingin ruangan sebesar 40%. Mpanel juga bersifat insulasi, tahan api, meredam suara, mudah dipasang, serta digunakan untuk membuat bangunan tahan gempa hingga 8,5 skala *richter*.

Sedangkan, produk *precast concrete* merupakan panel beton pracetak yang lebih efisien dan berkualitas tinggi serta lebih ramah lingkungan dibandingkan produk material bangunan sejenisnya. Penggunaan produk ini dapat mereduksi biaya proyek dan dapat mempercepat waktu pelaksanaan proyek karena proses pemasangannya menjadi lebih sederhana dan singkat.

Modern Panel Indonesia terus berkomitmen dan turut berkontribusi untuk mendukung pembangunan dari proyek Jakarta Garden City dalam penyediaan teknologi precast agar mempercepat penyelesaian konstruksi dan serah terima unit ke pelanggan serta terus melakukan penetrasi pasar, baik disekitar wilayah Kawasan Industri MCIE maupun wilayah Tangerang dan sekitarnya.

Pada tahun 2023, PT Modern Panel Indonesia telah melakukan pengembangan dan inovasi produk antara lain mengembangkan beton dengan varian mutu *flexural strength (FS)* dan *compressive strength (FC)*, serta menambahkan kembali varian produk precast infra baik tipe dan dimensi (*uditch* dan *cover*, *box culvert*, *car stoper*). Adapun proyek yang dikerjakan PT Modern Panel Indonesia sepanjang tahun 2023 meliputi pemasangan *precast* di Pakuwon Mall & Residences Tower 2 dan Tower 4, Sekolah Cikal tahap 2, Gedung Pemuda Gereja Katedral, dan Rumah *Precast Zamrud*.

PT Modern Panel Indonesia is a subsidiary that supports the Company's ongoing projects by producing building materials, i.e., wall panels, floor plates, stairs, precast concrete, and EPS panels sold under the Mpanel brand. The materials used in the manufacture of these materials are premium quality substitutes, such as bricks, concrete, and sand. These materials are synthetic in nature, thus reducing the dependence of buildings on natural materials, and can maintain indoor temperature, which can reduce the amount and energy expenditures from air conditioners by 40%. Mpanel is also insulative, fireproof, soundproof, easy to install, and is used in making earthquake resistant buildings up to 8.5-magnitude quake.

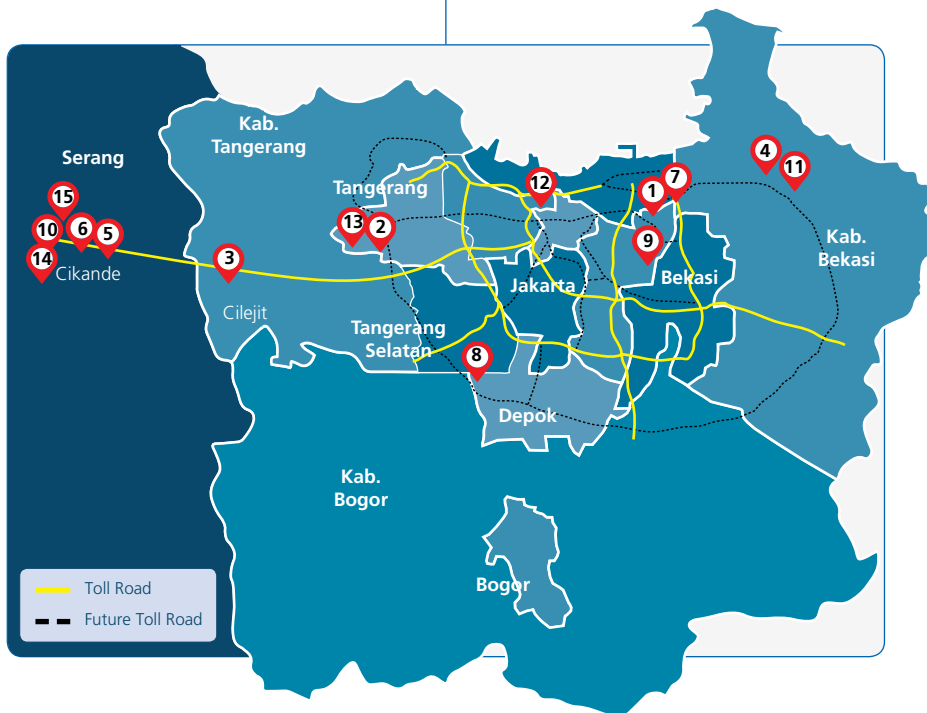
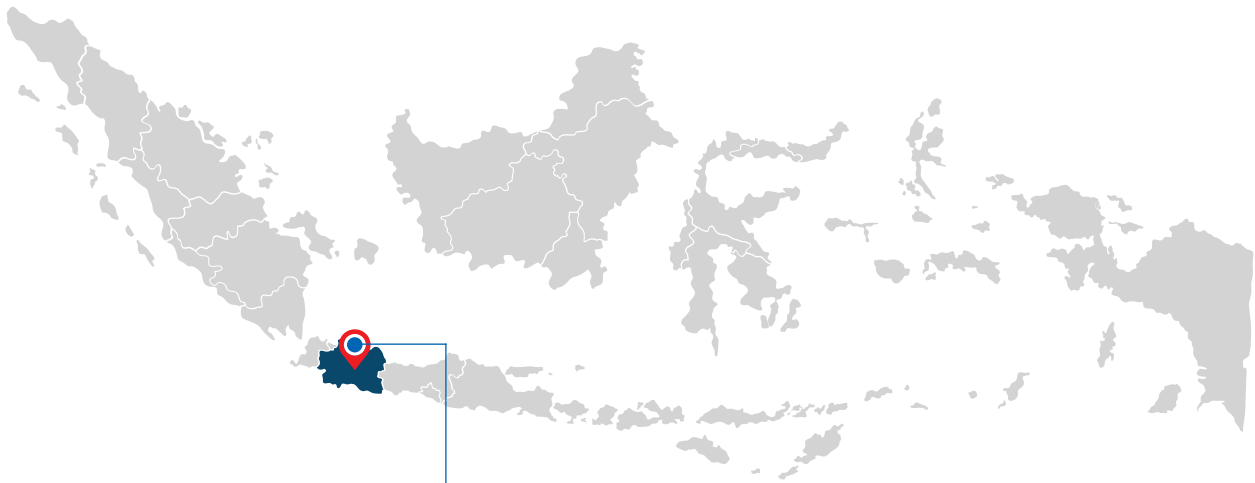
Meanwhile, precast concrete products are precast concrete panels that are more efficient and of high quality and more environmentally friendly than similar building material products. The use of this product reduces project costs and speeds up project implementation time as the installation process is simpler and shorter.

Modern Panel Indonesia remains committed and contributes to the development of the Jakarta Garden City project by providing precast technology to accelerate construction completion and handover of units to customers. They continue to penetrate the market, both in the vicinity of the MCIE Industrial Area and in the Tangerang region and its surroundings.

In 2023, PT Modern Panel Indonesia has developed and innovated its products, including the development of concrete variants with flexural strength (FS) and compressive strength (FC), as well as reintroducing various precast infrastructure products in terms of type and dimension (such as *uditch* and *cover*, *box culvert*, *car stopper*). Projects undertaken by PT Modern Panel Indonesia throughout 2023 include precast installations at Pakuwon Mall & Residences Tower 2 and Tower 4, Cikal School phase 2, Gedung Pemuda Gereja Katedral, and Zamrud Precast House.

# Wilayah Operasional

## Operational Areas



### Township Development

- 1 Jakarta Garden City
- 2 Kota Modern
- 3 Modernland Cilejit
- 4 Modern Bekasi Residential and Industrial Park

### Industrial Estate Development

- 5 ModernCikande Industrial Estate
- 6 Modern Halal Valley

### Residential Development

- 7 Lotte Land Modern Realty
- 8 Modernhill
- 9 Modernpark
- 10 Affordable Housing (Puri Kencana, Neo Puri Kencana, Green Valley)
- 11 Vasaka city

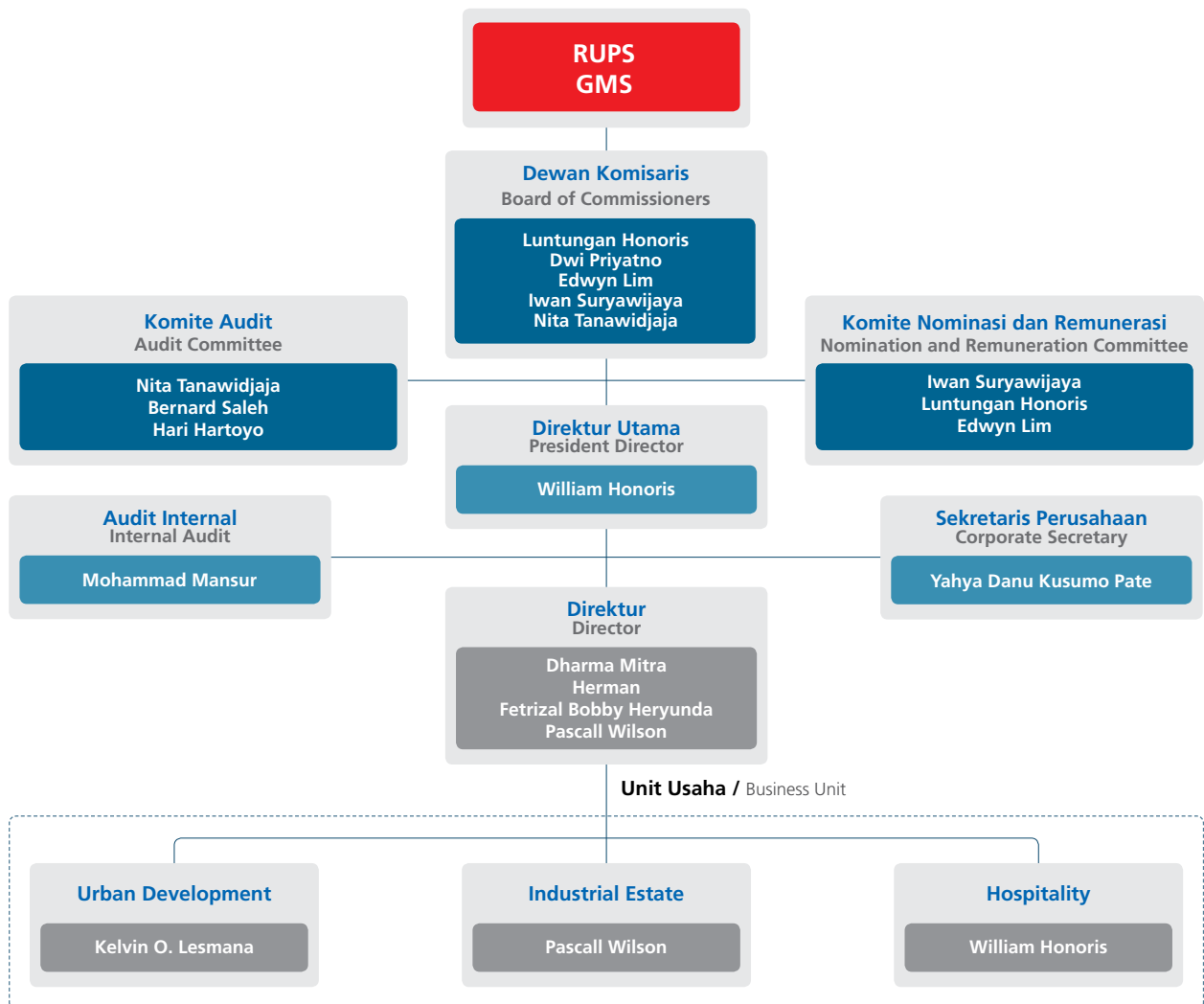
### Hospitality and Commercial

- 12 Hotel Novotel Jakarta Gajah Mada
- 13 Modern Golf & Country Club
- 14 Hotel Swiss-Belinn ModernCikande
- 15 Modern Panel Indonesia



# Struktur Organisasi

## Organizational Structure



# Daftar Keanggotaan Asosiasi

## List of Membership in Associations

### PERSEROAN



**Real Estate Indonesia (REI)**  
**Posisi Perseroan / Position**  
 Anggota / Member  
**Skala Asosiasi / Association Scale**  
 Nasional / National



**Asosiasi Emiten Indonesia (AEI)**  
**Posisi Perseroan / Position**  
 Anggota / Member  
**Skala Asosiasi / Association Scale**  
 Nasional / National



**Kamar Dagang dan Industri Indonesia (KADIN)**  
**Posisi Perseroan / Position**  
 Anggota / Members  
**Skala Asosiasi / Association Scale**  
 Nasional / National

### Entitas Anak

**PT Mitra Sindo Sukses**  
 Real Estate Indonesia (REI)  
**Posisi Perseroan / Position**  
 Anggota / Member  
**Skala Asosiasi / Association Scale**  
 Nasional / National

**PT Mitra Sindo Makmur**  
 Real Estate Indonesia (REI)  
**Posisi Perseroan / Position**  
 Anggota / Member  
**Skala Asosiasi / Association Scale**  
 Nasional / National

# Profil Dewan Komisaris

## Profiles of the Board of Commissioners



**Luntungan Honoris**  
Komisaris Utama  
President Commissioner



### Kewarganegaraan Citizenship

Indonesia / Indonesia



### Usia Age

74 tahun / 74 years old



### Domisili Domicile

Tangerang / Tangerang



### Dasar Hukum Pengangkatan Legal Basis of Appointment

Akta Pernyataan Keputusan RUPS Tahunan No. 12 tanggal 20 Agustus 2021 (2021-2026). / Deed of Statement of Annual GMS Resolutions No. 12 dated 20 August 2021 (2021-2026).



### Riwayat Pendidikan dan/atau Sertifikasi Educational and/or Certification Background

Magister Jurusan Manajemen dari National University of Singapore. / Master in Management from the National University of Singapore.



### Pengalaman Kerja Work Experience

- Pendiri PT Modern Photo Film Co (1973); / Founder of PT Modern Photo Film Co (1973);
- Direktur Utama PT Honoris Jaya Trading Co (1980–1985); / President Director of PT Honoris Jaya Trading Co (1980–1985);
- Direktur Perseroan (1985–2000); / Director of the Company (1985–2000);
- Komisaris PT Modern Photo Film Co (1988–2001); / Commissioner of PT Modern Photo Film Co (1988–2001);
- Direktur Utama Perseroan (2000–2007); serta / President Director of the Company (2000–2007); and
- Komisaris PT Modern Mitra Pratama, Entitas Anak Perseroan (2014–2021). / Commissioner of PT Modern Mitra Pratama, a Company Subsidiary (2014–2021).



### Rangkap Jabatan Concurrent Position

Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan (sejak 2015). / Member of Company's Nomination and Remuneration Committee (since 2015).

Menjabat di beberapa Entitas Anak Perseroan, yaitu: / Serves at several Company's Subsidiaries, such as:

- Komisaris PT Modern Mutiara Makmur (sejak 2011); / Commissioner of PT Modern Mutiara Makmur (since 2011);
- Komisaris Utama PT Modern Industrial Estat (sejak 2013); / President Commissioner of PT Modern Industrial Estat (since 2013);
- Komisaris PT Modern Mitrakarya Serasi (sejak 2015); serta / Commissioner of PT Modern Mitrakarya Serasi (since 2015); and
- Komisaris PT Modern Asia Hospitaliti (sejak 2023). / Commissioner of PT Modern Asia Hospitaliti (since 2023).



### Hubungan Afiliasi Affiliation Relationship

Memiliki hubungan afiliasi dengan Direktur Utama, yaitu William Honoris dan memiliki hubungan afiliasi dengan Pemegang Saham Utama dan Pengendali, yaitu PT Honoris Corporindo Pratama. / Affiliated with the President Director of the Company, William Honoris, and affiliated with the Majority and Controlling Shareholder, PT Honoris Corporindo Pratama.



**Dwi Priyatno**  
Komisaris  
Commissioner

**Kewarganegaraan**  
Citizenship

Indonesia / Indonesia

**Usia**  
Age

64 tahun / 64 years old

**Domisili**  
Domicile

Jakarta / Jakarta

**Dasar Hukum Pengangkatan**  
Legal Basis of Appointment

Akta Pernyataan Keputusan RUPS Tahunan No. 12 tanggal 20 Agustus 2021 (2021-2026). / Deed of Statement of Annual GMS Resolutions No. 12 dated 20 August 2021 (2021-2026).

**Riwayat Pendidikan dan/atau Sertifikasi**  
Educational and/or Certification Background

- Akademi Angkatan Bersenjata Republik Indonesia (1982); / Indonesian Armed Forces Academy (1982);
- Sekolah Tinggi Ilmu Kepolisian (1987); / Police Academy (1987);
- Vocational Education dari Apeldorn III, Belanda (1990); / Vocational Education from Apeldorn III, the Netherlands (1990);
- Sekolah Staf dan Pemimpin Kepolisian Negara Republik Indonesia (1998); / Police Staff and Leadership School (1998);
- Sekolah Staf dan Pimpinan Administrasi Tingkat Tinggi (2007); / High-Level Administration Staff and Leadership School (2007);
- Senior Mission Leader Course, Afrika Selatan (2011); serta / Senior Mission Leader Course, South Africa (2011); and
- Lembaga Ketahanan Nasional Pusat Pelayanan Satu Atap (2012). / One-Stop Service Center of the National Defense Institution (2012).

**Pengalaman Kerja**  
Work Experience

- Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya (2013); serta / Metro Jaya Police Chief (2013); and
- Inspektorat Pengawasan Umum Kepolisian Negara Republik Indonesia dan Komisaris Jenderal Polisi (2014). / Inspectorate of General Supervision and Commissioner General of Police of the Republic of Indonesia (2014).

**Rangkap Jabatan**  
Concurrent Position

Tidak memiliki rangkap jabatan di perusahaan atau instansi lain. / Does not have any concurrent positions in other companies or institutions.

**Hubungan Afiliasi**  
Affiliation Relationship

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, anggota Direksi, serta Pemegang Saham Utama dan Pengendali, baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu. / Is not affiliated with any members of the Board of Commissioners, the Board of Directors, and the Majority and Controlling Shareholder, either directly or indirectly to the individual owners.



**Edwyn Lim**  
Komisaris  
Commissioner

 **Kewarganegaraan**  
Citizenship


Indonesia / Indonesia

 **Usia**  
Age

57 tahun / 57 years old

 **Domisili**  
Domicile

Jakarta / Jakarta

 **Dasar Hukum Pengangkatan**  
Legal Basis of Appointment

Akta Pernyataan Keputusan RUPS Tahunan No. 12 tanggal 20 Agustus 2021 (2021-2026). / Deed of Statement of Annual GMS Resolutions No. 12 dated 20 August 2021 (2021-2026).

 **Riwayat Pendidikan dan/atau Sertifikasi**  
Educational and/or Certification Background

Insinyur Teknik Sipil dari Universitas Kristen Jaya (1991). / Bachelor of Civil Engineering from Jaya Christian University (1991).

 **Pengalaman Kerja**  
Work Experience

- Direktur PT Agung Podomoro Land (2005-2007); serta / Director of PT Agung Podomoro Land (2005-2007); and
- Direktur Utama Perseroan (2007-2013). / President Director of the Company (2007-2013).

 **Rangkap Jabatan**  
Concurrent Position

Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan (sejak 2015). / Member of Company's Nomination and Remuneration Committee (since 2015).

 **Hubungan Afiliasi**  
Affiliation Relationship

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, anggota Direksi, serta Pemegang Saham Utama dan Pengendali, baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu. / Is not affiliated with any members of the Board of Commissioners, the Board of Directors, and the Majority and Controlling Shareholder, either directly or indirectly to the individual owners.



**Iwan Suryawijaya**  
Komisaris Independen  
Independent Commissioner

**Kewarganegaraan**  
Citizenship

Indonesia / Indonesia

**Usia**  
Age

65 tahun / 65 years old

**Domisili**  
Domicile

Jakarta / Jakarta

**Dasar Hukum Pengangkatan**  
Legal Basis of Appointment

- Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa No. 6 tanggal 3 Juni 2013 (2013-2016); / Deed of Statement of Extraordinary GMS Resolutions No. 6 dated 3 June 2013 (2013-2016);
- Akta Pernyataan Keputusan RUPS Tahunan No. 27 tanggal 17 Juni 2016 (2016-2021); serta / Deed of Statement of Annual GMS Resolutions No. 27 dated 17 June 2016 (2016-2021); and
- Akta Pernyataan Keputusan RUPS Tahunan No. 12 tanggal 20 Agustus 2021 (2021-2026) / Deed of Statement of Annual GMS Resolutions No. 12 dated 20 August 2021 (2021-2026).

**Riwayat Pendidikan dan/atau Sertifikasi**  
Educational and/or Certification Background

Sarjana Jurusan Manajemen dari National University of Singapore. / Bachelor Degree in Management from National University of Singapore.

**Pengalaman Kerja**  
Work Experience

- Divisi Pemasaran PT Modern Photo Film Co (1983-1994); / Marketing Division of PT Modern Photo Film Co (1983-1994);
- Direktur Pengelola PT Modern Indocitra (1994-1996); serta / Managing Director of PT Modern Indocitra (1994-1996); and
- Direktur Perseroan (1997-2007). / Director of the Company (1997-2007).

**Rangkap Jabatan**  
Concurrent Position

Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan (sejak 2015). / Chairperson of the Company's Nomination and Remuneration Committee (since 2015).

**Hubungan Afiliasi**  
Affiliation Relationship

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, anggota Direksi, serta Pemegang Saham Utama dan Pengendali, baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu. / Is not affiliated with any members of the Board of Commissioners, the Board of Directors, and the Majority and Controlling Shareholder, either directly or indirectly to the individual owners.

**Pernyataan Independensi**  
Statement of Independence

Beliau telah menjabat selama 3 periode dan telah menandatangani surat pernyataan independensi setelah diputuskan efektif menjabat berdasarkan keputusan RUPS Tahunan tanggal 20 Agustus 2021 untuk masa jabatan sampai dengan tahun 2026. / He has served for 3 terms and has signed a statement of independence after effectively serving based on the resolutions of the Annual GMS dated 20 August 2021 for a term of office until 2026.



**Nita Tanawidjaja**  
Komisaris Independen  
Independent Commissioner

**Kewarganegaraan**  
Citizenship

Indonesia / Indonesia

**Usia**  
Age

63 tahun / 63 years old

**Domisili**  
Domicile

Jakarta / Jakarta

**Dasar Hukum Pengangkatan**  
Legal Basis of Appointment

- Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa No. 6 tanggal 3 Juni 2013 (2013-2016); / Deed of Statement of Extraordinary GMS Resolutions No. 6 dated 3 June 2013 (2013-2016);
- Akta Pernyataan Keputusan RUPS Tahunan No. 27 tanggal 17 Juni 2016 (2016-2021); serta / Deed of Statement of Annual GMS Resolutions No. 27 dated 17 June 2016 (2016-2021); and
- Akta Pernyataan Keputusan RUPS Tahunan No. 12 tanggal 20 Agustus 2021 (2021-2026) / Deed of Statement of Annual GMS Resolutions No. 12 dated 20 August 2021 (2021-2026).

**Riwayat Pendidikan dan/atau Sertifikasi**  
Educational and/or Certification Background

- Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi dari Universitas Trisakti (1984); serta / Bachelor of Economics in Accounting from Trisakti University (1984); and
- Magister Manajemen Keuangan dari STIE Nusantara (2004). / Master of Management in Finance from STIE Nusantara (2004).

**Sertifikasi**  
Certification

Sertifikasi Akuntan Publik dan *Chartered of Accountant* (2014). / Public Accountant and Chartered Accountant Certifications (2014).

**Pengalaman Kerja**  
Work Experience

- Auditor Kantor Akuntan Publik Darmawan & Co (1983-1984); / Auditor of Public Accounting Firm Darmawan & Co (1983-1984);
- *Accounting Manager* Sincere Co (1985-1990); / Accounting Manager of Sincere Co (1985-1990);
- *Senior Finance Manager* PT Duta Semeru Utama (1990-1994); / Senior Finance Manager of PT Duta Semeru Utama (1990-1994);
- Direktur Keuangan PT Sejahterajaya Anugerahjaya (1994-2005); / Finance Director of PT Sejahterajaya Anugerahjaya (1994-2005);
- Direktur Keuangan dan Sekretaris Perusahaan PT Multi Indocitra Tbk (2005-2008); dan / Finance Director and Corporate Secretary of PT Multi Indocitra Tbk (2005-2008); and
- Direktur Keuangan PT Foton Mobilindo (2009-2013). / Finance Director of PT Foton Mobilindo (2009-2013).

**Rangkap Jabatan**  
Concurrent Position

Ketua Komite Audit Perseroan (sejak 2015). / Chair of the Company's Audit Committee (since 2015).

**Hubungan Afiliasi**  
Affiliation Relationship

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, anggota Direksi, serta Pemegang Saham Utama dan Pengendali, baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu. / Is not affiliated with any members of the Board of Commissioners, the Board of Directors, and the Majority and Controlling Shareholder, either directly or indirectly to the individual owners.

**Pernyataan Independensi**  
Statement of Independence

Beliau telah menjabat selama 3 periode dan telah menandatangani surat pernyataan independensi setelah diputuskan efektif menjabat berdasarkan keputusan RUPS Tahunan tanggal 20 Agustus 2021 untuk masa jabatan sampai dengan tahun 2026. / She has served for 3 terms and has signed a statement of independence after effectively serving based on the resolutions of the Annual GMS dated 20 August 2021 for a term of office until 2026.

**Perubahan Komposisi Anggota Dewan Komisaris dan Alasan Perubahan**

Pada tahun 2023, komposisi anggota Dewan Komisaris Perseroan tidak mengalami perubahan. Komposisi Dewan Komisaris Perseroan telah memenuhi ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

**Changes in Composition of Members of the Board of Commissioners and Reasons for Such Changes**

In 2023, the composition of members of the Company's Board of Commissioners was not changed. The composition of the Company's Board of Commissioners has complied with the provisions in the Financial Services Authority Regulation No. 33/POJK.04/2014 on Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies.

# Profil Direksi

## Profiles of the Board of Directors



**William Honoris**  
Direktur Utama  
President Director



### Kewarganegaraan Citizenship

Indonesia / Indonesia



### Usia Age

49 tahun / 49 years old



### Domisili Domicile

Jakarta / Jakarta



### Dasar Pengangkatan Pertama Kali dan Periode Menjabat Legal Basis of Initial Appointment and Terms of Office

Akta Pernyataan Keputusan RUPS Tahunan No. 12 tanggal 20 Agustus 2021 (2021-2026). / Deed of Statement of Annual GMS Resolutions No. 12 dated 20 August 2021 (2021-2026).



### Riwayat Pendidikan Educational Background

Sarjana Ekonomi dari University of Southern California, Amerika Serikat (1997). / Bachelor of Economics from University of Southern California, United States of America (1997).



### Pengalaman Kerja Experience

- Direktur International Minh Viet Co Ltd, Vietnam (1998-2005); / International Director of Minh Viet Co Ltd, Vietnam (1998-2005);
- Direktur Perseroan (2005-2013); / Director of the Company (2005-2013);
- Komisaris PT Modern Graha Lestari, Entitas Anak Perseroan (2017-2018); serta / Commissioner of PT Modern Graha Lestari (2017-2018); and
- Komisaris PT Astra Modern Land (2017-2021). / Commissioner of PT Astra Modern Land (2017-2021).



### Rangkap Jabatan Concurrent Positions

Menjabat di beberapa Entitas Anak Perseroan, yaitu: / Serves at several Company's Subsidiaries, such as:

- Komisaris PT Terus Maju Perkasa (sejak 2011); / Commissioner of PT Terus Maju Perkasa (since 2011);
- Komisaris PT Golden Surya Makmur (sejak 2012); / Commissioner of PT Golden Surya Makmur (since 2012);
- Direktur Modernland Overseas Pte Ltd (sejak 2013); / Director of Modernland Overseas Pte Ltd (since 2013);
- Direktur MLand Singapore Pte Ltd (sejak 2013); / Director of MLand Singapore Pte Ltd (since 2013);
- Komisaris PT Modern Industrial Estat (sejak 2014); / Commissioner of PT Modern Industrial Estat (since 2014);
- Komisaris PT Mitra Sindo Sukses (sejak 2014); / Commissioner of PT Mitra Sindo Sukses (since 2014);
- Direktur PT Modern Mitra Pratama (sejak 2014); / Director of PT Modern Mitra Pratama (since 2014);
- Direktur Marquee Land Pte Ltd (sejak 2014); / Director of Marquee Land Pte Ltd (since 2014);
- Direktur CastleLand Singapore Pte Ltd (sejak 2014); / Director of CastleLand Singapore Pte Ltd (since 2014);
- Direktur Utama PT Modern Mutiara Makmur (sejak 2015); / President Director of PT Modern Mutiara Makmur (since 2015);
- Direktur PT Modern Mitrakarya Serasi (sejak 2015); / Director of PT Modern Mitrakarya Serasi (since 2015);
- Komisaris PT Bagasasi Inti Pratama (sejak 2017); / Commissioner of PT Bagasasi Inti Pratama (since 2017);
- Komisaris PT Pertiwi Development (sejak 2017); / Commissioner of PT Pertiwi Development (since 2017);
- Direktur Utama PT Modern Panel Indonesia (sejak 2017); / President Director of PT Modern Panel Indonesia (since 2017);
- Komisaris PT Cikanindo Mega Realty (sejak 2017); / Commissioner of PT Cikanindo Mega Realty (since 2017);
- Komisaris PT Bentara Grha Cikanindo (sejak 2017); / Commissioner of PT Bentara Grha Cikanindo (since 2017);
- Direktur JGC Ventures Pte Ltd (sejak 2018); / Director of JGC Ventures Pte Ltd (since 2018);
- Direktur Modernland Holdings Pte Ltd (sejak 2018); / Director of Modernland Holdings Pte Ltd (since 2018);
- Komisaris PT Mitra Aplikasi Kosmo Indonesia (sejak 2019); / Commissioner of PT Mitra Aplikasi Kosmo Indonesia (since 2019);
- Komisaris PT Pesanggrahan Karya Cikanindo (sejak 2020); / Commissioner of PT Pesanggrahan Karya Cikanindo (since 2020);
- Komisaris PT Mitra Sindo Makmur (sejak 2020); / Commissioner of PT Mitra Sindo Makmur (since 2020);
- Direktur PT Sentralindo Karunia Lestari (sejak 2020); / Director of PT Sentralindo Karunia Lestari (since 2020);
- Komisaris PT Citra Sejahtera Pratama (sejak 2021); / Commissioner of PT Citra Sejahtera Pratama (since 2021);
- Direktur Utama PT Bisnis Lancar Makmur (2023); / President Director of PT Bisnis Lancar Makmur (2023);
- Direktur Utama PT Modern Graha Lestari (2023); / President Director of PT Modern Graha Lestari (2023);
- Direktur Utama PT Modern Asia Hospitaliti (2023). / President Director of PT Modern Asia Hospitaliti (2023).
- Komisaris PT Mega Agung Nusantara (sejak 2023); / Commissioner of PT Mega Agung Nusantara (since 2023);
- Komisaris PT Alismi Kencana (sejak 2023); / Commissioner of PT Alismi Kencana (since 2023);
- Komisaris PT Multi Tirta Mandiri (sejak 2023); dan / Commissioner of PT Multi Tirta Mandiri (since 2023); and
- Komisaris PT Solusi Prima Limbah Industri (sejak 2023). / Commissioner of PT Solusi Prima Limbah Industri (since 2023).



### Hubungan Afiliasi Affiliation Relationship

Memiliki hubungan afiliasi dengan Komisaris Utama Perseroan, yaitu Luntungan Honoris dan memiliki hubungan afiliasi dengan Pemegang Saham Pengendali, yaitu PT Honoris Corporindo Pratama. / Is affiliated with the President Commissioner of the Company, Luntungan Honoris, and with the Controlling Shareholder, namely PT Honoris Corporindo Pratama.



**Dharma Mitra**  
Direktur  
Director



**Kewarganegaraan**  
Citizenship

Indonesia / Indonesia



**Usia**  
Age

48 tahun / 48 years old



**Domisili**  
Domicile

Jakarta / Jakarta



**Dasar Pengangkatan Pertama Kali dan Periode Menjabat**  
Legal Basis of Initial Appointment and Terms of Office

Akta Pernyataan Keputusan RUPS Tahunan No. 12 tanggal 20 Agustus 2021 (2021-2026). / Deed of Statement of Annual GMS Resolutions No. 12 dated 20 August 2021 (2021-2026).



**Riwayat Pendidikan**  
Educational Background

- Sarjana Ekonomi dari Institut Bisnis Indonesia (1999); serta / Bachelor of Economics from Indonesian Business Institute (1999); and
- *Master of Business of Administration* dari Edinburgh Business School, Inggris (2002). / *Master of Business Administration* from Edinburgh Business School, UK (2002).



**Pengalaman Kerja**  
Experience

- *General Manager Human Resources* Agung Podomoro Group (2003-2008); serta / *General Manager Human Resources* of Agung Podomoro Group (2003–2008); and
- *Human Resources Division Head* Perseroan (2008-2015). / *Human Resources Division Head* of the Company (2008-2015).



**Rangkap Jabatan**  
Concurrent Positions

Menjabat di beberapa Entitas Anak Perseroan, yaitu: / Serves at several Company's Subsidiaries, such as:

- Direktur PT Modern Industrial Estat (sejak 2014); / Director of PT Modern Industrial Estat (since 2014);
- Komisaris PT Modern Panel Indonesia (sejak 2017); / Commissioner of PT Modern Panel Indonesia (since 2017);
- Direktur PT Modern Mutiara Makmur (sejak 2017); serta / Director of PT Modern Mutiara Makmur (since 2017); and.
- Direktur PT Modern Asia Hospitaliti (sejak 2020). / Director of PT Modern Asia Hospitaliti (since 2020).



**Hubungan Afiliasi**  
Affiliation Relationship

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, anggota Dewan Komisaris, serta Pemegang Saham Utama dan Pengendali, baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu. / Is not affiliated with any members of the Board of Commissioners, the Board of Directors, and the Majority and Controlling Shareholder, either directly or indirectly to the individual owners.



**Herman**  
Direktur  
Director

**Kewarganegaraan**  
Citizenship

Indonesia / Indonesia

**Usia**  
Age

53 tahun / 53 years old

**Domisili**  
Domicile

Tangerang / Tangerang

**Dasar Pengangkatan Pertama Kali dan Periode Menjabat**  
Legal Basis of Initial Appointment and Terms of Office

Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa No. 3 tanggal 5 November 2021 (2021-2026). / Deed of Statement of Extraordinary GMS Resolutions No. 3 dated 5 November 2021 (2021-2026).

**Riwayat Pendidikan**  
Educational Background

Sarjana *Computerized Accounting* dari Universitas Bina Nusantara Jakarta (1995). / Bachelor of Computerized Accounting from Bina Nusantara University Jakarta (1995).

**Pengalaman Kerja**  
Experience

- *Finance Manager* Perseroan (2009-2012); dan / Serves at several Company's Subsidiaries, such as:
- *Finance General Manager* Perseroan (2012-2021). / Finance General Manager of the Company (2012-2021)

Berpengalaman kerja di Entitas Anak Perseroan, yaitu: / Work experience in Company's Subsidiaries, such as:

- *Finance and Accounting Manager* PT Modern Industrial Estat (1998-2009); / Finance and Accounting Manager of PT Modern Industrial Estat (1998-2009);
- *Finance Director* PT Mitra Sindo Sukses (2012-2021); serta / Finance Director of PT Mitra Sindo Sukses (2012-2021); and
- *Direktur* PT Mitra Sindo Sukses (2017-2023). / Director of PT Mitra Sindo Sukses (2017-2023).

**Rangkap Jabatan**  
Concurrent Positions

Menjabat di beberapa Entitas Anak Perseroan, yaitu: / Serves at several Company's Subsidiaries, such as:

- *Direktur* PT Mitra Sindo Makmur (sejak 2017); / Director of PT Mitra Sindo Makmur (since 2017);
- *Direktur* PT Modern Graha Lestari (sejak 2017); / Director of PT Modern Graha Lestari (since 2017);
- *Direktur* PT Mitra Aplikasi Kosmo Indonesia (sejak 2019); / Director of PT Mitra Aplikasi Kosmo Indonesia (since 2019);
- *Direktur* PT Modern Industrial Estat (sejak 2020); / Director of PT Modern Industrial Estat (since 2020);
- *Direktur* PT The New Asia Industrial Estate (sejak 2020); / Director of PT The New Asia Industrial Estate (since 2020);
- *Direktur* PT Bagasasi Inti Pratama (sejak 2023) / Director of PT Bagasasi Inti Pratama (since 2023)
- *Direktur* PT Pertiwi Development (sejak 2023) / Director of PT Pertiwi Development (since 2023)
- *Direktur* Marquee Land Pte Ltd (sejak 2023); / Director of Marquee Land Pte Ltd (since 2023);
- *Direktur* Modernland Overseas Pte Ltd (sejak 2023); serta / Director of Modernland Overseas Pte Ltd (since 2023); and
- *Direktur* MLand Singapore Pte Ltd (sejak 2023). / Director of MLand Singapore Pte Ltd (since 2023).

**Hubungan Afiliasi**  
Affiliation Relationship

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, anggota Dewan Komisaris, serta Pemegang Saham Utama dan Pengendali, baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu. / Is not affiliated with any members of the Board of Commissioners, the Board of Directors, and the Majority and Controlling Shareholder, either directly or indirectly to the individual owners.



**Fetrizal Bobby Heryunda\***

Direktur  
Director



**Kewarganegaraan**  
Citizenship

Indonesia / Indonesia



**Usia**  
Age

47 tahun / 47 years old



**Domisili**  
Domicile

Jakarta / Jakarta



**Dasar Pengangkatan Pertama Kali dan Periode Menjabat**  
Legal Basis of Initial Appointment and Terms of Office

Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa No. 2 tanggal 1 September 2023 (2023-2026). /  
Deed of Statement of Extraordinary GMS Resolutions No. 2 dated 1 September 2023 (2023-2026).



**Riwayat Pendidikan**  
Educational Background

Magister Manajemen dari Universitas Indonesia (2001). / Magister Management from Universitas  
Indonesia (2001).



**Pengalaman Kerja**  
Experience

- *Sales Head Astra Credit Companies (2002-2004); / Sales Head of Astra Credit Companies (2002-2004);*
- *Assistant Vice President Product & Business PT Bank Permata Tbk (2004-2007); / Assistant Vice President Product & Business of PT Bank Permata Tbk (2004-2007);*
- *Head of Secured Loan PT Bank HSBC Indonesia (2007-2012); / Head of Secured Loan of PT Bank HSBC Indonesia (2007-2012);*
- *Head of Sales Transformation PT Bank ANZ Indonesia (2012-2013); / Head of Sales Transformation of PT Bank ANZ Indonesia (2012-2013);*
- *Sales & Marketing Director PT Nissan Financial Services Indonesia (2013-2018); / Sales & Marketing Director of PT Nissan Financial Services Indonesia (2013-2018);*
- *President Director of Multifinance PT Mitra Pratama Finance, Enititas Anak Perseroan (2018-2019); dan / President Director of Multifinance PT Mitra Pratama Finance, a Company Subsidiary (2018-2019); and*
- *Investment Director Perseroan (2019-2023). / Investment Director of the Company (2019-2023).*



**Rangkap Jabatan**  
Concurrent Positions

Menjabat di beberapa Entitas Anak Perseroan, yaitu: / Serves at several Company's Subsidiaries, such as:

- *Direktur PT Mitra Sindo Sukses (sejak 2022); / Director of PT Mitra Sindo Sukses (since 2022);*
- *Direktur CastleLand Singapore Pte Ltd (sejak 2023); / Director of CastleLand Singapore Pte Ltd (since 2023);*
- *Direktur JGC Ventures Pte Ltd (sejak 2023); dan / Director of JGC Ventures Pte Ltd (since 2023);*  
and
- *Direktur Modernland Holdings Pte Ltd, Enititas Anak Perseroan (sejak 2023). / Director of Modernland Holdings Pte Ltd, a Company Subsidiary (since 2023).*



**Hubungan Afiliasi**  
Affiliation Relationship

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, anggota Dewan Komisaris, serta Pemegang Saham Utama dan Pengendali, baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu. / Is not affiliated with any members of the Board of Commissioners, the Board of Directors, and the Majority and Controlling Shareholder, either directly or indirectly to the individual owners.

\* Efektif menjabat sejak tanggal 1 September 2023.  
Effectively serving from 1 September 2023.



**Pascall Wilson\***  
Direktur  
Director

**Kewarganegaraan**  
Citizenship

Indonesia / Indonesia

**Usia**  
Age

47 tahun / 47 years old

**Domisili**  
Domicile

Tangerang / Tangerang

**Dasar Pengangkatan Pertama Kali dan Periode Menjabat**  
Legal Basis of Initial Appointment and Terms of Office

Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa No. 2 tanggal 1 September 2023 (2023-2026). / Deed of Statement of Extraordinary GMS Resolutions No. 2 dated 1 September 2023 (2023-2026).

**Riwayat Pendidikan**  
Educational Background

Master of Business Administration dari California State University (2000). / Master of Business Administration from California State University (2000).

**Pengalaman Kerja**  
Experience

- *Business Development Officer* PT Catur Panins Aditama (2001-2005); / *Business Development Officer* of PT Catur Panins Aditama (2001-2005);
- *Marketing Operation Manager* PT Pilar Selaras (2005-2008); / *Marketing Operation Manager* of PT Pilar Selaras (2005-2008);
- *General Manager Sales & Marketing* PT Net Multimedia (2008-2009); / *General Manager Sales & Marketing* PT Net Multimedia (2008-2009);
- *General Manager Sales & Marketing* PT Angels Products - Sugar Refinery (2009-2011); / *General Manager Sales & Marketing* PT Angels Products - Sugar Refinery (2009-2011);
- *Vice Director* PT Graha Buana Cikarang (2011-2015); dan / *Vice Director* of PT Graha Buana Cikarang (2011-2015); and
- *Managing Director* PT Modern Industrial Estat, Entitas Anak Perseroan (2016-2023) / *Managing Director* of PT Modern Industrial Estate, a Subsidiary of the Company (2016-2023).

**Rangkap Jabatan**  
Concurrent Positions

Menjabat di beberapa Entitas Anak Perseroan, yaitu: / Served in several Subsidiaries of the Company, namely

- *Direktur Utama* PT Modern Industrial Estat (sejak 2017); / *President Director* of PT Modern Industrial Estate (since 2017);
- *Direktur Utama* PT Mega Agung Nusantara (sejak 2017); / *President Director* of PT Mega Agung Nusantara (since 2017);
- *Direktur Utama* PT The New Asia Industrial Estate (sejak 2017); / *President Director* of PT The New Asia Industrial Estate (since 2017);
- *Direktur* PT Alismi Kencana (sejak 2017); / *Director* of PT Alismi Kencana (since 2017)
- *Direktur* PT Selaras Bangun Multijaya (sejak 2017); / *Director* of PT Selaras Bangun Multijaya (since 2017);
- *Direktur* PT Bekasi Development (sejak 2020); / *Director* of PT Bekasi Development (since 2020);
- *Direktur* PT Mega Agung Liong Nusantara (sejak 2023); / *Director* of PT Mega Agung Liong Nusantara (since 2023);
- *Direktur* PT Multi Tirta Mandiri (sejak 2023); dan / *Director* of PT Multi Tirta Mandiri (since 2023); and
- *Direktur* PT Solusi Prima Limbah Industri (sejak 2023). / *Director* of PT Solusi Prima Limbah Industri (since 2023).

**Hubungan Afiliasi**  
Affiliation Relationship

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, anggota Dewan Komisaris, serta Pemegang Saham Utama dan Pengendali, baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu. / Is not affiliated with any members of the Board of Commissioners, the Board of Directors, and the Majority and Controlling Shareholder, either directly or indirectly to the individual owners.

\* Efektif menjabat sejak tanggal 1 September 2023.  
Effectively serving from 1 September 2023.



**David Iman Santosa\*\***  
Direktur  
Director

**Kewarganegaraan**  
Citizenship

Indonesia / Indonesia

**Usia**  
Age

49 tahun / 49 years old

**Domisili**  
Domicile

Jakarta / Jakarta

**Dasar Pengangkatan Pertama Kali dan Periode Menjabat**  
Legal Basis of Initial Appointment and Terms of Office

Akta Pernyataan Keputusan RUPS Tahunan No. 12 tanggal 20 Agustus 2021 (2021-2023). / Deed of Statement of Annual GMS Resolutions No. 12 dated 20 August 2021 (2021-2023).

**Riwayat Pendidikan**  
Educational Background

- Sarjana Arsitektur dari Universitas Parahyangan, Bandung (1998); serta / Bachelor of Architecture from Universitas Parahyangan, Bandung (1998); and
- *Master of Science dari Delft University of Technology, Belanda (2001).* / Master of Science from Delft University of Technology, Netherlands (2001).

**Pengalaman Kerja**  
Experience

- Direktur PT Lippo Karawaci Tbk (2002-2012); / Director of PT Lippo Karawaci Tbk (2002-2012);
- Direktur PT Lippo Cikarang Tbk (2012-2013); serta / Director of PT Lippo Cikarang Tbk (2012-2013); and
- Chief of Astra Property PT Astra International Tbk (2013-2018). / Chief of Astra Property of PT Astra International Tbk (2013-2018).

**Rangkap Jabatan**  
Concurrent Positions

- Direktur Utama PT Bisnis Lancar Makmur, Entitas Anak Perseroan (sejak 2019); / President Director of PT Bisnis Lancar Makmur, a Subsidiary of the Company (since 2019);
- Direktur Utama PT Mitra Sindo Makmur, Entitas Anak Perseroan (sejak 2020); / President Director of PT Mitra Sindo Makmur, a Subsidiary of the Company (since 2020);
- Direktur Utama PT Mitra Sindo Sukses, Entitas Anak Perseroan (sejak 2020); / President Director of PT Mitra Sindo Sukses, a Subsidiary of the Company (since 2020);
- Direktur Utama PT Modern Graha Lestari, Entitas Anak Perseroan (sejak 2020); / President Director of PT Modern Graha Lestari, a Subsidiary of the Company (since 2020);
- Direktur Utama PT Bagasasi Inti Pratama, Entitas Anak Perseroan (sejak 2020); / President Director of PT Bagasasi Inti Pratama, a Subsidiary of the Company (since 2020);
- Direktur Utama PT Pertiwi Development, Entitas Anak Perseroan (sejak 2020); / President Director of PT Pertiwi Development, a Subsidiary of the Company (since 2020);
- Komisaris PT Griya Sukamanah Permai, Entitas Anak Perseroan (sejak 2020); serta / Commissioner of PT Griya Sukamanah Permai, a Subsidiary of the Company (since 2020); and
- Direktur PT Lotte Land Modern Realty, Entitas Asosiasi Perseroan (sejak 2019). / Director of PT Lotte Land Modern Realty, an Associated Entity of the Company (since 2019).

**Hubungan Afiliasi**  
Affiliation Relationship

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, anggota Dewan Komisaris, serta Pemegang Saham Utama dan Pengendali, baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu. / Is not affiliated with any members of the Board of Commissioners, the Board of Directors, and the Majority and Controlling Shareholder, either directly or indirectly to the individual owners.

\*\* Efektif berhenti menjabat sejak tanggal 1 September 2023.  
\*\* Effectively ceases to serve as of 1 September 2023.

**Perubahan Komposisi Anggota Direksi dan Alasan Perubahannya**

Pada tahun 2023, Perseroan melakukan perubahan komposisi anggota Direksi karena adanya anggota Direksi yang mengundurkan diri. Adapun perubahan komposisi tersebut ditunjukkan sebagai berikut:

**1 Januari 2023 – 1 September 2023**

Direktur Utama : William Honoris  
Direktur : Dharma Mitra  
Direktur : Herman  
Direktur : David Iman Santosa

**1 September 2023 – 2026**

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

**Changes in Composition of Members of the Board of Directors and Reasons for Such Changes**

In 2023, the Company changed the composition of members of the Board of Directors due to the resignation of a member of the Board of Directors. The changes in composition are shown as follows:

**1 January 2023 – 1 September 2023**

President Director : William Honoris  
Director : Dharma Mitra  
Director : Herman  
Director : David Iman Santosa

**1 September 2023 – 2026**

President Director : William Honoris  
Director : Dharma Mitra  
Director : Herman  
Director : Fetrizal Bobby Heryunda  
Director : Pascall Wilson



# Jumlah Karyawan

## Total Workforce

Uraian	2023			2022			Description
	Pria Male	Wanita Female	Total	Pria Male	Wanita Female	Total	
<b>Berdasarkan Jabatan</b> Based on Employment Position							
Komisaris	6	1	7	6	1	7	Commissioner
Kepala Perusahaan	1	0	1	1	0	1	Company Head
Wakil Kepala Perusahaan	1	0	1	1	0	1	Deputy Company Head
Kepala Divisi	17	1	18	23	1	24	Division Head
Kepala Departemen	98	27	125	98	27	125	Department Head
Kepala Bagian	115	32	147	114	32	146	Section Head
Kepala Unit	211	69	280	224	69	293	Unit Head
Anggota	266	79	345	276	79	355	Member
<b>Total</b>	<b>715</b>	<b>209</b>	<b>924</b>	<b>743</b>	<b>209</b>	<b>952</b>	<b>Total</b>
<b>Berdasarkan Status Ketenagakerjaan</b> Based on Employment Status							
Tetap	342	69	411	344	69	413	Permanent
Tidak Tetap	373	140	513	399	140	539	Temporary
<b>Total</b>	<b>715</b>	<b>209</b>	<b>924</b>	<b>743</b>	<b>209</b>	<b>952</b>	<b>Total</b>
<b>Berdasarkan Tingkat Pendidikan</b> Based on Level of Education							
Doktor	1	0	1	1	0	1	Doctorate
Pascasarjana	23	5	28	23	5	28	Postgraduate
Sarjana	239	97	336	239	97	336	Undergraduate
Diploma	55	28	83	55	28	83	Associate Degree
SLTA	334	74	408	357	74	431	Senior High school
SD-SLTP	63	5	68	68	5	73	Elementary & Secondary School
<b>Total</b>	<b>715</b>	<b>209</b>	<b>924</b>	<b>743</b>	<b>209</b>	<b>952</b>	<b>Total</b>
<b>Berdasarkan Usia</b> Based on Age							
>50 tahun	121	10	131	118	10	128	>50 years
41-50 tahun	261	40	301	282	40	322	41-50 years old
31-40 tahun	210	56	266	223	56	279	31-40 years old
21-30 tahun	122	99	221	118	99	217	21-30 years old
<20 tahun	1	4	5	2	4	6	<20 years old
<b>Total</b>	<b>715</b>	<b>209</b>	<b>924</b>	<b>743</b>	<b>209</b>	<b>952</b>	<b>Total</b>
<b>Berdasarkan Penggunaan Tenaga Kerja</b> Based on Origin							
Lokal	714	209	923	741	209	950	Local
Asing	1	0	1	2	0	2	Foreign
<b>Total</b>	<b>715</b>	<b>209</b>	<b>924</b>	<b>743</b>	<b>209</b>	<b>952</b>	<b>Total</b>
<b>Berdasarkan Masa Kerja</b> Based on Working Period							
>10 tahun	255	46	301	263	46	309	>10 years
6-10 tahun	177	66	243	181	66	247	6-10 years
1-5 tahun	145	52	197	152	52	204	1-5 years
<1 tahun	138	45	183	147	45	192	<1 year
<b>Total</b>	<b>715</b>	<b>209</b>	<b>924</b>	<b>743</b>	<b>209</b>	<b>952</b>	<b>Total</b>

# Komposisi Kepemilikan Saham

## Share Ownership Composition

Uraian Description	31 Desember 2023 31 December 2023			1 Januari 2023 1 January 2023		
	Jumlah Saham (Lembar Saham) Total Shares (Number of Shares)	Kepemilikan Saham Share Ownership (%)	Total	Jumlah Saham (Lembar Saham) Total Shares (Number of Shares)	Kepemilikan Saham Share Ownership (%)	Total
<b>Kepemilikan Saham Lebih dari 5%</b> Ownership of More Than 5%						
PT Honoris Corporindo Pratama	1,677,489,426	13.38	311,972,118,850	2,300,830,526	18.36	431,405,723,625
PT Panin Sekuritas Tbk	1,579,291,868	12.60	293,709,768,125	1,017,538,468	8.12	190,788,462,750
Haiyanto	1,200,996,800	9.58	223,356,112,188	1,120,874,500	8.94	210,163,968,750
AA Land Pte Ltd	932,515,721	7.44	173,425,179,815	932,515,721	7.44	174,846,697,688
Woodside Global Ventures Inc	825,600,100	6.59	153,541,482,007	825,600,000	6.59	154,800,000,000
<b>Kepemilikan Saham Kurang dari 5%</b> Ownership of Less Than 5%						
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%) / Public (less than 5% each)	6,317,173,407	50.40	1,174,840,176,109	6,335,708,107	50.55	1,168,839,984,281
<b>Total</b>	<b>12,533,067,322</b>	<b>100.00</b>	<b>2,330,844,837,094</b>	<b>12,533,067,322</b>	<b>100.00</b>	<b>2,330,844,837,094</b>

## Kepemilikan Saham Langsung dan Tidak Langsung atas Saham Perseroan oleh Anggota Dewan Komisaris dan Direksi

Direct and Indirect Share Ownership of Company Shares by Members of the Board of Commissioners and the Board of Directors

Per 31 Desember 2023, seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi tidak memiliki saham di Perseroan, baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga tidak terdapat informasi terkait kepemilikan dan setiap perubahan kepemilikan atas saham Perseroan yang dapat disampaikan dalam Laporan Tahunan ini.

As at 31 December 2023, all members of the Board of Commissioners and the Board of Directors did not own shares in the Company, either directly or indirectly, so there is no information related to ownership and any changes in ownership of the Company's shares to be reported in this Annual Report.

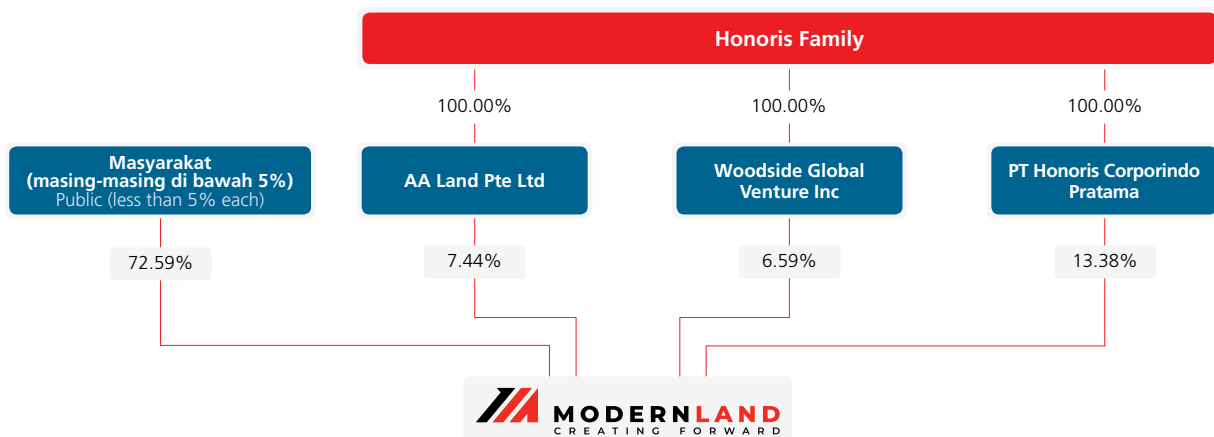
# Komposisi Pemegang Saham berdasarkan Status Kepemilikan Saham

Share Ownership Composition based on Ownership Status

Uraian Description	31 Desember 2023 31 December 2023			1 Januari 2023 1 January 2023		
	Jumlah Pemegang Saham Number of Shareholders	Jumlah Saham (Lembar Saham) Total Shares (Number of Shares)	Kepemilikan Saham Share Ownership (%)	Jumlah Pemegang Saham Number of Shareholders	Jumlah Saham (Lembar Saham) Total Shares (Number of Shares)	Kepemilikan Saham Share Ownership (%)
Individu Lokal Local Individual	8,638	4,216,690,826	33.64	9,975	3,915,956,326	31.24
Institusi Lokal Local Institution	126	5,358,742,877	42.76	133	5,535,651,377	44.17
Individu Asing Foreign Individual	24	5,181,552	0.04	28	5,954,852	0.05
Institusi Asing Foreign Institution	64	2,952,452,067	23.56	64	3,075,504,767	24.54
<b>Total</b>	<b>8,852</b>	<b>12,533,067,322</b>	<b>100.00</b>	<b>10,200</b>	<b>12,533,067,322</b>	<b>100.00</b>

## Struktur Pemegang Saham Pengendali

Controlling Shareholders Structure



Berdasarkan struktur Pemegang Saham Perseroan, PT Honoris Corporindo Pratama merupakan Pemegang Saham Pengendali Perseroan dengan kepemilikan saham sebesar 13,38%. Sedangkan penerima manfaat akhir perorangan adalah Keluarga Honoris.

Based on the Company's Shareholders Structure, PT Honoris Corporindo Pratama is the Controlling Shareholder of the Company with 13.38% share ownership. Thus, the ultimate individual owner is the Honoris Family.

### Perlakuan yang Sama terhadap Seluruh Pemegang Saham

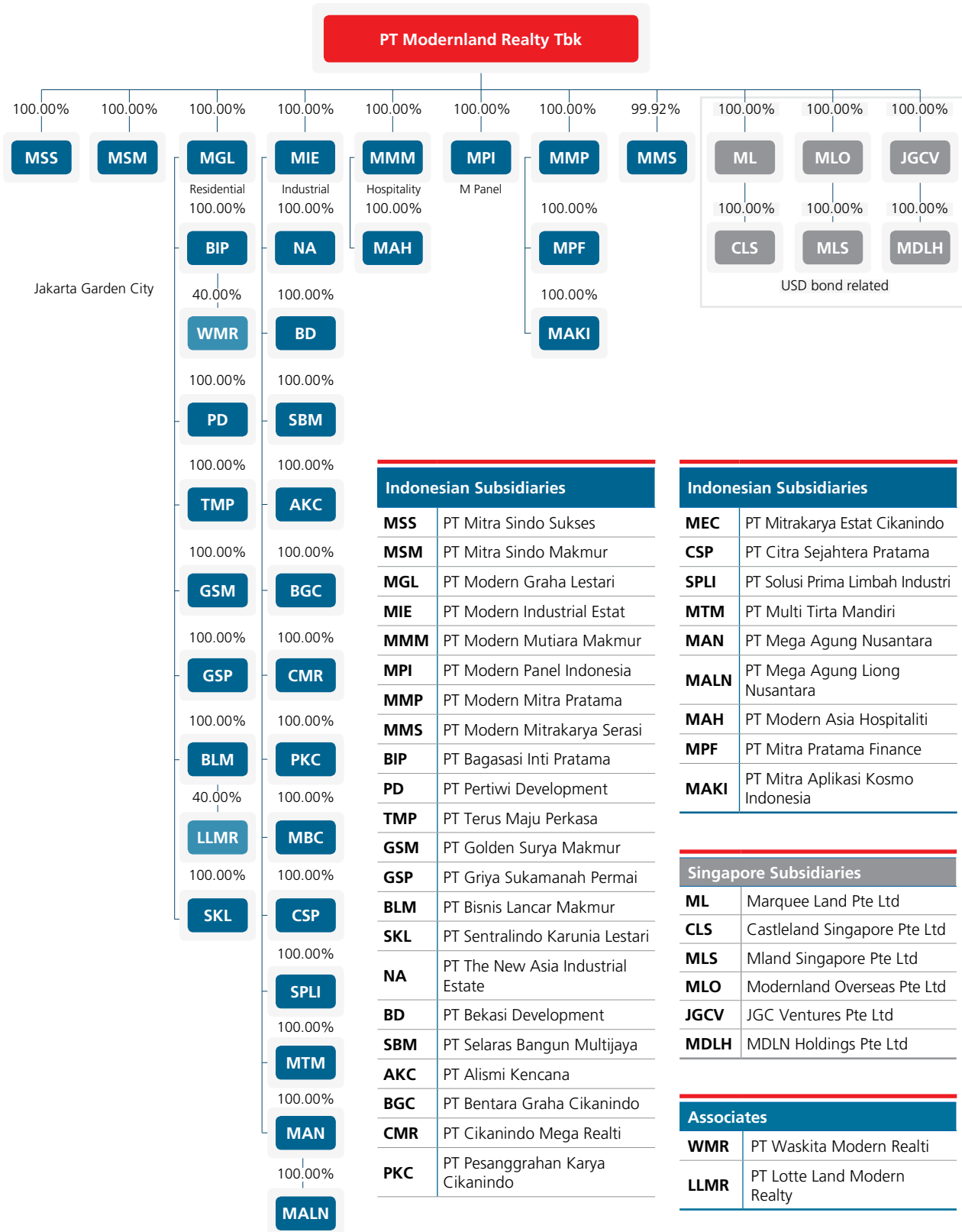
Perseroan menjamin seluruh Pemegang Saham, baik mayoritas maupun minoritas, memperoleh perlakuan yang sama terkait keterbukaan informasi. Hal ini ditujukan agar tidak terdapat informasi pihak dalam (*inside information*) yang hanya diketahui oleh Pemegang Saham Mayoritas.

### Equal Treatment to All Shareholders

The Company guarantees that all Shareholders, both majority and minority, receive equal treatment regarding information disclosure. This is intended to ensure that there is no inside information known only to the Majority Shareholders.

# Struktur Korporasi

## Corporate Structure





# Informasi Entitas Anak dan Entitas Asosiasi

Information on Subsidiaries and Associates

## Informasi Entitas Anak dan Entitas Asosiasi

Hingga akhir tahun 2023, Perseroan memiliki 11 Entitas Anak langsung, 26 Entitas Anak tidak langsung, serta 2 Entitas Asosiasi yang ditunjukkan sebagai berikut:

## Information on Subsidiaries and Associates

Until end of 2023, the Company has 11 direct Subsidiaries, 26 indirect Subsidiaries, and 2 Associated Entities, disclosed as follows:

Nama Name	Alamat Address	Bidang Usaha Line of Business	Total Aset Sebelum Eliminasi (dalam jutaan Rupiah) Total Assets Before Elimination (in million Rupiah)	Kepemilikan Saham Share Ownership (%)	Tahun Beroperasi Operating Since
<b>Kepemilikan Langsung</b> Direct Ownership					
PT Mitra Sindo Sukses	Jl. Cakung Cilincing Kel. Cakung Timur, Kec. Cakung Jakarta Timur T : +6221 2906 1500 F : +6221 2906 1501	Real Estat Real Estate	1,473,341	100.00	2008
PT Mitra Sindo Makmur	Jl. Cakung Cilincing Kel. Cakung Timur, Kec. Cakung Jakarta Timur T : +6221 2906 1500 F : +6221 2906 1501	Real Estat Real Estate	827,611	100.00	2008
PT Modern Industrial Estat	Jl. Raya Jakarta - Serang Desa Namboilir, Kec. Cikande Kab. Serang T : +62254 401 604 F : +62254 400 578	Real Estat Real Estate	5,668,072	100.00	2008
PT Modern Panel Indonesia	Kawasan Industri Modern Blok B3 Desa Namboilir, Kec. Kibin Kab. Serang T : +62254 400 615 F : +62254 828 5709	Manufaktur Manufacturing	123,600	100.00	2011
PT Modern Mutiara Makmur	Green Central City Commercial Area Lt. 5 Jl. Gajah Mada No. 188 Glodok, Taman Sari Jakarta Barat T : +6221 2936 7777 F : +6221 2936 9999	Perhotelan Hotels	149,294	100.00	2011
PT Modern Graha Lestari	Green Central City Commercial Area Lt. 5 Jl. Gajah Mada No. 188 Glodok, Taman Sari Jakarta Barat T : +6221 2936 5888 F : +6221 2936 9999	Holding	2,520,649	100.00	2012
Modernland Overseas Pte Ltd	1 Marina Boulevard #28-00 One Marina Boulevard Singapore T : +65 6890 7129 F : +65 6302 3345	Holding	4,162,840	100.00	2013

Nama Name	Alamat Address	Bidang Usaha Line of Business	Total Aset Sebelum Eliminasi (dalam jutaan Rupiah) Total Assets Before Elimination (in million Rupiah)	Kepemilikan Saham Share Ownership (%)	Tahun Beroperasi Operating Since
Marquee Land Pte Ltd	1 Marina Boulevard #28-00 One Marina Boulevard Singapore T : +65 6890 7129 F : +65 6302 3345	Holding	812,488	100.00	2014
JGC Ventures Pte Ltd	1 Marina Boulevard #28-00 One Marina Boulevard Singapore T : +65 6890 7129 F : +65 6302 3345	Holding	2,409,862	100.00	2018
PT Modern Mitra Pratama	Green Central City Commercial Area Lt. 5 Jl. Gajah Mada No. 188 Glodok, Taman Sari Jakarta Barat T : +6221 2936 5888 F : +6221 2936 9999	Jasa Services	120,920	100.00	Belum Beroperasi Not Yet Operating
PT Modern Mitrakarya Serasi	Green Central City Commercial Area Lt. 5 Jl. Gajah Mada No. 188 Glodok, Taman Sari Jakarta Barat T : +6221 2936 5888 F : +6221 2936 9999	Real Estat Real Estate	49,166	99.92	Belum Beroperasi Not Yet Operating

**Kepemilikan Tidak Langsung melalui PT Modern Industrial Estat**  
Indirect Ownership through PT Modern Industrial Estat

PT The New Asia Industrial Estate	Jl. Raya Jakarta - Serang Desa Namboilir, Kec. Cikande Kab. Serang T : +62254 401 604 F : +62254 400 578	Real Estat Real Estate	683,562	100.00	2007
PT Bekasi Development	Jl. Marunda Makmur No. 8 Kel. Segaramakmur, Kec. Tarumajaya Kab. Serang T : +6221 2936 5888 F : +6221 293 6777	Real Estat Real Estate	221,693	100.00	2013
PT Mega Agung Nusantara	Jl. Marunda Makmur No. 8 Kel. Segaramakmur, Kec. Tarumajaya Kab. Serang T : +6221 8899 0888 F : +6221 8899 0280	Real Estat Real Estate	568,476	100.00	2014
PT Alismi Kencana	Jl. Marunda Makmur No. 8 Kel. Segaramakmur, Kec. Tarumajaya Kab. Serang T : +6221 8899 0888 F : +6221 8899 0280	Real Estat Real Estate	8,074	100.00	Belum Beroperasi Not Yet Operating
PT Selaras Bangun Multijaya	Jl. Marunda Makmur No. 8 Kel. Segaramakmur, Kec. Tarumajaya Kab. Serang T : +6221 8899 0888 F : +6221 8899 0280	Real Estat Real Estate	6,722	100.00	Belum Beroperasi Not Yet Operating
PT Cikanindo Mega Realti	Komplek Ruko Blok B No. 5A Kawasan Industri Modern Cikande Jl. Raya Jakarta - Serang Desa Namboilir, Kec. Kibin Kab. Serang T : +62254 401 605 F : +62254 401 830	Real Estat Real Estate	96,956	100.00	2019

Nama Name	Alamat Address	Bidang Usaha Line of Business	Total Aset Sebelum Eliminasi (dalam jutaan Rupiah) Total Assets Before Elimination (in million Rupiah)	Kepemilikan Saham Share Ownership (%)	Tahun Beroperasi Operating Since
PT Bentara Grha Cikanindo	Komplek Ruko Blok B No. 5A Kawasan Industri Modern Cikande Jl. Raya Jakarta - Serang Desa Namboilir, Kec. Kibin Kab. Serang T : +62254 401 605 F : +62254 401 830	Real Estat Real Estate	45,165	100.00	2019
PT Pesanggrahan Karya Cikanindo	Komplek Ruko Blok B No. 5A Kawasan Industri Modern Cikande Jl. Raya Jakarta - Serang Desa Namboilir, Kec. Kibin Kab. Serang T : +62254 401 605 F : +62254 401 830	Real Estat Real Estate	528	100.00	Belum Beroperasi Not Yet Operating
PT Mitrakarya Estat Cikanindo	Jl. Raya Jakarta Serang Desa Nambo Ilir, Kec. Kibin Kab. Serang T : +62254 401 605 F : +62254 401 830	Real Estat Real Estate	500	100.00	Belum Beroperasi Not Yet Operating
PT Citra Sejahtera Pratama	Kawasan Industri Modern Cikande Blok B No. 3 Jl. Raya Jakarta Serang Desa Namboilir, Kec. Kibin Kab. Serang T : +62254 216 442	Real Estat Real Estate	177,754	100.00	Belum Beroperasi Not Yet Operating
PT Solusi Prima Limbah Industri	Jl. Raya Jakarta Serang KM 68 Ds. Nambo Ilir, Kec. Kibin Kab. Serang T : +62254 401 604	Treatment dan Pembuangan Limbah berbahaya Treatment and Disposal of Hazardous Waste	13,216	100.00	Belum Beroperasi Not Yet Operating
PT Multi Tirta Mandiri	Jl. Modern Industri XXIV Blok BF No. 14 Kel. Bandung, Kec. Bandung Kab. Serang T : +6285211216442	Penampungan, Penjernihan dan Penyaluran Air Minum Water Storage, Purification, and Distribution for Drinking Water	66,822	90.00	2023
<b>Kepemilikan Tidak Langsung melalui PT Mega Agung Nusantara</b> Indirect Ownership through PT Mega Agung Nusantara					
PT Mega Agung Liong Nusantara	Jl. Marunda Makmur No. 8 Kel. Segaramakmur, Kec. Tarumajaya Kab. Serang T : +6221 8899 0888 F : +6221 8899 0280	Real Estat Real Estate	105,806	100.00	Belum Beroperasi Not Yet Operating
<b>Kepemilikan Tidak Langsung melalui PT Modern Mutiara Makmur</b> Indirect Ownership through PT Modern Mutiara Makmur					
PT Modern Asia Hospitaliti	Jl. Raya Modern Industri No. 2 Kel. Namboilir, Kec. Kibin Kab. Serang T : +62254 795 0789 F : +62254 795 0678	Perhotelan Hotels	126,821	100.00	2018
<b>Kepemilikan Tidak Langsung melalui PT Modern Graha Lestari</b> Indirect Ownership through PT Modern Graha Lestari					
PT Pertiwi Development	Jl. Marunda Makmur No. 8 Kel. Segaramakmur, Kec. Tarumajaya Kab. Serang T : +6221 2936 5888 F : +6221 293 6777	Real Estat Real Estate	263,469	100.00	2013

Nama Name	Alamat Address	Bidang Usaha Line of Business	Total Aset Sebelum Eliminasi (dalam jutaan Rupiah) Total Assets Before Elimination (in million Rupiah)	Kepemilikan Saham Share Ownership (%)	Tahun Beroperasi Operating Since
PT Bagasasi Inti Pratama	Jl. Marunda Makmur No. 8 Kel. Segaramakmur, Kec. Tarumajaya Kab. Serang T : +6221 8899 0888 F : +6221 8899 0280	Real Estat Real Estate	1,203,096	100.00	2013
PT Golden Surya Makmur	Perum Cikande Permai Blok B Desa Situterate, Kec. Cikande Kab. Serang T : +62254 401 932	Real Estat Real Estate	36,679	100.00	2011
PT Terus Maju Perkasa	Green Central City Commercial Area Lt. 5 Jl. Gajah Mada No. 188 Glodok, Taman Sari Jakarta Barat T : +6221 2936 5888 F : +6221 2936 999	Real Estat Real Estate	12,801	100.00	2012
PT Griya Sukamanah Permai	Jl. Kampung Daru Pos No. 9 Desa Daru, Kec. Jembe Tangerang T : +6221 2936 5888 F : +6221 2936 5999	Real Estat Real Estate	481,040	100.00	2019
PT Bisnis Lancar Makmur	Green Central City Commercial Area Lt. 5 Jl. Gajah Mada No. 188 Glodok, Taman Sari Jakarta Barat T : +6221 2936 5888 F : +6221 2936 999	Real Estat Real Estate	384,887	100.00	2019
PT Sentralindo Karunia Lestari	Green Central City Commercial Area Lt. 5 Jl. Gajah Mada No. 188 Glodok, Taman Sari Jakarta Barat T : +6221 2936 5888 F : +6221 2936 999	Real Estat Real Estate	142,410	100.00	2019
<b>Kepemilikan Tidak Langsung melalui Modernland Overseas Pte Ltd</b> Indirect Ownership through Modernland Overseas Pte Ltd					
Mland Singapore Pte Ltd	1 Marina Boulevard #28-00 One Marina Boulevard Singapore T : +65 6890 7129 F : +65 6302 3345	Holding	4,136,476	100.00	2013
<b>Kepemilikan Tidak Langsung melalui Marquee Land Pte Ltd</b> Indirect Ownership through Marquee Land Pte Ltd					
Castleland Singapore Pte Ltd	1 Marina Boulevard #28-00 One Marina Boulevard Singapore T : +65 6890 7129 F : +65 6302 3345	Holding	2,503,373	100.00	2014
<b>Kepemilikan Tidak Langsung melalui JGC Ventures Pte Ltd</b> Indirect Ownership through JGC Ventures Pte Ltd					
MDLN Holding Pte Ltd	1 Marina Boulevard #28-00 One Marina Boulevard Singapore T : +65 6890 7129 F : +65 6302 3345	Holding	2,409,727	100.00	2018
<b>Kepemilikan Tidak Langsung melalui PT Modern Mitra Pratama</b> Indirect Ownership through PT Modern Mitra Pratama					
PT Mitra Pratama Finance	Green Central City Commercial Area Lt. 5 Jl. Gajah Mada No. 188 Glodok, Taman Sari Jakarta Barat T : +6221 2937 9425 F : +6221 2937 9426	Perusahaan Pembiayaan Finance Company	100,916	100.00	Belum Beroperasi Not Yet Operating



Nama Name	Alamat Address	Bidang Usaha Line of Business	Total Aset Sebelum Eliminasi (dalam jutaan Rupiah) Total Assets Before Elimination (in million Rupiah)	Kepemilikan Saham Share Ownership (%)	Tahun Beroperasi Operating Since
PT Mitra Aplikasi Kosmo Indonesia	Green Central City Commercial Area Lt. 5 Jl. Gajah Mada No. 188 Glodok, Taman Sari Jakarta Barat T : +6221 2936 5888 F : +6221 2936 9999	Perdagangan dan Jasa Trading and Service	250	100.00	Belum Beroperasi Not Yet Operating

#### Entitas Asosiasi Associated Entities

PT Lotte Land Modern Realty	Marketing Gallery SEQUOIA 7 Jl. Jakarta Garden City Lot. 1A Jakarta Timur T : +6221 2906 1500	Real Estat Real Estate	962,594	40.00	2019
PT Waskita Modern Realty	Ruko Suncity Square Jl. Mayor Madmuin Hasibuan Blok A-49 dan A-50, Kel. Marga Jaya, Kec. Bekasi Selatan Kota Bekasi 17141 T : +6221 8946 9000	Real Estat Real Estate	482,226	40.00	2018

## Kronologi Pencatatan Saham

### Share Listing Chronology

Tanggal Date	Uraian Description	Jumlah Saham yang Diterbitkan (Lembar Saham) Total Number of Shares Issued (Shares)	Harga Nominal Nominal Value (Rp)	Harga Penawaran Offering Price (Rp)	Total Saham Beredar (Lembar Saham) Total Number of Shares Outstanding (Shares)	Bursa Pencatatan Saham Stock Exchange Listing
--------------	--------------------	---	----------------------------------	-------------------------------------	--	---

#### Saham Seri A Series A Shares

18 Januari 1993 18 January 1993	Penawaran umum saham perdana Initial public offering	74,800,000	1,000	4,650	74,800,000	Bursa Efek Indonesia Indonesia Stock Exchange
1 Juli 1997 1 July 1997	Pemecahan nilai nominal saham Stock split	-	500	-	149,600,000	Bursa Efek Indonesia Indonesia Stock Exchange
4 Agustus 1997 4 August 1997	Penerbitan saham bonus Issuance of bonus shares	118,700,800	500	-	268,300,800	Bursa Efek Indonesia Indonesia Stock Exchange
30 Maret 1998 30 March 1998	Penerbitan saham bonus Issuance of bonus shares	308,389,452	500	-	576,690,252	Bursa Efek Indonesia Indonesia Stock Exchange
30 Maret 1998 30 March 1998	Penerbitan dividen saham Issuance of dividend shares	157,780,650	500	-	734,470,902	Bursa Efek Indonesia Indonesia Stock Exchange

Tanggal Date	Uraian Description	Jumlah Saham yang Diterbitkan (Lembar Saham) Total Number of Shares Issued (Shares)	Harga Nominal Nominal Value (Rp)	Harga Penawaran Offering Price (Rp)	Total Saham Beredar (Lembar Saham) Total Number of Shares Outstanding (Shares)	Bursa Pencatatan Saham Stock Exchange Listing
1995-2003	Hasil penawaran umum terbatas I dengan obligasi wajib konversi Proceeds from limited public offering I with mandatory convertible bonds	91,319,861	500	-	825,790,763	Bursa Efek Indonesia Indonesia Stock Exchange
9 September 2005	Penerbitan saham baru Issuance of new shares	1,641,054,925	500	-	2,466,845,688	Bursa Efek Indonesia Indonesia Stock Exchange
2008	Penerbitan saham baru Issuance of new shares	590,000,000	500	-	3,056,845,688	Bursa Efek Indonesia Indonesia Stock Exchange
27 September 2013	Perubahan nilai nominal saham seri A Change of series A shares' face value	-	250	-	6,113,691,376	Bursa Efek Indonesia Indonesia Stock Exchange

**Saham Seri B**  
Series B Shares

Januari 2012 January 2012	Penawaran umum terbatas II saham Seri B Limited public offering II of series B shares	3,209,687,973	250	250	3,209,687,973	Bursa Efek Indonesia Indonesia Stock Exchange
27 September 2013	Perubahan nilai nominal saham seri B Change of series B shares' face value	-	125	-	6,419,375,946	Bursa Efek Indonesia Indonesia Stock Exchange
19 Desember 2018 19 December 2018	Pembelian kembali 585.750.900 saham Share buyback of 585,750,900 shares	-	-	-	6,419,375,946	Bursa Efek Indonesia Indonesia Stock Exchange

## Kronologi Pencatatan Efek Lainnya

### Other Securities Listing Chronology

Penerbitan Obligasi Bonds Issued	Tanggal Penerbitan Issuance Date	Tanggal Jatuh Tempo Maturity Date	Nilai Amount	Tingkat Bunga per Tahun Coupon (%)	Peringkat Rating		Status	Bursa Pencatatan Listed on
					2023	2022		
Obligasi I Modernland Realty Bond I Modernland Realty	1994	1999	Rp100,000,000,000	Tetap dan mengambang Fixed and floating	-	-	Lunas Fully Paid	Bursa Efek Jakarta Jakarta Stock Exchange
Obligasi II Modernland Realty Seri A Bond II Modernland Realty Series A	28 Desember 2012 28 December 2012	28 Desember 2015 28 December 2015	Rp250,000,000,000	10.75	-	-	Lunas Fully Paid	Bursa Efek Jakarta Jakarta Stock Exchange
Obligasi II Modernland Realty Seri B Bond II Modernland Realty Series B	28 Desember 2012 28 December 2012	28 Desember 2017 28 December 2017	Rp250,000,000,000	11.00	-	-	Lunas Fully Paid	Bursa Efek Indonesia Indonesia Stock Exchange



Penerbitan Obligasi Bonds Issued	Tanggal Penerbitan Issuance Date	Tanggal Jatuh Tempo Maturity Date	Nilai Amount	Tingkat Bunga per Tahun Coupon (%)	Peringkat Rating		Status	Bursa Pencatatan Listed on
					2023	2022		
Guaranteed Senior Notes	25 Oktober 2013 25 October 2013	25 Oktober 2016 25 October 2016	USD150,000,000	11.00	-	-	Lunas Fully Paid	Singapore Exchange
Guaranteed Senior Notes	5 Agustus 2014 5 August 2014	5 Agustus 2019 5 August 2019	USD190,830,000	9.75	-	-	Lunas Fully Paid	Singapore Exchange
Obligasi Berkelanjutan I Modernland Realty Tahap I Seri A Shelf Registration Bond I Modernland Realty Phase I Series A	7 Juli 2015 7 July 2015	7 Juli 2018 7 July 2018	Rp600,000,000,000	12.00	-	-	Lunas Fully Paid	Bursa Efek Indonesia Indonesia Stock Exchange
Obligasi Berkelanjutan I Modernland Realty Tahap I Seri B Shelf Registration Bond I Modernland Realty Phase I Series B	7 Juli 2015 7 July 2015	7 Juli 2021 7 July 2021	Rp150,000,000,000	10.00	-	-	Lunas Fully Paid	Bursa Efek Indonesia Indonesia Stock Exchange
Guaranteed Senior Notes	5 Agustus 2016 5 August 2016	5 Agustus 2019 5 August 2019	USD57,426,000	9.75	-	-	Lunas Fully Paid	Singapore Exchange
Guaranteed Senior Notes (Amended Notes)	17 Desember 2021 (Restructuring effective date) 17 December 2021	30 April 2027	USD213,936,094	Cash & PIK*	Ca (Moody's)	Ca (Moody's)	Belum Lunas Not Yet Fully Paid	Singapore Exchange
Guaranteed Senior Notes (Amended Notes)	17 Desember 2021 (Restructuring effective date) 17 December 2021	30 Juni 2025 30 June 2025	USD130,725,234	Cash & PIK*	Ca (Moody's)	Ca (Moody's)	Belum Lunas Not Yet Fully Paid	Singapore Exchange
Guaranteed Senior PIK Toggle Notes	30 Desember 2021 30 December 2021	30 Juni 2025 30 June 2025	USD8,227,761	Cash & PIK*	Non-Rated	Non-Rated	Belum Lunas Not Yet Fully Paid	Singapore Exchange
Guaranteed Senior PIK Toggle Notes	30 April 2022	30 April 2027	USD12,251,686	Cash & PIK*	Non-Rated	Non-Rated	Belum Lunas Not Yet Fully Paid	Singapore Exchange

\* Tingkat bunga yang dimiliki yaitu:

- Tahun pertama: bentuk uang (cash) sebesar 0% dan non-uang/payment in kind (PIK) sebesar 3%;
- Tahun kedua: bentuk uang (cash) sebesar 1% dan non-uang/payment in kind (PIK) sebesar 3%;
- Tahun ketiga: bentuk uang (cash) sebesar 2% dan non-uang/payment in kind (PIK) sebesar 3%; serta
- Tahun keempat hingga jatuh tempo: bentuk uang (cash) sebesar 3% dan non-uang/payment in kind (PIK) sebesar 3%.

\* Interest rates owned are:

- First year: 0% cash and 3% non-cash/payment in kind (PIK);
- Second year: 1% cash and 3% non-cash/payment in kind (PIK) at 3%;
- Third year: 2% cash and 3% non-cash/payment in kind (PIK); and
- The fourth year up to maturity: in the form of cash amounting to 3% and payment in-kind amounting to 3%.

# Informasi Penggunaan Jasa Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik

Information on the Appointment of Public Accountant Services and Public Accounting Firms

Kantor Akuntan Publik Public Accountant Firm		
	Alamat Address	Jasa yang Diberikan Services Provided
<b>Kantor Akuntan Publik</b> Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Jaringan BDO)  <b>Akuntan Publik</b> Public Accountant Akuntan Publik Martinus Arifin, SE, Ak, CA, CPA	Prudential Tower Lt. 17 Jl. Jend. Sudirman Kav. 79 Jakarta 12910  T : +6221 5795 7300 F : +6221 5795 7301 W : www.bdo.co.id	Audit Laporan Keuangan (tanpa jasa non audit). Auditing Financial Statements (without non-audit services).
	Periode Penugasan Assignment Period	Biaya Fee
	2023	Rp700,000,000

# Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal

Capital Market Supporting Institutions and Professions

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal Capital Market Supporting Institutions and Professions	Nama Name	Alamat Address
<b>Notaris</b> Notary	Audrey Tedja, SH, MKn	Jl. Tanjung Duren Selatan No. 12 Jakarta Barat 11470 T : +6221 560 2075, 0812 9781 4600 F : +6221 560 2075
<b>Konsultan Hukum</b> Legal Consultant	BJMHP Lawyers	Green Central City Commercial Area Lt. 3 Jl. Gajah Mada No. 188 Jakarta Barat 11120 T : +6221 2937 9219 F : +6221 2937 9218
<b>Biro Administrasi Efek</b> Share Registrar	PT Edi Indonesia	Wisma SMR Lt. 1, 3, dan 10 Jl. Yos Sudarso Kav. 89 Jakarta 14350 T : +6221 650 5829, 2960 6330 F : +6221 650 5987
<b>Pemeringkat Efek</b> Rating Agencies	Moody's Investors Service Singapore Pte Ltd	50 Raffles Place #23-06 Singapore Land Tower Singapore 048623 T : +65 6398 8300
<b>Wali Amanat/Trustee (Bonds)</b>	The Bank of New York Mellon, London Branch	160 Queen Victoria Street London EC4V 4LA United Kingdom
	The Bank of New York Mellon, Singapore Branch	One Temasek Avenue #02-01 Millenia Tower Singapore 039192
<b>Penilai Kantor Jasa Penilai Publik</b>	Kantor Jasa Penilai Publik Willson dan Rekan Willson and Partners Public Appraisal Service Office	Chase Plaza Lt. 17 Jl. Jenderal Sudirman Kav. 21 Jakarta 12920



# Akses Informasi dan Data Perusahaan

## Access to Company Information and Data

Perseroan menyadari bahwa keterbukaan informasi tentang Perseroan sangat penting dalam membangun citra Perseroan di mata masyarakat, khususnya para pemangku kepentingan. Untuk itu, Perseroan melakukan berbagai upaya untuk menyebarluaskan informasi yang aktual dan bermanfaat, namun dengan tetap memperhatikan ketentuan terkait untuk menjawab kebutuhan masyarakat akan informasi kegiatan Perseroan yang terkini. Penyediaan informasi bagi Pemegang Saham dan pemangku kepentingan dapat lebih lanjut diakses melalui banyak cara, antara lain:

### 1. Laporan Tahunan dan Laporan Keberlanjutan

Perseroan mengungkapkan informasi keuangan, informasi penting maupun hal-hal lainnya yang menyangkut Perseroan dalam Laporan Tahunan dan Laporan Keberlanjutan. Laporan-laporan tersebut tersedia dalam versi digital dapat diakses melalui situs web Perseroan dengan alamat [www.modernland.co.id](http://www.modernland.co.id) maupun dalam bentuk cetak.

### 2. Situs Web Perusahaan

Pemangku kepentingan dapat dengan mudah mengakses situs web Perseroan dengan laman [www.modernland.co.id](http://www.modernland.co.id) untuk memperoleh informasi, baik informasi keuangan maupun non-keuangan, mulai dari produk/fasilitas, laporan-laporan yang wajib dicantumkan pada situs web, sampai pada kesempatan untuk berkarir pada Perseroan.

### 3. Situs Web Bursa Efek Indonesia

Sebagai perusahaan terbuka yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, informasi terkait keterbukaan informasi, fakta material, RUPS, Laporan Tahunan, dan Keberlanjutan, serta Laporan Keuangan Perseroan dapat diakses melalui situs web [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) yang tersedia dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris.

### 4. Situs Web Penyedia E-RUPS

Perseroan menyediakan informasi terkait dengan kegiatan RUPS yang dilakukan perusahaan secara digital melalui situs web PT Kustodian Sentral Efek Indonesia melalui aplikasi eASY.KSEI ([www.easy.ksei.co.id](http://www.easy.ksei.co.id)).

### 5. Media Cetak

Dalam menyampaikan informasi, Perseroan memanfaatkan media cetak internal/buletin seperti Modern Living, serta media cetak eksternal seperti Media Indonesia, Kompas, Tribun, Berita Satu, dan lain-lain.

The Company realizes that disclosure of information about the Company is essential in establishing the Company's image in the public eyes, particularly for stakeholders. Therefore, the Company makes various efforts to disseminate actual and beneficial Information, while still paying attention to relevant provisions to address the public needs for information on the Company's latest information. The provision of information for the Shareholders and stakeholders can be further accessed through many ways, including:

### 1. Annual Report and Sustainability Report

The Company discloses financial information, important information as well as other matters regarding the Company in the Annual Reports and Sustainability Reports. These reports are available in digital versions and are accessible in the Company's website at [www.modernland.co.id](http://www.modernland.co.id) as well as in printed versions.

### 2. Company Website

The stakeholders can easily access Company's website at [www.modernland.co.id](http://www.modernland.co.id) to obtain information, both financial and non-financial information, from the products/ facilities, mandatory reports to be published on the website, up to career opportunities in the Company.

### 3. Indonesian Stock Exchange Website

As a public company listed on the Indonesia Stock Exchange, information regarding information disclosure, material facts, GMS, Annual and Sustainability Reports, and the Company's Financial Statements can be accessed through the website [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), which is available in Indonesian and English.

### 4. E-GMS Provider Website




The Company provides information related to GMS activities conducted by the company digitally through the Indonesian Central Securities Depository's website through the eASY.KSEI application ([www.easy.ksei.co.id](http://www.easy.ksei.co.id)).

### 5. Print Media

In conveying information, the Company utilizes internal print media/newsletters such as Modern Living, as well as external print media such as Media Indonesia, Kompas, Tribun, Berita Satu, and others.

## 6. Media Sosial

Perseroan telah menyediakan akses informasi dan komunikasi melalui media sosial, yaitu:

-  PT. Modernland Realty, Tbk
-  PT Modernland Realty Tbk
-  Modernland\_Rlty
-  PT. Modernland Realty, Tbk
-  @modernlandrealty

## 7. Paparan Publik

Sebagai perusahaan terbuka, Perseroan wajib melakukan paparan publik kepada Pemegang Saham, pemangku kepentingan dan masyarakat umum tentang aktivitas operasi dan proses usaha perusahaan. Perseroan memandang paparan publik yang dilakukan akan membantu Perseroan dalam menyampaikan informasi yang lebih luas dan menjangkau khalayak lebih banyak. Pada tahun 2023, Perseroan telah mengadakan paparan publik dengan rincian sebagai berikut:

Waktu Date	Tempat Venue	Agenda	Pihak yang Menghadiri Attending Party
Jumat, 8 Desember 2023	Modern Golf and Country Club Jl. Modern Golf Raya No. 99 Kota Modern, Tangerang Banten	<ol style="list-style-type: none"> <li>Kinerja Keuangan sampai dengan September 2023;</li> <li>Kinerja Pemasaran sampai dengan September 2023; serta</li> <li>Kendala-kendala yang dihadapi termasuk kondisi ketidakpastian dan upaya untuk meningkatkan kinerja Perseroan.</li> </ol>	Dewan Komisaris dan Direksi, beberapa staf Perseroan, serta publik dan wartawan.
Friday, 8 December 2023		<ol style="list-style-type: none"> <li>Financial performance up to September 2023;</li> <li>Marketing performance up to September 2023; and</li> <li>Constraints faced including uncertainty and efforts to improve the Company's performance.</li> </ol>	Board of Commissioners and Board of Directors, some of the Company's staff, as well as public and journalists.

## 8. Siaran Pers

Perseroan menerbitkan siaran pers dengan tujuan untuk menyebarkan informasi berkaitan dengan kegiatan Perseroan. Sepanjang tahun 2023, Perseroan telah menerbitkan siaran pers, seperti Suara Karya.id, Republika.id, Bisnis Indonesia.id, International Media.id, Kontan.id, Rumah.com, Sindonews.com, dan lain sebagainya yang diungkapkan sebagai berikut:

Waktu Date	Siaran Pers Press Release
11 Februari 2023 11 February 2023	Kota Modern Gelar <i>Launching</i> dan Peresmian <i>Show Unit</i> Modern Waterfront Residence Kota Modern launched and officiated the Modern Waterfront Residence Show Unit
16 Maret 2023 16 March 2023	PT Modernland Realty Tbk Raih Penghargaan <i>Indonesia CSR Excellence Award (ICEA) 2023</i> PT Modernland Realty Tbk Raih Penghargaan Indonesia CSR Excellence Award (ICEA) 2023
20 Maret 2023 20 March 2023	Modernland Cilejit Mendapatkan Apresiasi <i>Indonesia Property &amp; Bank Award (IPBA) XVI</i> untuk Kategori <i>Most Recommended Township Development with TOD Concept in Tangerang</i> Modernland Cilejit Received an Appreciation from Indonesia Property & Bank Award (IPBA) XVI for the Category of Most Recommended Township Development with TOD Concept in Tangerang
30 Maret 2023 30 March 2023	Modernland Realty Mengapresiasi Para Pemasar Properti Berprestasi Melalui <i>Sales Rewards 2023</i> Modernland Realty Hosts Sales Reward 2023 to Appreciate Accomplished Property Marketers
12 April 2023 12 April 2023	Lebih <i>Homey</i> dan <i>Cozy</i> , Modernland Realty Resmikan <i>New Marketing</i> Jakarta Garden City di AEON Mall Jakarta Garden City (JGC) Homier and Cozier, Modernland Realty Launched New Marketing Jakarta Garden City at AEON Mall Jakarta Garden City (JGC)
12 Mei 2023 12 May 2023	<i>Groundbreaking</i> Proyek Modern Hub Sebagai Pusat Kuliner dan Belanja di Kota Modern, Tangerang Groundbreaking of the Modern Hub Project as Culinary and Shopping Center in Kota Modern, Tangerang
19 Mei 2023 19 May 2023	PT Modernland Realty Tbk Gelar Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) 2023 PT Modernland Realty Tbk held the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) 2023

## 6. Social Media

The Company has provided access to information and communication through social media, namely:

-  PT. Modernland Realty, Tbk
-  PT Modernland Realty Tbk
-  Modernland\_Rlty
-  PT. Modernland Realty, Tbk
-  @modernlandrealty

## 7. Public Expose

As a public company, the Company is obliged to conduct a public expose to Shareholders, stakeholders, and the general public regarding its operational activities and business processes. The Company views that the public expose conducted will help the Company to disseminate information further and to wider audience. In 2023, the Company held public expose with the following details:

## 8. Press Release

The Company issues press releases with the aim of disseminating information related to its activities. Throughout 2023, the Company has issued press releases through platforms such as Suara Karya.id, Republika.id, Bisnis Indonesia.id, International Media.id, Kontan.id, Rumah.com, Sindonews.com, and others, as detailed below:



Waktu Date	Siaran Pers Press Release
24 Mei 2023 24 May 2023	Modernland Realty Mengadakan Acara <i>Product Knowledge The Essence @Garden City</i> di Jakarta Garden City (JGC) kepada Pemasar Properti Modernland Realty Held Product Knowledge Event for The Essence @Garden City in Jakarta Garden City (JGC) to Property Marketers
25 Mei 2023 25 May 2023	<i>Groundbreaking</i> Proyek Modern Waterfront Residence di Kota Modern, Tangerang Groundbreaking of the Modern Waterfront Residence Project in Kota Modern, Tangerang
7 Juni 2023 7 June 2023	Modernland Realty Meraih Penghargaan TOP CSR Awards 2023 Modernland Realty Won TOP CSR Awards 2023
5 Juli 2023 5 July 2023	Modernland Realty Meraih Empat Penghargaan dalam <i>Human Capital on Resilience Excellence Award (HCREA) 2023</i> Modernland Realty Won Four Awards in the Human Capital on Resilience Excellence Award (HCREA) 2023
9 Juli 2023 9 July 2023	Jakarta Garden City (JGC) Bersama IRACE Indonesia Gelar Family Fun Run Bertema <i>Back to 80's</i> Jakarta Garden City (JGC) and IRACE Indonesia held Family Fun Run with Back to 80's theme
29 Juli 2023 29 July 2023	Modernland Realty Resmi Luncurkan ( <i>Launching</i> ) The Essence @Garden City di Jakarta Garden City (JGC) Modernland Realty officially launched The Essence @Garden City in Jakarta Garden City (JGC)
15 Agustus 2023 15 August 2023	Jakarta Garden City (JGC) Meraih Penghargaan <i>Golden Property Awards (GPA) 2023</i> untuk Kategori <i>Best Regional Scale Development Region Jakarta</i> Jakarta Garden City (JGC) Won the Golden Property Awards (GPA) 2023 for the Category of Best Regional Scale Development Region Jakarta
1 September 2023 1 September 2023	Modernland Realty Gelar Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS) 2023 Modernland Realty Tbk held the Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGMS) 2023
13 September 2023 13 September 2023	Modernland Realty Mengadakan Acara <i>Product Knowledge Vastu @Garden City</i> di Jakarta Garden City (JGC) kepada Pemasar Properti Modernland Realty Held Product Knowledge Event for Vastu @Garden City in Jakarta Garden City (JGC) to Property Marketers
21 September 2023 21 September 2023	Peluncuran Super Klaster Great Britania Modernland Cilejit Launching of Great Britania Super Cluster in Modernland Cilejit
3 Oktober 2023 3 October 2023	Jakarta Garden City (JGC) Raih Penghargaan <i>Marketing Award 2023</i> Jakarta Garden City (JGC) Won Marketing Award 2023
19 Oktober 2023 19 October 2023	Modernland Realty Meraih Penghargaan <i>Top Human Capital Awards 2023 (TOP HC 2023)</i> Modernland Realty Won Top Human Capital Awards 2023 (TOP HC 2023)
25 Oktober 2023 25 October 2023	Modern Cikande Industrial Estate Meraih Penghargaan Properti Indonesia Award 2023 Modern Cikande Industrial Estate Won Indonesia Property Award 2023
7 Oktober 2023 7 October 2023	Kota Modern Resmikan <i>Show Unit</i> Tipe Maple di Klaster Modern Waterfront Residence Kota Modern Officially Showed Unit of Maple Type in Modern Waterfront Residence Cluster
25 Oktober 2023 25 October 2023	Klaster Modern Waterfront Residence Raih Properti Indonesia Award 2023 Modern Waterfront Residence Cluster Won Indonesia Property Award 2023
25 Oktober 2023 25 October 2023	Modernland Cilejit Raih Penghargaan Properti Indonesia Award 2023 Modernland Cilejit Won Indonesia Property Award 2023
25 Oktober 2023 25 October 2023	ModernCikande Industrial Estate Raih Penghargaan Properti Indonesia Award 2023 ModernCikande Industrial Estate Won Indonesia Property Award 2023
25 Oktober 2023 25 October 2023	Klaster Vastu @Garden City di Jakarta Garden City (JGC) Raih Penghargaan Properti Indonesia Award 2023 Vastu Cluster @Garden City in Jakarta Garden City (JGC) Won Indonesia Property Award 2023
18 November 2023 18 November 2023	Jakarta Garden City (JGC) Luncurkan ( <i>Launching</i> ) Vastu @Garden City Jakarta Garden City (JGC) Launched Vastu @Garden City
8 Desember 2023 8 December 2023	Modernland Realty Gelar Pemaparan Publik 2023 Modernland Realty Held Public Expose 2023


## 9. Kontak Perusahaan

Pemangku kepentingan dapat meminta informasi tentang Perseroan secara langsung melalui saluran situs web atau surat dan telepon yang dapat ditujukan kepada:

## 9. Company Contact

Stakeholders can request information about the Company directly through the website or via letters and telephone which can be addressed to:

**Green Central City**  
Commercial Area Lt. 5  
Jl. Gajah Mada No. 188  
Jakarta Barat, 11120



☎ : +6221 2936 5888  
☎ : +6221 2936 9999  
✉ : corporate@modernland.co.id  
🌐 : www.modernland.co.id

**Sekretaris Perusahaan**  
Corporate Secretary

# ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Management Discussion and Analysis





# Tinjauan Ekonomi

## Economic Review

Setelah mencatat pertumbuhan sebesar 3,4% pada tahun 2022, perekonomian global kembali mengalami penurunan dengan mencatatkan pertumbuhan sebesar 3,0% pada tahun 2023. Hal ini dipengaruhi masih berlanjutnya ketegangan geopolitik yang dipicu perang Rusia di Ukraina yang menyebabkan keterbatasan pasokan, sehingga tetap tingginya harga energi dan pangan global serta ketegangan perdagangan antara Amerika Serikat dan Tiongkok yang berdampak pada penurunan ekspor-impor dan volume perdagangan dunia.

Perlambatan ekonomi global juga dipengaruhi oleh pengetatan moneter yang harus ditempuh bank-bank sentral untuk menurunkan inflasi, dengan kenaikan suku bunga yang sangat tinggi di negara maju, khususnya Amerika Serikat. Per Desember 2023, inflasi dunia tercatat menurun menjadi 6,8% sejalan dengan penurunan harga energi dan pangan serta dampak dari pengetatan kebijakan moneter bank sentral di banyak negara. Meski demikian, inflasi di negara-negara maju masih jauh di atas sasaran yang ingin dicapai, yaitu 2%.

Sejalan dengan perekonomian global, pertumbuhan ekonomi Indonesia turut mengalami penurunan menjadi 5,04% (year-on-year), lebih rendah dibanding capaian tahun 2022 yang mengalami pertumbuhan sebesar 5,31%. Meskipun berada dalam tren penurunan, perekonomian Indonesia tetap tumbuh baik didukung oleh permintaan domestik, konsumsi rumah tangga, investasi, serta ditopang oleh peningkatan di berbagai sektor, baik dari sisi lapangan usaha maupun sisi pengeluaran.

Dari sisi lapangan usaha, sektor transportasi dan pergudangan meraih pertumbuhan tertinggi sebesar 13,96%, diikuti oleh sektor jasa lainnya sebesar 10,52%, serta sektor penyediaan akomodasi dan makan minum sebesar 10,01%. Sementara pada sisi pengeluaran, sektor pengeluaran konsumsi lembaga non-profit yang melayani rumah tangga mencapai pertumbuhan tertinggi sebesar 9,83%, diikuti oleh sektor pengeluaran konsumsi rumah tangga sebesar 4,82%, dan sektor pembentukan modal tetap bruto sebesar 4,40%.

**Sumber:**

- Bank Indonesia, "Laporan Perekonomian Indonesia Tahun 2023".
- Bank Indonesia, "Tinjauan Kebijakan Moneter Desember 2023".
- Badan Pusat Statistik, "Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan IV-2023 BRS No. 13/02/Th. XXVII, 5 Februari 2024".

After enjoying a growth rate of 3.4% in 2022, the global economy took a downturn in 2023, with a growth rate of 3.0%. This condition was largely due to the ripple effects of ongoing geopolitical tensions triggered by the Russia-Ukraine war, which resulted in supply constraints that led to persistently high global energy and food prices, and trade tensions between the United States and China, which contributed to a decrease in export-import and world trade volumes.

The global economic slowdown was further influenced by monetary tightening measures undertaken by central banks to curb inflation, with significant interest rate hikes in developed countries, particularly the United States. By December 2023, global inflation had decreased to 6.8%, reflecting the drop in energy and food prices and the impact of monetary policy tightening by central banks worldwide. However, inflation in developed countries still significantly exceeded the target of 2%.

In line with the global economic trend, Indonesia's economic growth also saw a decline, dropping to 5.04% (year-on-year) from the 5.31% growth recorded in 2022. Despite this downward trend, the Indonesian economy continued to exhibit robust growth, supported by domestic demand, household consumption, and investment and bolstered by higher performance of various industry sectors and increased expenditure.

The transportation and warehousing sector posted the highest growth at 13.96%, followed by the other services sector at 10.52% and the accommodation and food services sector at 10.01%. Meanwhile, on the expenditure side, the highest increase was recorded in the nonprofit institutions serving households consumption at 9.83%, followed by household consumption at 4.82% and gross fixed capital formation at 4.40%.

**Source:**

- Bank Indonesia, "Indonesia Economic Report 2023".
- Bank Indonesia, "Monetary Policy Review December 2023".
- Statistics Indonesia, "Indonesia Economic Growth Quarter IV-2023 BRS No. 13/02/Th. XXVII, 5 February 2024".



# Tinjauan Industri

## Industry Review

Badan Pusat Statistik mencatat perkembangan sektor properti terutama pada industri konstruksi mencatatkan pertumbuhan PDB tahunan sebesar 4,91%, meningkat dibandingkan tahun sebelumnya 2,01%. Hal ini sejalan dengan Indeks Harga Perdagangan Besar kelompok bangunan/konstruksi mengalami kenaikan sebesar 0,54% dari sebelumnya 117,17% per Desember tahun 2022 menjadi 117,80% per Desember tahun 2023 yang dikontribusikan oleh kelompok bangunan bangunan pekerjaan umum untuk jalan, jembatan, dan pelabuhan.

Sedangkan, pada industri real estat, tercatat penurunan kontribusi terhadap PDB nasional menjadi sebesar 1,43% dari tahun sebelumnya sebesar 1,72%. Hal ini sejalan dengan indeks permintaan properti komersil untuk kategori sewa pada triwulan III dan IV 2023 yang hanya tumbuh masing-masing sebesar 6,22% (*year-on-year*) dan 1,91% (*year-on-year*) yang dipengaruhi oleh menurunnya indeks permintaan segmen hotel di Semarang. Sedangkan, indeks permintaan properti komersil untuk kategori jual pada triwulan III dan IV 2023 tumbuh stabil masing-masing sebesar 0,34% (*year-on-year*) dan 0,39% (*year-on-year*) yang dipengaruhi oleh terjaganya permintaan segmen pergudangan dan lahan industri.

Ditengah perlambatan indeks permintaan properti komersil, penjualan properti residensial di pasar primer pada triwulan IV 2023 meningkat dibandingkan triwulan sebelumnya. Penjualan properti residensial triwulan IV 2023 tercatat meningkat 3,37% (*year-on-year*), membaik signifikan dari triwulan III 2023 yang berkontraksi sebesar 6,59% (*year-on-year*). Peningkatan penjualan properti terjadi pada seluruh tipe rumah, terutama tipe menengah dan tipe besar. Peningkatan juga terjadi pada penjualan rumah primer yang ditopang oleh penjualan rumah tipe kecil dan tipe besar.

Selain itu, perkembangan harga properti residensial di pasar primer juga mengalami peningkatan. Hal tersebut tecermin dari indeks harga properti residensial triwulan III dan IV 2023 yang tumbuh masing-masing 1,96% (*year-on-year*) dan 1,74% (*year-on-year*). Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan harga properti tipe kecil, harga rumah tipe menengah, serta harga rumah tipe besar.

#### Sumber:

- Badan Pusat Statistik, "Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan IV-2023 BRS No. 13/02/Th. XXVII, 5 Februari 2024".
- Badan Pusat Statistik, "Perkembangan Indeks Harga Perdagangan Besar BRS No. 02/01/Th. XXVII, 2 Januari 2024".
- Bank Indonesia, "Survei Harga Properti Residensial di Pasar Primer - Triwulan IV 2023".
- Bank Indonesia, "Perkembangan Properti Komersial - Triwulan IV 2023".

Statistics Indonesia noted the development of the property sector, particularly in the construction industry, which recorded an annual GDP growth of 4.91%, an increase from the previous year's 2.01%. This growth was in line with the 0.54% rise in the Wholesale Trade Price Index of the construction/building sector, from 117.17% in December 2022 to 117.80% in December 2023, contributed by public works for roads, bridges, and ports.

On the other hand, the real estate industry saw a decrease in its contribution to the national GDP, falling to 1.43% from the previous year's 1.72%. The condition was in line with the commercial property demand index of the rental category in the third and fourth quarters of 2023, which only grew by 6.22% (*year-on-year*) and 1.91% (*year-on-year*) respectively, affected by the declining demand index of the hotel segment in Semarang. However, the commercial property demand index of the sale category in the same period remained stable, growing by 0.34% (*year-on-year*) and 0.39% (*year-on-year*), respectively, mainly due to the sustained demand in the warehousing and industrial land segments.

Despite the slowdown in the commercial property demand index, residential property sales in the primary market in the fourth quarter of 2023 increased compared to the previous quarter. Residential property sales in the fourth quarter of 2023 rose 3.37% (*year-on-year*), a significant improvement from the third quarter of 2023, which contracted by 6.59% (*year-on-year*). This increase in property sales occurred across all types of houses, mainly in medium and large types. Primary home sales also grew, supported by sales of small and large type houses.

Furthermore, growth also occurred in the prices of residential properties in the primary market, as reflected in the residential property price index for the third and fourth quarters of 2023, which increased by 1.96% (*year-on-year*) and 1.74% (*year-on-year*), respectively. The increase was mainly due to the rise in prices of small-type properties, medium-type houses, and large-type houses.

#### Source:

- Statistics Indonesia, "Indonesia Economic Growth Quarter IV-2023 BRS No. 13/02/Th. XXVII, 5 February 2024".
- Statistics Indonesia, "Development of the Wholesale Trade Price Index BRS No. 02/01/Th. XXVII, 2 January 2024".
- Bank Indonesia, "Residential Property Price Survey in the Primary Market - Quarter IV 2023".
- Bank Indonesia, "Commercial Property Development - Quarter IV 2023".

# Tinjauan Operasional

## Operational Review

Kegiatan usaha yang dijalankan Perseroan bergerak dalam bidang pembangunan dan investasi, khususnya dalam bidang properti, perdagangan, dan jasa. Secara umum, kegiatan usaha tersebut diklasifikasikan berdasarkan segmen produk dan jasa, serta lokasi proyek.

The Company engages in the construction and investment sectors, particularly property, trade, and services. In general, the Company's business activities are classified based on product and service segments and project locations.

### Profitabilitas dan Kontribusi Segmen Operasi berdasarkan Produk dan Jasa

Pengelolaan bisnis Perseroan berdasarkan produk dan jasa yang dihasilkan dikelompokkan dalam 3 segmen usaha, yakni residensial, industrial, dan hospitaliti yang ditunjukkan sebagai berikut:

### Profitability and Contribution of Operating Segments by Products and Services

Based on the products and services that the Company provides, the Company's businesses are grouped into 3 business segments, namely residential, industrial, and hospitality, as shown below:

	Residensial	Residential
		<p>Proyek hunian yang tersebar di daerah Banten, Jakarta, kabupaten Bogor dan Bekasi, terdiri dari Modernhill; Modernpark; Affordable Housing (Puri Kencana, Neo Puri Kencana, Green Valley); Jakarta Garden City (JGC); Kota Modern; Modernland Cilejit; Modern Bekasi Residential and Industrial Park; Vasaka City; dan Lotte Land Modern Realty.</p> <p>Residential projects, spread across Banten, Jakarta, Bogor Regency, and Bekasi, comprise of Modernhill; Modernpark; Affordable Housing (Puri Kencana, Neo Puri Kencana, Green Valley); Jakarta Garden City (JGC); Kota Modern; Modernland Cilejit; Modern Bekasi Residential and Industrial Park; Vasaka City; and Lotte Land Modern Realty.</p>
	Industrial	Industrial
		<p>Proyek kawasan industri yang terdiri dari ModernCikande Industrial Estate (MCIE) dan Modern Halal Valley.</p> <p>Industrial estate projects, namely the ModernCikande Industrial Estate (MCIE) and Modern Halal Valley.</p>
	Hospitaliti	Hospitality
		<p>Proyek yang menyediakan jasa perhotelan, golf, dan <i>country club</i> yang terdiri dari Hotel Novotel Jakarta Gajah Mada; Modern Golf &amp; Country Club (MGCC); Hotel Swiss-Belinn ModernCikande; dan Modern Panel Indonesia yang berada di daerah Banten dan Tangerang.</p> <p>Projects that offer hospitality, golf, and country club services consist of the Novotel Jakarta Gajah Mada Hotel; Modern Golf &amp; Country Club (MGCC); Swiss-Belinn ModernCikande Hotel; and Modern Panel Indonesia in Banten and Tangerang areas.</p>



Penjelasan terkait profitabilitas dan kontribusi segmen operasi berdasarkan produk dan jasa Perseroan diuraikan sebagai berikut:

Information regarding the profitability and contribution of these operating segments is as follows:

(disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) / (in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

Uraian Description	2023	Kontribusi Contribution (%)	2022	Kontribusi Contribution (%)	Peningkatan (Penurunan) Increase (Decrease)	
					(Rp)	(%)
Residensial Residential	724,978	62.92	735,438	66.93	(10,460)	(1.42)
Industrial Industrial	292,001	25.34	256,986	23.39	35,015	13.63
Hospitaliti Hospitality	136,239	11.82	119,345	10.86	16,894	14.16
Eliminasi Elimination	(910)	(0.08)	(12,909)	(1.18)	11,999	92.95
<b>Total Pendapatan Total Revenue</b>	<b>1,152,308</b>	<b>100.00</b>	<b>1,098,860</b>	<b>100.00</b>	<b>53,448</b>	<b>4.86</b>

## Residensial

Pada tahun 2023, segmen residensial memperoleh pendapatan sebesar Rp724,98 miliar, tercatat menurun 1,42% dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp735,44 miliar. Segmen residensial memberikan kontribusi terbesar pertama yaitu 62,92% terhadap total pendapatan di tahun 2023.

## Residential

The residential segment recorded Rp724.98 billion in revenue in 2023, a decrease of 1.42% compared to the previous year's Rp735.44 billion. The residential segment contributed the largest share, making up 62.92% of the total revenue in 2023.

## Industrial

Per 31 Desember 2023, segmen industrial tercatat mengalami peningkatan sebesar 13,63% dari sebelumnya Rp256,99 miliar menjadi Rp292,00 miliar. Segmen industrial memberikan kontribusi terbesar kedua yaitu 25,34% terhadap total pendapatan di tahun 2023.

## Industrial

As of 31 December 2023, the industrial segment recorded an increase of 13.63%, from the previous year's Rp256.99 billion to Rp292.00 billion. The industrial segment contributed the second largest share, making up 25.34% of the total revenue in 2023.

## Hospitaliti

Segmen hospitaliti membukukan pendapatan sebesar Rp136,24 miliar pada akhir tahun 2023, nilai tersebut lebih tinggi 14,16% jika dibandingkan dengan tahun 2022 sebesar Rp119,35 miliar. Segmen hospitaliti memberikan kontribusi ketiga yaitu 11,82% terhadap total pendapatan di tahun 2023.

## Hospitality

The hospitality segment posted revenue of Rp136.24 billion at the end of 2023, 14.16% higher compared to Rp119.35 billion in 2022. The hospitality segment contributed the third largest share, making up 11.82% of the total revenue in 2023.

## Profitabilitas dan Kontribusi Segmen Operasi berdasarkan Lokasi Proyek

Kegiatan operasional berdasarkan segmen lokasi proyek Perseroan terbagi menjadi 5 wilayah, yaitu Tangerang dan Bekasi, Cakung, Serang, dan Gajah Mada yang ditunjukkan sebagai berikut:

## Profitability and Contribution of Operating Segments By Project Location

The Company's operating segments based on project location are divided into five areas: Tangerang and Bekasi, Cakung, Serang, and Gajah Mada, as shown below:

(disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) / (in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

Uraian Description	2023	Kontribusi Contribution (%)	2022	Kontribusi Contribution (%)	Peningkatan (Penurunan) Increase (Decrease)	
					(Rp)	(%)
Tangerang dan Bekasi Tangerang and Bekasi	262,250	22.76	387,533	35.27	(125,284)	(32.33)
Cakung Cakung	510,382	44.29	359,116	32.68	151,266	42.12
Serang Serang	310,493	26.95	287,060	26.12	23,433	8.16
Gajah Mada Gajah Mada	70,093	6.08	78,060	7.10	(7,966)	(10.20)
Eliminasi Elimination	(910)	(0.08)	(12,909)	(1.17)	11,999	92.95
<b>Total Pendapatan Total Revenue</b>	<b>1,152,308</b>	<b>100.00</b>	<b>1,098,860</b>	<b>100.00</b>	<b>53,448</b>	<b>4.86</b>

### Tangerang dan Bekasi

Proyek Perseroan di wilayah Tangerang dan Bekasi telah memberikan kontribusi pendapatan pada tahun 2023 sebesar Rp262,25 miliar, menurun 32,33% dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp387,53 miliar. Hal ini dikarenakan pada tahun 2022 terdapat pengakuan pendapatan dari proyek di Bekasi atas penjualan lahan ke PT Waskita Modern Realty sebesar Rp204,14 miliar.

### Cakung

Proyek Perseroan di wilayah Cakung mencatatkan peningkatan pendapatan pada tahun 2023 sebesar 42,12% dari sebelumnya sebesar Rp359,12 miliar pada tahun 2022 menjadi Rp510,38 miliar pada tahun 2023. Peningkatan tersebut dikarenakan adanya pengakuan pendapatan atas penjualan unit apartemen Cleon Park di Jakarta Garden City.

### Serang

Jumlah pendapatan yang dikontribusikan proyek Perseroan di wilayah Serang pada tahun 2023 mencapai Rp310,49 miliar, meningkat 8,16% dibandingkan dengan tahun 2022 sebesar Rp287,06 miliar. Sebagian pengakuan pendapatan berasal dari *restatement revenue recognition* sebagai implikasi dari penerapan PSAK 72.

### Gajah Mada

Pada tahun 2023, proyek Perseroan di wilayah Gajah Mada mencatatkan penurunan pendapatan sebesar 10,20% dari sebelumnya sebesar Rp78,06 miliar pada tahun 2022 menjadi Rp70,09 miliar pada tahun 2023.

### Tangerang and Bekasi

The Company's projects in the Tangerang and Bekasi area contributed a revenue of Rp262.25 billion in 2023, a decrease of 32.33% compared to the previous year's Rp387.53 billion. This decrease was attributed to the recognition of revenue in 2022 from a project in Bekasi, resulting from the sale of land to PT Waskita Modern Realty, amounting to Rp204.14 billion.

### Cakung

The Company's projects in the Cakung area recorded a 42.12% increase in revenue in 2023, from Rp359.12 billion in 2022 to Rp510.38 billion in 2023. The increase was due to the recognition of revenue from the sale of Cleon Park apartment units in Jakarta Garden City.

### Serang

The Company's projects in the Serang area contributed Rp310.49 billion in revenue in 2023, up 8.16% from Rp287.06 billion in 2022. A portion of the revenue recognition was derived from the restatement of revenue, a consequence of the implementation of the Indonesian Financial Accounting Standards (PSAK) 72.

### Gajah Mada

The Company's projects in the Gajah Mada area recorded a 10.20% decrease in revenue in 2023, from Rp78.06 billion in 2022 to Rp70.09 billion in 2023.



# Aspek Pemasaran

## Marketing Aspect

Semakin ketatnya persaingan yang terjadi di industri properti mengharuskan Perseroan untuk memiliki strategi khusus dalam menghadapi tantangan persaingan industri. Oleh karena itu, Perseroan telah menetapkan berbagai strategi pemasaran dalam rangka mempertahankan pangsa pasar, meraih peluang usaha, serta menghadapi persaingan yang dilakukan melalui strategi-strategi berikut:

The increasingly fierce competition in the property industry requires the Company to have specific strategies to face industry challenges. To address these challenges, the Company established the following marketing strategies in order to maintain market share, seize business opportunities, and face competition:

Strategi Pemasaran Marketing Strategy	Uraian Description
<p>Cakupan segmen yang luas</p> <p>Broad Segment Coverage</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memasarkan proyek perumahan yang memiliki kluster berbeda dengan berbagai harga untuk mencakup pelanggan di segmen berbeda; serta</li> <li>• Mengembangkan tempat tinggal bertingkat dan memiliki berbagai konsep hunian.</li> <li>• Marketing housing projects made up of different clusters at various prices to cater to customers in different segments; and</li> <li>• Developing multi-story residences that offer various living concepts.</li> </ul>
<p>Penggunaan tanah serba guna</p> <p>Multipurpose Land Use</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memperluas area komersial untuk menyediakan komunitas yang lebih hidup; dan</li> <li>• Melibatkan investor strategis untuk pengembangan sesuai dengan beragam tuntutan pasar.</li> <li>• Expanding commercial areas to provide a more vibrant community; and</li> <li>• Engaging strategic investors for developments to cope with diverse market demands.</li> </ul>
<p>Akuisisi tanah yang berkesinambungan</p> <p>Continuous Land Acquisition</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memperhitungkan strategi akuisisi lahan di Modern Bekasi yang sejalan dengan penyelesaian jalan tol di area sekitar; dan</li> <li>• Mengakuisisi lahan secara berkesinambungan untuk mengganti lahan yang terjual.</li> <li>• Taking into consideration the land acquisition strategy in Modern Bekasi that aligns with the completion of toll road constructions in the neighboring area; and</li> <li>• Continuously acquiring land to replace the sold land plots.</li> </ul>
<p>Pengembangan aliran pendapatan berulang</p> <p>Development of Recurring Revenue Streams</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengembangkan dan meningkatkan kinerja bisnis perhotelan dan golf; dan</li> <li>• Mengembangkan fasilitas logistik dan hiburan di dalam lingkungan estat yang ada.</li> <li>• Developing and improving the performance of the hotel and golf business; and</li> <li>• Developing logistics and entertainment facilities within the existing estates.</li> </ul>

## Pangsa Pasar

Perseroan telah bergerak di bidang industri properti selama lebih dari 4 dekade. Berkat pengalaman yang dimiliki, Perseroan memiliki beberapa keunggulan dibandingkan dengan kompetitor sejenis dalam hal keberagaman properti dan proyek yang dibangun. Terlebih Perseroan tidak hanya bermain di kategori perumahan, tapi juga memiliki berbagai proyek lainnya, seperti apartemen, hotel, padang golf, dan kawasan industri. Hal tersebut telah mengantarkan Perseroan sebagai salah satu pemain utama di industri properti di Indonesia.

Keunggulan tersebut menjadi modal utama bagi Perseroan untuk meningkatkan pertumbuhan kinerja dan keberlanjutan usaha di masa mendatang, sehingga Perseroan dapat membidik target pasar dengan cakupan yang lebih luas, dengan segmen utama berada pada segmen residential. Selain itu, untuk menarik pelanggan, Perseroan juga memperhatikan lokasi-lokasi yang tepat, potensial, dan strategis, sehingga sesuai dengan kebutuhan pelanggan.

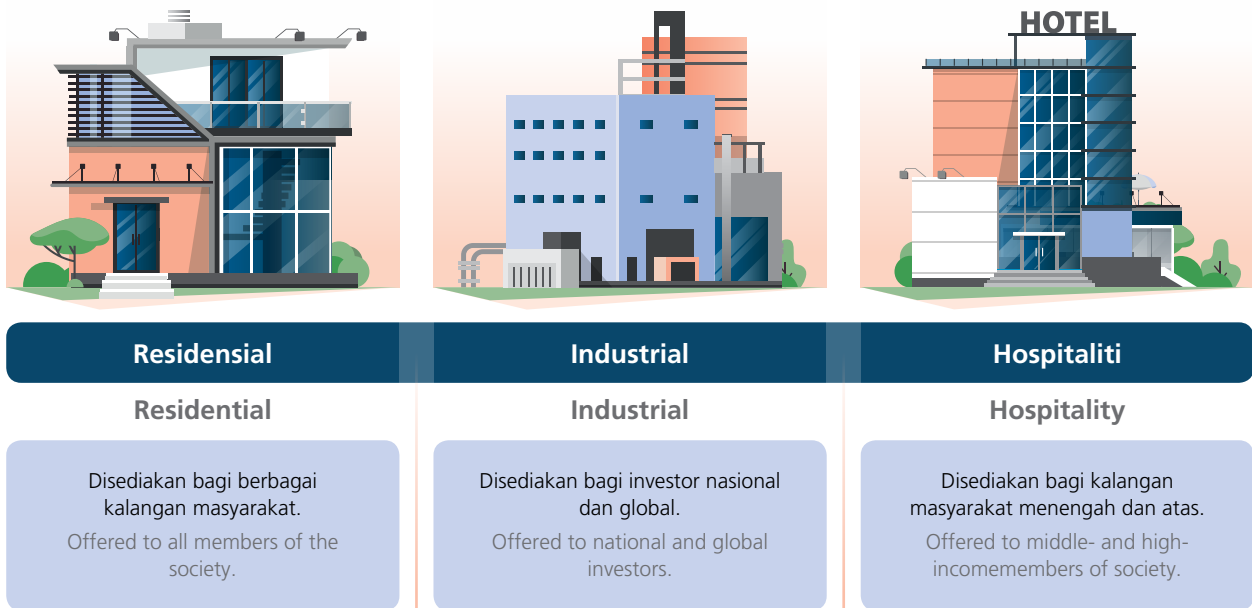
## Market Share

The Company has been operating in the property industry for over 4 decades. Thanks to its experience, the Company has several advantages over its competitors, particularly in terms of the variety of properties and projects it develops. The Company's portfolio is not limited to housing; it also includes other projects, such as apartments, hotels, golf courses, and industrial estates, making it a major player in Indonesia's property industry.

These advantages serve as the Company's main assets for boosting its performance growth and ensuring business sustainability. They enable the Company to target a broader market, with a primary focus on the residential segment. Furthermore, to appeal to customers, the Company selects suitable, promising, and strategic locations that meet the customers' needs.

Pangsa pasar Perseroan dan Entitas Anak yang terbagi atas segmen usaha yang dimiliki ditunjukkan sebagai berikut:

The market share of the Company and its Subsidiaries by business segment is shown below:



Perseroan berkeyakinan bahwa posisi Perseroan di pangsa pasar akan tetap bertahan meskipun berada di tengah persaingan industri properti yang semakin kompleks serta ketidakpastian perekonomian global dan nasional. Optimisme ini sejalan dengan kinerja Perseroan yang cukup baik dan mampu bertahan di Indonesia.

The Company is confident in its ability to maintain its market position, even amidst the increasingly complex property industry competition and the unpredictability of the global and national economy. This optimism aligns with the Company's performance and resilience.

## Strategi Pengembangan Bisnis

Strategi pengembangan usaha yang dilakukan Perseroan untuk mendukung pencapaian kinerja di tahun 2023 diungkapkan sebagai berikut:

1. Meluncurkan produk residensial di beberapa lokasi proyek Perseroan secara berkala untuk menumbuhkan permintaan dan minat pasar akan hunian yang disesuaikan dengan kemampuan daya beli, sesuai dengan line-up produk yang ditawarkan;
2. Melakukan percepatan *groundbreaking* dan pembangunan proyek, serta mempercepat proses serah terima unit untuk menjaga kepercayaan pelanggan terhadap proyek Perseroan;
3. Mencari dan menindaklanjuti komunikasi yang terjalin dengan baik dengan potensial investor dalam rangka penjualan aset Perseroan yang bersifat non-operasional yang bertujuan untuk meningkatkan modal kerja;
4. Mempersiapkan perencanaan, pengembangan, dan studi terkait potensi lahan industri yang dimiliki oleh Perseroan; serta
5. Mencari *strategic partner* untuk pengembangan kawasan residensial milik Perseroan lainnya.

## Business Development Strategy

The business development strategies adopted by the Company to support the achievement of performance target in 2023 are as follows:

1. Launching residential products periodically at various project locations of the Company to stimulate market demand and interest in housing that matches the financial capabilities of potential buyers, in line with the product lineup offered;
2. Accelerating groundbreaking and project construction, as well as expediting the handover process of units to maintain customer trust in the Company's projects;
3. Seeking and following up on well-established communication with potential investors for the sale of the Company's non-operational assets to increase working capital;
4. Preparing planning, development, and studies related to the potential of industrial land owned by the Company; and
5. Seeking strategic partners for the development of other residential areas owned by the Company.



# Tinjauan Keuangan

## Financial Review

### Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

### Consolidated Statement of Financial Position

#### Aset

#### Assets

(disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain / in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

Uraian	2023	2022	Peningkatan (Penurunan) Increase (Decrease)		Description
			(Rp)	(%)	
<b>Aset Lancar</b> Current Assets					
Kas dan Setara Kas	185,364	131,727	53,637	40.72	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha Pihak Ketiga	97,093	119,926	(22,833)	(19.04)	Trade Receivables-Third Parties
Piutang Lain-lain Pihak Ketiga	4,785	3,457	1,328	38.41	Other Receivables-Third Parties
Piutang Lain-lain Pihak Berelasi	2,103	-	2,103	-	Other Receivables-Related Parties
Persediaan	2,445,637	2,048,248	397,389	19.40	Inventory
Pajak Dibayar di Muka	85,948	87,899	(1,951)	(2.22)	Prepaid Taxes
Beban Dibayar di Muka dan Uang Muka	81,243	64,389	16,854	26.18	Prepaid Expenses and Advances
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>2,902,172</b>	<b>2,455,646</b>	<b>446,526</b>	<b>18.18</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b> Non-Current Assets					
Dana yang Dibatasi Penggunaannya	441,369	387,963	53,406	13.77	Restricted Funds
Investasi pada Saham	542,198	547,362	(5,164)	(0.94)	Investment in Shares
Tanah untuk Pengembangan	6,287,170	6,634,017	(346,847)	(5.23)	Land for Development
Uang Muka Pembelian Tanah	1,596,972	1,625,194	(28,222)	(1.74)	Advances for Land Purchase
Aset Tetap-Bersih	1,299,387	1,268,973	30,414	2.40	Fixed Assets-Net
Aset Hak Guna-Bersih	13,812	10,634	3,178	29.88	Right-of-Use Assets-Net
Goodwill	570,692	570,692	0	0	Goodwill
Aset Pajak Tangguhan-Bersih	8,510	520	7,990	1,536.81	Deferred Tax Assets-Net
Aset Tidak Lancar Lainnya	26,656	27,168	(512)	(1.89)	Other Non-Current Assets
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>10,786,766</b>	<b>11,072,523</b>	<b>(285,758)</b>	<b>(2.58)</b>	<b>Total Non-Current Assets</b>
<b>Total Aset</b>	<b>13,688,938</b>	<b>13,528,169</b>	<b>160,769</b>	<b>1.19</b>	<b>Total Assets</b>

#### Total Aset

Pada tahun 2023, total aset Perseroan tercatat sebesar Rp13,69 triliun, meningkat 1,19% dibandingkan tahun 2022 sebesar Rp13,53 triliun. Peningkatan ini terutama disebabkan adanya peningkatan pada akun dana yang dibatasi penggunaannya atas KPR konsumen yang disetujui oleh bank.

#### Total Assets

In 2023, the Company recorded Rp13.69 trillion in total assets, an increase of 1.19% compared to Rp13.53 trillion in 2022. This growth was primarily due to an increase in restricted funds pertaining to customers' house ownership loans (KPR) approved by the banks.

## Total Aset Lancar

Total aset lancar Perseroan mengalami kenaikan 18,18%, dari Rp2,46 triliun di tahun 2022 menjadi Rp2,90 triliun di tahun 2023. Hal ini disebabkan terutama karena adanya konversi tanah dalam pengembangan menjadi persediaan.

## Total Aset Tidak Lancar

Total aset tidak lancar Perseroan pada akhir tahun 2023 sebesar Rp10,79 triliun, tercatat menurun sebesar 2,58% dari tahun 2022 yang sebesar Rp11,07 triliun. Hal ini sejalan dengan peningkatan persediaan yang merupakan konversi dari tanah dalam pengembangan.

## Liabilitas

(disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) / (in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

Uraian	2023	2022	Peningkatan (Penurunan) Increase (Decrease)		Description
			(Rp)	(%)	
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b> Current Liabilities					
Utang Bank Jangka Pendek	380,000	230,000	150,000	65.22	Short-Term Bank Loans
Utang Usaha					Trade Payables
Pihak Ketiga	135,462	102,654	32,807	31.96	Third Parties
Pihak Berelasi	109,738	109,738	-	0.00	Related Parties
Liabilitas Keuangan Lancar Lainnya - Utang Lain-lain – Pihak Ketiga	54,734	47,900	6,834	14.27	Other Current Financial Liabilities–Other Payables–Third Parties
Liabilitas Kontrak	1,533,036	1,593,340	(60,304)	(3.78)	Contract Liabilities
Beban Masih Harus Dibayar	878,392	829,517	48,874	5.89	Accrued Expenses
Utang Pajak	53,500	20,587	32,913	159.88	Tax Payables
Bagian Liabilitas Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Waktu Satu Tahun					Current Portion of Long-Term Liabilities
Liabilitas Sewa	5,397	4,405	992	22.53	Lease Liabilities
Uang Jaminan Keanggotaan yang Dapat Dikembalikan	13,785	13,812	(27)	(0.19)	Refundable Membership Deposits
Utang Bank	132,540	102,983	29,558	28.70	Bank Loans
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>3,296,584</b>	<b>3,054,936</b>	<b>241,648</b>	<b>7.91</b>	<b>Total Current Liabilities</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b> Non-Current Liabilities					
Pendapatan Ditangguhkan	295,665	295,665	-	0.00	Deferred Income
Liabilitas Pajak Tangguhan–Bersih	81,782	83,443	(1,661)	(1.99)	Deferred Tax Liabilities–Net
Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan	52,520	50,652	1,868	3.69	Employee Benefit Liabilities

## Total Current Assets

The Company's total current assets increased by 18.18%, from Rp2.46 trillion in 2022 to Rp2.90 trillion in 2023. This increase was mainly due to the conversion of land under development into inventory.

## Total Non-Current Assets

The Company's total non-current assets as of the end of 2023 was Rp10.79 trillion, a decrease of 2.58% from Rp11.07 trillion in 2022. This decrease was in line with the increase in inventory resulting from the conversion from land under development.

## Liabilities

Uraian	2023	2022	Peningkatan (Penurunan) Increase (Decrease)		Description
			(Rp)	(%)	
Liabilitas Jangka Panjang-Setelah Dikurangi Bagian yang Jatuh Tempo dalam Waktu Satu Tahun					Long-Term Liabilities Net of Current Portion
Liabilitas Sewa	5,758	5,032	726	14.43	Lease Liabilities
Utang Obligasi	5,758,794	5,672,010	86,785	1.53	Bonds Payable
Utang Bank	81,007	140,898	(59,890)	(42.51)	Bank Loans
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>6,275,527</b>	<b>6,247,700</b>	<b>27,828</b>	<b>0.45</b>	<b>Total Non-Current Liabilities</b>
<b>Total Liabilitas</b>	<b>9,572,111</b>	<b>9,302,636</b>	<b>269,476</b>	<b>2.90</b>	<b>Total Liabilities</b>

## Total Liabilitas

Total liabilitas Perseroan per 31 Desember 2023 tercatat mengalami peningkatan sebesar 2,90%, dari sebelumnya Rp9,30 triliun per 31 Desember 2022 menjadi Rp9,57 triliun. Hal ini terutama disebabkan oleh kenaikan utang bank jangka pendek.

## Total Liabilitas Jangka Pendek

Total liabilitas jangka pendek Perseroan tahun 2023 mencapai Rp3,30 triliun, meningkat 7,91% dibandingkan dengan tahun 2022 yang mencapai Rp3,05 triliun. Peningkatan tersebut khususnya berasal dari utang bank jangka pendek.

## Total Liabilitas Jangka Panjang

Per akhir tahun 2023, total liabilitas jangka panjang Perseroan tercatat sebesar Rp6,28 triliun, mengalami peningkatan sebesar 0,45% dibandingkan tahun 2022 yang sebesar Rp6,25 triliun. Peningkatan ini terutama bersumber dari peningkatan utang obligasi.

## Ekuitas

## Total Liabilities

The Company's total liabilities rose by 2.90%, from Rp9.30 trillion as of 31 December 2022 to Rp9.57 trillion as of 31 December 2023, primarily due to an increase in short-term bank loans.

## Total Current Liabilities

The Company's total current liabilities in 2023 was Rp3.30 trillion, an increase of 7.91% compared to Rp3.05 trillion in 2022. This increase was mainly due to short-term bank loans.

## Total Non-Current Liabilities

The Company's total non-current liabilities as of the end of 2023 were recorded at Rp6.28 trillion, an increase of 0.45% compared to Rp6.25 trillion in 2022. This increase was primarily attributed to a rise in bonds payable.

## Equity

(disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) / (in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

Uraian	2023	2022	Peningkatan (Penurunan) Increase (Decrease)		Description
			(Rp)	(%)	
Modal Saham	2,330,845	2,330,845	-	0.00	Share Capital
Saham Treasuri	(136,189)	(136,189)	-	0.00	Treasury Shares
Tambahan Modal Disetor	28,757	28,757	-	0.00	Additional Paid-In Capital
Selisih Kurs karena Penjabaran Laporan Keuangan	10,445	17,928	(7,484)	(41.74)	Exchange Differences from Translation of Financial Statements
Selisih Nilai Transaksi dengan Nonpengendali	(174)	(174)	-	0.00	Difference from Transactions with Non-Controlling Interest
Saldo Laba					Retained Earnings
Telah Ditentukan Penggunaanya	4,500	4,500	-	0.00	Appropriated

Uraian	2023	2022	Peningkatan (Penurunan) Increase (Decrease)		Description
			(Rp)	(%)	
Belum Ditentukan Penggunaanya	1,879,009	1,979,865	(100,856)	(5.09)	Unappropriated
<b>Total Ekuitas yang Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>	<b>4,117,192</b>	<b>4,225,532</b>	<b>(108,340)</b>	<b>(2.56)</b>	<b>Total Equity Attributable to Owners of the Parent Entity</b>
<b>Kepentingan Nonpengendali</b>	<b>(366)</b>	<b>1</b>	<b>(367)</b>	<b>(36,667.74)</b>	<b>Non-Controlling Interest</b>
<b>Total Ekuitas</b>	<b>4,116,827</b>	<b>4,225,533</b>	<b>(108,707)</b>	<b>(2.57)</b>	<b>Total Equity</b>

## Total Ekuitas

Pada akhir tahun 2023, total ekuitas Perseroan tercatat sebesar Rp4,12 triliun, mengalami penurunan 2,57% dari tahun 2022 yang sebesar Rp4,23 triliun. Hal ini disebabkan adanya kerugian komprehensif pada tahun berjalan.

## Total Equity

As of the end of 2023, the Company's total equity was recorded at Rp4.12 trillion, a decrease of 2.57% from Rp4.23 trillion in 2022. This decrease was due to the comprehensive loss for the year.

## Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

## Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

(disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) / (in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

Uraian	2023	2022	Peningkatan (Penurunan) Increase (Decrease)		Description
			(Rp)	(%)	
Pendapatan	1,152,308	1,098,860	53,447	4.86	Revenue
Beban Pokok Pendapatan	(614,509)	(535,870)	78,638	14.67	Cost of Revenue
Laba Bruto	537,799	562,990	(25,191)	(4.47)	Gross Profit
Laba Usaha	197,186	297,374	(100,187)	(33.69)	Operating Profit
(Rugi) Laba Sebelum Pajak Penghasilan	(102,289)	27,401	(129,690)	(473.31)	Profit (Loss) Before Income Tax
Beban Pajak Penghasilan– Bersih	(2,552)	(7,230)	(4,678)	(64.70)	Income Tax Expense–Ne
(Rugi) Laba Bersih Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan kepada:	(104,841)	20,171	(125,012)	(619.77)	Net Profit (Loss) for the Year Attributable to:
Pemilik Entitas Induk	(101,974)	20,171	(122,145)	(605.56)	Owners of the Parent Entity
Kepentingan Nonpengendali	(2,867)	-	(2,867)	-	Non-Controlling Interest
(Rugi) Penghasilan Komprehensif Lain	(6,366)	21,265	(27,631)	(129.93)	Other Comprehensive Income
Total (Rugi) Penghasilan Komprehensif Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan kepada:	(111,207)	41,436	(152,642)	(368.38)	Total Comprehensive Income (Loss) for the Year Attributable to:
Pemilik Entitas Induk	(108,340)	41,436	(149,775)	(361.47)	Owners of the Parent Entity
Kepentingan Nonpengendali	(2,867)	-	(2,867)	-	Non-Controlling Interest
(Rugi) Laba Bersih per Saham Dasar (Rupiah penuh)	(8.25)	1.63	9.88	(606.13)	Basic Earnings per Share (full Rupiah amount)



## Pendapatan

Pendapatan Perseroan pada posisi 31 Desember 2023 dibukukan sebesar Rp1,15 triliun, meningkat 4,86% dari tahun sebelumnya sebesar Rp1,10 triliun. Kenaikan ini didorong adanya pengakuan atas penjualan unit apartemen Cleon Park di Jakarta Garden City.

## Beban Pokok Pendapatan

Beban pokok pendapatan tahun 2023 mencapai Rp614,51 miliar, lebih tinggi 14,67% dibandingkan dengan tahun 2022 sebesar Rp535,87 miliar. Kondisi ini terutama dipengaruhi oleh adanya pengakuan atas penjualan unit apartemen Cleon Park di Jakarta Garden City yang memiliki persentase beban pokok pendapatan yang lebih tinggi dibandingkan dengan produk residensial Perseroan lainnya.

## Laba Bruto

Perseroan membukukan laba bruto sebesar Rp537,80 miliar pada tahun 2023, menurun 4,47% atau dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp562,99 miliar. Penurunan laba bruto sejalan dengan meningkatnya beban pokok pendapatan sebesar 14,67%.

## Laba Usaha

Per 31 Desember 2023, laba usaha Perseroan tercatat sebesar Rp197,19 miliar, mengalami penurunan sebesar 33,69% dibandingkan tahun 2022 sebesar Rp297,37 miliar. Penurunan laba usaha terutama disebabkan adanya peningkatan beban beban penjualan sebesar 52,09% dan penurunan pendapatan operasional lainnya sebesar 70,76%.

## (Rugi) Laba Sebelum Pajak Penghasilan

Rugi sebelum pajak penghasilan Perseroan pada tahun 2023 tercatat mencapai Rp102,29 miliar, menurun 473,31% dibandingkan dengan laba tahun 2022 sebesar Rp27,40 miliar. Kondisi ini disebabkan adanya penurunan laba usaha serta kenaikan beban keuangan Perseroan.

## Beban Pajak Penghasilan–Bersih

Hingga akhir tahun 2023, beban pajak penghasilan–bersih Perseroan tercatat menurun sebesar 64,70% dari Rp7,23 miliar pada akhir tahun 2022 menjadi Rp2,55 miliar. Penurunan tersebut bersumber dari meningkatnya manfaat pajak tangguhan Perseroan.

## (Rugi) Laba Bersih Tahun Berjalan

Perseroan membukukan rugi bersih tahun berjalan di tahun 2023 sebesar Rp104,84 miliar, menurun 619,55% dibandingkan tahun sebelumnya yang membukukan laba sebesar Rp20,17 miliar. Kondisi tersebut seiring dengan penurunan laba sebelum pajak penghasilan Perseroan.

## Revenue

The Company's revenue as of 31 December 2023 was Rp1.15 trillion, an increase of 4.86% from the previous year's Rp1.10 trillion. This increase was driven by the recognition of sales of Cleon Park apartment units in Jakarta Garden City.

## Cost of Revenue

The cost of revenue in 2023 was Rp614.51 billion, 14.67% higher compared to Rp535.87 billion in 2022. This condition was primarily due to the recognition of sales of Cleon Park apartment units in Jakarta Garden City, which had a higher percentage of cost of revenue than the Company's other residential products.

## Gross Profit

The Company recorded a gross profit of Rp537.80 billion in 2023, a decrease of 4.47% compared to Rp562.99 billion in the previous year. This decrease in gross profit was in line with the 14.67% increase in cost of revenue.

## Operating Profit

As of 31 December 2023, the Company's operating profit was Rp197.19 billion, decreased by 33.69% from Rp297.37 billion in 2022. This decline in operating profit was mainly due to an increase in cost of sales of 52.09% and a decrease in other operating income of 70.76%.

## Profit (Loss) Before Income Tax

The Company's loss before income tax in 2023 was Rp102.29 billion, a decrease of 473.31% compared to the profit of Rp27.40 billion in 2022. This condition was due to decreased operating profit and an increase in the Company's finance costs.

## Income Tax Expense–Net

The Company's income tax expense–net decreased by 64.70%, from Rp7.23 billion in 2022 to Rp2.55 billion in 2023. This decrease was due to the increase in the Company's deferred tax benefits.

## Net Profit (Loss) for the Year

In 2023, the Company recorded a net loss for the year of Rp104.84 billion. This was a decrease of 619.55% compared to the Rp20.17 billion profit in the previous year. This condition was in line with the decrease in the Company's profit before income tax.

## (Rugi) Penghasilan Komprehensif Lain

Rugi komprehensif lain Perseroan pada tahun 2023 mencapai Rp6,37 miliar, mengalami penurunan 129,93% dibandingkan dengan penghasilan komprehensif lain tahun 2022 sebesar Rp21,26 miliar. Penurunan ini khususnya disebabkan oleh selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan.

## Total (Rugi) Penghasilan Komprehensif Tahun Berjalan

Perseroan membukukan total rugi komprehensif tahun berjalan sebesar Rp111,21 miliar, menurun 368,38% dari tahun sebelumnya yang membukukan total penghasilan komprehensif sebesar Rp41,44 miliar. Kondisi tersebut seiring dengan penurunan laba tahun berjalan Perseroan.

## Laporan Arus Kas

(disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) / (in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

Uraian	2023	2022	Peningkatan (Penurunan) Increase (Decrease)		Description
			(Rp)	(%)	
Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	84,193	(535,172)	619,365	115.73	Net Cash Flow (Used in) Provided by Operating Activities
Arus Kas Bersih (Digunakan untuk) Diperoleh dari Aktivitas Investasi	(146,354)	44,996	(191,350)	(425.26)	Net Cash Flow Provided by Investing Activities
Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	116,687	(492,395)	609,082	123.70	Net Cash Flow Used in Investing Activities
Kenaikan (Penurunan) Bersih dalam Kas dan Setara Kas	54,526	(982,571)	1,037,097	105.55	Net (Decrease) Increase in Cash and Cash Equivalents
Dampak dari Perubahan Kurs Mata Uang Asing	(888)	2,378	(3,266)	(137.34)	Effect of Changes in Foreign Exchange Rate
Kas dan Setara Kas pada Awal Tahun	131,727	1,111,920	(980,193)	(88.15)	Cash and Cash Equivalents – Beginning of Year
Kas dan Setara Kas pada Akhir Tahun	185,364	131,727	53,637	40.72	Cash and Cash Equivalents – End of Year

## Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi

Arus kas bersih yang diperoleh untuk aktivitas operasional Perseroan di tahun 2023 tercatat sebesar Rp84,19 miliar, lebih tinggi 115,73% jika dibandingkan dengan tahun 2022 yang mencatatkan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi sebesar Rp535,17 miliar. Hal ini disebabkan oleh adanya peningkatan penerimaan kas dari pelanggan dan penerimaan dari pendapatan keuangan masing-masing sebesar 63,36% dan 11,04%.

## Other Comprehensive Income

The Company's other comprehensive loss in 2023 was Rp6.37 billion, a decrease of 129.93% from the Rp21.26 billion other comprehensive income in 2022. This decrease was mainly due to exchange differences on translation of financial statements.

## Total Comprehensive Income (Loss) for the Year

The Company recorded a total comprehensive loss for the year of Rp111.21 billion. It was a decrease of 368.38% from the previous year's total comprehensive income of Rp41.44 billion. This condition was in line with the decrease in the Company's profit for the year.

## Statement of Cash Flows

## Net Cash Flow Provided by (Used in) Operating Activities

The net cash flow provided by the Company's operating activities in 2023 was recorded at Rp84.19 billion, 115.73% higher compared to a net cash flow used in operating activities of Rp535.17 billion recorded in 2022. This condition was due to the increase in receipts from customers and receipts of finance income of 63.36% and 11.04%, respectively.



## Arus Kas Bersih (Digunakan untuk) Diperoleh dari Aktivitas Investasi

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi per 31 Desember 2023 tercatat sebesar Rp146,35 miliar, menurun 425,26% jika dibandingkan dengan tahun 2022 yang mencatatkan arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi sebesar Rp45,00 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan karena adanya penambahan aset tetap Perseroan.

## Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan

Pada tahun 2023, arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan sebesar Rp116,69 miliar, mengalami peningkatan sebesar 123,70% dibandingkan dengan tahun 2022 yang mencatatkan arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan sebesar Rp492,40 miliar. Hal ini terutama disebabkan adanya penambahan investasi dari kepentingan non-pengendali di tahun 2023 serta pembayaran utang obligasi USD di tahun 2022.

## Rasio Profitabilitas

Kemampuan Perseroan dalam mencetak laba dapat diukur dari besaran rasio profitabilitas. Perhitungan rasio tersebut digunakan untuk mengetahui kemampuan sebuah perusahaan dalam memperoleh laba berdasarkan dasar pengukuran tertentu seperti terhadap pendapatan, aset, dan ekuitas. Kinerja rasio profitabilitas Perseroan diuraikan sebagai berikut:

Uraian Description	(disajikan dalam x) / (in x)	
	2023	2022
Margin Laba Bruto Gross Profit Margin	46.67	51.23
Margin Laba Usaha Operating Profit Margin	17.11	27.06
Margin Laba Bersih Net Profit Margin	(9.01)	1.84
Return on Asset (ROA) Return on Assets (ROA)	(0.77)	0.15
Return on Equity (ROE) Return on Equity (ROE)	(2.55)	0.48

Pada tahun 2023, secara umum rasio profitabilitas menunjukkan tren penurunan dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Berdasarkan hasil perhitungan rasio-rasio tersebut, Perseroan akan berupaya mengoptimalkan penjualan pada proyek-proyek Perseroan, serta lebih efektif dan efisien dalam mengelola beban-beban operasional guna mengoptimalkan laba yang diperoleh.

## Net Cash Flow (Used in) Provided by Investing Activities

The Company recorded a net cash flow used in investing activities of Rp146.35 billion in 2023. It was a 425.26% decrease from the Rp45.00 billion net cash flow provided by investing activities in 2022. This decrease was mainly due to the additional fixed assets.

## Net Cash Flow Provided by (Used) in Financing Activities

In 2023, the Company recorded a net cash flow provided by financing activities of Rp116.69 billion. It was an increase of 123.70% compared to the Rp492.40 billion net cash flow used in financing activities in 2022. This condition was primarily due to the additional investment from non-controlling interest in 2023 and the payment of bonds payable in 2022.

## Profitability Ratios

The Company's ability to generate profit can be measured using profitability ratios. These ratios are used to determine a company's ability to generate profit relative to certain measurement bases, such as revenue, assets, and equity. The performance of the Company's profitability ratios is as follows:

In general, profitability ratios showed a downward trend in 2023 compared to the previous year. Based on this result, the Company will strive to optimize sales on its projects and manage operating expenses more effectively and efficiently in order to maximize profits.

## Kemampuan Membayar Utang

Perseroan mengukur kemampuan dalam memenuhi seluruh kewajiban, baik jangka pendek maupun jangka panjang dengan menggunakan rasio likuiditas dan rasio solvabilitas yang ditunjukkan sebagai berikut:

## Debt Repayment Ability

The Company measures its ability to fulfill all obligations, both short-term and long-term, using liquidity ratios and solvency ratios as shown below:

(disajikan dalam %) / (in %)

Uraian	2023	2022	Description
<b>Rasio Likuiditas</b> Liquidity Ratios			
Rasio Lancar	0.88	0.80	Current Ratio
Rasio Cepat	0.14	0.13	Quick Ratio
Rasio Kas	0.06	0.04	Cash Ratio
<b>Rasio Solvabilitas</b> Solvency Ratios			
Rasio Total Liabilitas terhadap Total Ekuitas	2.33	2.20	Total Liabilities to Total Equity Ratio
Rasio Total Liabilitas terhadap Total Aset	0.70	0.69	Total Liabilities to Total Assets Ratio
Rasio Total Utang terhadap Total Ekuitas	1.55	1.46	Total Debt to Total Equity Ratio

### Rasio Likuiditas

Tingkat likuiditas Perseroan pada tahun 2023 tercermin dalam rasio lancar, rasio cepat, dan rasio kas yang tercatat masing-masing sebesar 0,88x, 0,14x, dan 0,06x, lebih tinggi dibanding tahun sebelumnya masing-masing sebesar 0,80x, 0,13x, dan 0,04x. Hal tersebut seiring dengan peningkatan penerimaan kas dari pelanggan.

### Liquidity Ratios

The Company's liquidity in 2023 is reflected in its current ratio, quick ratio, and cash ratio, which were recorded at 0.88x, 0.14x, and 0.06x, respectively, higher compared to the previous year's 0.80x, 0.13x, and 0.04x. This improvement was in line with the increase in cash receipts from customers.

### Rasio Solvabilitas

Pada tahun 2023, rasio solvabilitas yang dihitung melalui rasio total liabilitas terhadap total ekuitas dan rasio total liabilitas terhadap total aset mengalami peningkatan masing-masing menjadi 2,33x dan 0,70x, dari sebelumnya 2,20x dan 0,69x. Sementara, rasio total utang terhadap total ekuitas tercatat 1,55x, meningkat dibandingkan tahun sebelumnya 1,46x. Hal tersebut dipengaruhi oleh peningkatan liabilitas yang disebabkan karena perubahan kurs mata uang asing dimana liabilitas Perseroan didominasi oleh obligasi USD.

### Solvency Ratios

In 2023, the solvency ratios calculated through the total liabilities-to-total equity ratio and the total liabilities-to-total assets ratio increased to 2.33x and 0.70x, respectively, from 2.20x and 0.69x in the previous year. Meanwhile, the total debt-to-total equity ratio was recorded at 1.55x, an increase compared to the previous year's 1.46x. This condition was attributed to an increase in liabilities due to foreign exchange rate changes, as the Company's liabilities were predominantly bonds denominated in USD.

## Tingkat Kolektibilitas Piutang

Tingkat kolektibilitas piutang menyajikan informasi mengenai kemampuan Perseroan dalam memperoleh piutang usaha yang dimiliki. Perseroan menghitung waktu rata-rata yang dibutuhkan dalam menagih utang dihitung dengan rasio lama penagihan rata-rata, sedangkan berapa kali dana yang terdapat pada piutang berputar dalam satu tahun dilihat dari penghitungan rasio perputaran piutang.

## Receivables Collectability

The receivables collectability measures provide information about the Company's ability to collect its trade receivables. The Company calculates the average collection period to determine the average time required to collect its receivables and the receivables turnover ratio to measure the number of times that receivables are turned into cash during a year.



Uraian Description	2023	2022
Rasio Lama Penagihan Rata-Rata (hari) Average Collection Period (days)	31	39
Rasio Perputaran Piutang (x) Receivables Turnover Ratio (x)	10.62	9.16

Pada tahun 2023, Perseroan mencatat rasio perputaran piutang mencapai 10,62x, lebih tinggi dibandingkan dengan tahun 2022 sebesar 9,16x. Sedangkan, rasio lama penagihan rata-rata tahun 2023 mencapai 31 hari, lebih cepat dibandingkan dengan tahun 2022 selama 39 hari. Kondisi ini mengindikasikan bahwa kolektibilitas piutang Perseroan lebih baik dibandingkan periode sebelumnya.

In 2023, the Company recorded a receivables turnover ratio of 10.62x, higher than 9.16x in 2022. Meanwhile, the average collection period in 2023 was 31 days, shorter compared to 39 days in 2022. This condition indicated that the Company's receivables collectability improved compared to the previous period.

## Struktur Permodalan dan Kebijakan Manajemen

### Kebijakan Manajemen dan Dasar Pemilihan Kebijakan Manajemen atas Struktur Modal Perseroan

Perseroan melakukan pengelolaan struktur modal bertujuan untuk memastikan bahwa Perseroan dapat mempertahankan rasio modal yang sehat, guna mendukung bisnis dan memaksimalkan nilai bagi Pemegang Saham. Perseroan mengelola dan membuat penyesuaian terhadap struktur modal dengan mempertimbangkan perubahan kondisi ekonomi dan keuangan perusahaan. Penyesuaian meliputi pembayaran dividen kepada Pemegang Saham dan/atau imbalan modal kepada Pemegang Saham atau menerbitkan saham baru. Selain itu, Perseroan mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal (*gearing ratio*) yang dihitung melalui pembagian antara utang bersih dengan modal.

### Rincian Struktur Modal

Struktur Modal Perseroan per 31 Desember 2023 dan 31 Desember 2022 sebagai berikut:

## Capital Structure and Management Policy

### Management Policy and Basis for Selection of Management Policy on the Company's Capital Structure

The Company manages its capital structure with the aim of ensuring that it can maintain a healthy capital ratio to support its business and maximize value for Shareholders. The Company manages and makes adjustments to the capital structure considering changes in economic conditions and the Company's finances. Adjustments include dividend payments to Shareholders and/or capital returns to Shareholders or new share issuance. Furthermore, the Company evaluates its capital structure through gearing ratio, which is net debt divided by capital.

### Details of Capital Structure

The Company's capital structure as of 31 December 2023 and 31 December 2022 is as follows:

(disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) / (in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

Uraian Description	2023	2022
Total Utang Bersih Total Net Debt	5,736,764	5,635,637
Total Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk Total Equity Attributable to Owners of the Parent Entity	4,117,192	4,225,532
<b>Total</b>	<b>9,853,957</b>	<b>9,861,169</b>
<b>Gearing Ratio (%)</b>	<b>58.22</b>	<b>57.15</b>

## Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 30/POJK.05/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum, Perseroan wajib melaporkan dana dan hasil penawaran umum perdana saham kepada regulator. Pada tahun 2023, Perseroan tidak memiliki informasi realisasi penggunaan dana hasil penawaran umum. Seluruh hasil dana yang diperoleh dari penawaran umum periode sebelumnya telah habis direalisasikan dan dilaporkan ditahun pelaksanaan kepada otoritas terkait.

## Kebijakan dan Pembagian Dividen

### Kebijakan Deviden

Kebijakan Perseroan terkait dividen dan pembagiannya mengacu pada Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perusahaan Terbuka. Berdasarkan aturan tersebut, Perseroan diharuskan menyisihkan jumlah tertentu dari laba bersih pada setiap periode untuk cadangan apabila Perseroan memperoleh saldo laba yang positif. Penyisihan paling sedikit mencapai 20% dari jumlah modal yang ditempatkan dan disetor penuh. Pembagian dividen di Perseroan dilakukan pertama kali pada tahun 1997, dengan disesuaikan pada kondisi keuangan, keputusan RUPS, serta keputusan lainnya mengenai cara dan waktu pembayaran. Pembagian dividen juga mempertimbangkan tingkat pertumbuhan ke depan dan rencana ekspansi, tanpa mengurangi hak dari RUPS Perseroan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar.

### Pembagian Dividen

Pada tahun 2023 dan 2022, Perseroan memutuskan untuk tidak melakukan pembagian dividen kepada Pemegang Saham.

## Realisasi Investasi Barang Modal

Perseroan melakukan investasi barang modal untuk membeli sejumlah aset tetap atau menambah nilai aset tetap yang diharapkan dapat memberikan nilai manfaat di masa depan dengan tujuan untuk mendukung dan menunjang aktivitas operasional Perseroan dan sejalan dengan pertumbuhan bisnis yang berkelanjutan. Realisasi investasi barang modal yang dilakukan Perseroan pada tahun 2023 diuraikan sebagai berikut:

(disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) / (in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

Uraian	2023	2022	Peningkatan (Penurunan) Increase (Decrease)		Description
			(Rp)	(%)	
<b>Pemilikan Langsung</b> Direct Ownership					
Tanah	10,697	-	10,697	-	Land
Bangunan dan Prasarana	24,438	979	23,459	2,396.31	Buildings and Infrastructure
Peralatan Golf dan Club House	1,445	3,004	(1,558)	(51.89)	Club House and Golf Equipment

## Realization of Use of Public Offering Proceeds

In accordance with Financial Services Authority Regulation No. 30/POJK.05/2015 concerning Report on the Realization of Use of Public Offering Proceeds, the Company is obligated to report the funds raised and results of its initial public offering to the regulator. In 2023, there was no information on the realization of the use of public offering proceeds. All proceeds from previous public offerings had been fully realized and reported to the relevant authorities in the year of implementation.

## Dividend Policy and Distribution

### Dividend Policy

The Company's policy regarding dividends and dividend distribution refers to Law No. 40 of 2007 concerning Public Companies. Based on this legislation, the Company is required to set aside a certain amount of net profit in each period for reserves if the Company obtains a positive profit balance. The amount set aside should be at least 20% of the total issued and fully paid-up capital. The Company first distributed dividends in 1997, taking into account financial conditions, the resolution of the GMS, and other decisions regarding the method and timing of payment. Dividend distribution also considers future growth rates and expansion plans without prejudice to the rights of the Company's GMS in accordance with the provisions of the Articles of Association.

### Dividend Distribution

In 2023 and 2022, the Company decided not to distribute dividends to Shareholders.

## Realization of Capital Goods Investment

The Company's capital goods investments include acquiring or increasing the value of fixed assets that are beneficial to supporting and sustaining the Company's operational activities to achieve sustainable business growth. The realization of capital goods investment made by the Company in 2023 is as follows:



Uraian	2023	2022	Peningkatan (Penurunan) Increase (Decrease)		Description
			(Rp)	(%)	
Alat-Alat Pengangkutan	-	3,935	(3,935)	(100.00)	Transportation Equipment
Perabot dan Peralatan Kantor	5,132	2,773	2,359	85.04	Office Equipment and Furniture
Peralatan Proyek	37,769	752	37,017	4,918.93	Project Equipment
<b>Aset dalam penyelesaian Construction-in-Progress</b>					
Bangunan dan Prasarana	13,176	-	13,176	-	Buildings and Infrastructure
<b>Total</b>	<b>92,658</b>	<b>11,443</b>	<b>81,215</b>	<b>709.72</b>	<b>Total</b>

## Ikatan Material terkait Investasi Barang Modal

Perseroan tidak memiliki ikatan material untuk investasi barang modal yang dilaksanakan di tahun 2023. Dengan demikian, Perseroan tidak menyajikan informasi terkait dengan pihak yang melakukan ikatan, tujuan ikatan; sumber dana yang diharapkan untuk memenuhi ikatan tersebut; mata uang yang menjadi denominasi; dan langkah-langkah untuk perlindungan risiko dari posisi mata uang asing yang terkait.

## Informasi Material Mengenai Investasi, Ekspansi, Divestasi, Penggabungan/ Peleburan Usaha, Akuisisi, dan Restrukturisasi Utang/Modal

Sepanjang tahun 2023, Perseroan tidak melakukan investasi, ekspansi, divestasi, penggabungan/peleburan usaha, akuisisi, dan restrukturisasi utang/modal.

## Transaksi Material yang Mengandung Benturan Kepentingan

Sepanjang tahun 2023, Perseroan tidak melakukan transaksi yang mengandung benturan kepentingan.

## Transaksi Material dengan Pihak Afiliasi

Sepanjang tahun 2023, Perseroan dan Entitas Anak Perseroan tidak melakukan transaksi material dengan pihak afiliasi.

## Transaksi dengan Pihak Berelasi

Perseroan terlibat dalam transaksi dengan pihak-pihak berelasi, yang mencakup perusahaan dan perorangan yang memiliki keterkaitan kepemilikan atau pengurusan, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan. Semua transaksi dengan pihak berelasi dilakukan dengan syarat dan kondisi yang setara dengan transaksi yang dilakukan dengan pihak yang tidak memiliki hubungan istimewa.

## Material Commitments for Capital Goods Investment

The Company had no material commitments for capital goods investment in 2023. Thus, the Company does not present information regarding the parties making commitments, the purpose of the commitments, the expected source of funds to meet the commitments, the currency of denomination, and protection measures against risks from foreign currency positions.

## Material Information on Investment, Expansion, Divestment, Merger/ Consolidation, Acquisition, and Debt/ Capital Restructuring

Throughout 2023, the Company did not conduct any investment, expansion, divestment, business merger/consolidation, acquisition, or debt/capital restructuring.

## Material Conflict of Interest Transactions

Throughout 2023, the Company did not enter into any conflict of interest transactions.

## Material Affiliated Transactions

Throughout 2023, the Company and its Subsidiaries did not enter into any material transactions with affiliated parties.

## Related-Party Transactions

The Company conducts transactions with related parties. Related parties include companies and individuals with direct or indirect ownership or managerial relationships with the Company. All transactions with related parties are carried out under the same terms and conditions as those with non-related parties.

Pihak-Pihak Berelasi Related Parties	Sifat dari Hubungan Nature of Relationship	Jenis Transaksi Type of Transaction
PT Modern Griya Reksa	Perusahaan yang memiliki anggota manajemen kunci yang sama dengan Perseroan. An entity that has the same key management personnel as the Company.	Utang Usaha. Trade payable.
PT Waskita Modern Realty	Asosiasi. Associate.	Piutang Lain-Lain, Pendapatan, dan Pendapatan Keuangan. Other Receivables, Revenue, and Finance Income

Saldo dan transaksi dengan pihak berelasi diuraikan sebagai berikut:

The balances and transactions with related parties are as follows:

(disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) / (presented in million Rupiah, unless otherwise stated)

Uraian Description	2023	2022
Piutang Lain-Lain (PT Waskita Modern Realty) Other Receivables (PT Waskita Modern Realty)	2,103	-
Persentase dari Total Aset (%) Percentage from Total Assets (%)	0.02	0.00
Utang Usaha (PT Modern Griya Reksa) Trade Payables (PT Modern Griya Reksa)	109,738	109,738
Persentase dari Total Liabilitas (%) Percentage from Total Liabilities (%)	1.15	1.18
Pendapatan (PT Waskita Modern Realty) Revenue (PT Waskita Modern Realty)	-	204,144
Persentase dari Total Pendapatan (%) Percentage from Total Revenue (%)	0.00	18.58
Pendapatan Keuangan (PT Waskita Modern Realty) Finance income (PT Waskita Modern Realty)	103	-
Persentase dari Total Pendapatan (%) Percentage from Total Revenue (%)	0.01	0.00

## Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi dan Kewajaran Transaksi

Transaksi yang dilakukan Perseroan dengan pihak berelasi pada tahun 2023 dilakukan secara wajar (*arm's length*) dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Transaksi tersebut terjadi atas dasar kebutuhan Perseroan dan terbebas dari konflik kepentingan.

## Related-Party Transactions and Fairness of Transactions

The Company's transactions with related parties in 2023 were carried out at arm's length and in accordance with the legislation. The Company entered into these transactions to meet its needs. They were free from conflicts of interest.

## Pemenuhan Peraturan dan Ketentuan Terkait

Perseroan telah memenuhi peraturan dan ketentuan terkait:

- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha; dan
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK/04/2020 tanggal 1 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

## Compliance with Relevant Regulations and Provisions

The Company has complied with the relevant regulations and provisions:

- Financial Services Authority Regulation No. 17/POJK.04/2020, dated 20 April 2020, concerning Material Transactions and Changes in Business Activities; and
- Financial Services Authority Regulation No. 42/POJK/04/2020, dated 1 July 2020, concerning Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions.



## Pernyataan Dewan Komisaris, Direksi, dan Komite Audit

Direksi menyatakan bahwa transaksi dengan pihak berelasi ini telah melalui prosedur yang memadai untuk memastikan bahwa transaksi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum antara lain dilakukan dengan memenuhi prinsip transaksi yang wajar (*arms length principle*). Selain itu, peran Dewan Komisaris dan Komite Audit dalam melakukan prosedur yang memadai untuk memastikan bahwa transaksi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum antara lain dilakukan dengan memenuhi prinsip transaksi yang wajar (*arms length principle*).

## Statement of the Board of Commissioners, Board Directors, and Audit Committee

The Board of Directors states that the Company's transactions with related parties have gone through adequate procedures to ensure that they are carried out in accordance with generally accepted business practices, including the arm's length principle. In addition, the role of the Board of Commissioners and the Audit Committee is to carry out adequate procedures to ensure that the transactions follow the generally accepted business practices, including the arm's length principle.

## Perbandingan Target dan Realisasi Tahun 2023

## Comparison of Targets and Achievements in 2023

(disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) / (in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

Uraian	Realisasi 2023 2023 Realization	Pencapaian Target Achievement of Target (%)	Description
<b>Kinerja Operasional berdasarkan Segmen Operasi</b> Operational Performance by Operating Segment			
Residensial	724,978	59.77	Residential
Industrial	292,001	54.43	Industrial
Hospitaliti	136,239	70.43	Hospitality
Eliminasi	(910)	N/A	Elimination
<b>Total Pendapatan</b>	<b>1,152,308</b>	<b>59.31</b>	<b>Total Revenue</b>
<b>Kinerja Keuangan</b> Financial Performance			
Pendapatan	1,152,308	59.31	Revenue
Rugi Bersih Tahun Berjalan	(104,841)	(149.93)	Net Loss for the Year
<b>Struktur Permodalan</b> Capital Structure			
Total Utang Bersih	5,736,764	110.29	Total Net Debt
Total Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	4,117,192	92.17	Total Equity Attributable to Owners of the Parent Entity
Gearing Ratio (%)	58.22	108.22	Gearing Ratio (%)
<b>Kebijakan Dividen</b> Dividend Policy			
Pembagian Dividen	-	-	Dividend Distribution

## Prospek Usaha

Setelah mengalami perlambatan di tahun 2023, perekonomian global diperkirakan masih terus dibayangi berbagai risiko dan ketidakpastian. Mulai dari risiko pertumbuhan ekonomi Tiongkok yang melemah, harga komoditas yang tidak stabil, geopolitik perang Ukraina-Rusia dan konflik Palestina-Israel, fragmentasi ekonomi, ancaman El Nino dan perubahan iklim, risiko tekanan utang, kontraksi PMI Manufaktur global, serta meningkatnya harga minyak dunia. Pertumbuhan ekonomi global diperkirakan hanya tumbuh 2,8% pada tahun 2024. Berbeda dengan ekonomi global, perekonomian Indonesia diprediksi tumbuh pada kisaran 4,7%-5,5% pada tahun 2024. Perbaikan ekonomi Indonesia akan terus berlanjut yang ditopang oleh konsumsi swasta yang meningkat sejalan dengan terjaganya daya beli, dukungan kebijakan fiskal dan moneter, serta makin besarnya peran generasi muda milenial.

Selain itu, kinerja investasi juga diprediksi akan meningkat seiring dengan peningkatan ekspor dan juga berlanjutnya proyek strategis nasional, sedangkan kinerja ekspor akan meningkat seiring dengan perbaikan prospek ekonomi global dan makin maraknya program hilirisasi di berbagai sektor. Konsistensi implementasi reformasi struktural, termasuk melalui pembangunan infrastruktur, implementasi Undang-Undang Cipta Kerja, berbagai program hilirisasi, akselerasi digitalisasi, dan penguatan sumber daya manusia akan mampu memperkuat kapasitas perekonomian sehingga ekonomi dapat tumbuh lebih tinggi tanpa memberikan tekanan yang signifikan pada stabilitas.

**Sumber:**

- Bank Indonesia, "Laporan Perekonomian Indonesia Tahun 2023"; dan
- Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia, "Siaran Pers - Kejar Capaian Pertumbuhan Ekonomi di 2024, Menko Airlangga Tegaskan Pentingnya Sinergi dan Kontribusi untuk Membangun Optimisme Ekonomi Indonesia".

## Business Prospects

After experiencing a slowdown in 2023, the global economy is expected to continue to be overshadowed by various risks and uncertainties. These include a potential decline in China's economic growth, fluctuating commodity prices, geopolitical tensions such as the Ukraine-Russia war and the Palestine-Israel conflict, economic fragmentation, threats of El Nino and climate change, debt distress, contraction in the global Manufacturing PMI, and rising global oil prices. The global economy is expected to grow by only 2.8% in 2024. However, the Indonesian economy is predicted to see growth between 4.7%-5.5% in 2024. Indonesia's economic recovery will continue, supported by rising private consumption in line with maintained purchasing power, fiscal and monetary policy, and the increasing influence of the millennial generation.

Furthermore, investment performance is also predicted to improve along with increased exports and the continuation of national strategic projects. Factors boosting exports include better global economic prospects and widespread downstream programs in various sectors. The consistent implementation of structural reforms, including infrastructure development, the implementation of the Job Creation Law, various downstream programs, digital acceleration, and human resource development, will strengthen economic capacity, thus driving economic growth without significant pressure on stability.

**Source:**

- Bank Indonesia, "Indonesia Economic Report 2023"; and
- Coordinating Ministry for Economic Affairs of the Republic of Indonesia, "Press Release – Achieving Economic Growth Target in 2024, Coordinating Minister Airlangga Affirms the Importance of Synergy and Contribution to Building Indonesian Economic Optimism".

## Proyeksi Tahun 2024

## Projection for 2024

(disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) / (in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

Uraian	Proyeksi 2024 2024 Projection	Description
<b>Kinerja Operasional Berdasarkan Segmen Operasi</b> Operational Performance by Operating Segment		
Residensial	1,785,606	Residential
Industrial	263,875	Industrial
Hospitaliti	177,519	Hospitality
Total Pendapatan	2,227,000	Total Revenue
<b>Kinerja Keuangan</b> Financial Performance		
Pendapatan	2,227,000	Revenue
Laba Bersih Tahun Berjalan	55,630	Net Profit for the Year

Terkait struktur modal, Perseroan tidak menetapkan proyeksi pada awal tahun karena Perseroan tidak wajib memenuhi persyaratan permodalan tertentu. Manajemen meninjau struktur modal melalui nilai rasio liabilitas terhadap ekuitas agar tetap berada pada level yang optimal demi menciptakan struktur modal yang sehat dengan mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko-risiko permodalan.

The Company did not set projections regarding capital structure at the beginning of the year as it is not required to meet certain capital requirements. Management reviews the Company's capital structure through the liability-to-equity ratio to ensure that it is maintained at an optimal level, thereby creating a healthy capital structure while considering the cost of capital and capital risks.



Sedangkan, mengenai kebijakan dividen, Perseroan tidak menetapkan proyeksi pada awal tahun terkait besaran pembayaran dividen yang akan dilakukan. Perseroan dapat menyatakan bahwa besaran pembagian dividen tersebut dapat mencapai 20% dari jumlah modal yang ditempatkan dan disetor penuh, tergantung dengan kondisi Perseroan maupun prospek usaha di masa mendatang. Kebijakan dividen tersebut merupakan pernyataan niat pada saat ini dan Perseroan dapat mengubah kebijakan tersebut dengan tetap memerhatikan Anggaran Dasar dan persetujuan Pemegang Saham saat RUPS Tahunan.

## Perubahan Kebijakan Akuntansi

### Alasan Perubahan Kebijakan Akuntansi

Perseroan menerapkan perubahan kebijakan akuntansi baru di tahun 2023 adalah untuk mematuhi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang berlaku.

### Perubahan Kebijakan Akuntansi yang Signifikan

Standar akuntansi keuangan, perubahan, dan interpretasi standar akuntansi keuangan yang berlaku efektif sejak 1 Januari 2023 sebagai berikut:

Perubahan Kebijakan Changes in Policy	Dampak terhadap Perseroan Impact on the Company	Penyesuaian yang Dilakukan Adjustment Made
Amendemen PSAK 1 "Penyajian Laporan Keuangan" Amendment to PSAK 1 "Presentation of Financial Statements"	Tidak berdampak material No material impact	Telah diimplementasi Implemented
Amendemen PSAK 16 "Aset Tetap" Amendment to PSAK 16 "Fixed Assets"	Tidak berdampak material No material impact	Telah diimplementasi Implemented
Amendemen PSAK 25 "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan" Amendment to PSAK 25 "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates, and Errors"	Tidak berdampak material No material impact	Telah diimplementasi Implemented
Amendemen PSAK 46 "Pajak Penghasilan" Amendment to PSAK 46 "Income Taxes"	Tidak berdampak material No material impact	Telah diimplementasi Implemented

## Perubahan Peraturan Perundang-Undangan yang Berdampak Signifikan terhadap Perusahaan

Sepanjang tahun 2023, tidak terdapat perubahan peraturan perundang-undangan yang berpengaruh terhadap Perseroan.

## Informasi dan Fakta Material Setelah Tanggal Laporan Akuntan

Pada tahun 2024, berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 39, Entitas Anak Perseroan yaitu, PT Griya Sukamanah Permai memperoleh pinjaman bank baru berupa kredit rekening koran dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan maksimum credit overeenkomst sebesar Rp80.000.000.000. Suku bunga yang ditetapkan adalah minimal 9,75% dan maksimal 11,50%. Jangka waktu pinjaman adalah 36 bulan sejak perjanjian kredit ditandatangani.

Meanwhile, regarding dividend policy, the Company did not set projections for dividend payout at the beginning of the year. The Company can state that the dividend amount to be distributed can reach 20% of the total issued and fully paid-up capital, depending on the Company's condition and future business prospects. This dividend policy is a statement of intent at present, and the Company can change it in the future while still considering the Articles of Association and the approval of Shareholders at the Annual GMS.

## Changes in Accounting Policy

### Reason for Change in Accounting Policy

The Company applied new accounting policy changes in 2023 to comply with Indonesian Financial Accounting Standards (PSAK).

### Significant Changes in Accounting Policy

Financial accounting standards, amendments, and interpretations of financial accounting standards that took effect on 1 January 2023 are as follows:

## Significant Changes in Legislation Affecting the Company

Throughout 2023, there were no changes in legislation that affected the Company.

## Material Information and Facts After the Date of the Accountant's Report

In 2024, under Working Capital Loan Agreement No. 39, the Company's Subsidiary, PT Griya Sukamanah Permai, secured a new bank facility in the form of an overdraft from PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. The overdraft limit is set at Rp80,000,000,000. The interest rate applied ranges from a minimum of 9.75% to a maximum of 11.50%. The tenor of this facility is 36 months, commencing from the date of signing the loan agreement.

# TATA KELOLA PERUSAHAAN

Corporate Governance





# Komitmen Penerapan GCG

## Commitment of GCG Implementation

Perseroan memandang bahwa penerapan tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance/GCG*) bukan sekadar upaya untuk memenuhi kewajiban peraturan perundang-undangan, tetapi juga menjadi bagian tak terpisahkan dari tanggung jawab terhadap kegiatan usaha agar tumbuh secara berkelanjutan. Oleh karena itu, Perseroan memperkuat komitmen untuk senantiasa mengimplementasikan prinsip-prinsip GCG secara konsisten, agar berimplikasi positif bagi Perseroan dalam memberikan nilai lebih yang bermanfaat kepada Pemegang Saham dan pemangku kepentingan lainnya.

The Company views the Good Corporate Governance (GCG) as more than just an effort to fulfil the obligations of laws and regulations, but also integral to its responsibility for its business activities to grow sustainably. Hence, the Company is strengthening its commitment to constantly implement the GCG principles consistently, to bring positive implications for the Company in providing added value that is beneficial for the Shareholders and other stakeholders.





# Penerapan Prinsip GCG

## Implementation of GCG Principles

Penerapan GCG di lingkungan Perseroan mengacu pada 4 pilar tata kelola atau governansi korporat sebagaimana telah dirilis dalam Pedoman Umum Governansi Korporat Indonesia 2021 yang dikeluarkan oleh Komite Nasional Kebijakan Governance (KNKG) sebagai berikut:

The Company's GCG implementation refers to the 4 pillars of governance or corporate governance as released in the 2021 Indonesian General Guidelines for Corporate Governance issued by the National Committee on Governance Policy (KNKG) as follows:



 <p><b>Perilaku Beretika</b> Ethical Behavior</p>	<p>Dalam melaksanakan kegiatannya, Perseroan senantiasa mengedepankan kejujuran, memperlakukan semua pihak dengan hormat, memenuhi komitmen, membangun serta menjaga nilai-nilai moral dan kepercayaan secara konsisten. Perseroan juga memperhatikan kepentingan Pemegang Saham dan pemangku kepentingan lainnya berdasarkan asas kewajaran dan kesetaraan dan dikelola secara independen, sehingga masing-masing organ perusahaan tidak saling mendominasi dan tidak dapat diintervensi oleh pihak lain.</p> <p>In carrying out its activities, the Company always prioritize honesty, treating all parties equally, fulfilling commitments, consistently building and maintaining moral values and beliefs. The Company also pays attention to the interests of Shareholders and other stakeholders based on the principle of fairness and equality and managed independently, so that each of the company organ is not domination one another and cannot be intervened by other parties.</p>
 <p><b>Akuntabilitas</b> Accountability</p>	<p>Perseroan dapat mempertanggungjawabkan kinerjanya secara transparan dan wajar. Untuk itu, Perseroan harus dikelola secara benar, terukur dan sesuai dengan kepentingan perusahaan dengan tetap memperhitungkan kepentingan Pemegang Saham dan pemangku kepentingan. Akuntabilitas merupakan prasyarat yang diperlukan untuk mencapai kinerja yang berkelanjutan.</p> <p>The Company can be held accountable for its performance in a transparent and fair manner. Therefore, the Company must be managed properly, measurably and in accordance to the company needs while still considering the interests of Shareholders and stakeholders. Accountability is a required prerequisite to achieve a sustainable performance.</p>
 <p><b>Transparansi</b> Transparency</p>	<p>Untuk menjaga objektivitas dalam menjalankan bisnis, korporasi menyediakan informasi yang material dan relevan dengan cara yang mudah diakses dan dipahami oleh pemangku kepentingan. Korporasi mengambil inisiatif untuk mengungkapkan tidak hanya masalah yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga hal yang penting untuk pengambilan keputusan oleh Pemegang Saham, kreditur dan pemangku kepentingan lainnya.</p> <p>To maintain objectivity in running its business, corporation provides material and relevant information in an easily accessible and understandable way by stakeholders. Corporation took the initiative to disclose not only matters as required by the laws and regulation, but also important matters for decision making by Shareholders, creditors, and other stakeholders.</p>
 <p><b>Keberlanjutan</b> Sustainability</p>	<p>Perseroan mematuhi peraturan perundang-undangan serta berkomitmen melaksanakan tanggung jawab terhadap masyarakat dan lingkungan agar berkontribusi pada pembangunan berkelanjutan melalui kerja sama dengan semua pemangku kepentingan terkait untuk meningkatkan kehidupan mereka dengan cara yang selaras dengan kepentingan bisnis dan agenda pembangunan berkelanjutan.</p> <p>The Company adheres the laws and regulations and committed to carry out its community and environmental responsibilities to contribute to the sustainable development by collaborating with all of the relevant stakeholders to improve their lives in a way that is in line with the business interests and the sustainable development agenda.</p>

# Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka

## Implementation of Corporate Governance Guideline for Public Companies

Perseroan telah melaksanakan prinsip-prinsip serta rekomendasi dalam penerapan GCG seperti diatur dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 32/SEOJK.04/2015 yang mencakup 5 aspek, 8 prinsip, dan 25 rekomendasi sebagai berikut:

The Company has implemented the principles as well as recommendation in implementing GCG as stipulated in the Financial Services Authority Circular Letter No. 32/SEOJK.04/2015 that includes 5 aspects, 8 principles and 25 recommendations as follows:

No.	Aspek/Prinsip/Rekomendasi Aspects/Principles/Recommendations	Status	Keterangan Description
<b>I. Hubungan Perusahaan Terbuka dengan Pemegang Saham dalam Menjamin Hak-Hak Pemegang Saham</b> Relationship Between the Public Company and Shareholders in Guaranteeing Shareholders' Rights			
<b>1. Meningkatkan Nilai Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).</b> Increasing The Value of Convening General Meeting of Shareholders (GMS).			
	a. Perusahaan terbuka memiliki cara atau prosedur teknis pengumpulan suara ( <i>voting</i> ), baik secara terbuka maupun tertutup yang mengedepankan independensi, dan kepentingan Pemegang Saham.	Terpenuhi	Perseroan memiliki mekanisme pengumpulan suara ( <i>voting</i> ) secara terbuka. Setiap Pemegang Saham dapat mengangkat tangan untuk menyatakan persetujuan pada topik yang dibahas. Pemegang Saham juga diberikan kesempatan bertanya sekali dalam setiap agenda dengan mengisi formulir pertanyaan.
	a. Public Company has technical voting methods or procedures, either open or close, prioritizing independence and interest of Shareholders.	Complied	The Company has an open voting mechanism. Each Shareholders can raise his/her hand to declare agreement on the topics discussed. Shareholders are also allowed to ask one question during each agenda discussion by filling in the inquiry form.
	b. Seluruh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris perusahaan terbuka hadir dalam RUPS Tahunan.	Terpenuhi	RUPS Tahunan 2023 dihadiri oleh seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan.
	b. All members of Board of Directors and members of Board of Commissioners of Public Company attend the Annual GMS.	Complied	The 2023 Annual GMS was attended by all members of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors
	c. Ringkasan risalah RUPS tersedia dalam situs web perusahaan terbuka paling sedikit selama 1 tahun.	Terpenuhi	Ringkasan risalah RUPS telah dimuat dalam situs web Perseroan pada bagian <i>Investor Center</i> .
	c. Summary of GMS Minutes is available on the Company's Website for at least 1 year.	Complied	A summary of the GMS minutes has been posted on the Company's website in the Investor Center section.
<b>2. Meningkatkan Kualitas Komunikasi Perusahaan terbuka dengan Pemegang Saham atau Investor.</b> Increasing the Communication Quality between the Public Company and Shareholders or Investors.			
	a. Perusahaan terbuka memiliki suatu kebijakan komunikasi dengan Pemegang Saham atau investor.	Terpenuhi	Perseroan memiliki kebijakan komunikasi dengan Pemegang Saham, sebagaimana diatur dalam Pedoman Tata Kelola Perusahaan dan dilakukan melalui <i>Department Investor Relation</i> .
	a. Public Company has communication policy with the Shareholders or investors.	Complied	The Company has a communication policy with Shareholders, as stipulated in the Corporate Governance Guidelines and is carried out through the Investor Relations Department.
	b. Perusahaan terbuka mengungkapkan kebijakan komunikasi perusahaan terbuka dengan Pemegang Saham atau investor dalam situs web.	Terpenuhi	Kebijakan komunikasi dengan Pemegang Saham telah dimuat dalam situs web Perseroan pada bagian <i>Corporate Governance</i> .
	b. Public Company discloses the communication policy of Public Company with Shareholders or investors on the website.	Complied	The communication policy with Shareholders has been published on the Company's website in the Corporate Governance section.

No.	Aspek/Prinsip/Rekomendasi Aspects/Principles/Recommendations	Status	Keterangan Description
<b>II. Fungsi dan Peran Dewan Komisaris</b> Functions and Roles of The Board of Commissioners			
<b>3. Memperkuat Keanggotaan dan Komposisi Dewan Komisaris.</b> Strengthening Membership and Composition of the Board of Commissioners.			
	<p>a. Penentuan jumlah anggota Dewan Komisaris mempertimbangkan kondisi perusahaan terbuka.</p> <p>a. The determination of number of Board of Commissioners considers the condition of the public company.</p>	<p>Terpenuhi</p> <p>Complied</p>	<p>Penentuan komposisi Dewan Komisaris telah disesuaikan dengan kondisi Perseroan, telah memperhatikan rekomendasi dari Komite Nominasi dan Remunerasi, serta telah memenuhi ketentuan dan peraturan yang berlaku. Pada tahun 2023, komposisi Dewan Komisaris berjumlah 5 orang, dan 2 orang di antaranya merupakan Komisaris Independen. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.</p> <p>Determination of the composition of the Board of Commissioners has been adjusted to the conditions of the Company, has considered the recommendations of the Nomination and Remuneration Committee, and has complied with applicable rules and regulations. In 2023, the composition of the Board of Commissioners was 5 people and 2 of them were Independent Commissioners. This is in accordance with OJK Regulation No. 33/POJK.04/2014 on Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies.</p>
	<p>b. Penentuan komposisi anggota Dewan Komisaris memperhatikan keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan.</p> <p>b. The determination of composition of the Board of Commissioners considers the diversity of expertise, knowledge, and experience required.</p>	<p>Terpenuhi</p> <p>Complied</p>	<p>Anggota Dewan Komisaris terdiri dari orang-orang yang profesional dan kompeten di bidangnya, dengan beragam usia, gender, keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang sesuai dengan pembidangan tugasnya.</p> <p>Members of the Board of Commissioners consist of people who are professional and competent in their respective fields, and varied in age, gender, expertise, knowledge, and experience in accordance with their assignment.</p>
<b>4. Meningkatkan Kualitas Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris.</b> Increasing the Quality of Implementation of Duties and Responsibilities of the Board of Commissioners.			
	<p>a. Dewan Komisaris mempunyai kebijakan penilaian sendiri (<i>self assessment</i>) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris.</p> <p>a. The Board of Commissioners has self assessment policy to assess the performance of the Board of Commissioners.</p>	<p>Terpenuhi</p> <p>Complied</p>	<p>Penilaian kinerja sendiri Dewan Komisaris dilakukan berdasarkan Piagam Dewan Komisaris.</p> <p>The Board of Commissioners' performance self-assessment is performed based on the Charter of the Board of Commissioners.</p>
	<p>b. Kebijakan penilaian sendiri (<i>self assessment</i>) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris, diungkapkan melalui Laporan Tahunan perusahaan terbuka.</p> <p>b. Self assessment policy to assess the performance of the Board of Commissioners is disclosed through the public company Annual Report.</p>	<p>Terpenuhi</p> <p>Complied</p>	<p>Kebijakan dan pelaksanaan penilaian kinerja Dewan Komisaris telah diungkapkan dalam Laporan Tahunan ini.</p> <p>The policy and implementation of the Board of Commissioners' performance assessment have been disclosed in this Annual Report.</p>
	<p>c. Dewan Komisaris mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Dewan Komisaris apabila terlibat dalam kejahatan keuangan.</p> <p>c. The Board of Commissioners has policy related to resignation of members of Board of Commissioners if involved in financial crime.</p>	<p>Terpenuhi</p> <p>Complied</p>	<p>Piagam Dewan Komisaris telah memuat ketentuan dan syarat terkait pengunduran diri Dewan Komisaris apabila terbukti terlibat dalam kejahatan keuangan.</p> <p>The Board of Commissioners Charter contains the terms and conditions related to the resignation of the Board of Commissioners if they are proven to be involved in a financial crime.</p>
	<p>d. Dewan Komisaris atau Komite yang menjalankan fungsi Nominasi dan Remunerasi menyusun kebijakan suksesi dalam proses nominasi anggota Direksi.</p> <p>d. The Board of Commissioners or Committees performing the Nomination and Remuneration functions prepares a succession policy in the nomination process of members of Board of Directors.</p>	<p>Terpenuhi</p> <p>Complied</p>	<p>Berdasarkan rekomendasi dari Komite Nominasi dan Remunerasi, Dewan Komisaris telah menyusun kebijakan suksesi dalam proses nominasi anggota Direksi.</p> <p>Based on the recommendations of the Nomination and Remuneration Committee, the Board of Commissioners has developed a succession policy in the process of nominating a member of the Board of Directors.</p>

No.	Aspek/Prinsip/Rekomendasi Aspects/Principles/Recommendations	Status	Keterangan Description
III.	<b>Fungsi dan Peran Direksi</b> Functions and Roles of The Board of Directors		
5.	<b>Memperkuat Keanggotaan dan Komposisi Direksi.</b> Strengthening Membership and Composition of the Board of Directors.		
	a. Penentuan jumlah anggota Direksi mempertimbangkan kondisi perusahaan terbuka, serta efektivitas dalam pengambilan keputusan.  a. The determination of number of Board of Directors considers the public company's condition and effectiveness in decision making.	Terpenuhi  Complied	Komposisi Direksi Perseroan telah memenuhi persyaratan minimum untuk memiliki 2 orang anggota Direksi, sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik. Komposisi ini juga telah sesuai dengan pemenuhan fungsi Direksi dalam mengelola Perseroan.  The composition of the Board of Directors of the Company has met the minimum requirements to have at least 2 members of the Board of Directors, as stipulated in the provisions of OJK Regulation No. 33/POJK.04/2014 on the Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies. This composition is also in accordance with the fulfillment of the Board of Directors' function in managing the Company.
	b. Penentuan komposisi anggota Direksi memperhatikan keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan.  b. The determination of composition of Board of Directors considers the range of expertise, knowledge, and experience required.	Terpenuhi  Complied	Anggota Direksi terdiri dari orang-orang yang profesional dan kompeten di bidangnya, dengan beragam usia, gender, keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang sesuai dengan pembedangan tugasnya.  Members of the Board of Directors are professional and competent in their respective fields, and varied in age, gender, expertise, knowledge, and experience in accordance with the assignment of their duties.
	c. Anggota Direksi yang membawahi bidang akuntansi atau keuangan memiliki keahlian dan/ atau pengetahuan di bidang akuntansi.  c. Members of Board of Directors in charge of accounting or finance have the skills and/or knowledge in accounting.	Terpenuhi  Complied	Anggota Direksi yang bertanggung jawab atas bidang akuntansi atau keuangan telah memiliki pengetahuan, keahlian, dan pengalaman di bidang akuntansi.  Members of the Board of Directors responsible for accounting or finance have knowledge, expertise, and experience in accounting.
6.	<b>Meningkatkan Kualitas Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Direksi.</b> Increasing the Quality of Implementation of Duties and Responsibilities of the Board of Directors.		
	a. Direksi mempunyai kebijakan penilaian sendiri ( <i>self assessment</i> ) untuk menilai kinerja Direksi.  a. The Board of Directors has self assessment policy to assess the Board of Directors' performance.	Terpenuhi  Complied	Penilaian kinerja sendiri Direksi dilakukan berdasarkan Piagam Direksi.  The Directors' performance self-assessment is conducted based on the Charter of the Board of Directors.
	b. Kebijakan penilaian sendiri ( <i>self assessment</i> ) untuk menilai kinerja Direksi diungkapkan melalui laporan tahunan perusahaan terbuka.  b. Self assessment policy to assess the Directors' performance is disclosed through the public company's annual report.	Terpenuhi  Complied	Kebijakan dan pelaksanaan penilaian kinerja Direksi telah diungkapkan dalam Laporan Tahunan ini.  The policy and implementation of the Board of Directors' performance assessment have been disclosed in this Annual Report.
	c. Direksi mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Direksi apabila terlibat dalam kejahatan keuangan.  c. The Board of Directors has policy related to resignation of members of Board of Directors if involved in financial crime.	Terpenuhi  Complied	Piagam Direksi telah memuat ketentuan dan syarat terkait pengunduran diri Direksi apabila terbukti terlibat dalam kejahatan keuangan.  The Board of Directors Charter contains terms and conditions related to the resignation of the Board of Directors if they are proven to be involved in financial crimes.
IV.	<b>Partisipasi Pemangku Kepentingan</b> Stakeholders Participation		
7.	<b>Meningkatkan Aspek Tata Kelola Perusahaan melalui Partisipasi Pemangku Kepentingan.</b> Increasing the Corporate Governance Aspect through Stakeholders Participation.		
	a. Perusahaan terbuka memiliki kebijakan untuk mencegah terjadinya <i>insider trading</i> .  a. The Public Company has a policy to prevent the occurrence of insider trading.	Terpenuhi  Complied	Perseroan memiliki kebijakan untuk mencegah terjadinya <i>insider trading</i> , sebagaimana diatur dalam <i>Code of Conduct</i> Perseroan.  The Company has a policy to prevent insider trading, as set out in the Company's Code of Conduct.

No.	Aspek/Prinsip/Rekomendasi Aspects/Principles/Recommendations	Status	Keterangan Description
	<p>b. Perusahaan terbuka memiliki kebijakan anti korupsi dan <i>anti fraud</i>.</p> <p>b. Public Company has anti-corruption and antifraud policies.</p>	<p>Terpenuhi</p> <p>Complied</p>	<p>Perseroan telah memiliki kebijakan untuk mencegah terjadinya kasus korupsi dan <i>fraud</i>, sebagaimana diatur dalam <i>Code of Conduct</i> Perseroan.</p> <p>The Company has a policy to prevent cases of corruption and fraud, as stipulated in the Company's Code of Conduct.</p>
	<p>c. Perusahaan terbuka memiliki kebijakan tentang seleksi dan peningkatan kemampuan pemasok atau vendor.</p> <p>c. Public Company has a policy on selection and improvement of supplier or vendor capabilities.</p>	<p>Terpenuhi</p> <p>Complied</p>	<p>Perseroan memiliki kebijakan terkait seleksi dan peningkatan kemampuan pemasok atau vendor, sebagaimana diatur dalam <i>Code of Conduct</i> Perseroan.</p> <p>The Company has a policy regarding the selection and capacity building of suppliers or vendors, as regulated in the Company's Code of Conduct.</p>
	<p>d. Perusahaan terbuka memiliki kebijakan tentang pemenuhan hak-hak kreditur.</p> <p>d. Public Company has a policy on the fulfillment of creditors' rights.</p>	<p>Terpenuhi</p> <p>Complied</p>	<p>Perseroan memiliki kebijakan terkait hak-hak kreditur, sebagaimana diatur dalam <i>Code of Conduct</i> Perseroan. Berdasarkan ketentuan tersebut, Perseroan selalu melaksanakan hak dan kewajiban berdasarkan setiap perjanjian yang telah ditandatangani.</p> <p>The Company has a policy regarding creditor rights, as regulated in the Company's Code of Conduct. Based on these provisions, the Company always implements the rights and obligations pursuant to every agreement that has been signed.</p>
	<p>e. Perusahaan terbuka memiliki kebijakan sistem <i>whistleblowing</i>.</p> <p>e. Public Company has policies of whistleblowing system.</p>	<p>Penjelasan</p> <p>Explanation</p>	<p>Standar sistem <i>whistleblowing</i> masih disusun dan dikembangkan oleh Perseroan. Namun, Perseroan telah melaksanakan fungsi ini sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Tahunan ini.</p> <p>The standard of whistleblowing system is being formulated by the Company. However, the Company has carried out this function as disclosed in this Annual Report.</p>
	<p>f. Perusahaan terbuka memiliki kebijakan pemberian insentif jangka panjang kepada Direksi dan karyawan.</p> <p>f. The Public Company has a long-term incentive policy to Directors and employees.</p>	<p>Terpenuhi</p> <p>Complied</p>	<p>Perseroan memiliki kebijakan pemberian insentif jangka panjang kepada Direksi dan karyawan dengan mempertimbangkan hasil penilaian kinerja.</p> <p>The Company has a policy of providing long-term incentives to Directors and employees considering the results of performance appraisals.</p>

#### V. Keterbukaan Informasi Information Disclosure

##### 8. Meningkatkan Pelaksanaan Keterbukaan Informasi. Increasing Implementation of Information Disclosure.

	<p>a. Perusahaan terbuka memanfaatkan penggunaan teknologi informasi secara lebih luas selain situs web sebagai media keterbukaan informasi.</p> <p>a. The Public Company has utilized the use of information technology more broadly than the website as a media for information disclosure.</p>	<p>Terpenuhi</p> <p>Complied</p>	<p>Selain menggunakan situs web Perseroan, keterbukaan informasi juga menggunakan koran, <i>e-mail blast</i>, media berita <i>online</i>, serta dilaporkan kepada Otoritas Jasa Keuangan dan Bursa Efek Indonesia.</p> <p>In addition to using the Company's website, information is also disclosed via newspapers, e-mail blasts, online news media, and is reported to Financial Services Authority and Indonesia Stock Exchange.</p>
	<p>b. Laporan Tahunan perusahaan terbuka mengungkapkan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham perusahaan terbuka paling sedikit 5%, selain pengungkapan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham perusahaan terbuka melalui Pemegang Saham Utama dan Pengendali.</p> <p>b. The Public Company's Annual Report discloses the ultimate beneficial owner of the Public Company's share ownership of at least 5%, in addition to the disclosure of ultimate beneficial owner in the share ownership of Public Company through Main and Controlling Shareholders.</p>	<p>Terpenuhi</p> <p>Complied</p>	<p>Perseroan telah melaporkan Daftar Pemegang Saham yang memiliki lebih dari 5% saham Perseroan dalam Bab Profil Perusahaan, serta telah melakukan keterbukaan informasi atas pemilik manfaat akhir melalui Pemegang Saham Utama dan Pengendali.</p> <p>The Company has reported the Register of Shareholders who own more than 5% of the Company's shares in the Company Profile chapter, and has disclosed information on the ultimate beneficiary of the ownership of shares via the Major and Controlling Shareholders.</p>

# Rapat Umum Pemegang Saham

## General Meeting of Shareholders

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) merupakan organ dengan kekuasaan tertinggi di struktur organisasi yang kewenangannya tidak diberikan kepada Direksi atau Dewan Komisaris. RUPS merupakan forum utama bagi para Pemegang Saham untuk melaksanakan hak-haknya, dan mengambil keputusan-keputusan penting terkait investasi mereka pada Perseroan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar Perseroan.

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, pelaksanaan RUPS terbagi 2 yaitu, RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa. RUPS Tahunan wajib dilaksanakan paling lambat 6 bulan setelah tahun buku berakhir. Sedangkan, RUPS Luar Biasa bersifat kondisional, artinya dapat diadakan sewaktu-waktu berdasarkan kebutuhan.

### Pelaksanaan RUPS Tahun 2023

Sepanjang tahun 2023, Perseroan telah menyelenggarakan 1 RUPS Tahunan dan 1 RUPS Luar Biasa.

#### RUPS Tahunan 2023

##### Penyelenggaraan Rapat

Hari/Tanggal : Jumat, 19 Mei 2023  
Waktu : Pukul 10.15 – 10.58 WIB  
Tempat : Club House Jakarta Garden City,  
Jl. Raya Cakung Timur, Jakarta 13910

Mata Acara :

1. Persetujuan dan pengesahan Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Tahunan Perseroan, termasuk Laporan Pertanggungjawaban Direksi dan Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2022, serta memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab (*acquit et de charge*) kepada anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang dilakukan tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2022;
2. Penetapan penggunaan keuntungan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2022;
3. Penetapan gaji atau honorarium, dan tunjangan untuk tahun buku 2023 kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan serta tantiem untuk tahun buku 2022 kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan; dan
4. Penunjukan akuntan publik yang akan mengaudit Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

The General Meeting of Shareholders (GMS) is an organ with the highest power in the organizational structure whose authority is not given to the Board of Directors or the Board of Commissioners. The GMS is the main forum for Shareholders to execute their rights and taking important decisions related to their investment with the Company by considering the laws and regulations and the Company's Articles of Association.

Based on the Financial Services Authority Regulation No. 15/POJK.04/2020 on Plans and Implementation of General Meeting of Shareholders of Public Companies, there are 2 GMS implementation, the Annual GMS and the Extraordinary GMS. The Annual GMS must be held no later than 6 months after the end of the financial year. Meanwhile, the Extraordinary GMS is conditional, meaning it can be held at any time based on need.

### GMS Implementation in 2023

Throughout 2023, the Company held 1 Annual GMS and 1 Extraordinary GMS.

#### 2023 Annual GMS

##### Meeting Implementation

Day/Date : Friday, 19 May 2023  
Time : 10.15 – 10.58AM West Indonesia Time (WIB)  
Venue : Club House Jakarta Garden City,  
Jl. Raya Cakung Timur, Jakarta 13910

Agenda :

1. Approval and ratification of the Company's Consolidated Financial Statements and Annual Report, including the Company's Board of Directors Accountability Report and the Board of Commissioners Supervisory Report for the financial year ended on 31 December 2022, along with granting full release and discharge (*acquit et de charge*) to members of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners for the management and supervisory actions carried out for the financial year ended on 31 December 2022;
2. Determination of the use of the Company's profit for the financial year ended 31 December 2022;
3. Determination of the salary or honorarium, and allowances for the 2023 financial year for the Company's Board of Directors and Board of Commissioners and tantiem for the 2022 financial year for the Company's Board of Directors and Board of Commissioners; and
4. Appointment of a public accountant to audit the Company's Financial Statements for the financial year ended on 31 December 2023.



## Kehadiran RUPS Tahunan 2023

### 2023 Annual GMS Attendance

Kehadiran Anggota Dewan Komisaris dan Direksi			
The Presence of Board of Commissioners and Board of Directors			
Dewan Komisaris		Direksi	
The Board of Commissioners		The Board of Directors	
Luntungan Honoris	Komisaris Utama President Commissioner	William Honoris	Direktur Utama President Director
Dwi Priyatno	Komisaris Commissioner	Dharma Mitra	Direktur Director
Edwyn Lim	Komisaris Commissioner	Herman	Direktur Director
Iwan Suryawijaya	Komisaris Independen Independent Commissioner	David Iman Santosa	Direktur Director
Nita Tanawidjaja	Komisaris Independen Independent Commissioner		
Kehadiran Pemegang Saham		Penunjukkan Pihak Independen	
Shareholders Attendance		Appointment Independent Parties	
<p>RUPS Tahunan 2023 dihadiri oleh Pemegang Saham yang mewakili 7.314.619.369 saham atau 61,22% dari keseluruhan saham.</p> <p>The 2023 Annual GMS was attended by Shareholders representing 7,314,619,369 shares or 61.22% of the total shares.</p>		<p>Perseroan telah menunjuk pihak independen yaitu Notaris Audrey Tedja SH, Mkn dan PT Edi Indonesia selaku Biro Administrasi Efek untuk melakukan proses penghitungan suara dan/atau melakukan validasi.</p> <p>The Company has appointed independent parties, namely Notary Audrey Tedja SH, Mkn, and PT Edi Indonesia as the Securities Administration Bureau, to conduct the vote counting process and/or validation</p>	

## Keputusan RUPS Tahunan 2023

### 2023 Annual GMS Resolutions

Keputusan Rapat	Realisasi
Meeting Resolutions	Realization
<p>Menyetujui dan mengesahkan Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Tahunan Perseroan, termasuk Laporan Pertanggungjawaban Direksi, Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2022, serta memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab (<i>acquit et de charge</i>) kepada anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang dilakukan tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2022.</p> <p>Approved and ratified the Company's Consolidated Financial Statements and Annual Report, including the Company's Board of Directors Accountability Report and the Board of Commissioners Supervisory Report for the financial year ended on 31 December 2022, along with granting full release and discharge (<i>acquit et de charge</i>) to members of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners for the management and supervisory actions carried out for the financial year ended on 31 December 2022.</p>	<p>Telah direalisasikan sepenuhnya.</p> <p>Fully realized.</p>
<p>Menyetujui bahwa tidak ada penggunaan laba untuk tahun buku 2022.</p> <p>Agreed that there will be no use of profits for the 2022 financial year.</p>	<p>Telah direalisasikan sepenuhnya.</p> <p>Fully realized.</p>
<p>Menyetujui pelimpahan wewenang dan kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan gaji atau honorarium, dan tunjangan anggota Direksi untuk tahun buku 2023, serta tantiem anggota Direksi untuk tahun buku 2022, di mana gaji atau honorarium, dan tunjangan anggota Direksi dan Dewan Komisaris untuk tahun buku 2023 naik dengan tidak melebihi 10% dari yang telah diterima tahun 2022.</p> <p>Approved the delegation of authority and power to the Board of Commissioners to determine the salary or honorarium, and allowances for members of the Board of Directors for the 2023 financial year and tantiem for members of the Board of Directors for the 2022 financial year, where the said salary or honorarium, and allowances for members of the Board of Directors and Board of Commissioners for the 2023 financial year increase by not exceeding 10% of what has been received in 2022.</p>	<p>Telah direalisasikan sepenuhnya oleh Dewan Komisaris dengan menentukan besarnya remunerasi yang diterima oleh Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun buku 2023.</p> <p>Fully realized by the Board of Commissioners by determining the amount of remuneration received by the Board of Commissioners and Board of Directors for the 2023 financial year.</p>
<p>Menyetujui mengangkat kembali Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang &amp; Rekan untuk mengaudit Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian, Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasian, Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian, dan bagian-bagian lain terhadap Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun buku 2023.</p> <p>Approved the reappointment of the Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang &amp; Partners Public Accounting Firm to audit the Consolidated Statement of Financial Position, Consolidated Statement of Comprehensive Income, Consolidated Statement of Changes in Equity, and other parts of the Company's Financial Statements for the 2023 financial year.</p>	<p>Telah direalisasikan sepenuhnya.</p> <p>Fully realized.</p>

## RUPS Luar Biasa 2023

### Penyelenggaraan Rapat

Hari/Tanggal : Jumat, 1 September 2023  
Waktu : Pukul 10.11 – 10.26 WIB  
Tempat : Club House Jakarta Garden City,  
Jl. Raya Cakung Timur, Jakarta 13910  
Mata Acara : Persetujuan pengunduran diri  
dan pengangkatan Direktur Perseroan.

## 2023 Extraordinary GMS

### Meeting Implementation

Day/Date : Friday, 1 September 2023  
Time : 10.11 – 10.26AM West Indonesia Time (WIB)  
Venue : Club House Jakarta Garden City,  
Jl. Raya Cakung Timur, Jakarta 13910  
Agenda : Approval of the resignation and appointment of  
the Company's Director.

## Kehadiran RUPS Luar Biasa 2023

### 2023 Extraordinary GMS Attendance

Kehadiran Anggota Dewan Komisaris dan Direksi The Presence of Board of Commissioners and Board of Directors			
Dewan Komisaris The Board of Commissioners		Direksi The Board of Directors	
Luntungan Honoris	Komisaris Utama President Commissioner	William Honoris	Direktur Utama President Director
Edwyn Lim	Komisaris Commissioner	Dharma Mitra	Direktur Director
Iwan Suryawijaya	Komisaris Independen Independent Commissioner	Herman	Direktur Director
Nita Tanawidjaja	Komisaris Independen Independent Commissioner		
Kehadiran Pemegang Saham Shareholders Attendance		Penunjukkan Pihak Independen Appointment Independent Parties	
<p>RUPS Luar Biasa 2023 dihadiri oleh Pemegang Saham yang mewakili 7.178.988.805 saham atau 60,09% dari keseluruhan saham.</p> <p>The 2023 Extraordinary GMS was attended by Shareholders representing 7,178,988,805 shares or 60.09% of the total shares.</p>		<p>Perseroan telah menunjuk pihak independen yaitu Notaris Audrey Tedja SH, Mkn dan PT Edi Indonesia selaku Biro Administrasi Efek untuk melakukan proses penghitungan suara dan/atau melakukan validasi.</p> <p>The Company has appointed independent parties, namely Notary Audrey Tedja SH, Mkn and PT Edi Indonesia as Share Registrar to carry out the vote counting process and/or to carry out validation.</p>	

## Keputusan RUPS Luar Biasa 2023

### 2023 Extraordinary GMS Resolutions

Keputusan Rapat Meeting Resolutions	Realisasi Realization
<p>Menyetujui pengunduran diri David Iman Santosa selaku Direktur Perseroan serta menyetujui pengangkatan Fetrizal Bobby Heryunda dan Pascall Wilson sebagai Direktur Perseroan sehingga untuk selanjutnya susunan pengurus Perseroan menjadi sebagai berikut:</p> <p>Approved the resignation of David Iman Santosa as the Company's Director and approved the appointment of Fetrizal Bobby Heryunda and Pascall Wilson as the Company's Directors, so that henceforth the composition of the Company's management is as follows:</p> <p><b>Dewan Komisaris / Board of Commissioners</b> Luntungan Honoris : Komisaris Utama / President Commissioner Dwi Priyatno : Komisaris / Commissioner Edwyn Lim : Komisaris / Commissioner Iwan Suryawijaya : Komisaris Independen / Independent Commissioner Nita Tanawidjaja : Komisaris Independen / Independent Commissioner</p> <p><b>Direksi / Board of Directors</b> William Honoris : Direktur Utama / President Director Dharma Mitra : Direktur / Director Herman : Direktur / Director Fetrizal Bobby Heryunda : Direktur / Director Pascall Wilson : Direktur / Director</p>	<p>Telah direalisasikan sepenuhnya. Fully realized.</p>

Keputusan Rapat Meeting Resolutions	Realisasi Realization
<p>Sehubungan dengan hal tersebut, memberikan wewenang dan kuasa dengan hak substitusi kepada Direksi Perseroan untuk melakukan segala tindakan sehubungan dengan perubahan susunan pengurus Perseroan, termasuk tetapi tidak terbatas untuk membuat atau meminta untuk dibuatkan serta menandatangani segala akta sehubungan dengan perubahan susunan pengurus Perseroan tersebut dan untuk mendaftarkan susunan pengurus Perseroan tersebut kepada instansi pemerintah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.</p> <p>In connection to this, granting authority and power of attorney with substitution rights to the Company's Board of Directors to take all actions related to changes in the composition of the Company's management, including but not limited to making or requesting to be drawn up and signing all deeds in connection with the change in the composition of the Company's management and to register the composition of the Company's management to government agencies in accordance with the provisions of the applicable laws and regulations.</p>	

## Tindak Lanjut Keputusan RUPS Tahunan 2022

Hingga laporan tahunan ini diterbitkan, seluruh keputusan RUPS Tahunan 2022 telah direalisasikan sepenuhnya. Penjelasan atas setiap keputusan RUPS Tahunan 2022 diuraikan sebagai berikut:

### Hasil Keputusan RUPS Tahunan 2022

1. Menyetujui dan mengesahkan Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Tahunan Perseroan, termasuk Laporan Pertanggungjawaban Direksi, Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2021, serta memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab (*acquit et de charge*) kepada anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang dilakukan tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2021;
2. Menyetujui tidak ada penggunaan laba untuk tahun buku 2021;
3. Menyetujui tidak adanya kenaikan gaji atau honorarium dan tunjangan untuk tahun buku 2022 kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan serta tantiem untuk tahun buku 2021 kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan; serta
4. Menyetujui pengangkatan kembali Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan untuk mengaudit Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian, Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasian, Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian, dan bagian-bagian lain terhadap Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun buku 2022.

## 2022 Annual GMS Resolutions Follow-up

Until the publication of this annual report, all of the 2022 Annual GMS resolutions have been fully implemented. Explanation for each 2022 Annual GMS resolutions is described as follows:

### 2022 Annual GMS Resolutions

1. Approved and ratified the Company' Consolidated Financial Statements and Annual Report, including the Company's Board of Directors Accountability Report and the Board of Commissioners Supervisory Report for the financial year ended on 31 December 2021, along with granting full release and discharge (*acquit et de charge*) to members of the Company's Board of Directors and the Board of Commissioners for the management and supervisory actions carried out for the financial year ended on 31 December 2021;
2. Agreed that there will be no use of profits for the 2021 financial year;
3. Agreed that there is no increase of salary or honorarium and allowances to the Company's Board of Directors and the Board of Commissioners for the 2022 financial year as well as tantiem for the 2021 financial year to the Company's Board of Directors and Board of Commissioners; and
4. Approved the reappointment of Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Partners Public Accounting Firm to audit the Consolidated Statement of Financial Position, Consolidated Statement of Comprehensive Income, Consolidated Statement of Changes in Equity, and other parts of the Company's Financial Statements for the 2022 financial year.

# Dewan Komisaris

## Board of Commissioners

Dewan Komisaris dalam organ Perseroan berperan sebagai pihak yang mengawasi dan memberikan nasihat kepada Direksi terkait tindakan pengurusan perusahaan. Dewan Komisaris juga bertanggung jawab untuk memantau dan memastikan bahwa prinsip-prinsip GCG diterapkan secara konsisten dan berkesinambungan.

The Board of Commissioners is the Company's organ who supervises and provide advices to the Board of Directors on company management actions. The Board of Commissioners is also responsible for monitoring and ensuring that the GCG principles are implemented consistently and continuously.

## Piagam Dewan Komisaris

Perseroan telah memiliki Piagam Dewan Komisaris yang telah ditetapkan pada tahun 2017 oleh Dewan Komisaris.

## Board of Commissioners Charter

The Company has a Board of Commissioners Charter established in 2017 by the Board of Commissioners.

## Komposisi dan Masa Jabatan Dewan Komisaris

Dewan Komisaris diangkat dan diberhentikan pada saat RUPS dengan masa jabatan selama 5 tahun dan dapat diangkat kembali dengan mempertimbangkan aspek integritas, kompetensi, dan reputasi yang memadai sesuai dengan kebutuhan bisnis Perseroan. Berikut komposisi Dewan Komisaris Perseroan per 31 Desember 2023:

## Composition and Term of Office of the Board of Commissioners

The Board of Commissioners is appointed and dismissed at the GMS with a 5 years term of office and can be reappointed by considering adequate integrity, competence, and reputation aspects in accordance with the Company's business needs. Following is the composition of the Company's Board of Commissioners as of 31 December 2023:

Nama Name	Jabatan Position	Dasar Hukum Pengangkatan dan Periode Menjabat Legal Basis Appointment and Office Term
Luntungan Honoris	Komisaris Utama President Commissioner	Akta Pernyataan Keputusan RUPS Tahunan No. 12 tanggal 20 Agustus 2021 (2021-2026). Deed of Statement of Annual GMS Resolutions No. 12 dated 20 August 2021 (2021-2026).
Dwi Priyatno	Komisaris Commissioner	Akta Pernyataan Keputusan RUPS Tahunan No. 12 tanggal 20 Agustus 2021 (2021-2026). Deed of Statement of Annual GMS Resolutions No. 12 dated 20 August 2021 (2021-2026).
Edwyn Lim	Komisaris Commissioner	Akta Pernyataan Keputusan RUPS Tahunan No. 12 tanggal 20 Agustus 2021 (2021-2026). Deed of Statement of Annual GMS Resolutions No. 12 dated 20 August 2021 (2021-2026).
Iwan Suryawijaya	Komisaris Independen Independent Commissioner	Akta Pernyataan Keputusan RUPS Tahunan No. 12 tanggal 20 Agustus 2021 (2021-2026). Deed of Statement of Annual GMS Resolutions No. 12 dated 20 August 2021 (2021-2026).
Nita Tanawidjaja	Komisaris Independen Independent Commissioner	Akta Pernyataan Keputusan RUPS Tahunan No. 12 tanggal 20 Agustus 2021 (2021-2026). Deed of Statement of Annual GMS Resolutions No. 12 dated 20 August 2021 (2021-2026).

## Komisaris Independen

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, Komisaris Independen wajib paling sedikit berjumlah 30% dari jumlah anggota Dewan Komisaris. Komposisi Dewan Komisaris Perseroan per 31 Desember 2023 berjumlah 5 orang, yang terdiri dari 1 orang Komisaris Utama, 2 Komisaris, dan 2 Komisaris Independen. Dengan demikian, komposisi Komisaris Independen Perseroan lebih dari 30% dari seluruh jumlah Dewan Komisaris.

## Independent Commissioner

Based on the Financial Services Authority Regulation No. 33/POJK.04/2014 on Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies, Independent Commissioners is at least 30% of total members of the Board of Commissioners. The composition of the Company's Board of Commissioners as of 31 December 2023 is 5 people, consisting of 1 President Commissioner, 2 Commissioners, and 2 Independent Commissioners. Thus, the composition of the Company's Independent Commissioner is more than 30% of the total Board of Commissioners.



### Independensi Komisaris Independen

Komisaris Independen Perseroan tidak memiliki saham langsung maupun tidak langsung pada Perseroan dan tidak memiliki hubungan keluarga, keuangan, dan kepengurusan dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, Direksi, dan/atau Pemegang Saham Perseroan, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang dapat memengaruhi kapasitasnya untuk bertindak secara independen.

## Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris

Sebagaimana ditetapkan dalam Piagam Dewan Komisaris, tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris diuraikan sebagai berikut:

1. Melakukan pengawasan atas jalannya pengurusan Perseroan oleh Direksi, baik yang dilakukan secara langsung maupun melalui Komite Audit serta Komite lain yang dibentuk;
2. Menyediakan rekomendasi untuk disampaikan kepada Direksi berdasarkan hasil temuan dan/atau rekomendasi dari laporan para Komite, hasil dari komunikasi dan konsultasi dengan para Komite, serta hasil pengawasan yang dilakukan Dewan Komisaris;
3. Melalui pertimbangan saran dan masukan dari Komite Nominasi dan Remunerasi, anggota Dewan Komisaris menyetujui untuk menjabat sebagai ketua dalam salah satu Komite yang dibentuknya;
4. Meminta dan mengkaji laporan dari para Komite, baik berupa laporan hasil penugasan khusus yang telah diberikan oleh Dewan Komisaris maupun laporan kegiatan yang telah ditetapkan dalam Rencana Program Kerja, serta piagam pada masing-masing Komite; serta
5. Memastikan seluruh Komite yang dibentuk Dewan Komisaris telah menjalankan tugas dengan efektif.

## Tugas dan Tanggung Jawab Komisaris Utama

Selain tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris secara umum, Komisaris Utama Perseroan memiliki tugas dan tanggung jawab secara khusus, yaitu:

1. Memimpin Dewan Komisaris dalam melaksanakan fungsi pengawasannya; dan
2. Memimpin rapat Dewan Komisaris, rapat Dewan Komisaris bersama Direksi (rapat gabungan) serta RUPS, namun dapat digantikan oleh anggota Dewan Komisaris lainnya sepanjang diatur dalam Anggaran Dasar Perusahaan maupun peraturan perundang-undangan lainnya.

## Pelaksanaan Tugas Dewan Komisaris Tahun 2023

Sepanjang tahun 2023, Dewan Komisaris Perseroan telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya yang meliputi:

1. Melakukan pengawasan serta memberikan rekomendasi secara berkala kepada Direksi Perseroan, antara lain terkait:
  - a. Pencapaian kinerja unit bisnis;

### Independency of Independent Commissioner

The Company's Independent Commissioners do not possess any shares in the Company, either directly or indirectly and do not have any family, financial and management relationships with other members of the Board of Commissioner, Board of Directors, and/or the Shareholders of the Company, either directly or indirectly, that may influence their capacity to act independently.

## Duties and Responsibilities of the Board of Commissioners

As stipulated in the Board of Commissioners Charter, the duties and responsibilities of the Board of Commissioners are described as follows:

1. Supervising the management of the Company conducted by the Board of Directors, either directly or through the Audit Committee and other established committees;
2. Providing recommendations to be submitted to the Board of Directors based on the findings and/or recommendations from the reports of the Committees, the results of communication and consultation with the Committees, as well as the results of the supervision carried out by the Board of Commissioners;
3. Through consideration of suggestions and input from the Nomination and Remuneration Committee, members of the Board of Commissioners agree to serve as chairman of one of the Committees they have formed;
4. Requesting and reviewing reports from the Committees, both in the form of reports on the results of special assignments that have been given by the Board of Commissioners as well as activity reports that have been set out in the Work Program Plan, as well as the charters for each Committee; and
5. Ensure that all Committees established by the Board of Commissioners carry out their duties effectively.

## Duties and Responsibilities of the President Commissioner

Apart from the general duties and responsibilities of the Board of Commissioners, the Company's President Commissioner has the following specific duties and responsibilities:

1. Leading the Board of Commissioners in carrying out its supervisory functions; and
2. Chairing meetings of the Board of Commissioners, joint meetings of the Board of Commissioners and the Board of Directors (combined meetings), as well as the General Meeting of Shareholders (GMS), but may be substituted by other members of the Board of Commissioners as long as stipulated in the Company's Articles of Association or other applicable laws and regulations.

## Implementation of Duties of the Board of Commissioners in 2023

Throughout 2023, the Company's Board of Commissioners has carried out its duties and responsibilities, which include:

1. Conducting oversight and providing periodic recommendations to the Company's Board of Directors, among others related to:
  - a. Achievement of business unit's performance;

- b. Penyusunan rencana anggaran dan proyeksi tahun 2023;
- c. Kinerja organ penunjang GCG;
2. Mengkaji hasil rapat Komite Audit dengan pokok kajian yaitu:
  - a. Penilaian kinerja Audit Internal;
  - b. Rencana kerja Audit Internal;
  - c. Temuan dan tindak lanjut hasil audit;
  - d. Maksimalisasi fungsi standar operasional prosedur yang telah ada;
3. Mengkaji hasil rapat Komite Nominasi dan Remunerasi dengan pokok kajian yaitu:
  - a. Evaluasi mengenai nominasi dan remunerasi anggota Dewan Komisaris dan Direksi;
  - b. Rencana nominasi dan rencana struktur, kebijakan, serta besaran remunerasi;
  - c. Rekomendasi program pengembangan kemampuan anggota Dewan Komisaris dan Direksi; dan
4. Mengevaluasi kinerja Komite Audit serta Komite Nominasi dan Remunerasi sebagaimana diuraikan pada bahasan tentang Penilaian Kinerja Komite di bawah Dewan Komisaris.

- b. Preparation of 2023 budget plan and projection;
- c. Performance of GCG supporting organs;
2. Reviewed meeting results with the Audit Committee on the following main points:
  - a. Internal Audit performance assessment;
  - b. Internal Audit Work Plan;
  - c. Audit findings and follow-up;
  - d. Optimizing the function of existing standard operational procedures;
3. Reviewed meeting results with the Nomination and Remuneration Committee on the following main points:
  - a. Evaluation on nomination and remuneration of members of the Board of Commissioners and Board of Directors;
  - b. Nomination plan and structure plan, policy, and the amount of remuneration;
  - c. Recommendations for capacity building programs for members of the Board of Commissioners and Board of Directors; and
4. Evaluating the performance of the Audit Committee and the Nomination and Remuneration Committee as outlined in the discussion on Committee Performance Evaluation under the Board of Commissioners.

## Rapat Dewan Komisaris

### Kebijakan Rapat Dewan Komisaris

Sesuai dengan Piagam Kerja, Dewan Komisaris wajib melakukan rapat paling sedikit 1 kali dalam 2 bulan, mengadakan rapat gabungan bersama Direksi paling sedikit 1 kali dalam 4 bulan. Selain itu, Dewan Komisaris juga wajib melaksanakan dan mengikuti RUPS.

### Tingkat Kehadiran Rapat Dewan Komisaris

Selama tahun 2023, Dewan Komisaris telah melaksanakan rapat dengan agenda utama terkait kinerja dari Perseroan beserta Entitas Anak, provisi dan *covenant* yang masih harus dipenuhi oleh Perseroan sesuai dengan *Notes Indenture*, rencana kerja Dewan Komisaris dan Direksi termasuk pembahasan terkait dengan pengunduran diri dan pengangkatan Direksi Perseroan, serta rencana-rencana dan proyeksi Perseroan di tahun 2024. Adapun frekuensi dan tingkat kehadiran rapat masing-masing anggota Dewan Komisaris diuraikan sebagai berikut:

## Board of Commissioners Meeting

### Meeting Policy Board of Commissioners

Pursuant to its Charter, the Board of Commissioners is required to hold a meeting at least 1 time in 2 months, hold a joint meeting with the Board of Directors at least 1 time in 4 months. In addition, the Board of Commissioners is also required to carry out and attend the GMS.

### Attendance Level of Board of Commissioners Meetings

During the year 2023, the Board of Commissioners held meetings with the main agenda items related to the performance of the Company and its Subsidiaries, provisions and covenants that still need to be met by the Company according to the Notes Indenture, the work plans of the Board of Commissioners and the Board of Directors including discussions regarding the resignation and appointment of the Company's Board of Directors, as well as the Company's plans and projections for the year 2024. The frequency and level of attendance of each member of the Board of Commissioners at the meetings are outlined as follows:

Nama Name	Jabatan Position	Rapat Internal Dewan Komisaris Board of Commissioners Internal Meeting			Rapat Gabungan dengan Direksi Joint Meeting with Board of Directors		
		Jumlah Rapat Number of Meeting	Kehadiran Attendance	Tingkat Kehadiran Attendance Level (%)	Jumlah Rapat Number of Meeting	Kehadiran Attendance	Tingkat Kehadiran Attendance Level (%)
Luntungan Honoris	Komisaris Utama President Commissioner	6	6	100.00	6	6	100.00
Dwi Priyatno	Komisaris Commissioner	6	6	100.00	6	6	100.00

Nama Name	Jabatan Position	Rapat Internal Dewan Komisaris Board of Commissioners Internal Meeting			Rapat Gabungan dengan Direksi Joint Meeting with Board of Directors		
		Jumlah Rapat Number of Meeting	Kehadiran Attendance	Tingkat Kehadiran Attendance Level (%)	Jumlah Rapat Number of Meeting	Kehadiran Attendance	Tingkat Kehadiran Attendance Level (%)
Edwyn Lim	Komisaris Commissioner	6	6	100.00	6	6	100.00
Iwan Suryawijaya	Komisaris Independen Independent Commissioner	6	6	100.00	6	6	100.00
Nita Tanawidjaja	Komisaris Independen Independent Commissioner	6	6	100.00	6	6	100.00

Informasi terkait kehadiran Dewan Komisaris dalam RUPS Tahunan 2023 dapat dilihat pada bagian Rapat Umum Pemegang Saham.

Information related to the attendance of the Board of Commissioners at the 2023 Annual GMS is presented in the General Meeting of Shareholders section.

## Direksi

### Board of Directors

Direksi merupakan organ dalam tata kelola Perseroan yang memiliki tugas, tanggung jawab, dan wewenang secara penuh atas pengelolaan Perseroan. Selain itu, Direksi juga memiliki wewenang untuk mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai ketentuan yang termuat dalam Anggaran Dasar Perseroan.

The Board of Directors is an organ in Company's governance with full duties, responsibilities, and authority over the management of the Company. In addition, the Board of Directors also has an authority to represent the Company, both inside and outside the court under the provisions mentioned in the Company's Articles of Association.

### Piagam Direksi

Perseroan memiliki Piagam Direksi yang telah disahkan pada tahun 2017.

### Board of Directors Charter

The Company has a Board of Directors Charter which has been approved in 2017.

### Komposisi dan Masa Jabatan Direksi

Direksi diangkat dan diberhentikan pada saat RUPS dengan masa jabatan selama 5 tahun dan dapat diangkat kembali dengan mempertimbangkan aspek integritas, kompetensi, dan reputasi yang memadai sesuai dengan kebutuhan bisnis Perseroan. Berikut komposisi Direksi Perseroan per 31 Desember 2023:

### Composition and Term of Office of the Board of Directors

The Board of Directors is appointed and dismissed at the GMS with a 5 years term of office and can be reappointed by considering adequate integrity, competence, and reputation aspects in accordance with the Company's business needs. Following is the composition of the Company's Board of Directors as of 31 December 2023:

Nama Name	Jabatan Position	Dasar Pengangkatan dan Periode Jabatan Basis of Appointment and Term of Office
William Honoris	Direktur Utama President Director	Akta Pernyataan Keputusan RUPS Tahunan No. 12 tanggal 20 Agustus 2021 (2021-2026). Deed of Statement of Annual GMS Resolutions No. 12 dated 20 August 2021 (2021-2026).
Dharma Mitra	Direktur Director	Akta Pernyataan Keputusan RUPS Tahunan No. 12 tanggal 20 Agustus 2021 (2021-2026). Deed of Statement of Annual GMS Resolutions No. 12 dated 20 August 2021 (2021-2026).

Nama Name	Jabatan Position	Dasar Pengangkatan dan Periode Jabatan Basis of Appointment and Term of Office
Herman	Direktur Director	Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa No. 3 tanggal 5 November 2021 (2021-2026). Deed of Statement of Extraordinary GMS Resolutions No. 3 dated 5 November 2021 (2021-2026).
Fetrizal Bobby Heryunda*	Direktur Director	Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa No. 2 tanggal 1 September 2023 (2023-2026). Deed of Statement of Extraordinary GMS Resolutions No. 2 dated 1 September 2023 (2023-2026).
Pascall Wilson*	Direktur Director	Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa No. 2 tanggal 1 September 2023 (2023-2026). Deed of Statement of Extraordinary GMS Resolutions No. 2 dated 1 September 2023 (2023-2026).
David Iman Santosa**	Direktur Director	Akta Pernyataan Keputusan RUPS Tahunan No. 12 tanggal 20 Agustus 2021 (2021-2023). Deed of Statement of Annual GMS Resolutions No. 12 dated 20 August 2021 (2021-2023).

\* Efektif menjabat sejak tanggal 1 September 2023. / \* Effectively serving since 1 September 2023.

\*\* Efektif berhenti menjabat sejak tanggal 1 September 2023. / \*\* Effectively resigning since 1 September 2023.

## Tugas dan Tanggung Jawab Masing-masing Anggota Direksi

Setiap anggota Direksi memiliki pembagian tugas dan tanggung jawab sesuai dengan bidang keahlian masing-masing untuk menciptakan efektivitas pelaksanaan tugas Direksi secara menyeluruh. Pembagian tugas dan tanggung jawab anggota Direksi diuraikan sebagai berikut:

## Duties and Responsibilities of Each Member of the Board of Directors

Each member of the Board of Directors has a division of duties and responsibilities in accordance to their expertise for overall effective implementation of duties of the Board of Directors. The division of duties and responsibilities of members of the Board of Directors is described as follows:

Nama Name	Bidang Tugas Area of Responsibility	Tugas dan Tanggung Jawab Duties and Responsibilities
William Honoris	Direktur Utama President Director	Mengelola Perseroan agar sesuai dengan Anggaran Dasar dan keputusan RUPS, serta membawahi Audit Internal, Sekretaris Perusahaan, Manajemen Risiko, Manajemen Usaha, dan Manajemen Proyek, serta melakukan pengelolaan terkait penjualan dan operasional Perseroan. Managing the Company in accordance with the Articles of Association and GMS resolutions, as well as overseeing Internal Audit, Corporate Secretary, Risk Management, Business Management, and Project Management, and conducting management related to the sales and operations of the Company.
Dharma Mitra	Direktur Personalia, Legal, dan Teknologi Informasi Human Resources, Legal, and Information Technology Director	Melakukan pengelolaan terkait sumber daya manusia, pemberdayaan organisasi, administrasi sumber daya manusia, sarana dan fasilitas, administrasi dan kesekretariatan Perseroan, serta aspek legal, teknologi informasi, dan tanggung jawab sosial dan lingkungan perusahaan. Implementing management related to human resources, organizational empowerment, administration of human resources, facilities and amenities, administration, and secretariat of the Company, as well as legal and information technology aspects and corporate social and environmental responsibility.
Herman	Direktur Keuangan Finance Director	Melakukan pengelolaan terkait keuangan, pendanaan, anggaran, pendapatan, akuntansi dan niaga, serta fungsi lainnya yang diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan. Performing management related to finance, funding, budget, income, accounting, and commerce, as well as other functions regulated in the Company's Articles of Association.
Fetrizal Bobby Heryunda*	Direktur Investasi dan Strategi Korporasi Corporate Investment and Strategy Director	Melakukan pengelolaan dan analisa terkait strategi kerja sama investor dalam memaksimalkan pemanfaatan aset Perseroan serta melakukan perencanaan dan pengembangan strategi korporasi sejalan dengan proyek yang dijalankan oleh Perseroan beserta Entitas Anak. Managing and analyzing investor collaboration strategies to maximize the utilization of the Company's assets, as well as planning and developing corporate strategies in line with projects undertaken by the Company and its Subsidiaries.
Pascall Wilson*	Direktur Industrial Industrial Director	Mengelola serta mengembangkan bisnis Perseroan pada segmentasi industrial untuk mengembangkan kawasan industri baru dan maupun kawasan industri yang saat ini dimiliki oleh Perseroan dengan melakukan inovasi, diversifikasi bisnis, dan mempertajam strategi pemasaran. Managing and developing the Company's business in industrial segmentation to develop new industrial zones as well as existing industrial zones owned by the Company through innovation, business diversification, and refining marketing strategies.
David Iman Santosa**	Direktur <i>Urban Development Project</i> Urban Development Project Director	Melakukan perumusan dan perencanaan terkait strategi jangka pendek dan jangka panjang, strategi pemasaran, serta membawahi dan mengoordinasikan sub bisnis <i>Urban Development</i> . Formulating and planning short-term and long-term strategies, marketing strategies, and overseeing and coordinating the Urban Development sub-business.

\* Efektif menjabat sejak tanggal 1 September 2023. / \* Effectively serving since 1 September 2023.

\*\* Efektif berhenti menjabat sejak tanggal 1 September 2023. / \*\* Effectively resigning since 1 September 2023.



## Pelaksanaan Tugas Direksi Tahun 2023

Sepanjang tahun 2023, seluruh anggota Direksi telah melakukan tugas kepengurusan Perseroan yang diuraikan sebagai berikut:

### 1. Direktur Utama

Melakukan koordinasi serta mengevaluasi setiap laporan pencapaian kinerja masing-masing direktorat, termasuk unit kerja di bawahnya melalui rapat Direksi dan rapat kinerja dengan masing-masing unit, serta melakukan penyusunan perencanaan dan pelaporan kinerja keuangan tahun 2023 yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

### 2. Direktur Personalia, Legal, dan Teknologi Informasi

Mengelola unit-unit di bawah Direktorat Personalia, Legal, dan Teknologi Informasi yang telah dikoordinasikan dengan baik, sesuai dengan fokus dan strategi yang diterapkan di tahun 2023.

### 3. Direktur Keuangan

Melakukan pelaporan kinerja keuangan tahun 2022 yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya serta penyusunan perencanaan kinerja keuangan 2023.

### 4. Direktur Investasi dan Strategi Korporasi

Melakukan perencanaan terkait kerja sama investasi dari berbagai potensial investor guna memaksimalkan kinerja aset Perseroan, serta menyusun strategi korporasi jangka menengah dan jangka panjang.

### 5. Direktur Industrial

Mengembangkan potensi dari kawasan industri yang dimiliki oleh Perseroan, melakukan pemasaran serta menyusun perencanaan pengembangan kawasan industri baru di atas lahan-lahan potensial yang dimiliki oleh Perseroan khususnya di area koridor timur Jakarta.

### 6. Direktur Urban Development Project

Melakukan penyusunan rencana jangka panjang Perseroan, serta strategi pemasaran dan pengembangan dari masing-masing Entitas Anak yang mengelola properti *Urban Development* Perseroan yang telah dievaluasi secara seksama.

## Rapat Direksi

### Kebijakan Rapat Direksi

Sesuai dengan Piagam Kerja, Direksi wajib melakukan rapat paling sedikit 1 kali dalam 1 bulan, serta setiap saat apabila dipandang perlu. Sedangkan, rapat gabungan bersama Dewan Komisaris paling sedikit 1 kali dalam 4 bulan. Selain itu, Direksi juga wajib mengikuti RUPS.

### Tingkat Kehadiran Rapat Direksi

Selama tahun 2023, Direksi telah melaksanakan rapat dengan agenda utama terkait kinerja bisnis dan operasional Perseroan, strategi pemasaran beserta dengan perencanaan dan eksekusi dari peluncuran produk properti di proyek-proyek Perseroan, perencanaan terkait dengan penjualan aset Perseroan sesuai dengan *Notes Indenture*, pendekatan kerja sama dengan investor baik lokal dan asing, serta penyusunan rencana kerja dan strategi tahun 2024. Adapun frekuensi dan tingkat kehadiran rapat masing-masing anggota Direksi diuraikan sebagai berikut:

## Board of Directors' Duties Implementation in 2023

Throughout 2023, all members of the Board of Directors have carried out the Company's management duties, as described below:

### 1. President Director

Coordinating and evaluating the performance achievements of each directorate, including the units under them, through Board of Directors meetings and performance meetings with each unit, as well as preparing accountable financial performance planning and reporting for the year 2023.

### 2. Director of Human Resources, Legal, and Information Technology

Managing the units under the Directorate of Human Resources, Legal, and Information Technology that have been well-coordinated, in line with the focus and strategies implemented in 2023.

### 3. Director of Finance

Preparing accountable financial performance reporting for the year 2022 and developing financial performance planning for 2023.

### 4. Director of Investment and Corporate Strategy

Planning investment collaborations with various potential investors to maximize the Company's asset performance and developing medium and long-term corporate strategies.

### 5. Industrial Director

Developing the potential of the industrial areas owned by the Company, carrying out marketing and preparing development plans of new industrial areas on potential land owned by the Company, especially in the eastern corridor of Jakarta.

### 6. Urban Development Project Director

Carried out the preparation of the Company's long-term plan, as well as the marketing and development strategy of each Subsidiary that managed the Company's Urban Development properties which have been carefully evaluated.

## Board of Directors Meeting

### Meeting Policy Directors

Pursuant to its Charter, the Board of Directors is required to hold a meeting at least 1 time per month, and at any time if deemed necessary. Meanwhile, joint meetings with the Board of Commissioners are held at least 1 time in 4 months. In addition, the Board of Directors is also required to attend the GMS.

### Attendance Level of Board of Directors Meetings

During the year 2023, the Board of Directors held meetings with the main agenda items related to the Company's business and operational performance, marketing strategies, as well as planning and execution of property product launches in the Company's projects, planning related to the sale of Company assets according to the Notes Indenture, collaborative approaches with both local and foreign investors, and the preparation of work plans and strategies for the year 2024. The frequency and level of attendance of each member of the Board of Directors at the meetings are outlined as follows:

Nama Name	Jabatan Position	Rapat Internal Direksi Board of Directors Internal Meeting			Rapat Gabungan dengan Dewan Komisaris Joint Meeting with Board of Commissioners		
		Jumlah Rapat Number of Meeting	Kehadiran Attendance	Tingkat Kehadiran Attendance Level (%)	Jumlah Rapat Number of Meeting	Kehadiran Attendance	Tingkat Kehadiran Attendance Level (%)
William Honoris	Direktur Utama President Director	12	12	100.00	6	6	100.00
Dharma Mitra	Direktur Director	12	12	100.00	6	6	100.00
Herman	Direktur Director	12	12	100.00	6	6	100.00
Fetrizal Bobby Heryunda*	Direktur Director	12	4	33.33	6	2	33.33
Pascall Wilson*		12	4	33.33	6	2	33.33
David Iman Santosa**	Direktur Director	12	6	50.00	6	3	50.00

\* Efektif menjabat sejak tanggal 1 September 2023. / \* Effectively serving since 1 September 2023.

\*\* Efektif berhenti menjabat sejak tanggal 1 September 2023. / \*\* Effectively resigning since 1 September 2023.

informasi terkait kehadiran Direksi dalam RUPS Tahunan 2023 dapat dilihat pada bagian Rapat Umum Pemegang Saham.

Information related to the attendance of the Board of Directors at the 2023 Annual GMS is presented in the General Meeting of Shareholders section.

## Penilaian Kinerja Dewan Komisaris, Direksi, Komite di bawah Dewan Komisaris, dan Organ Pendukung Direksi

Performance Assessment of the Board of Commissioners, Board of Directors, Committees under the Board of Commissioners, and Supporting Organs of the Board of Directors

### Penilaian Kinerja Anggota Dewan Komisaris dan Direksi

### Performance Assessment of Members of the Board of Commissioners and Directors

Dewan Komisaris Board of Commissioners		Direksi Board of Directors
<p>Penilaian kinerja Dewan Komisaris dilakukan secara mandiri oleh anggota Dewan Komisaris dan secara menyeluruh oleh Komite Nominasi dan Remunerasi berdasarkan kriteria penilaian kinerja yang telah ditetapkan untuk kemudian hasil penilaian tersebut disampaikan oleh Dewan Komisaris kepada Pemegang Saham dalam RUPS Tahunan.</p> <p>The performance appraisal of the Board of Commissioners is carried out independently by members of the Board of Commissioners and thoroughly by the Nomination and Remuneration Committee by based on the preset performance assessment criteria, then the assessment results of are presented by the Board of Commissioners to the Shareholders at the Annual GMS.</p>	<p><b>Prosedur dan Pihak yang Melakukan Penilaian</b></p> <p><b>Procedures and Parties Conducting Performance Assessment</b></p>	<p>Penilaian kinerja Direksi Perseroan dilakukan melalui 2 cara, yaitu Direksi melakukan penilaian secara mandiri dengan berpedoman pada Piagam Direksi, serta penilaian menyeluruh yang dilakukan oleh Dewan Komisaris bersama Komite Nominasi dan Remunerasi berdasarkan efektivitas pelaksanaan fungsi dan tugas Direksi Perseroan.</p> <p>The performance appraisal of the Company's Board of Directors is carried out in 2 ways, namely the Board of Directors conducting an independent assessment based on the Board of Directors Charter, and a thorough assessment conducted by the Board of Commissioners together with the Nomination and Remuneration Committee based on the effectiveness of the implementation of the functions and duties of the Company's Board of Directors.</p>

Dewan Komisaris Board of Commissioners		Direksi Board of Directors
<ol style="list-style-type: none"> <li>Pelaksanaan fungsi dan tanggung jawab dalam melakukan pengawasan terkait tugas dan tanggung jawab serta kinerja Direksi;</li> <li>Pelaksanaan pengarahan, pengawasan, dan evaluasi terkait pelaksanaan kebijakan strategis Perseroan; dan</li> <li>Pelaksanaan pengawasan atas tindak lanjut dari Direksi atas temuan audit, rekomendasi Audit Internal, auditor eksternal, dan hasil pengawasan Otoritas Jasa Keuangan.</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>Implementation of functions and responsibilities in supervising the duties and responsibilities as well as the performance of the Board of Directors;</li> <li>Implementation of direction, supervision, and evaluation related to the implementation of the Company's strategic policies; and</li> <li>Monitoring the follow-up actions of the Board of Directors on audit findings, recommendations from the Internal Audit, external auditors, and OJK's supervision results.</li> </ol>	<p><b>Kriteria Penilaian</b></p> <p><b>Assessment Criteria</b></p>	<p>Kriteria yang telah disepakati oleh Direksi serta Komite Nominasi dan Remunerasi di awal tahun buku (Rencana Kerja dan Anggaran Tahunan) maupun di awal periode jabatan (Rencana Jangka Panjang Perseroan).</p> <p>The Company have been agreed upon by the Board of Directors and the Nomination and Remuneration Committee at the beginning of the financial year (Annual Work Plan and Budget) and at the beginning of the term of office (the Company's Long-Term Plan).</p>
<p>Pada tahun 2023, Dewan Komisaris dinilai telah melaksanakan kewajibannya dengan baik sesuai lingkup tugas dan tanggung jawabnya terutama berkenaan dengan pengawasan serta pemberian nasihat kepada Direksi. Selain itu, Dewan Komisaris telah memastikan kepatuhan Perseroan terhadap peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.</p> <p>In 2023, the Board of Commissioners is considered to have carried out its obligations well following the scope of their duties and responsibilities, particularly on the supervision and provision of advices to the Board of Directors. In addition, the Board of Commissioners has also ensured the Company's compliance with the applicable laws and regulations.</p>	<p><b>Hasil Penilaian Kinerja</b></p> <p><b>Performance Assessment Results</b></p>	<p>Pada tahun 2023, Direksi Perseroan dinilai telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik yang tercermin dari telah diimplementasikannya seluruh rencana strategis yang ditetapkan pada tahun buku. Seluruh tugas telah dilaksanakan secara penuh, sehingga menghasilkan keputusan-keputusan yang efektif dalam mengatasi risiko yang dihadapi Perseroan serta menghasilkan kinerja operasional dan keuangan yang kuat.</p> <p>In 2023, the Company's Board of Directors is considered to have carried out its duties and responsibilities well, as reflected from the implementation of all of the strategic plan established in the financial year. All of the duties have been fully implemented, resulting in effective decisions to address the risks faced by the Company as well as solid operational and financial performances.</p>

## Penilaian Kinerja Komite di bawah Dewan Komisaris dan Organ Pendukung Direksi

## Performance Assessment of Committees under the Board of Commissioners and Supporting Organs of the Board of Directors

Komite di bawah Dewan Komisaris Committees under the Board of Commissioners		Organ Pendukung Direksi Organs under the Board of Directors
<p>Dewan Komisaris secara berkala melakukan penilaian atas kinerja komite di bawah Dewan Komisaris dengan mempertimbangkan hasil laporan penugasan dan laporan tahunan pelaksanaan kegiatan dari komite di bawah Dewan Komisaris. Hasil penilaian ini menjadi dasar pertimbangan dalam pengangkatan kembali anggota komite.</p> <p>The Board of Commissioners periodically evaluates the performance of the committees under the Board of Commissioners by considering the results of the assignment reports and annual reports on the implementation of activities of the committees under the Board of Commissioners. The results of this assessment become the basis for consideration in the reappointment of committee members.</p>	<p><b>Prosedur dan Pihak yang Melakukan Penilaian</b></p> <p><b>Procedures and Parties Conducting Performance Assessment</b></p>	<p>Direksi secara berkala melakukan penilaian atas kinerja organ di bawah Direksi pada akhir tahun buku dengan mempertimbangkan hasil laporan penugasan dan laporan tahunan pelaksanaan kegiatan dari organ di bawah Direksi.</p> <p>The Board of Directors periodically evaluates the performance of the organs under the Board of Directors at the end of the financial year by considering the results of the assignment report and the annual report on the implementation of activities of the organs under the Board of Directors.</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>Realisasi rencana kerja;</li> <li>Kehadiran dalam rapat komite;</li> <li>Kualitas pengawasan; serta</li> <li>Rekomendasi yang diberikan.</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>Realization of work plans;</li> <li>Attendance at committee meetings;</li> <li>Quality of supervision; and</li> <li>Recommendations given.</li> </ol>	<p><b>Kriteria Penilaian</b></p> <p><b>Assessment Criteria</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Realisasi pelaksanaan tugas dan tanggung jawab;</li> <li>Kompetensi;</li> <li>Kehadiran dalam rapat; serta</li> <li>Kualitas dan saran yang diberikan dalam rapat.</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>Realization of the implementation of duties and responsibilities;</li> <li>Competence;</li> <li>Meeting attendance; and</li> <li>Quality and suggestions given in the meeting.</li> </ol>

Komite di bawah Dewan Komisaris Committees under the Board of Commissioners		Organ Pendukung Direksi Organs under the Board of Directors
<p><b>Komite Audit</b> Dewan Komisaris memandang bahwa Komite Audit telah menjalankan tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan program kerja yang dibuat di awal tahun. Dengan demikian, Dewan Komisaris memberikan penilaian baik atas kerjanya pada tahun 2023.</p> <p><b>Komite Nominasi dan Remunerasi</b> Berdasarkan hasil penilaian untuk tahun buku 2023, Komite Nominasi dan Remunerasi dinilai telah membahas dan memberikan masukan kebijakan remunerasi bagi Dewan Komisaris dan Direksi yang telah disampaikan dalam RUPS. Komite juga telah melakukan fungsi kerja dengan baik dalam hal nominasi dan remunerasi.</p> <p><b>Audit Committee</b> The Board of Commissioners view that the Audit Committee had carried out its duties and responsibilities according to the work program set at the beginning of the year. Thus, the Board of Commissioners gives a good assessment on its performance in 2023.</p> <p><b>Nomination and Remuneration Committee</b> Based on assessment results for the 2023 financial year, Nomination and Remuneration Committee is considered to have discussed and provided input on remuneration policies for Board of Commissioners and Board of Directors that were submitted at the GMS. The Committee also carried out its work</p>	<p><b>Hasil Penilaian Kinerja</b></p> <p><b>Performance Results Assessment</b></p>	<p><b>Sekretaris Perusahaan</b> Direksi menilai kinerja Sekretaris Perusahaan sepanjang tahun 2023 telah berjalan dengan baik yang tercermin dari terealisasinya seluruh program kerja yang telah disetujui oleh Direksi serta tidak terdapat ketidakpatuhan terhadap pengungkapan informasi berdasarkan peraturan pasar modal.</p> <p><b>Audit Internal</b> Sepanjang tahun 2023, Direksi menilai Audit Internal telah menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik. Hal tersebut tercermin dalam efektivitas implementasi pengendalian internal dan manajemen risiko, serta penerapan tata kelola perusahaan di seluruh bidang Perseroan.</p> <p><b>Corporate Secretary</b> The Board of Directors considered the performance of the Corporate Secretary throughout 2023 well, as reflected in the realization of all of the work program approved by the Board of Directors and zero non-compliance on the information disclosure based on the capital market regulations.</p> <p><b>Internal Audit</b> Throughout 2023, the Board of Directors considered the Internal Audit had carried out its duties and responsibilities well. This is reflected in the effective implementation of internal control and risk management and the implementation of corporate governance across all aspects in the Company.</p>

## Informasi tentang Komite di bawah Direksi

Hingga akhir tahun 2023, Perseroan belum membentuk komite di bawah Direksi, sehingga tidak terdapat informasi terkait pelaksanaan tugas dan penilaian terhadap kinerja komite di bawah Direksi. Meskipun demikian, pelaksanaan tugas Direksi dibantu oleh unit/departemen di bawah Direksi dengan penilaian kinerja unit/departemen di bawah Direksi dilakukan oleh seluruh Direksi.

## Information about Committees under the Board of Directors

Until the end of 2023, the Company has not established a committee under the Board of Directors, therefore there is no information on the implementation of duties and assessment of the performance of committee under the Board of Directors. However, the implementation of duties of the Board of Directors is assisted by units/departments under the Board of Directors and by all members of the Board of Directors.

# Pelatihan dan/atau Peningkatan Kompetensi Dewan Komisaris dan Direksi

## Training and/or Competence Development for the Board of Commissioners and the Board of Directors

Dalam rangka memastikan tugas dan tanggung jawab anggota Dewan Komisaris dan Direksi dilaksanakan secara efektif dan efisien serta sejalan dengan perkembangan bisnis terkini, Perseroan meyakini peningkatan kompetensi anggota Dewan Komisaris dan Direksi perlu dilakukan secara berkelanjutan. Salah satu kegiatan peningkatan kapabilitas tersebut adalah dengan mengikutsertakan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan dalam program pelatihan, *workshop*, seminar, *conference*, dan lain sebagainya

To ensure that the duties and responsibilities of members of the Board of Commissioners and Board of Directors are carried out effectively and efficiently following the latest business development, the Company believes that competence development for members of the Board of Commissioners and Board of Directors should be done continuously. One of the competence development activities is by involving the Board of Commissioners and Board of Directors in training programs, workshops, seminars, conferences, and so forth.



## Kebijakan Pelatihan dan/atau Peningkatan Kompetensi Dewan Komisaris dan Direksi

Perseroan telah memiliki kebijakan terkait peningkatan kompetensi anggota Dewan Komisaris dan Direksi yang diuraikan sebagai berikut:

1. Program peningkatan kompetensi dilaksanakan guna meningkatkan efektivitas Dewan Komisaris dan Direksi;
2. Rencana pelaksanaan program peningkatan kompetensi diuraikan dalam Rencana Kerja dan Anggaran Dewan Komisaris dan Rencana Kerja dan Anggaran Direksi;
3. Anggota Dewan Komisaris yang mengikuti program peningkatan kompetensi berupa seminar dan pelatihan harus menyajikan presentasi untuk anggota Dewan Komisaris lain guna berbagi informasi dan pengetahuan. Begitu pula dengan anggota Direksi yang mengikuti program peningkatan kompetensi harus menyajikan presentasi untuk anggota Direksi lain; dan
4. Anggota Dewan Komisaris yang mengikuti pengembangan kompetensi bertanggung jawab membuat laporan tentang pelaksanaan program peningkatan kompetensi untuk disampaikan kepada Dewan Komisaris. Sama halnya dengan anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi yang mengikuti pengembangan kompetensi bertanggung jawab membuat laporan tentang pelaksanaan program peningkatan kompetensi untuk disampaikan kepada Direksi.

## Pelatihan dan/atau Peningkatan Kompetensi Dewan Komisaris dan Direksi

Sepanjang tahun 2023, anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah mengikuti program pelatihan dan peningkatan kompetensi sebagai berikut:

Nama Name	Jabatan Position	Topik Pelatihan Training Topic	Tempat dan Waktu Venue and Date	Penyelenggara Organizer
<b>Dewan Komisaris</b> Board of Commissioners				
Luntungan Honoris	Komisaris Utama President Commissioner	Indonesia Leading Economic Forum 2023: Strengthening the Economic Climate Amid the Global POLYCRISIS Era Indonesia Leading Economic Forum 2023: Strengthening the Economic Climate Amid the Global POLYCRISIS Era	Jakarta, 14 Maret 2023 Jakarta, 14 March 2023	Warta Ekonomi dan Quadrant 1 Warta Ekonomi and Quadrant 1
Dwi Priyatno	Komisaris Commissioner	ASEAN Investment Forum	Jakarta, 3 September 2023 Jakarta, 3 September 2023	Kementerian Luar Negeri Ministry of Foreign Affairs
Edwyn Lim	Komisaris Commissioner	The Power of Collaboration	Jakarta, 6 Agustus 2023 Jakarta, 6 August 2023	Asosiasi Manajemen Indonesia Indonesian Management Association

## Policy on Training and/or Competence Development for the Board of Commissioners and the Board of Directors

The Company has a policy regarding competence development for members of the Board of Commissioners and Board of Directors, as described below:

1. Competence development programs are implemented to increase the effectiveness of the Board of Commissioners and the Board of Directors;
2. The plan for implementing the competence development program is described in the Work Plan and Budget of the Board of Commissioners and the Work Plan and Budget of the Board of Directors;
3. Members of the Board of Commissioners who participate in competence development programs in the form of seminars and training must present presentations to other members of the Board of Commissioners to share information and knowledge. Likewise, members of the Board of Directors who participate in the competence development program must present presentations to other members of the Board of Directors; and
4. Members of the Board of Commissioners who participate in competence development are responsible for making reports on the implementation of competence development programs to be submitted to the Board of Commissioners. Like members of the Board of Commissioners, members of the Board of Directors who participate in competence development are responsible for making reports on the implementation of competence development programs to be submitted to the Board of Directors.

## Training and/or Competence Development for the Board of Commissioners and the Board of Directors

Throughout 2023, members of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors have participated in the following training and competence development programs:

Nama Name	Jabatan Position	Topik Pelatihan Training Topic	Tempat dan Waktu Venue and Date	Penyelenggara Organizer
Iwan Suryawijaya	Komisaris Independen Independent Commissioner	Indonesia Economic Outlook 2023 Forum: Maximizing Indonesia's Economic Momentum Enriching Opportunities Through Green Economy	Jakarta, 11 April 2023 Jakarta, 11 April 2023	Indonesia Economic Outlook
Nita Tanawidjaja	Komisaris Independen Independent Commissioner	Annual Investment Forum 2023	Jakarta, 25 Januari 2023 Jakarta, 25 January 2023	Bank Indonesia

#### Direksi

#### Board of Directors

William Honoris	Direktur Utama President Director	<i>Economic Outlook 2023: Menjaga Momentum Ekonomi di Tengah Ketidakpastian</i> Economic Outlook 2023: Maintaining Economic Momentum Amid Uncertainty	Jakarta, 28 Februari 2023 Jakarta, 28 February 2023	CNBC Indonesia
Dharma Mitra	Direktur Director	Business Ethics & Corporate Governnace	Tokyo, 28 April 2023 Tokyo, 28 April 2023	NUCB Business School
Herman	Direktur Director	Annual Investment Forum 2023	Jakarta, 25 Januari 2023 Jakarta, 25 January 2023	Bank Indonesia
Fetrizal Bobby Heryunda*	Direktur Director	Indonesia Investment Forum 2023: Fostering Sustainable Growth Through Green Investment and Digital Transformation	Jakarta, 25 September 2023 Jakarta, 25 September 2023	Kementerian Luar Negeri dan Kementerian Investasi Ministry of Foreign Affairs and Ministry of Investment
Pascall Wilson*	Direktur Director	Business Forum: Smart Eco Industrial Park	Bali, 21 September 2023 Bali, 21 September 2023	Himpunan Kawasan Industri Industrial Area Association
David Iman Santosa**	Direktur Director	CEO Talk: Kesuksesan Adaptasi Bisnis Melalui Inovasi dan Digitalisasi (Grab Indonesia) CEO Talk: Business Adaptation Success Through Innovation and Digitalization (Grab Indonesia)	Jakarta, 22 Februari 2023 Jakarta, 22 February 2023	PT Modernland Realty Tbk

\* Efektif menjabat sejak tanggal 1 September 2023. / \* Effectively serving since 1 September 2023.

\*\* Efektif berhenti menjabat sejak tanggal 1 September 2023. / \*\*Effectively resigning since 1 September 2023.





# Kebijakan Nominasi dan Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi

Nomination and Remuneration Policy for the Board of Commissioners and the Board of Directors

## Kebijakan Nominasi Dewan Komisaris dan Direksi

### Prosedur Nominasi Dewan Komisaris dan Direksi

Perseroan telah memiliki prosedur dalam proses nominasi anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan. Kebijakan mengenai nominasi Dewan Komisaris dan Direksi bertujuan untuk menjaga kesinambungan proses regenerasi atau kaderisasi kepemimpinan di Perseroan dalam rangka mempertahankan keberlanjutan bisnis dan tujuan jangka panjang Perseroan.

Persyaratan yang harus dipenuhi untuk menjadi anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan diuraikan sebagai berikut:

1. Memiliki karakter, moral, dan integritas yang baik;
2. Mampu melaksanakan tindakan hukum;
3. Dalam 5 tahun terakhir sebelum pemilihan dan selama masa jabatannya:
  - a. Tidak pernah dinyatakan pailit;
  - b. Tidak pernah menjadi bagian dari Direksi dan/atau Dewan Komisaris dari satu perusahaan yang telah dinyatakan pailit;
  - c. Tidak pernah dihukum karena tindakan kejahatan yang melibatkan keuangan negara dan/atau sektor keuangan lain;
  - d. Tidak pernah menjadi bagian dari Direksi dan/atau Dewan Komisaris dari suatu perusahaan yang:
    - Pernah tidak menyelenggarakan RUPS Tahunan;
    - Laporan pertanggungjawaban dari Direksi dan/atau Dewan Komisaris telah ditolak oleh RUPS atau tidak menyerahkan laporan pertanggungjawaban sebagai Direksi dan/atau Dewan Komisaris kepada RUPS;
    - Pernah menyebabkan perusahaan yang memperoleh izin, persetujuan atau pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan gagal memenuhi penyerahan laporan keuangan dan/atau laporan keuangan tahunan kepada Otoritas Jasa Keuangan;
4. Memiliki komitmen untuk mematuhi peraturan yang berlaku;
5. Memenuhi persyaratan lain yang ditetapkan oleh perundang-undangan yang berlaku, selama tidak berlawanan dengan persyaratan yang disebutkan sebelumnya;
6. Anggota Direksi berdomisili di Indonesia; serta
7. Anggota Direksi dilarang memiliki hubungan keluarga sampai dengan derajat kedua dengan sesama anggota Direksi dan Dewan Komisaris.

## Board of Commissioners and Board of Directors Nomination

### Nomination Procedures for the Board of Commissioners and the Board of Directors

The Company has a procedure for the nomination process of members of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors. The Board of Commissioners and Board of Directors nomination policy aims to maintain the continuity of the process of regeneration of leadership in the Company to maintain the Company's business continuity and long-term goals

Requirements that must be fulfilled to become members of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors are described as follows:

1. Possess good character, moral and integrity;
2. Capable to carry out legal action;
3. In the last 5 years prior to the election and during the term of office:
  - a. Never declared bankrupt;
  - b. Never been a part of the Board of Directors and/or Board of Commissioners of a company that has been declared bankrupt;
  - c. Never been convicted of a crime involving state finance and/or other financial sectors;
  - d. Never been a part of the Board of Directors and/or Board of Commissioners of a company that:
    - Ever skipped an Annual GMS;
    - The accountability report from the Board of Directors and/or Board of Commissioners has been rejected by the GMS or not submitting accountability report as Board of Directors and/or Board of Commissioners to the GMS;
    - Ever caused a company that obtained a license, approval, or effective statement from the Financial Services Authority to fail to submit the financial statements and/or annual financial statements to the Financial Services Authority;
4. Possess a commitment to comply with the applicable regulations;
5. Fulfill other requirements as stipulated by the applicable legislations, providing that they are not conflicting with the previously mentioned requirements;
6. Board of Directors members domiciled in Indonesia; and
7. Board of Directors members are prohibited to have family relationships up to the second degree with fellow members of the Board of Directors and Board of Commissioners.

### Program Orientasi bagi Dewan Komisaris dan Direksi yang Baru

Perseroan memiliki program orientasi/pengenalan bagi anggota Dewan Komisaris dan Direksi baru agar yang bersangkutan mendapatkan pemahaman komprehensif mengenai nilai-nilai inti dan kondisi atau situasi yang terjadi di Perseroan. Dengan adanya program tersebut diharapkan setiap anggota Dewan Komisaris dan Direksi baru dapat menjalankan tugas dan tanggung jawab dengan sebaik-baiknya demi kepentingan Perseroan. Program orientasi disusun dan disampaikan oleh Sekretaris Perusahaan dengan materi sebagai berikut:

1. Visi dan Misi Perusahaan;
2. Kode Etik;
3. Struktur Organisasi Perusahaan;
4. Anggaran Dasar;
5. Piagam Dewan Komisaris dan Direksi;
6. Peraturan terkait perusahaan dan/atau pasar modal; serta
7. Laporan Tahunan.

Pada tahun 2023, Sekretaris Perusahaan telah melaksanakan program orientasi kepada Fetrizal Bobby Heryunda dan Pascall Wilson selaku Direktur Perseroan yang baru efektif menjabat sejak tanggal 1 September 2023.

### Orientation Program for New Board of Commissioners and Board of Directors

The Company has an orientation/introduction program for new members of the Board of Commissioners and Board of Directors to provide a comprehensive understanding of the core values and conditions or situations that exist in the Company to them. With the program, it is expected that every new member of the Board of Commissioners and Board of Directors can carry out their duties and responsibilities as good as possible for the Company's interests. The orientation program is prepared and delivered by the Corporate Secretary with the following materials:

1. Company Vision and Mission;
2. Code of Conduct;
3. Company Organizational Structure;
4. Articles of Association;
5. Board of Commissioners and Board of Directors Charter;
6. Regulations related to companies and/or capital markets; and
7. Annual Report.

In 2023, the Corporate Secretary has organized orientation program for Fetrizal Bobby Heryunda and Pascall Wilson as the newly appointed Company Directors effectively served since 1 September 2023.

## Kebijakan Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi

## Remuneration Policy for the Board of Commissioners and the Board of Directors

<b>Prosedur Penetapan Remunerasi</b> Remuneration Determination Procedure	<p>Penentuan remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi mengacu pada keputusan Pemegang Saham melalui RUPS. Selanjutnya, RUPS memutuskan bahwa kewenangan diberikan kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan remunerasi bagi Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan dengan mempertimbangkan pendapat dan rekomendasi dari Komite Nominasi dan Remunerasi.</p> <p>Dalam penetapan remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi, Perseroan mempertimbangkan hal-hal berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faktor kinerja;</li> <li>2. Tingkat inflasi;</li> <li>3. Kondisi dan kemampuan keuangan Perseroan;</li> <li>4. Pendapatan aktiva;</li> <li>5. Faktor-faktor lain yang relevan; dan</li> <li>6. Tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku.</li> </ol> <p>The determination of remuneration for the Board of Commissioners and Board of Directors refers to the Shareholders' resolutions through GMS. Furthermore, the GMS decided that the authority was given to the Board of Commissioners to determine the remuneration for the Company's Board of Commissioners and Board of Directors by considering the opinions and recommendations from the Nomination and Remuneration Committee.</p> <p>In determining the remuneration of the Board of Commissioners and Board of Directors, the Company is considering the following:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Performance factors;</li> <li>2. Inflation rate;</li> <li>3. Financial condition and capacity of the Company;</li> <li>4. Asset income;</li> <li>5. Other relevant factors; and</li> <li>6. Not conflicting with the prevailing laws and regulations.</li> </ol>
<b>Struktur Remunerasi</b> Remuneration Structure	<p>Struktur remunerasi yang diterima oleh Dewan Komisaris dan Direksi, terdiri dari:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Remunerasi Tetap (gaji pokok, tunjangan utama, dan fasilitas); serta</li> <li>2. Remunerasi Variabel (bonus yang diberikan karena pencapaian target tahunan dan jangka panjang yang telah ditetapkan Perseroan).</li> </ol> <p>The remuneration structure received by the Board of Commissioners and Board of Directors consist of:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fixed Remuneration (basic salary, primary allowances, and facilities); and</li> <li>2. Variable Remuneration (bonus given for the achievement of the annual and long-term targets set by the Company).</li> </ol>
<b>Besaran Remunerasi</b> Remuneration Amount	<p>Berdasarkan keputusan RUPS Tahunan 2023, telah ditetapkan remunerasi bagi Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan untuk kinerja tahun buku 2023 sebesar Rp13.219.655.040,- untuk Dewan Komisaris dan Rp9.602.271.595,- untuk Direksi.</p> <p>Based on AGM Resolutions of 2023, the remuneration for the Board of Commissioners and the Board of Directors of the Company for the fiscal year 2023 has been set at Rp13,219,655,040 for the Board of Commissioners and Rp9,602,271,595 for the Board of Directors.</p>



# Komite Audit

## Audit Committee

Komite Audit memiliki fungsi utama yaitu membantu Dewan Komisaris melaksanakan tanggung jawab pengawasan atas metode dan proses pelaporan keuangan, manajemen risiko, audit, dan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam Anggaran Dasar Perseroan.

The Audit Committee has a primary function to assist the Board of Commissioners in carrying out its supervisory responsibilities on the reporting method and process of financial, risk management, audit, and compliance to the applicable laws and regulations as stated in the Company's Articles of Association.

### Piagam Komite Audit

Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya, Komite Audit mengacu pada Piagam Komite Audit yang telah disetujui oleh Dewan Komisaris pada tahun 2017.

### Audit Committee Charter

In carrying out its duties and responsibilities, the Audit Committee is referring to the Audit Committee Charter, which has been approved by the Board of Commissioners in 2017.

### Komposisi Komite Audit

Berdasarkan Pedoman Kerja Komite Audit, komposisi Komite Audit dijelaskan sebagai berikut:

1. Komite Audit diangkat dan diberhentikan oleh Dewan Komisaris;
2. Komite Audit paling kurang terdiri dari 3 anggota yang berasal dari Komisaris Independen dan pihak dari luar Perseroan; serta
3. Komite Audit diketuai oleh Komisaris Independen.

### Composition of the Audit Committee

Based on the Audit Committee Charter, the composition of the Audit Committee is explained as follows:

1. Audit Committee is appointed and dismissed by the Board of Commissioners;
2. Audit Committee consists of at least 3 members, consisting of an Independent Commissioner and parties external to the Company; and
3. Audit Committee is chaired by Independent Commissioner

### Profil Komite Audit



### Audit Committee's Profile



**Dasar Pengangkatan Pertama Kali dan Periode Menjabat**  
Legal Basis of Initial Appointment and Terms of Office

Keputusan Sirkuler Dewan Komisaris No. 05/KOM/MDLN/XII/2020 tanggal 28 Desember 2020 (2020-2025). / Board of Commissioners Circular Resolution No. 05/KOM/MDLN/XII/2020 dated 28 December 2020 (2020-2025).

Profil lengkap Ketua Komite Audit dapat dilihat pada bagian Profil Dewan Komisaris dalam Laporan Tahunan ini. / The complete profile of the Chairwoman of the Audit Committee is presented in the Profiles of the Board of Commissioners in this Annual Report.



**Kewarganegaraan**  
Citizenship

Indonesia / Indonesia



**Domisili**  
Domicile

Jakarta / Jakarta



**Usia**  
Age

63 tahun / 63 years old



**Bernard Saleh**  
Anggota  
Member

 **Kewarganegaraan**  
Citizenship

Indonesia / Indonesia

 **Usia**  
Age

61 tahun / 61 years old

 **Domisili**  
Domicile

Jakarta / Jakarta



**Hari Hartoyo**  
Anggota  
Member

 **Kewarganegaraan**  
Citizenship

Indonesia / Indonesia

 **Usia**  
Age

42 tahun / 42 years old

 **Domisili**  
Domicile

Jakarta / Jakarta

 **Dasar Pengangkatan Pertama Kali dan Periode Menjabat**  
Legal Basis of Initial Appointment and Terms of Office

Keputusan Sirkuler Dewan Komisaris No. 05/KOM/MDLN/XII/2020 tanggal 28 Desember 2020 (2020-2025). / Board of Commissioners Circular Resolution No. 05/KOM/MDLN/XII/2020 dated 28 December 2020 (2020-2025).

 **Riwayat Pendidikan**  
Educational Background

- Akademi Akuntansi dari Universitas Jayabaya (1985); / Accountant Academy from Jayabaya University (1985);
- Sarjana Ekonomi Manajemen, Program Ekstensi Fakultas Ekonomi dari Universitas Indonesia (1993); serta / Bachelor of Management Economics, Extension Program of the Faculty of Economics from the University of Indonesia (1993); and
- Sarjana Hukum dari STIH IBLAM (2018). / Bachelor of Law from STIH IBLAM (2018).

 **Pengalaman Kerja**  
Experience


- *Audit Manager* PT Dharmala Insurance Tbk (1991-1994); / *Audit Manager* of PT Dharmala Insurance Tbk (1991-1994);
- *Finance Manager* PT Langgeng Inti Sari (1996-1997); / *Finance Manager* of PT Langgeng Inti Sari (1996-1997);
- *Finance and Accounting Manager* PT Tara Multi Mandiri (1999-2002); serta / *Finance and Accounting Manager* of PT Tara Multi Mandiri (1999-2002); and
- *Finance and Accounting Manager* PT Jakartabarbaru Cosmopolitan (2002-2005). / *Finance and Accounting Manager* of PT Jakartabarbaru Cosmopolitan (2002-2005).

 **Rangkap Jabatan**  
Concurrent Positions

Tidak memiliki rangkap jabatan di perusahaan atau instansi lain. / Does not have any concurrent position in other companies or institutions.

 **Hubungan Afiliasi**  
Affiliation Relationship

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi, serta Pemegang Saham Utama dan Pengendali, baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu. / Is not affiliated with any members of the Board of Commissioners, the Board of Directors, and the Majority and Controlling Shareholder, either directly or indirectly to the individual owners.

 **Dasar Pengangkatan Pertama Kali dan Periode Menjabat**  
Legal Basis of Initial Appointment and Terms of Office

Keputusan Sirkuler Dewan Komisaris No. 05/KOM/MDLN/XII/2020 tanggal 28 Desember 2020 (2020-2025). / Board of Commissioners Circular Resolution No. 05/KOM/MDLN/XII/2020 dated 28 December 2020 (2020-2025).

 **Riwayat Pendidikan**  
Educational Background

Sarjana *Computerized Accounting System* dari Universitas Bina Nusantara (2003). / Bachelors in *Computerized Accounting System* from Bina Nusantara University (2003).

 **Pengalaman Kerja**  
Experience

- *Staff Finance/Cashier* PT Karunia Abadi Sejahtera – Agung Podomoro Group (2004-2007); / *Finance/Cashier Staff* of PT Karunia Abadi Sejahtera – Agung Podomoro Group (2004-2007);
- *Akuntan* Obetech Pacific Sdn Bhd (2007); / *Accountant* of Obetech Pacific Sdn Bhd (2007);
- *Finance Supervisor* PT Megakreasi Consultindo (2007-2009); serta / *Finance Supervisor* of PT Megakreasi Consultindo (2007-2009); and
- *Finance Assistant Manager* PT Wismatama Propertindo (2009-2011). / *Finance Assistant Manager* of PT Wismatama Propertindo (2009-2011).

 **Rangkap Jabatan**  
Concurrent Positions

Tidak memiliki rangkap jabatan di perusahaan atau instansi lain. / Does not have any concurrent position in other companies or institutions.

 **Hubungan Afiliasi**  
Affiliation Relationship

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi, serta Pemegang Saham Utama dan Pengendali, baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu. / Is not affiliated with any members of the Board of Commissioners, the Board of Directors, and the Majority and Controlling Shareholder, either directly or indirectly to the individual owners.



## Pernyataan Independensi Komite Audit

Ketua dan anggota Komite Audit Perseroan tidak memiliki saham langsung maupun tidak langsung pada Perseroan dan tidak memiliki hubungan keluarga, keuangan, dan kepengurusan dengan anggota Dewan Komisaris, Direksi, dan/atau Pemegang Saham Perseroan, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang dapat memengaruhi kapasitasnya untuk bertindak secara independen.

## Tugas dan Tanggung Jawab Komite Audit

Tugas dan tanggung jawab Komite Audit sesuai dengan Piagam Komite Audit sebagai berikut:

1. Mengawasi dan memberikan saran kepada Direksi, melalui Dewan Komisaris, agar kegiatan operasional Perseroan dilakukan sesuai prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik;
2. Memberikan rekomendasi profesional yang independen dan melakukan pengawasan terhadap beberapa aspek khusus dalam Perseroan, meliputi penelaahan atas laporan keuangan dan informasi keuangan lainnya, seperti proyeksi keuangan, rencana-rencana Perseroan jangka pendek dan jangka panjang, serta perjanjian penting dengan pihak ketiga;
3. Mengecek kecukupan dalam pemeriksaan yang dilakukan oleh akuntan publik dan bertanggung jawab untuk melakukan penelaahan terkait efektivitas pengendalian internal dan ketaatan terhadap pedoman kerja yang telah disetujui bersama;
4. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perseroan kepada publik dan/atau pihak otoritas, antara lain Laporan Keuangan, proyeksi, dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Perseroan;
5. Melakukan penelaahan atas kepatuhan Perseroan terhadap perundang-undangan terkait dengan aktivitas usaha Perseroan;
6. Memberikan rekomendasi independen, jika terjadi adanya perbedaan pendapat antara manajemen dan/atau akuntan terkait jasa yang diberikannya serta adanya ketidaksesuaian antara pelaksanaan audit oleh kantor akuntan publik dengan standar audit yang berlaku;
7. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris terkait penunjukan akuntan publik dan kantor akuntan publik yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan biaya, selanjutnya untuk disampaikan kepada RUPS;
8. Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh Audit Internal dan audit eksternal, serta mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal untuk memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris; serta
9. Melakukan penelaahan terkait proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perseroan.

## Pelaksanaan Tugas Komite Audit Tahun 2023

Sepanjang tahun 2023, Komite Audit telah melaksanakan tugas-tugas pokok sebagaimana ditetapkan dalam Piagam Komite Audit, antara lain:

## Statement of Independence of the Audit Committee

The Chairperson and members of the Company's Audit Committee do not possess any shares in the Company, either directly or indirectly and do not have any family, financial and management relationships with other members of the Board of Commissioner, Board of Directors, and/or the Shareholders of the Company, either directly or indirectly, that may influence their capacity to act independently.

## Duties and Responsibilities of the Audit Committee

Based on the Audit Committee Charter, the duties and responsibilities of the Audit Committee are as follows:

1. Oversee and provide advice to the Directors, through the Board of Commissioners, so that the Company's operational activities are carried out in accordance with the principles of good corporate governance;
2. Provide independent and professional recommendations and supervise certain aspects of the Company's, including review of financial reports and other financial information, such as financial projections, short-term and long-term corporate plans, and important agreements with third parties;
3. Evaluate the adequacy of audits conducted by public accountants and is responsible for conducting reviews related to the effectiveness of internal control and compliance with work guidelines that have been mutually agreed upon;
4. Review the financial information to be released by the Company to the public and/or authorities, including Financial Reports, projections, and other reports related to the Company's finances;
5. Review the Company's compliance with legislation related to the Company's business activities;
6. Provide independent recommendations, if there are differences of opinion between management and/or accountants related to the services they provide and there is a discrepancy between the conduct of audits by the public accounting firm and the applicable audit standards;
7. Provide recommendations to the Board of Commissioners regarding the appointment of public accountants and public accounting firms based on independence, the scope of the assignment, and costs, and then submit it to the GMS;
8. Review the audit by internal and external audits, and supervising the implementation of follow-up by the Board of Directors on the findings of the internal auditor to provide recommendations to the Board of Commissioners; and
9. Review the Company's accounting and financial reporting processes.

## Implementation of Duties of the Audit Committee in 2023

Throughout 2023, the Audit Committee has carried out its main duties as stipulated in the Audit Committee Charter, such as:

1. Memberikan rekomendasi dan saran kepada Dewan Komisaris dan Direksi terkait pengelolaan Perseroan yang sesuai dengan prinsip-prinsip GCG. Penyampaian rekomendasi tersebut dilakukan melalui rapat Komite Audit yang telah dilaksanakan sebanyak 6 kali pada tahun 2023;
  2. Memberikan beberapa usulan rekomendasi dan saran terkait:
    - a. Peningkatan kedisiplinan terkait dengan penerapan pencatatan transaksi serta standar operasional prosedur khususnya pada Entitas Anak yaitu Swiss-Belinn ModernCikande, PT Modern Mutiara Makmur, PT Terus Maju Perkasa, PT Golden Surya Makmur terkait dengan pencatatan akun guest deposit, penyusutan *operating equipment*, uang muka konsumen yang melakukan pembatalan serta terkait dengan perpanjangan surat izin makanan dan minuman;
    - b. Prioritas terhadap perpanjangan izin lokasi beberapa proyek Entitas Anak Perseroan;
    - c. Percepatan serah terima unit serta peningkatan kedisiplinan terkait dengan pencatatan *inventory* pada PT Griya Sukamanah Permai;
  3. Melaksanakan rapat sebanyak 5 kali dengan Audit Internal untuk membahas laporan keuangan yang diterbitkan Perseroan, serta perkembangan temuan dan tindak lanjut hasil Audit Internal. Dalam proses pemantauan terhadap pelaksanaan audit laporan keuangan, Komite Audit telah melaksanakan evaluasi atas kinerja auditor untuk periode tahun buku 2022 dan memberikan rekomendasi untuk penunjukan auditor untuk periode tahun buku 2023; serta
  4. Melakukan penelaahan atas pelaksanaan:
    - a. Penilaian kinerja Audit Internal;
    - b. Rencana kerja Audit Internal; serta
    - c. Hasil audit di beberapa Entitas Anak dan unit bisnis Perseroan.
1. Providing recommendations and advice to the Board of Commissioners and the Board of Directors regarding the management of the Company in accordance with GCG principles. These recommendations were conveyed through six Audit Committee meetings held in 2023;
  2. Provided several recommendations and suggestions related to:
    - a. Strengthened discipline related to implementation of transaction recording and standard operating procedures, especially in Subsidiaries, namely Swiss-Belinn ModernCikande, PT Modern Mutiara Makmur, PT Terus Maju Perkasa, PT Golden Surya Makmur related to the recording of guest deposit account, depreciation of operating equipment, down payment of cancelling consumers, as well as those related to the extension of food and beverages permit;
    - b. Priority for the extension of location permits of several projects of the Company's Subsidiaries;
    - c. Accelerating the unit handover and strengthened the discipline on inventory recording of PT Griya Sukamanah Permai;
  3. Conducted 5 meetings with the Internal Audit to discuss the financial reports published by the Company, as well as the progress of findings and follow-up on the results of the Internal Audit. In the process of monitoring the implementation of financial statement audits, the Audit Committee has evaluated the auditors' performance for the 2022 financial year and provided recommendations for the appointment of auditors for the 2023 financial year period; and
  4. Reviewed the implementation of:
    - a. Internal Audit performance assessment;
    - b. Internal Audit work plan; and
    - c. Audit results in several of the Company's Subsidiaries and business units.

## Rapat Komite Audit

### Kebijakan Rapat Komite Audit

Berdasarkan Pedoman Kerja Komite Audit, Komite Audit diwajibkan menyelenggarakan rapat minimal 1 kali dalam 3 bulan. Rapat tersebut juga dapat dilaksanakan sewaktu-waktu apabila dianggap perlu.

### Tingkat Kehadiran Rapat Komite Audit

Selama tahun 2023, Komite Audit telah melaksanakan rapat dengan agenda utama terkait penyampaian rekomendasi dan saran kepada Dewan Komisaris dan Direksi terkait pengelolaan perusahaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip GCG, peningkatan kedisiplinan terkait dengan penerapan pencatatan transaksi serta standar operasional prosedur, perpanjangan izin lokasi beberapa proyek Entitas Anak Perseroan, percepatan serah terima unit serta peningkatan kedisiplinan terkait dengan pencatatan inventori pada PT Griya Sukamanah Permai, pembahasan laporan keuangan yang diterbitkan Perseroan beserta perkembangan temuan dan tindak lanjut hasil Audit Internal, serta penelaahan atas pelaksanaan penilaian kinerja Audit Internal.

## Audit Committee's Meetings

### Audit Committee Meeting Policy

Based on the Audit Committee Charter, the Audit Committee is required to hold a meeting at least 1 time in 3 months. The meeting can also be held at any time if deemed necessary.

### Attendance Level of Audit Committee Meetings

Throughout 2023, the Audit Committee has held meetings with a main agenda related to submission of recommendations and suggestions to the Board of Commissioners and Board of Directors on company management in line with GCG principles, disciplinary improvement related to the implementation of transactions recording and standard operational procedure, extension of location permit of several projects of Company's Subsidiaries, accelerated handover of units as well as disciplinary improvement related to inventory recording at PT Griya Sukamanah Permai, discussion on financial statements published by the Company and the development of findings and follow-up of Internal Audit results, as well as review over the implementation of Internal Audit performance assessment.



Nama Name	Jabatan Position	Jumlah Rapat Number of Meeting	Kehadiran Attendance	Tingkat Kehadiran Attendance Level (%)
Nita Tanawidjaja	Ketua Chairwoman	6	6	100.00
Bernard Saleh	Anggota Member	6	6	100.00
Hari Hartoyo	Anggota Member	6	6	100.00

## Pelatihan dan/atau Peningkatan Kompetensi Komite Audit

Selama tahun 2023, anggota Komite Audit tidak mengikuti pelatihan maupun pendidikan dari pihak eksternal, namun secara mandiri, anggota Komite Audit melakukan peningkatan kompetensi melalui media buku dan/atau informasi digital secara mandiri.

## Audit Committee Training and/or Competence Development

Throughout 2023, the Audit Committee members did not participate in training or education from external parties, but independently, the Audit Committee members carried out competence development through book and/or digital information.

# Komite Nominasi dan Remunerasi

## Nomination and Remuneration Committee

Komite Nominasi dan Remunerasi adalah organ pendukung yang bertugas membantu Dewan Komisaris dalam menetapkan kriteria nominasi calon anggota Dewan Komisaris dan Direksi, memberikan usulan atau saran mengenai besaran remunerasi yang akan diterima oleh Dewan Komisaris dan Direksi, serta menetapkan kebijakan remunerasi karyawan.

The Nomination and Remuneration Committee is a supporting organ assisting the Board of Commissioners to determine nomination criteria for potential members of the Board of Commissioners and Board of Directors, provide proposals or suggestions on the remuneration amount for the Board of Commissioners and Board of Directors, as well as determine employee remuneration policy.

## Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi

Perseroan telah memiliki Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi yang telah disahkan pada tahun 2017.

## Nomination and Remuneration Committee Charter

The Company has a Nomination and Remuneration Committee Charter which has been approved in 2017.

## Komposisi dan Masa Jabatan Komite Nominasi dan Remunerasi

Pada tahun 2023, Komite Nominasi dan Remunerasi beranggotakan 3 orang yang berasal dari anggota Dewan Komisaris, yaitu 1 orang ketua yang merupakan Komisaris Independen, 1 orang anggota yang merupakan Komisaris Utama, dan 1 orang anggota yang merupakan Komisaris. Masa jabatan anggota Komite Nominasi dan Remunerasi tidak boleh lebih lama dari masa jabatan Dewan Komisaris dengan tidak mengurangi hak Dewan Komisaris untuk memberhentikannya sewaktu waktu.

## Composition and Term of Office of the Nomination and Remuneration Committee

In 2023, the Nomination and Remuneration Committee consists of 3 members from the members of the Board of Commissioners, namely 1 Independent Commissioner as the Chairman, 1 President Commissioner as a member, and 1 Commissioner also as a member. Term of office of members of the Nomination and Remuneration Committee shall not be longer than the term of office of the Board of Commissioners without prejudice to the right of the Board of Commissioners to dismiss them at any time.

Berikut komposisi anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan yang diangkat berdasarkan Keputusan Sirkuler Dewan Komisaris No. 06/KOM/MDLN/XII/2020 tanggal 7 Desember 2020 (2020-2025):

Ketua : Iwan Suryawijaya  
Anggota : Luntungan Honoris  
Anggota : Edwyn Lim

## Profil Komite Nominasi dan Remunerasi

Profil lengkap anggota Komite Nominasi dan Remunerasi dapat dilihat pada bab Profil Perusahaan bagian Profil Dewan Komisaris dalam Laporan Tahunan ini.

## Pernyataan Independensi Komite Nominasi dan Remunerasi

Dalam menjalankan perannya, anggota Komite Nominasi dan Remunerasi menjaga independensi agar penelaahan, pengawasan, dan rekomendasi yang diberikan bebas dari konflik kepentingan. Dengan demikian, pelaksanaan tugas didasarkan hanya pada kepentingan Perseroan, bukan kepentingan kelompok tertentu.

## Tugas dan Tanggung Jawab Komite Nominasi dan Remunerasi

Dalam menjalankan fungsinya, Komite Nominasi dan Remunerasi memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:

1. Fungsi Nominasi  
Menyampaikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai komposisi jabatan, kebijakan, dan kriteria dalam proses nominasi, serta kebijakan penilaian kinerja bagi anggota Dewan Komisaris maupun anggota Direksi.
2. Fungsi Remunerasi  
Menyampaikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris terkait struktur remunerasi, kebijakan atas remunerasi beserta penentuan besaran remunerasi, serta membantu Dewan Komisaris dalam melakukan evaluasi kinerja dengan kesesuaian remunerasi yang diterima masing-masing anggota Dewan Komisaris maupun anggota Direksi.

## Pelaksanaan Tugas Komite Nominasi dan Remunerasi Tahun 2023

Pada tahun 2023, Komite Nominasi dan Remunerasi telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya yang diuraikan sebagai berikut:

1. Melaporkan bahwa fungsi nominasi dan remunerasi terutama terkait kinerja anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris

Following is the composition of members of the Company's Nomination and Remuneration Committee, appointed based on Board of Commissioners Circular No. 06/KOM/MDLN /XII/2020 dated 7 December 2020 (2020-2025):

Chairperson : Iwan Suryawijaya  
Member : Luntungan Honoris  
Member : Edwyn Lim

## Profile of the Nomination and Remuneration Committee

Complete profiles of members of the Nomination and Remuneration Committee can be seen in the Company Profile chapter in the Profile of the Board of Commissioners section in this Annual Report.

## Declaration of Independence of the Nomination and Remuneration Committee

In carrying out their roles, members of the Nomination and Remuneration Committee maintain independence so that the review, supervision, and recommendations provided do not contain a conflict of interest. Thus, the implementation of tasks is based only on the interests of the Company, not the interests of certain groups.

## Nomination and Remuneration Committee's Duties and Responsibilities

In carrying out its duties and functions, the Nomination and Remuneration Committee has the following duties and responsibilities:

1. Nomination Function  
Submitting recommendations to the Board of Commissioners regarding the composition of positions, policies, and criteria in the nomination process, as well as performance evaluation policies for members of the Board of Commissioners and members of the Board of Directors.
2. Remuneration Function  
Providing recommendations to the Board of Commissioners regarding the remuneration structure, policies on remuneration and determining the amount of remuneration, as well as assisting the Board of Commissioners in evaluating performance according to the suitability of the remuneration received by each member of the Board of Commissioners and members of the Board of Directors.

## Implementation of Duties of the Nomination and Remuneration Committee in 2023

In 2023, the Nomination and Remuneration Committee has been carrying out their duties and responsibilities as described below:

1. Reporting that the nomination and remuneration functions, particularly concerning the performance of Board of Directors and/



sepanjang tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2022 telah dilaksanakan dengan baik;

2. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris tentang besaran gaji, benefit, tunjangan, dan fasilitas yang kompetitif dan mengacu pada perkembangan pasar untuk anggota Direksi dan Dewan Komisaris;
3. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris terkait komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris, kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses nominasi termasuk diantaranya memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS;
4. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris berdasarkan tolok ukur yang telah disusun sebagai bahan evaluasi pada tahun mendatang; serta
5. Memberikan rekomendasi mengenai kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses nominasi untuk nominasi calon anggota Direksi dan/atau calon anggota Dewan Komisaris di masa mendatang.

## Rapat Komite Nominasi dan Remunerasi

### Kebijakan Rapat Komite Nominasi dan Remunerasi

Berdasarkan Pedoman Kerja Komite Nominasi dan Remunerasi, Komite Nominasi dan Remunerasi diwajibkan menyelenggarakan rapat minimal 1 kali dalam 4 bulan. Rapat tersebut juga dapat dilaksanakan sewaktu-waktu apabila dianggap perlu.

### Tingkat Kehadiran Rapat Komite Nominasi dan Remunerasi

Selama tahun 2023, Komite Nominasi dan Remunerasi telah melaksanakan rapat dengan agenda utama terkait tugas dan tanggung jawab Komite Nominasi dan Remunerasi. Adapun frekuensi dan tingkat kehadiran rapat masing-masing anggota Komite Nominasi dan Remunerasi diuraikan sebagai berikut:

Nama Name	Jabatan Position	Jumlah Rapat Number of Meeting	Kehadiran Attendance	Tingkat Kehadiran Attendance Level (%)
Iwan Suryawijaya	Ketua Chairman	3	3	100.00
Luntungan Honoris	Anggota Member	3	3	100.00
Edwyn Lim	Anggota Member	3	3	100.00

## Pelatihan dan/atau Peningkatan Kompetensi Komite Nominasi dan Remunerasi

Informasi pelatihan dan/atau peningkatan kompetensi Komite Nominasi dan Remunerasi dapat dilihat pada Pelatihan dan/atau Peningkatan Kompetensi Dewan Komisaris dan Direksi.

or Board of Commissioners members throughout the fiscal year ending on 31 December 2022, have been effectively carried out;

2. Providing recommendations to the Board of Commissioners regarding competitive salaries, benefits, allowances, and facilities referencing market trends for members of the Board of Directors and the Board of Commissioners;
3. Offering recommendations to the Board of Commissioners regarding the composition of positions for members of the Board of Directors and/or Board of Commissioners, policies, and criteria required in the nomination process, including proposing qualified candidates for Board of Directors and/or Board of Commissioners members to be presented to the General Meeting of Shareholders;
4. Assisting the Board of Commissioners in assessing the performance of Board of Directors and/or Board of Commissioners members based on predetermined metrics as an evaluation material for the upcoming year; and
5. Providing recommendations regarding the policies and criteria needed in the nomination process for nominating candidates for Board of Directors and/or Board of Commissioners members in the future.

## Nomination and Remuneration Committee Meeting

### Nomination and Remuneration Committee Meeting Policy

Based on the Nomination and Remuneration Committee Charter, Nomination and Remuneration Committee is required to hold a meeting at least 1 time in 4 months. The meeting can also be held at any time if deemed necessary.

### Attendance Level of Nomination and Remuneration Committee Meetings

During 2023, the Nomination and Remuneration Committee conducted meetings with the primary agenda related to the tasks and responsibilities of the Nomination and Remuneration Committee. The frequency and attendance rate of each member of the Nomination and Remuneration Committee at these meetings are outlined as follows:

## Nomination and Remuneration Committee Competence Training and/or Development

Information of competence training and/or development of the Nomination and Remuneration Committee can be seen in the Competence Development of the Board of Commissioners and Board of Directors.

# Sekretaris Perusahaan

## Corporate Secretary

Sekretaris Perusahaan memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai penghubung antara Perseroan dengan pihak eksternal, termasuk Pemegang Saham, serta pelaku pasar modal lainnya agar dapat memelihara citra dan melindungi kepentingan Perseroan secara berkesinambungan.

The Corporate Secretary has the duties and responsibilities as a liaison between the Company and the external parties, including Shareholders and other players in the capital market, as well as maintaining the image and protecting the Company's interests continuously.

### Pedoman Sekretaris Perusahaan

Pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan berpedoman pada Piagam Sekretaris Perusahaan yang telah disahkan pada tahun 2017.

### Corporate Secretary Charter

The Corporate Secretary carries out the duties and responsibilities based on the Corporate Secretary Charter which has been approved in 2017.

### Profil Sekretaris Perusahaan

### Profiles of the Corporate Secretary



**Yahya Danu Kusumo Pate**  
Sekretaris Perusahaan  
Corporate Secretary

#### Kewarganegaraan Citizenship

Indonesia / Indonesia

#### Usia Age

41 tahun / 41 years old

#### Domisili Domicile

Tangerang / Tangerang

#### Dasar Pengangkatan Pertama Kali dan Periode Menjabat Legal Basis of Initial Appointment and Terms of Office

Surat Keputusan Direksi No. 062/MDLN-DIR/IX/2021 tanggal 27 September 2021. / Board of Directors Decree No. 062/MDLN-DIR/IX/2021 dated 27 September 2021.

#### Riwayat Pendidikan Educational Background

Sarjana Ekonomi dari Universitas Sahid Jakarta (2005). / Bachelor of Economic from Sahid University Jakarta (2005).

#### Pengalaman Kerja Experience

- *Affluent Card Sales Senior Manager Bank ANZ (2008-2015); / Affluent Card Sales Senior Manager of ANZ Bank (2008-2015);*
- *Regional Sales Manager Nissan Financial Services Indonesia (2015-2016); / Regional Sales Manager of Nissan Financial Services Indonesia (2015- 2016);*
- *Assistant Vice President Head of Personal Segment & Astra Group Bank Permata (2016-2018); serta / Head of Personal Segment of Assistant Vice President & Astra Group Bank Permata (2016-2018); and*
- *Deputy General Manager Sales & Marketing Nissan Financial Services Indonesia (2018). / Deputy General Manager Sales & Marketing of Nissan Financial Services Indonesia (2018).*

#### Rangkap Jabatan Concurrent Positions

Tidak memiliki rangkap jabatan di perusahaan atau instansi lain. / Does not have any concurrent position in other companies or institutions.

#### Hubungan Afiliasi Affiliation Relationship

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi, serta Pemegang Saham Utama dan Pengendali, baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu. / Is not affiliated with any members of the Board of Commissioners, the Board of Directors, and the Majority and Controlling Shareholder, either directly or indirectly to the individual owners.



## Tugas dan Tanggung Jawab Sekretaris Perusahaan

Sekretaris Perusahaan memiliki beberapa tugas dan tanggung jawab. Adapun hal yang menjadi tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan sebagai berikut:

1. Menjadi penghubung antara Perseroan dengan Pemegang Saham, pemerintah maupun instansi terkait, masyarakat, dan pemangku kepentingan;
2. Memastikan ketersediaan informasi yang dapat diakses oleh para pemangku kepentingan;
3. Melakukan penelaahan atas kepatuhan Perseroan terhadap perundang-undangan yang berlaku;
4. Menyelenggarakan rapat manajemen pada tingkat pusat; serta
5. Melakukan susunan administrasi dokumen Perseroan, termasuk Daftar Pemegang Saham, Daftar Khusus, serta risalah rapat Dewan Komisaris dan Direksi, maupun RUPS.

## Pelaksanaan Tugas Sekretaris Perusahaan Tahun 2023

Selama tahun 2023, tugas yang telah dilaksanakan oleh Sekretaris Perusahaan antara lain:

1. Melaksanakan keterbukaan informasi yang diperlukan oleh Pemegang Saham, regulator, dan pemangku kepentingan melalui situs web Perseroan, situs web Bursa Efek Indonesia, serta media harian berperedaran lokal dan nasional yang telah ditunjuk;
2. Mengoordinasikan penyampaian informasi Perseroan melalui telepon, *e-mail*, dan situs web Perseroan;
3. Memenuhi beberapa aspek kepatuhan yang difokuskan Sekretaris Perusahaan di sepanjang tahun 2023 terkait penyampaian Laporan Keuangan, Laporan Tahunan, Laporan Keberlanjutan, keterbukaan informasi, pelaksanaan RUPS Tahunan, serta paparan publik;
4. Mengoordinasikan dan mendokumentasikan pelaksanaan rapat Dewan Komisaris dan Direksi dengan baik; serta
5. Melakukan Laporan Bulanan Registrasi Pemegang Efek dan memantau perkembangan Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus dengan dibantu oleh Biro Administrasi Efek. Selain itu, setiap risalah rapat Dewan Komisaris, Direksi, dan RUPS telah didokumentasikan dengan baik.

## Keterbukaan Informasi

Sekretaris Perusahaan bertanggung jawab untuk memastikan seluruh informasi telah diungkapkan secara tepat waktu, akurat, dan lengkap sesuai dengan peraturan dan perundang-undang yang berlaku. Pada tahun 2023, Perseroan telah menyampaikan keterbukaan informasi kepada Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia, dan situs web sebanyak 16 keterbukaan informasi kepada publik terkait dengan transaksi material, fakta material, penyelenggaraan RUPS Tahunan dan Luar Biasa, Laporan Tahunan, Laporan Keberlanjutan, Pemaparan Publik, serta Laporan Keuangan.

## Corporate Secretary's Duties and Responsibilities

The Corporate Secretary has several duties and responsibilities. The duties and responsibilities of the Corporate Secretary are as follows:

1. As a liaison between the Company and the Shareholders, the government and related institutions, the community, and stakeholders;
2. Ensuring the availability of information that can be accessed by stakeholders;
3. Reviewing the Company's compliance with applicable laws;
4. Organize management meetings at the central level; and
5. Aid in the administration of the Company's documents, including the Register of Shareholders, Special Register, and minutes of meetings of the Board of Commissioners and the Board of Directors, and the GMS.

## Implementation of Corporate Secretary Duties in 2023

Throughout 2023, the Corporate Secretary has carried out the following duties:

1. Implementing necessary information transparency for Shareholders, regulators, and stakeholders through the Company's website, the Indonesia Stock Exchange website, as well as appointed local and national daily newspapers;
2. Coordinating the dissemination of Company information via telephone, email, and the Company's website;
3. Fulfilling focused various compliance aspects by the Corporate Secretary throughout 2023 concerning the submission of Financial Reports, Annual Reports, Sustainability Reports, information disclosure, the conduct of Annual General Meetings, and public presentations;
4. Efficiently coordinating and documenting the implementation of Board of Commissioners and Board of Directors meetings; and
5. Generating Monthly Shareholder Registry Reports and monitoring the progress of the Shareholder List and Special List with assistance from the Securities Administration Bureau. In addition, to document minutes of meeting of the Board of Commissioners, Board of Directors, and AGMS in good order.

## Information Disclosure

The Corporate Secretary is responsible for ensuring that all information is disclosed in a timely, accurate, and complete manner in accordance with the applicable laws and regulations. In 2023, the Company provided information transparency to the Financial Services Authority, the Indonesia Stock Exchange, and its website, with a total of 16 public information disclosures related to material transactions, material facts, Annual and Extraordinary General Shareholders Meetings, Annual Reports, Sustainability Reports, Public Presentations, and Financial Reports.

## Pelatihan dan/atau Peningkatan Kompetensi Sekretaris Perusahaan

Peningkatan kompetensi bagi Sekretaris Perusahaan tidak hanya diukur dari program pelatihan, namun dapat juga berupa pengkinian informasi yang dilakukan atau diselenggarakan oleh regulator, antara lain oleh Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia, dan Kustodian Sentral Efek Indonesia. Diskusi serta pemutakhiran informasi yang diikuti oleh Sekretaris Perseroan diungkapkan sebagai berikut:

Topik Pelatihan Training Topic	Tempat dan Waktu Place and Time	Penyelenggara Organizer
ESG Strategy and Rating	Online Conference, 19 Januari 2023 Online Conference, 19 January 2023	Bursa Efek Indonesia dan PricewaterhouseCoopers Indonesia Stock Exchange & PricewaterhouseCoopers
The Future of Sustainability Reporting: An Exclusive Forum for Regulators and Listed Companies in Indonesia	Online Conference, 13 Juni 2023 Online Conference, 13 June 2023	Bursa Efek Indonesia dan Global Reporting Initiative Indonesia Stock Exchange & Global Reporting Initiative
Sosialisasi Perubahan Peraturan No. I-V tentang Ketentuan Khusus Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat di Papan Akselerasi Dissemination on Changes to Regulation No. I-V on Special Provisions for the Listing of Shares and Equity Securities Other Than Shares Issued by Companies Listed on the Acceleration Board	Online Conference, 3 Agustus 2023 Online Conference, 3 August 2023	Bursa Efek Indonesia Indonesia Stock Exchange
Compliance Refreshment Emiten dan Perusahaan Publik Compliance Refreshment for Issuers and Public Companies	Online Conference, 22 Agustus 2023 Online Conference, 22 August 2023	Otoritas Jasa Keuangan Financial Services Authority
Sosialisasi Perdagangan Karbon di Indonesia oleh Bursa Efek Indonesia Dissemination on Carbon Trading in Indonesia, held by Indonesia Stock Exchange	Online Conference, 5 Oktober 2023 Online Conference, 5 October 2023	Bursa Efek Indonesia Indonesia Stock Exchange
Penjelasan atas Peraturan Bursa No. I-A Tahun 2021 terkait Ketentuan <i>Free Float</i> dan Penggunaan Form E009 pada Sistem Pelaporan SPE IDXnet Explanation on Stock Exchange Regulation No. I-A of 2021 on Provision of Free Float and the Use of Form E009 in the SPE IDXnet Reporting System	Online Conference, 6 Oktober 2023 Online Conference, 6 October 2023	Bursa Efek Indonesia Indonesia Stock Exchange
CEO Networking 2023: Achieving Sustainable Growth through Cohesive Collaboration	Jakarta, 7 November 2023 Jakarta, 7 November 2023	Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia, Kustodian Sentral Efek Indonesia, dan IDClear Financial Services Authority, Indonesia Stock Exchange, Indonesia Central Securities Depository, and IDClear

## Corporate Secretary Training and/or Competence Development

Enhancing the competency of the Corporate Secretary is not only measured by training programs but can also involve information updates conducted or organized by regulators, including the Financial Services Authority, the Indonesia Stock Exchange, and the Indonesian Central Securities Depository. Discussions and information updates attended by the Corporate Secretary are expressed as follows:

## Hubungan Investor Investor Relations

Perseroan memiliki Tim Hubungan Investor yang berfungsi untuk menyampaikan informasi material mengenai Perseroan secara akurat dan tepat waktu kepada para investor. Tim Hubungan Investor bertugas menjalin, memelihara dan mempertahankan hubungan yang harmonis dengan para investor Perseroan. Berbagai informasi yang diungkapkan Perseroan antara lain meliputi kinerja keuangan dan prospek bisnis Perseroan, serta strategi integrasi dan diversifikasi untuk usaha yang sudah berjalan.

The Company has an Investor Relations team that functions to relay material information regarding the Company in an accurately and timely matter to the investors. The Investor Relations team is responsible to establish, maintain, and nurture a harmonious relationship with the Company's investors. The Company is disclosing various information, including the its financial performance and business prospects, as well as the integration and diversification strategies for the existing businesses.



## Tugas dan Tanggung Jawab Hubungan Investor

Hubungan Investor memiliki tugas dan tanggung jawab yang diuraikan sebagai berikut:

1. Memberikan informasi berupa berupa pengungkapan strategi, kegiatan bisnis, dan kinerja Perseroan secara benar dan tepat waktu kepada analis bisnis dengan tujuan melakukan evaluasi terkait risiko dan mengetahui sejauh mana prospek Perseroan;
2. Mewakili Perseroan dalam menjalin hubungan dengan para Pemegang Saham, calon Pemegang Saham, Pemegang Obligasi, dan pemangku kepentingan lain di kalangan investor; serta
3. Menciptakan jalur komunikasi yang konsisten dan membangun hubungan yang baik dengan investor dan calon investor.

## Pelaksanaan Tugas Hubungan Investor Tahun 2023

Selama tahun 2023, tugas yang telah dilaksanakan oleh Tim Hubungan Investor antara lain:

1. Melakukan pemutakhiran informasi terkait kinerja Perseroan kepada Pemegang Saham dan Pemegang Obligasi dengan aktif menjalin *regular communication*, baik secara *offline* dan *online*;
2. Melakukan pemutakhiran data dan informasi serta elaborasi prospek bisnis Perseroan ke rating agency sebagai institusi pemeringkat obligasi luar negeri yang diterbitkan oleh Perseroan melalui Entitas Anak;
3. Aktif berkolaborasi bersama dengan konsultan properti dalam mencari investor baik dalam dan luar negeri dalam memonetisasi cadangan lahan Perseroan dengan cara penjualan aset ataupun kerja sama pengembangan proyek/ lahan; serta
4. Melakukan valuasi tahunan dari cadangan lahan dan *inventory* yang dimiliki oleh Perseroan.

Adapun uraian terkait pelaksanaan tugas hubungan investor Perseroan di tahun 2023 ditunjukkan sebagai berikut:

Tanggal Date	Institusi Institution	Jenis Kegiatan Type of Activity
5 Januari 2023 5 January 2023	MLP	Conference Call – Company Update
10 Januari 2023 10 January 2023	Intralinks	Conference Call – Company's introduction
19 Januari 2023 19 January 2023	Eastspring	Conference Call – Company Update
31 Januari 2023 31 January 2023	GS Capital	Conference Call – Company Update
2 Februari 2023 2 February 2023	Standard Chartered Singapore	Mid Plaza - Company Update
6 Februari 2023 6 February 2023	Moody's Investor Service	Conference Call – ESG
7 Februari 2023 7 February 2023	Moody's Investor Service	Conference Call – Asian High Yield

## Duties and Responsibilities of Investor Relations

Investor Relations has duties and responsibilities as described below:

1. Providing proper and timely information disclosure on the Company's strategy, business activities, and performance in a correct and timely manner to business analysts with the aim of conducting risk-related evaluations and identifying the extent of the Company's prospects;
2. Representing the Company in establishing relationships with Shareholders, prospective Shareholders, Bondholders, and other stakeholders among investors; and
3. Establishing consistent lines of communication and building good relationships with investors and potential investors.

## Implementation of Investor Relations Duties in 2023

Throughout 2023, the Investor Relations team has completed the following duties:

1. Updating information regarding the Company's performance to Shareholders and Bondholders by actively fostering regular communication, both offline and online;
2. Updating data and information and elaborating on the Company's business prospects to rating agencies as institutions rating foreign bonds issued by the Company through its Subsidiaries;
3. Actively collaborating with property consultants in seeking investors both domestically and internationally to monetize the Company's land reserves through asset sales or project/ land development partnerships; and
4. Conducting annual valuations of land reserves and inventory owned by the Company.

The description related to the implementation of the Company's investor relations duties in 2023 is shown below:

Tanggal Date	Institusi Institution	Jenis Kegiatan Type of Activity
7 Februari 2023 7 February 2023	MLP	Conference Call – Company Update
8 Februari 2023 8 February 2023	Standard Chartered Commercial Real Estate Division	Ritz Carlton Pacific Place – Asset Sales Opportunity
8 Februari 2023 8 February 2023	SC Lowy	Conference Call – Company Update
14 Februari 2023 14 February 2023	Standard Chartered Economy Outlook	Mandarin Hotel - Seminar
24 Februari 2023 24 February 2023	Black Rock	Conference Call – Company Update
28 Februari 2023 28 February 2023	Barclays Investor Meeting	Shangri-La – Company Update
7 Maret 2023 7 March 2023	Jones Lang LaSalle (JLL)	Modernland Realty Office – Asset Sales Opportunity
9 Maret 2023 9 March 2023	Moody's Investor Service	Conference Call – Commercial Update Information
16 Maret 2023 16 March 2023	Korean Investment dan Sekuritas Indonesia (KISI)	Pacific Place – Company Update
17 Maret 2023 17 March 2023	BNI Sekuritas	Langham – Company Update
30 Maret 2023 30 March 2023	MLP	Conference Call – Company Update
6 April 2023 6 April 2023	Indonesia Investment Authority	Treasury Building – Company Update
10 April 2023 10 April 2023	Black Rock & Eastspring	20 Anson – Company Update
14 April 2023 14 April 2023	UOB Kay Hian	Treasury Building – Company Update
17 April 2023 17 April 2023	Jones Lang LaSalle (JLL)	JLL office – Asset Sales Opportunity
19 April 2023 19 April 2023	Jones Lang LaSalle (JLL)	Conference Call – Asset Sales Opportunity
26 April 2023 26 April 2023	Moody's Investor Service	Conference Call – Rating Rationale
5 Mei 2023 5 May 2023	JTrust	Modernland Realty Office - Working Capital Opportunity
12 Mei 2023 12 May 2023	Goldman Sachs Asset Management	Conference Call – Company Update
22 Mei 2023 22 May 2023	Far East Investment Management	Conference Call – Asset Sales Opportunity
23 Mei 2023 23 May 2023	Eastspring	Conference Call – Company Update
29 Mei 2023 29 May 2023	Jones Lang LaSalle (JLL)	JLL office – Asset Sales Opportunity
7 Juni 2023 7 June 2023	Webinar Moodys Master Class	Conference Call – Sustainable Finance
7 Juni 2023 7 June 2023	Vantage Capital Market Hongkong	Conference Call – Company Update
12 Juni 2023 12 June 2023	Black Rock	Conference Call – Company Update
13 Juni 2023 13 June 2023	CIM Investment	Conference Call – Company Update
13 Juni 2023 13 June 2023	Courtesy Meeting with Shareholder (Haiyanto)	Yawara Dining - Company Update
14 Juni 2023 14 June 2023	Standard Chartered Commercial Real Estate Division	JGC Project – Asset Sales Opportunity
19 Juni 2023 19 June 2023	Jakarta Investment Center	Conference Call – Company Update
19 Juni 2023 19 June 2023	Muamalat Bank	Modernland Realty Office - Working Capital Opportunity
26 Juni 2023 26 June 2023	Jones Lang LaSalle (JLL)	Modernland Realty Office – Asset Sales Opportunity
5 Juli 2023 5 July 2023	Potential Investor with JLL	JLL office - Asset Sales Opportunity



Tanggal Date	Institusi Institution	Jenis Kegiatan Type of Activity
27 Juli 2023 27 July 2023	Standard Chartered Commercial Real Estate Division	Jakarta Garden City Project – Asset Sales Opportunity
3 Agustus 2023 3 August 2023	Potential Investor with JLL	Modernland Realty Office - Asset Sales Opportunity
11 Agustus 2023 11 August 2023	Eastspring	Conference Call – Company Update
18 Agustus 2023 18 August 2023	Potential Investor with JLL	JLL office - Asset Sales Opportunity
22 Agustus 2023 22 August 2023	Potential Investor	Modernland Realty Office - Asset Sales Opportunity
19 September 2023 19 September 2023	Goldman Sachs Asset Management	Conference Call – Company Update
30 September 2023 30 September 2023	Eastspring	Plaza Indonesia – Company Update
4 Oktober 2023 4 October 2023	OK Bank	Menteng - Working Capital Opportunity
10 Oktober 2023 10 October 2023	Knight Frank	Modernland Realty Office - Asset Valuation
18 Oktober 2023 18 October 2023	Tahan Capital	Conference Call – Company Update
30 Oktober 2023 30 October 2023	UBS	Conference Call – Company Update
31 Oktober 2023 31 October 2023	OK Bank	Menteng - Working Capital Opportunity
6 November 2023 6 November 2023	GS Capital	Conference Call – Company Update
7 November 2023 7 November 2023	Bursa Efek Indonesia	Fairmont - CEO Networking
9 November 2023 9 November 2023	Citi	Conference Call – Company Update
27 November 2023 27 November 2023	Moody's Investor Service	Modernland Realty Office – Company Update
12 Desember 2023 12 December 2023	Infini Capital	Conference Call – Company Update
12 Desember 2023 12 December 2023	Eastspring	Conference Call – Company Update
12 Desember 2023 12 December 2023	Alliance Bernstein	Conference Call – Company Update

## Audit Internal

### Internal Audit

Audit Internal dibentuk dengan tujuan memberikan pendapat profesional, independen, dan objektif kepada Direktur Utama terhadap aktivitas dan operasi Perseroan dengan meningkatkan fungsi pengendalian yang terintegrasi guna memastikan bahwa kegiatan operasional telah berjalan dengan baik sehingga dapat meningkatkan nilai tambah bagi Perseroan.

Internal Audit was established with an aim of providing professional, independent, and objective opinions about the Company's activities and operations to the President Director by improving integrated control functions to ensure that the operational activities are running well so they are able to improve added value for the Company.

### Piagam Audit Internal

Audit Internal memiliki Piagam Audit Internal yang telah ditetapkan oleh Dewan Komisaris dan Direksi pada tahun 2017.

### Internal Audit Charter

The Internal Audit has an Internal Audit Charter established by the Board of Commissioners and Board of Directors in 2017.

## Struktur dan Kedudukan Audit Internal

Secara struktural, kedudukan Audit Internal berada di bawah Direktur Utama, di mana pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya dilaporkan secara langsung kepada Direktur Utama. Audit Internal dipimpin oleh seorang Kepala Audit Internal yang diangkat dan diberhentikan oleh Direktur Utama setelah mendapat persetujuan Dewan Komisaris.

Hingga akhir tahun 2023, Audit Internal Perseroan didukung oleh 3 personel, yaitu 1 Kepala Audit Internal dan 2 Anggota Audit Internal yang memiliki latar belakang pendidikan dan pengalaman yang memadai sesuai yang dipersyaratkan dalam uraian tugasnya.

## Internal Audit Structure and Position

Structurally, Internal Audit is positioned under the President Director, where its implementation of duties and responsibilities are reported directly to the President Director. Internal Audit is led by the Head of Internal Audit, who is appointed and dismissed by the President Director upon approval from the Board of Commissioners.

Until the end of 2023, the Company's Internal Audit is supported by 3 personnel, namely 1 Head of Internal Audit and 2 Internal Audit Members with adequate educational background and experiences as required in the job descriptions

## Profil Kepala Audit Internal



### Kewarganegaraan Citizenship

Indonesia / Indonesia

### Usia Age

61 tahun / 61 years old

### Domisili Domicile

Bekasi / Bekasi

## Profiles of the Head of Internal Audit

### Dasar Pengangkatan Pertama Kali dan Periode Menjabat Legal Basis of Initial Appointment and Terms of Office

Surat Keputusan No. 012/MLR-DIRUT/XII/2015 tanggal 28 Desember 2015. / Decree No. 012/MLR-DIRUT/XII/2015 dated 28 December 2015.

### Riwayat Pendidikan Educational Background

Sarjana Ekonomi dari Universitas Krisnadwipayana (1986). / Bachelor of Economics from Krisnadwipayana University (1986).

### Pengalaman Kerja Experience

- *Staff Accounting & General Affair* Bank Bumi Daya (1985-1989); / *Staff Accounting & General Affair* of Bank Bumi Daya (1985-1989);
- *Analisis Kredit* Bank Bumi Daya (1989-1993); / *Credit Analyst* of Bank Bumi Daya (1989-1993);
- *Finance & Administration Supervisor* PT Inti Putra Modern (1993); / *Finance & Administration Supervisor* of PT Inti Putra Modern (1993);
- *Finance & Administration Manager* PT Awani Modern Indonesia (1993-2000); / *Finance & Administration Manager* of PT Awani Modern Indonesia (1993-2000);
- *Finance & Administration Manager* PT Cakrawala Gita Pratama (2000-2005); / *Finance & Administration Manager* of PT Cakrawala Gita Pratama (2000-2005);
- *Finance & Administration Manager* PT Adiyasa Konstrindo (2005-2008); serta / *Finance & Administration Manager* of PT Adiyasa Konstrindo (2005-2008); and
- *Accounting Manager* di ModernCikande Industrial Estate (PT Modern Industrial Estat dan PT The New Asia Industrial Estate) (2009-2015). / *Accounting Manager* of ModernCikande Industrial Estate (PT Modern Industrial Estat and PT The New Asia Industrial Estate) (2009-2015).

### Rangkap Jabatan Concurrent Positions

Tidak memiliki rangkap jabatan di perusahaan atau instansi lain. / Does not have any concurrent position in other companies or institutions.

### Hubungan Afiliasi Affiliation Relationship

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi, serta Pemegang Saham Utama dan Pengendali, baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu. / Is not affiliated with any members of the Board of Commissioners, the Board of Directors, and the Majority and Controlling Shareholder, either directly or indirectly to the individual owners.

## Sertifikasi Audit Internal

Hingga saat ini, ketua dan anggota Audit Internal Perseroan belum memiliki sertifikasi sebagai profesi audit internal, namun seluruh anggota memiliki kecakapan teknis, kemampuan profesional, dan integritas yang memadai dalam pelaksanaan kegiatan audit yang dibuktikan dengan kualitas laporan keuangan yang baik dan berkurangnya tindak penyimpangan di dalam Perseroan.

## Internal Audit Certification

As of now, the Chairman and members of the Company's Internal Audit team do not possess certifications as internal audit professionals. However, all members demonstrate sufficient technical expertise, professional capabilities, and integrity in carrying out audit activities, as evidenced by the quality of financial reports and a reduction in internal deviations within the Company.



## Tugas dan Tanggung Jawab Audit Internal

Dalam melaksanakan fungsinya, tugas dan tanggung jawab Audit Internal adalah:

1. Membantu Direktur Utama dan Dewan Komisaris dalam menjalankan fungsi pengawasan melalui perencanaan, pelaksanaan, dan peninjauan hasil audit;
2. Melakukan analisis dan penilaian pada bidang keuangan, akuntansi, operasional, dan kegiatan lainnya melalui pemeriksaan langsung dan pengawasan secara tidak langsung;
3. Mengidentifikasi segala kemungkinan untuk memperbaiki dan meningkatkan efisiensi penggunaan sumber daya dan dana; serta
4. Memberikan rekomendasi perbaikan dan informasi yang objektif terkait kegiatan yang diperiksa pada seluruh tingkatan manajemen.

## Pelaksanaan Tugas Audit Internal Tahun 2023

Sepanjang tahun 2023, Audit Internal telah menjalankan tugas dan tanggungjawabnya sebagaimana ditetapkan dalam Piagam Audit Internal sebagai berikut:

1. Menyampaikan rencana audit internal tahunan kepada Direktur Utama, dan melaksanakan audit di kantor pusat dan di setiap Entitas Anak yang mengelola properti milik Perseroan;
2. Melakukan beberapa kegiatan terkait keuangan, akuntansi, dan operasional sebagai berikut:
  - a. Pemeriksaan *Department Accounting & Finance* pada Entitas Anak;
  - b. Pemeriksaan dan penilaian atas kegiatan yang dilakukan oleh fungsi pemasaran, keuangan, operasional, sumber daya manusia, dan kegiatan lainnya;
  - c. Pemeriksaan/audit terhadap jalannya sistem pengendalian internal;
  - d. Penilaian dan pemastian kegiatan setiap unit kerja Perseroan telah dilaksanakan sesuai peraturan dan perundang-undangan yang berlaku;
  - e. Analisis dan evaluasi terhadap efektivitas sistem dan prosedur;
3. Menganalisis serta mengevaluasi efektivitas sistem dan prosedur di Perseroan;
4. Memberikan rekomendasi perbaikan untuk periode selanjutnya terkait laporan audit, program, dan prosedur audit, serta manajemen risiko;
5. Menyusun dan menyampaikan laporan hasil audit kepada Direksi dan Dewan Komisaris melalui Komite Audit; serta
6. Memantau, menganalisis, dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan telah dilaksanakan

## Duties and Responsibilities of Internal Audit

In carrying out its functions, the duties, and responsibilities of the Internal Audit are:

1. Assist the President Director and the Board of Commissioners in carrying out the oversight function through planning, implementing, and reviewing audit results;
2. Conduct analysis and assessment in the fields of finance, accounting, operations, and other activities through direct inspection and indirect supervision;
3. Identify all possibilities to improve and increase the effectiveness and efficiency of the use of resources and funds; and
4. Provide recommendations for improvement and objective information regarding the activities examined at all levels of management.

## Implementation of Internal Audit Duties in 2023

Throughout 2023, the Internal Audit has carried out its duties and responsibilities as stipulated in the Internal Audit Charter as follows:

1. Presenting the annual internal audit plan to the President Director and conducting audits at the headquarters and each Subsidiary managing the Company's properties;
2. Undertaking various financial, accounting, and operational activities including:
  - a. Examining the Accounting & Finance Department of Subsidiaries;
  - b. Checking and assessing activities conducted by marketing, finance, operational, human resources, and other functions;
  - c. Auditing the functioning of the internal control system;
  - d. Evaluating and ensuring that the activities of each Company unit comply with applicable regulations and laws;
  - e. Analyzing and evaluating the effectiveness of systems and procedures;
3. Analyzing and evaluating the effectiveness of systems and procedures within the Company;
4. Providing improvement recommendations for subsequent periods concerning audit reports, programs, and procedures, as well as risk management;
5. Compiling and presenting audit findings reports to the Board of Directors and Board of Commissioners through the Audit Committee;
6. Monitoring, analyzing, and reporting on the implementation of suggested follow-up actions and improvements.

## Aktivitas Audit Internal

Sepanjang tahun 2023, Audit Internal telah melaksanakan program kerja pengawasan yang realisasinya sebagai berikut:

1. Melakukan pemantauan dan pelaporan atas pelaksanaan tindak lanjut perbaikan hasil audit yang telah disarankan;
2. Menyusun rencana kerja tahun 2024 dan laporan akhir tahun 2023; serta
3. Melakukan kegiatan audit reguler pada unit kerja, proyek, dan Entitas Anak, sesuai dengan rencana audit tahunan yang telah ditetapkan, yang diungkapkan sebagai berikut:

## Internal Audit Activities

Throughout 2023, the Internal Audit has carried out the supervisory work programs with following realizations:

1. Monitoring and reporting on the implementation of follow-up actions and improvements resulting from suggested audit recommendations;
2. Developing the work plan for 2024 and the year-end report for 2023; and
3. Conducting regular audit activities on business units, projects, and Subsidiaries in accordance with the established annual audit plan, as outlined below:

Periode Period	Proyek Projects	Objek Audit Audit Object
Januari–Februari 2023 January–February 2023	PT Modern Asia Hospitaliti (Swiss-Belinn ModernCikande)	Kegiatan operasional tahun 2022, meliputi pemeriksaan kegiatan: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Departemen <i>Finance &amp; Accounting</i>;</li> <li>• Departemen <i>Purchasing</i>; dan</li> <li>• Departemen <i>Sales &amp; Marketing</i>.</li> </ul> 2022 operational activities, including activities examination of: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Finance &amp; Accounting Department;</li> <li>• Purchasing Department; and</li> <li>• Sales &amp; Marketing Department.</li> </ul>
Januari–Februari 2023 January–February 2023	PT Modern Mutiara Makmur (Hotel Novotel Jakarta Gajah Mada)	Kegiatan operasional tahun 2022, meliputi pemeriksaan kegiatan: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Departemen <i>Finance &amp; Accounting</i>; dan</li> <li>• Departemen <i>Sales &amp; Marketing</i>.</li> </ul> 2022 operational activities, including activities examination of: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Finance &amp; Accounting Department; and</li> <li>• Sales &amp; Marketing Department.</li> </ul>
Maret–Agustus 2023 March–August 2023	PT Modern Industrial Estat dan PT The New Asia Industrial Estate (ModernCikande Industrial Estate)	Kegiatan operasional tahun 2022, meliputi pemeriksaan kegiatan: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Departemen <i>Legal, Permit, Certification &amp; Land Management</i>;</li> <li>• Departemen <i>Finance &amp; Accounting</i>;</li> <li>• Departemen <i>Customer Service</i>;</li> <li>• Departemen <i>Estate</i>; dan</li> <li>• <i>Water Treatment Plant</i> .</li> </ul> 2022 operational activities, including activities examination of: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Legal, Permit, Certification &amp; Land Management Department;</li> <li>• Finance &amp; Accounting Department;</li> <li>• Customer Service Department;</li> <li>• Estate Department; and</li> <li>• Water Treatment Plant.</li> </ul>
September– Oktober 2023 September–October 2023	PT Golden Surya Makmur dan PT Terus Maju Perkasa	Kegiatan operasional tahun 2022, meliputi pemeriksaan kegiatan: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Departemen <i>Legal, Permit, Certification &amp; Land Management</i>;</li> <li>• Departemen <i>Finance &amp; Accounting</i>;</li> <li>• Departemen <i>Customer Service</i>; dan</li> <li>• Departemen <i>Estate</i>.</li> </ul> 2022 operational activities, including activities examination of: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Legal, Permit, Certification &amp; Land Management Department;</li> <li>• Finance &amp; Accounting Department;</li> <li>• Customer Service Department; and</li> <li>• Estate Department.</li> </ul>
September– November 2023 September– November 2023	PT Griya Sukamanah Permai (Modernland Cilejit)	Kegiatan operasional tahun 2022, meliputi pemeriksaan kegiatan: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Departemen <i>Permit</i>;</li> <li>• Departemen <i>Finance &amp; Accounting</i>; dan</li> <li>• Departemen <i>Sales &amp; Marketing</i>.</li> </ul> 2022 operational activities, including activities examination of: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permit Department;</li> <li>• Finance &amp; Accounting Department; and</li> <li>• Sales &amp; Marketing Department.</li> </ul>



## Temuan dan Tindak Lanjut Hasil Audit Internal

Sepanjang tahun 2023, pelaksanaan evaluasi dan audit telah menghasilkan temuan hasil audit sebanyak 24 temuan, dengan tingkat presentase *follow up* sebesar 100,00.

## Rapat Audit Internal

### Kebijakan Rapat Audit Internal

Audit Internal dapat mengadakan rapat secara berkala dan insidental dengan Dewan Komisaris ataupun Komite Audit untuk melakukan pembahasan terkait laporan audit pada auditee (termasuk *first meeting* dan *exit meeting*), program dan prosedur audit, serta manajemen risiko. Rapat tersebut menjadi sarana bagi Audit Internal dalam memaparkan proses dan hasil audit atas aktivitas operasional dan keuangan Perseroan.

### Tingkat Kehadiran Rapat Audit Internal

Sepanjang tahun 2023, Audit Internal telah melaksanakan rapat dengan agenda utama terkait pembahasan hasil audit dan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan. Informasi terkait tingkat kehadiran rapat Audit Internal diuraikan sebagai berikut:

Agenda Rapat Meeting Agenda	Total Pertemuan Number of Meetings	Kehadiran Attendance (%)
Pembahasan dengan Direksi Discussion with the Board of Directors	9	100.00
Pembahasan dengan Komite Audit Discussion with the Audit Committee	6	100.00
Pembahasan dengan <i>Auditee</i> /Entitas Anak Perseroan Discussions with the Company's Auditees/Subsidiaries	19	100.00
Pembahasan dengan Tim Audit Internal Discussion with the Internal Audit Team	23	100.00

## Pelatihan dan/atau Peningkatan Kompetensi Audit Internal

Program peningkatan kompetensi Audit Internal yang telah diikuti pada tahun 2023 sebagai berikut:

Topik Pelatihan Training Topic	Tempat dan Waktu Venue and Date	Penyelenggara Organizer
Advance Software Technology System	Green Central City, 18 Juli 2023	<i>Internal Training</i> (Teknologi Informasi Perseroan)
Internal Audit for Project Management	Hotel Amaris Juanda, 5–6 September 2023	Diorama Training Department
Fraud Management & Prevention for Basic	Green Central City, 7 September 2023	<i>Internal Training</i> (Human Resources Perseroan)

## Internal Audit Findings and Follow-up

Throughout the year 2023, evaluation and audit activities have resulted in 24 audit findings, with a follow-up percentage rate of 100.00%.

## Internal Audit Meeting

### Internal Audit Meeting Policy

The Internal Audit can hold regular and ad-hoc meetings with the Board of Commissioners or the Audit Committee to discuss audit reports on auditees (including first meetings and exit meetings), audit programs and procedures, as well as risk management. These meetings serve as a platform for Internal Audit to present the process and outcomes of audits on the operational and financial activities of the Company.

### Attendance Level of Internal Audit Meetings

Throughout the year 2023, the Internal Audit conducted meetings primarily focused on discussing audit findings and the implementation of suggested corrective actions:

## Internal Audit Competence Training and/or Development

In 2023, the Internal Audit has participated in the following competence training and/or development programs:

# Sistem Pengendalian Internal

## Internal Control System

Sistem pengendalian internal disusun agar dapat memberikan keyakinan kepada pemangku kepentingan bahwa pelaksanaan operasional berjalan secara efektif dan efisien, laporan keuangan yang akurat dan dapat diandalkan, serta kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku. Berikut implementasi sistem pengendalian internal yang diterapkan di Perseroan:

### 1. Pengendalian Operasional

Perseroan menerapkan pengendalian operasional dalam setiap aktivitas, terutama dalam proses perolehan lahan, penjualan lahan, dan pemasaran unit yang telah jadi. Perseroan selalu memperhatikan standar operasional prosedur untuk mengurangi risiko-risiko bisnis yang dapat memberikan dampak negatif terhadap Perseroan.

Dalam tahap pembelian lahan, Perseroan mengambil keputusan secara hati-hati dan mengutamakan aspek biaya-manfaat. Demikian pula dengan proses pembangunan proyek, Perseroan memilih pihak kontraktor yang telah memenuhi kualifikasi, terutama dengan sistem seleksi (*tender*) yang ketat. Untuk kegiatan pemasaran lahan dan unit, Perseroan melakukan kerja sama dengan agen penjualan resmi dan memiliki *Modern Priority Agent Card*.

### 2. Pengendalian Keuangan

Pengendalian keuangan diterapkan Perseroan dengan melakukan penyusunan dan pengesahan anggaran tahunan yang realisasinya wajib dilaporkan dan diawasi setiap bulan. Hal ini dilakukan agar pengelolaan keuangan Perseroan berjalan secara efektif, efisien, dan ekonomis.

### 3. Pengendalian Kepatuhan

Perseroan terus berupaya mematuhi hukum, peraturan, serta rekomendasi dari regulator agar kegiatan usaha Perseroan dapat berjalan dengan baik dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

The internal control system is structured to provide assurance to stakeholders that the operational implementation is running effectively and efficiently, with accurate and reliable financial statements, and compliance with applicable regulations. Following are the implementation of the internal control system in the Company:

### 1. Operational Control

The Company implements operational control in every activity, especially in the process of acquiring land, selling land, and marketing the finished units. The Company always pays attention to standard operating procedures to reduce business risks that can have a negative impact on the Company.

In the land purchase stage, the Company makes decisions carefully and prioritizes cost-benefit aspects. Likewise with the project development process, the Company selects contractors who have met the qualifications, especially with a strict selection (*tender*) system. For land and unit marketing activities, the Company cooperates with official sales agents and has a *Modern Priority Agent Card*.

### 2. Financial Control

Financial control is implemented by the Company by preparing and ratifying the annual budget, the realization of which must be reported and monitored every month. This is done so that the Company's financial management runs effectively, efficiently, and economically.

### 3. Compliance Control

The Company continues to strive to comply with laws, regulations, and recommendations from regulators so that the Company's business activities can run properly and in accordance with the applicable laws and regulations.

## Kesesuaian Sistem Pengendalian Internal dengan Kerangka *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*

Perseroan memiliki sistem pengendalian internal yang mengacu kepada kerangka kerja yang diakui secara internasional, yakni *Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission* (COSO) dengan memperhatikan 5 komponen yang diuraikan sebagai berikut:

## Conformity of the Internal Control System with the *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* Framework

The Company has an internal control system referring to the internationally recognized framework, namely *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* (COSO) by considering the 5 elements described as follows:



- 1. Lingkungan Pengendalian**  
Memiliki kebijakan dan standar operasional prosedur yang memadai terkait seluruh aspek dalam proses bisnis yang menjadi dasar dalam proses pengendalian internal. Kebijakan dan standar operasional prosedur tersebut diterapkan sesuai dengan nilai budaya yang dimiliki Perseroan dan dipertanggung jawabkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi.
- 2. Penilaian Risiko**  
Mengidentifikasi, menganalisis, dan mengelola setiap risiko potensial, baik dari internal maupun eksternal. Pemetaan profil risiko senantiasa menjadi pertimbangan manajemen dalam pengambilan keputusan terkait pengadaan/pelepasan aset, pelaksanaan kontrak/proyek baru, dan keputusan strategis lainnya.
- 3. Aktivitas Pengendalian**  
Melakukan aktivitas pengendalian internal yang dilaksanakan oleh Dewan Komisaris dan Direksi, dengan dukungan Komite Audit dan Audit Internal. Pengendalian internal yang dimaksud termasuk pada penerapan di tingkat Entitas Anak yang dikonsolidasikan dengan Perseroan.
- 4. Informasi dan Komunikasi**  
Melakukan aktivitas pengendalian internal didukung dengan sistem teknologi informasi yang memadai, sehingga data dan informasi yang diperoleh akurat dan tepat waktu. Demikian pula dengan komunikasi antara Audit Internal dengan audit eksternal ataupun pihak-pihak terkait di dalam Perseroan telah berlangsung dengan efektif.
- 5. Pemantauan**  
Melakukan aktivitas pengendalian diawasi secara ketat oleh organ Dewan Komisaris dan Direksi melalui Laporan Hasil Audit ataupun Laporan Tahunan dari Audit Internal. Selain itu, pelaksanaan tindak lanjut temuan oleh setiap divisi atau unit bisnis juga dipantau dan dikomunikasikan secara berkala agar kesenjangan penerapan dengan peraturan dapat diperbaiki pada periode selanjutnya.

## Tinjauan atas Efektivitas Sistem Pengendalian Internal

Perseroan menyadari bahwa pemantauan terhadap efektivitas sistem pengendalian internal merupakan komponen yang sangat penting dalam keseluruhan sistem pengendalian internal Perseroan. Pemantauan yang dilakukan secara teratur agar dapat mengetahui kelemahan sistem dan prosedur dalam rangka memperbaiki proses bisnis menjadi lebih efektif dan efisien sehingga memberikan nilai tambah bagi Perseroan untuk memperbaiki sistem prosedur, penyempurnaan bisnis model, dan peningkatan kinerja.

- 1. Control Environment**  
Have adequate policies and standard operating procedures related to all aspects of business processes, which form the basis of internal control processes. These policies and standard operating procedures are implemented in accordance with the cultural values of the Company and are accountable to the Board of Commissioners and the Board of Directors.
- 2. Risk Assessment**  
Identifies, analyzes, and manages every potential risk, both internal and external. Risk profile mapping is a management consideration in all decision-making related to asset procurement/disposal, implementation of new contracts/projects, and other strategic decisions.
- 3. Control Activities**  
Carry out internal control activities by the Board of Commissioners and the Board of Directors, with the support of the Audit Committee and Internal Audit. The intended internal control includes implementation at the Subsidiary level which is consolidated with the Company.
- 4. Information and Communication**  
Carry out internal control activities supported by an adequate information technology system, so that the data and information obtained is accurate and timely. Likewise, the communication between Internal Audit and external audit or other related parties within the Company has also run effectively.
- 5. Monitoring**  
Carry out control activities that are closely monitored by the organs of the Board of Commissioners and the Board of Directors through the Audit Results Report or the Annual Report of the Internal Audit. In addition, the implementation of follow-up findings by each division or business unit is also monitored and communicated on a regular basis so that gaps in implementation with regulations can be corrected in the next period.

## Review of the Effectiveness of the Internal Control System

The Company realizes that monitoring the effectiveness of the internal control system is an essential component in the Company's overall internal control system. The monitoring is carried out regularly to identify any weaknesses in the system and procedure in order to improve the business process so it can be more effective and efficient to it is able to provide added value for the Company to improve the system procedure, perfecting the business model, and increasing the performance.

## Pernyataan Dewan Komisaris dan Direksi atas Kecukupan Sistem Pengendalian Internal

Berdasarkan evaluasi pelaksanaan sistem pengendalian internal yang dilakukan oleh Audit Internal, sepanjang tahun 2023, Dewan Komisaris dan Direksi menilai sistem pengendalian internal Perseroan telah berjalan dengan efektif, sehingga aktivitas bisnis dapat dijalankan sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

## Statement of the Board of Commissioners and Board of Directors regarding the Adequacy of the Internal Control System

Based on the evaluation on the implementation of internal control system conducted by the Internal Audit throughout 2023, the Board of Commissioners and the Board of Directors consider the Company's internal control system has run well effectively, enable the business activities to be conducted in accordance with the applicable laws and regulations.

## Sistem Manajemen Risiko Risk Management System

Dalam menjalankan kegiatan usaha, Perseroan tentunya menghadapi perubahan lingkungan bisnis yang dinamis serta kendala dan risiko bisnis. Dalam mengantisipasi dan menghadapi risiko yang mungkin akan timbul, baik dari faktor internal maupun eksternal, maka Perseroan berupaya untuk memitigasi risiko melalui penerapan sistem manajemen risiko.

In carrying out its business activities, the Company surely faces changes in the dynamic business environment, on top of the business obstacles and risks. In anticipating and facing the potential risks, both from the internal and external factors, the Company is striving to mitigate the risks by implementing a risk management system.

### Penerapan Sistem Manajemen Risiko

Penerapan sistem manajemen risiko dilaksanakan sesuai dengan Kebijakan Manajemen Risiko Perseroan. Proses ini dimulai dari identifikasi risiko-risiko potensial pada masing-masing divisi dan unit bisnis, termasuk manajemen proyek yang merupakan pemilik risiko. Hasil identifikasi risiko kemudian diklasifikasikan beserta dengan langkah mitigasinya, sehingga dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam pengambilan keputusan. Penerapan proses tersebut disertai dengan komunikasi dan konsultasi yang intensif antara pemilik dan pengelola risiko. Untuk menyempurnakannya, maka pengawasan dan evaluasi terhadap penerapan manajemen risiko juga dilaksanakan oleh Dewan Komisaris bersama Komite Audit.

### Risk Management System Implementation

The risk management system is implemented following the Company's Risk Management Policy. This process starts with the identification of potential risks in each division and business unit, including project management as the risk owner. The results of risk identification are then classified along with their mitigation steps so that they can be used as a consideration in making decisions. The implementation of this process is accompanied by intensive communication and consultation between risk owners and managers. To improve it, the Board of Commissioners and the Audit Committee also carry out monitoring and evaluation of risk management implementation.

### Jenis Risiko dan Cara Pengelolaannya

Perseroan mengidentifikasi risiko-risiko yang berpotensi memiliki dampak terhadap operasional perusahaan, serta dirumuskan langkah mitigasi yang bertujuan mengendalikan dampak dari risiko yang dihadapi. Beberapa risiko utama beserta langkah mitigasi yang telah dirumuskan oleh Perseroan diuraikan sebagai berikut:

### Types and Mitigation of Risk

The Company is identifying risks that potentially impacting the company operations, as well as formulating mitigation steps aiming to control the impact of the risks faced. Some of the main risks along with the mitigation steps already formulated by the Company are described as follows:



Risiko Risk	Indikasi Indication	Mitigasi Mitigation
Risiko Perubahan Tingkat Bunga Pinjaman	Kinerja Perseroan dapat dipengaruhi oleh kenaikan tingkat bunga pinjaman perbankan. Tingkat suku bunga yang tinggi berdampak pada penurunan daya beli pelanggan. Di sisi lain, kenaikan tingkat bunga pinjaman perbankan juga dapat berdampak pada peningkatan biaya bunga yang harus dibayar oleh Perseroan, sehingga memengaruhi tingkat profitabilitas.	Melakukan kerja sama dengan beberapa bank ternama untuk penetapan suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang menarik.
Risk of Changing Loan Interest Rates	The Company's performance may be affected by the increase in bank loan interest rates. High interest rates have an impact on the decline in the purchasing power of customers. On the other hand, an increase in the interest rate on bank loans may also have an impact on increasing interest expenses to be paid by the Company, thereby affecting the level of profitability.	Cooperating with several reputable banks to determine attractive Home Ownership Credit (KPR) interest rates
Risiko Gugatan Hukum	Perseroan membeli tanah dari penduduk setempat atau dari pihak-pihak lain berdasarkan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT), karena pembebasan tanah di Indonesia menerapkan sistem pasif, proses pembebasan tanah memungkinkan sering terjadinya gugatan hukum dari pihak ketiga. Dalam hal ini, tidak menutup kemungkinan bahwa setelah tanah dibeli dari penduduk atau pihak yang menguasai tanah, maka akan muncul gugatan dari pihak ketiga yang mengaku ikut memiliki hak atas tanah tersebut.	Memperketat pemeriksaan keabsahan surat-surat yang diperlukan, serta menggunakan alat bantu ukur tanah yang dilengkapi <i>Global Positioning System</i> (GPS) untuk mengurangi terjadinya tumpang tindih dalam pembelian tanah.
Risk of Lawsuit	The Company purchases land from residents or from other parties based on Land Use Appointment Permit (SIPPT). Because land acquisition in Indonesia applies a passive system, the process of land acquisition allows frequent lawsuits from third parties. In this case, it does not rule out the possibility that after land is purchased from residents or those who control the land, a claim will arise from a third party claiming to have ownership of the land.	Tightening the checking of validity of the required documents, and utilize a land measuring device equipped with Global Positioning System (GPS) to reduce overlap in land purchases.
Risiko Perubahan Kebijakan Pemerintah	Seperti halnya semua industri, kegiatan usaha Perseroan dipengaruhi oleh perubahan kebijakan pemerintah Indonesia, baik fiskal maupun non-fiskal, serta perubahan kebijakan rencana tata kota dan tata ruang yang dapat mengakibatkan berkurangnya lahan yang dapat digunakan.	Melalui partisipasi di Real Estat Indonesia, Perseroan melakukan dialog dan/atau menyampaikan pandangan atas regulasi yang sudah ada dan/atau regulasi baru serta dampaknya terhadap perkembangan bisnis properti khususnya dan pertumbuhan perekonomian Indonesia pada umumnya.
Risk of Changes in Government Policies	Like in all industries, the Company's business activities are affected by changes in the Indonesian government's policies, both fiscal and non-fiscal, as well as changes in the policies on city planning and spatial planning that can result in reduced usable land.	Through participation in Real Estate Indonesia, the Company engages in dialogue and/or presents views on existing and/or new regulations and their impact on the development of the property business in particular and the growth of the Indonesian economy in general.
Risiko Berkurangnya Lahan/Lokasi yang Dimiliki	Sebagai perusahaan yang bergerak dalam bidang pembebasan, pematangan, dan pengembangan tanah untuk kemudian dijual bersama bangunan di atasnya, Perseroan menghadapi risiko berkurangnya lahan akibat penjualan yang dilakukan.	Menjaga persediaan lahan yang akan dikembangkan dalam jumlah sebanyak-banyaknya dengan membeli dan/atau mengakuisisi tanah, bahkan perusahaan properti lainnya. Selain itu, Perseroan juga memperluas kegiatan usaha lainnya, seperti hotel, jasa, dan pergudangan.
Risk of Diminishing Land/ Locations Owned	As a company engaged in the acquisition, maturation, and development of land for later sale with buildings on it, the Company faces the risk of land loss due to the sales made.	Maintaining land bank that will be developed at an optimal amount, by purchasing and/or acquiring land, even from other property companies. In addition, the Company also expanded its business to other activities, such as hotels, services, and warehousing.
Risiko Persaingan	Kegiatan usaha Perseroan di bidang properti menghadapi kompetisi, baik dari pengembang properti internasional maupun nasional, dalam hal lokasi, fasilitas, dan infrastruktur pendukung, pelayanan, maupun harga. Pengembangan properti komersial tersebut banyak dilakukan di kota-kota besar.	Melakukan inovasi dengan menciptakan produk-produk perumahan baru dengan harga yang bersaing untuk menarik minat pelanggan.
Risk of Competition	The Company's business activities in the property sector face competition, both from international and national property developers, in terms of location, facilities, and supporting infrastructure, services, and prices. Commercial property development is mostly carried out in big cities.	Carrying out innovation through the construction of new housing products at competitive prices to attract customer interest.
Risiko Bencana Alam	Bisnis utama Perseroan di bidang pengembangan bangunan properti, baik perumahan, bangunan komersial, maupun fasilitas umum, memiliki risiko yang dapat memusnahkan aset Perseroan. Risiko ini disebabkan oleh bencana alam, seperti gempa bumi dan banjir.	Melakukan pencegahan dengan mengasuransikan setiap aset perusahaan.
Risk of Natural Disasters	The Company's main business in the development of property buildings, whether residential, commercial buildings, or public facilities, has a risk that can destroy the Company's assets. This risk is caused by natural disasters, such as earthquakes and floods.	Taking precautions by insuring every asset of the company.

Risiko Risk	Indikasi Indication	Mitigasi Mitigation
Risiko Investasi pada Entitas Anak	Investasi pada Entitas Anak harus mempertimbangkan kondisi keuangan, termasuk kegiatan dan pendapatan usaha Entitas Anak, karena akan berpengaruh terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan. Dengan demikian, apabila kegiatan dan pendapatan usaha Entitas Anak menurun, maka dapat mengurangi pendapatan Perseroan.	Melakukan studi kelayakan yang memadai dengan keyakinan bahwa Perseroan akan memberikan kontribusi keuntungan yang diharapkan, meskipun pada tahap awal masih dalam tahap pra-operasi.
Risk of Investment in Subsidiaries	Investment in a Subsidiary must consider the financial condition, including activities and operating income of the Subsidiary, because it will affect the Company's Consolidated Financial Statements. Therefore, should the Subsidiaries' activities and business income decline, this may reduce the Company's revenue.	Carrying out adequate feasibility studies, with a view that the Company will contribute to the expected benefits, even though at the initial stage it is still in the pre-operation stage.

## Tinjauan atas Efektivitas Sistem Manajemen Risiko

Penerapan sistem manajemen risiko senantiasa dievaluasi oleh Direksi dan Audit Internal, di bawah pengawasan Dewan Komisaris dan Komite Audit. Proses evaluasi tersebut dilakukan untuk mengetahui dan mengidentifikasi hal-hal yang kurang selama proses penerapan sistem manajemen risiko. Kemudian, Perseroan akan merumuskan metode yang tepat guna meningkatkan penerapan manajemen risiko sesuai dengan perkembangan bisnis Perseroan.

## Pernyataan Dewan Komisaris dan Direksi atas Kecukupan Sistem Manajemen Risiko

Berdasarkan pengawasan, pemantauan, dan penilaian yang dilakukan oleh Dewan Komisaris dan Direksi, penerapan sistem manajemen risiko tahun 2023 berjalan dengan baik. Seluruh potensi risiko yang teridentifikasi pada tahun buku tersebut dapat dikendalikan serta memiliki langkah-langkah mitigasi yang tepat dan efektif.

## Review of the Effectiveness of the Risk Management System

The Board of Directors and Internal Audit, supervised by the Board of Commissioners and Audit Committee, constantly evaluated the risk management system implementation. The evaluation process is conducted to find out and identify things that are lacking during the process of risk management system implementation. The Company will then formulate proper method to improve risk management system implementation in accordance with Company's business development.

## Statement of the Board of Commissioners and Board of Directors regarding the Adequacy of the Risk Management System

Based on the supervision, monitoring and assessment conducted by the Board of Commissioners and Board of Directors, the risk management system implementation in 2023 is running well. All risk potentials identified in the financial year can be managed with appropriate and effective mitigation measures.

## Teknologi Informasi Information Technology

Perkembangan Teknologi Informasi (TI) yang bergerak sangat cepat, membawa pergeseran di berbagai aspek, salah satunya adalah perubahan perilaku pelanggan yang menginginkan kecepatan, ketepatan, efisiensi, dan pelayanan yang meningkat. Sehingga, transformasi tersebut menuntut Perseroan untuk dapat menyesuaikan diri terutama melalui peningkatan kapasitas TI.

Selain menyesuaikan diri dengan perkembangan yang ada, sistem TI Perseroan juga dirancang untuk meningkatkan efisiensi kerja dengan melakukan otomatisasi berbagai proses operasional, sekaligus meningkatkan daya saing dan keunggulan kompetitif

The swift development of Information Technology (IT), has disrupted various aspects, including the change in customer behavior who demands improved speed, precision, efficiency, and services. Therefore, these transformations require the Company to be able to adapt, especially by increasing its IT capacity.

In addition to adapt to existing development, the Company's IT system is also designed to improve work efficiency by automating various operational processes, as well as improving the Company's competitiveness by keeping pace with the business environment



Perseroan dengan mengikuti perkembangan lingkungan bisnis yang terus bergerak maju. Untuk itu, Perseroan berupaya untuk menyelaraskan strategi TI dengan strategi bisnis demi mencapai tujuan dan sasaran yang diinginkan.

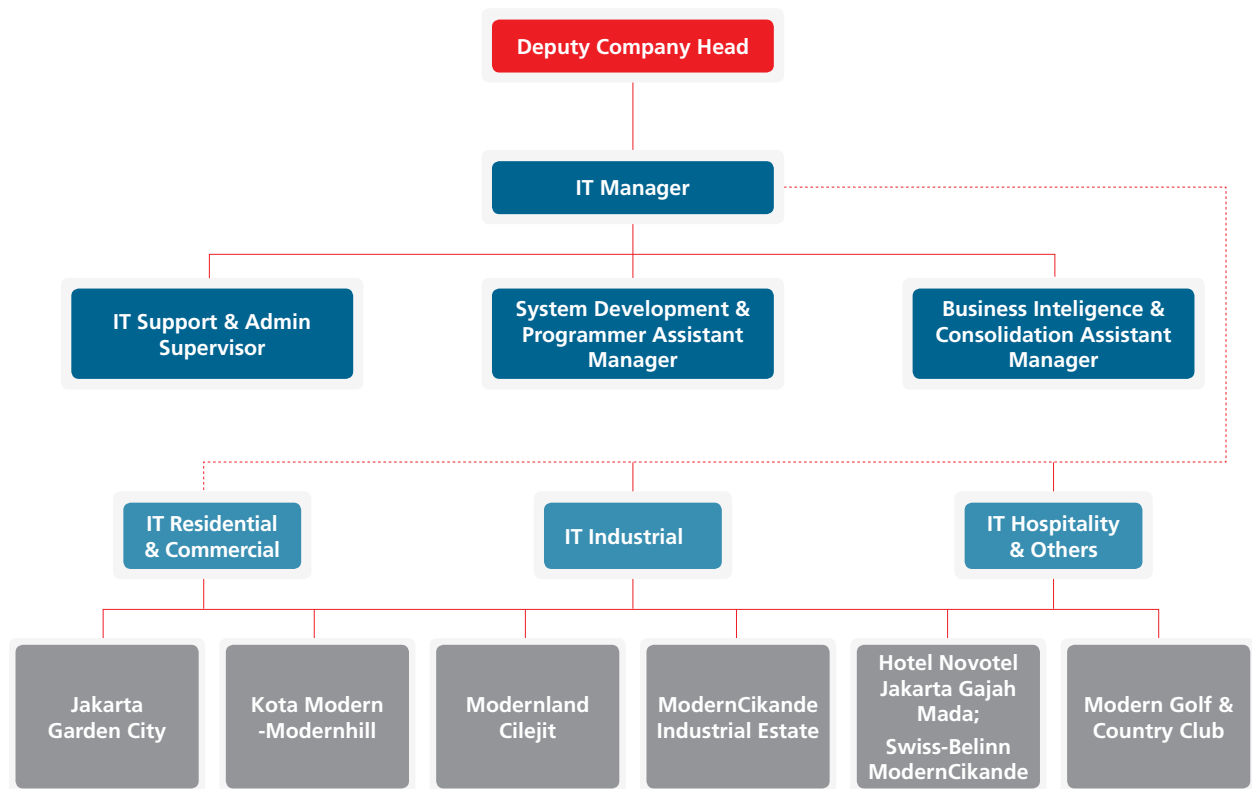
that constantly moving forward. Thus, the Company is striving to align its IT strategy with its business strategy to achieve the desired goals and objectives.

## Struktur Organisasi Departemen Teknologi Informasi

Sesuai Surat Keputusan No. 005/MLR-DIRUT/III/2022 tanggal 11 Maret 2022, Departemen Teknologi Informasi secara struktur berada di bawah *Deputy Company Head*.

## IT Management Structure

In accordance with Decree No. 005/MLR-DIRUT/III/2022 dated 11 March 2022, the Information Technology Department was structurally under the Deputy Company Head.



## Tugas dan Tanggung Jawab Departemen Teknologi Informasi

Adapun tugas dan tanggung jawab Departemen Teknologi Informasi yaitu:

1. Memelihara sistem dan infrastruktur teknologi guna memastikan kinerja yang optimal;
2. Merancang *master plan* IT untuk mendorong transformasi digital di semua aspek fungsi perusahaan;
3. Mengembangkan sistem yang mendukung efisiensi operasional di berbagai lini bisnis perusahaan;
4. Meningkatkan pemahaman dan penerapan teknologi di setiap fungsi perusahaan guna mendukung tranformasi digital; serta
5. Memastikan keamanan sistem dan data dengan melakukan peninjauan serta peningkatan keamanan secara berkala.

## Duties and Responsibilities of the Information Technology Department

The duties and responsibilities of the Information Technology Department are:

1. Maintaining technology systems and infrastructure to ensure optimal performance;
2. Designing an IT master plan to drive digital transformation across all aspects of company functions;
3. Developing systems that support operational efficiency across various lines of business within the company;
4. Enhancing understanding and implementation of technology in every company function to support digital transformation; and
5. Ensuring system and data security by conducting regular reviews and security enhancements.

## Pelaksanaan Tugas Departemen Teknologi Informasi Tahun 2023

Strategi pengelolaan dan pengembangan TI sepanjang tahun 2023 mencakup beberapa inisiatif sebagai berikut:

1. Restandarisasi operasional penggunaan peralatan, perangkat lunak dan perangkat pendukung lainnya untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas, guna memberikan kemudahan bagi para pengguna dalam menjalankan tugas-tugasnya;
2. Pembaruan aplikasi Perseroan dengan meredesain ulang dan meningkatkan keamanan aplikasi, guna memberikan pengalaman pengguna dan antarmuka aplikasi yang lebih baik;
3. Permudah kolaborasi antar pengguna dan melangsungkan *virtual meeting* secara efisien dengan menggunakan *platform* kolaborasi yang terintegrasi; serta
4. Peningkatan efektivitas keamanan sebagai upaya mitigasi risiko dengan merelokasi aplikasi dari jaringan lokal ke cloud untuk mengurangi potensi *downtime*, serta melaksanakan back-up yang dienkripsi guna memastikan efisiensi proses rollback dan melindungi dari serangan *ransomware*.

## Implementation of Information Technology Department in 2023

The IT management and development strategies throughout 2023 include several of the following initiatives:

1. Re-standardizing operational usage of equipment, software, and other supporting devices to enhance efficiency and effectiveness, providing users with ease in carrying out their tasks;
2. Updating the Company's applications by redesigning and enhancing application security, aiming to deliver a better user experience and application interface;
3. Facilitating collaboration among users and conducting efficient virtual meetings using integrated collaboration platforms; and
4. Improving security effectiveness as a risk mitigation effort by relocating applications from local networks to cloud to reduce potential downtime and implementing encrypted backups to ensure efficient rollback processes and protection against ransomware attacks.

## Perkara Hukum

### Litigation

### Perkara Hukum yang Dihadapi Perseroan dan Entitas Anak

Sepanjang tahun 2023, Perseroan dan Entitas Anak menghadapi perkara hukum yang disajikan sebagai berikut:

### Litigations Faced by the Company and Subsidiaries

Throughout 2023, the Company and Subsidiaries faced litigations as presented below:

Permasalahan Hukum	Total Kasus Total Cases			Legal Cases
	Pidana Criminal	Perdata Civil	Tata Usaha Negara State Administration	
<b>Perseroan Company</b>				
Perkara yang sudah selesai (sudah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap)	-	-	-	Settled cases (with legally binding verdict)
Perkara yang sedang dalam proses penyelesaian	-	2	-	Cases currently in settlement process
<b>Entitas Anak Subsidiaries</b>				
Perkara yang sudah selesai (sudah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap)	-	-	-	Settled cases (with legally binding verdict)
Perkara yang sedang dalam proses penyelesaian	4	7	-	Cases currently in settlement process
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>Total</b>



## Permasalahan Hukum Perseroan Company Legal Cases

### Kasus Perdata Civil Cases

**Perkara No. 168/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim**  
Case No. 168/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim

Para Pihak Parties	<p>Penggugat : Sapri Bin Mayar Tergugat I : PT Modernland Realty Tbk Tergugat II : PT Mitra Sindo Makmur Tergugat III : PT Timur Jaya Turut Tergugat I : Camat Cakung Turut Tergugat II : Lurah Cakung Timur Plaintiff : Sapri Bin Mayar Defendant I : PT Modernland Realty Tbk Defendant II : PT Mitra Sindo Makmur Defendant III : PT Timur Jaya Co-Defendant I : Head of District (Camat) Cakung Co-Defendant II : Head of Subdistrict (Lurah) Cakung Timur</p>
Pokok Perkara/Gugatan Case Material	<p>PT Mitra Sindo Makmur sebagai tergugat dan penggugat adalah Ahli Waris Sapri Bin Mayar. Pada pokok perkaranya Ahli Waris Sapri Bin Mayar menuntut kekurangan bayar/pelunasan dengan jumlah luas lahan yang belum dibayarkan seluas 9.775 m<sup>2</sup> oleh H Soleh yang merupakan salah seorang dari tim yang dipercaya oleh PT Timur Jaya untuk melakukan pembebasan lahan pada saat itu. PT Mitra Sindo Makmur as defendant and heirs of Sapri Bin Mayar as plaintiff. In the case material, heirs of Sapri Bin Mayar demanded underpayment/repayment for unpaid land of 9,775 m<sup>2</sup> by H Soleh, as a member of the team trusted by PT Timur Jaya to carry out the land acquisition at that time.</p>
Nilai Nominal Tuntutan/Gugatan Nominal Value of Claim	Rp44,100,000,000
Status Penyelesaian Perkara Completion Status	<p>Perkara sudah putus banding tingkat Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan pihak penggugat telah mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Case has been decided on appeal at the DKI Jakarta High Court and plaintiff has submitted Cassation to the Supreme Court through the East Jakarta District Court.</p>
Pengaruh terhadap Kondisi Perusahaan Influence on Company's Condition	<p>Dengan adanya perkara ini, kegiatan Perseroan di lapangan menjadi tertunda dan tidak dapat dimanfaatkan untuk pengembangan kawasan. With this case, Company's field activities are delayed and cannot be used for area development</p>
Upaya yang dilakukan Perusahaan Efforts made by the Company	<p>Perseroan melalui kuasa hukum sedang berproses Kasasi di Mahkamah Agung. The Company, represented by its attorney, currently in cassation process at Supreme Court</p>

**Perkara No. 600/PDT.G/2023/PN.JKT.TIM**  
Case No. 600/PDT.G/2023/PN.JKT.TIM

Para Pihak Parties	<p>Penggugat : Viviana Novian Harefa Tergugat : PT Modernland Realty Tbk Plaintiff : Viviana Novian Harefa Defendant : PT Modernland Realty Tbk</p>
Pokok Perkara/Gugatan Case Material	<p>Penggugat merupakan pembeli atas satuan unit rumah klaster Mahakam B3/62, yang dikarenakan penggugat tidak juga melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran pelunasan, maka tergugat yaitu PT Modernland Realty Tbk berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 089/PPJB-MDL/VII/2020 tanggal 2 Juli 2020 melakukan pembatalan atas pembelian unit tersebut dan dalam hal ini, penggugat tidak menerima pembatalan dan besaran pengembalian akibat pembatalan dimaksud. Plaintiff was the buyer of one housing unit at Mahakam B3/62 cluster, as the plaintiff failed to meet the repayment obligation, the defendant, PT Modernland Realty Tbk, based on the Purchase Agreement (PPJB) No. 089/PPJB-MDL/VII/2020 dated 2 July 2020 cancelled the unit purchase and in this case, the plaintiff rejected the cancellation and the amount of refund due to the cancellation.</p>
Nilai Nominal Tuntutan/Gugatan Nominal Value of Claim	Rp1,201,710,080
Status Penyelesaian Perkara Completion Status	<p>Perkara masih berproses di Pengadilan Negeri Jakarta Timur. The case is still on process at the East Jakarta District Court.</p>
Pengaruh terhadap Kondisi Perusahaan Influence on Company's Condition	<p>Dengan adanya perkara ini, atas satuan unit rumah menjadi <i>a quo</i> dan tidak dapat dijual belikan oleh Perseroan. With this case, the housing unit is <i>a quo</i> and cannot be bought and sold by the Company.</p>
Upaya yang dilakukan Perusahaan Efforts made by the Company	<p>Perseroan melalui kuasa hukum yang ditunjuk sedang berproses di Pengadilan Negeri Jakarta Timur. The Company, represented by appointed attorney, currently in process at East Jakarta District Court.</p>

## Permasalahan Hukum Entitas Anak Subsidiaries Legal Cases

### Kasus Pidana Criminal Cases

#### Laporan Polisi No. LP/5079/IX/2018/PMJ/Ditreskrim Police Report No. LP/5079/IX/2018/PMJ/Ditreskrim

Para Pihak Parties	Pelapor : Basir selaku Ahli Waris Asmawi Bin Perin Terlapor : PT Mitra Sindo Makmur Plaintiff : Basir as the Heir of Asmawi Bin Perin Defendant : PT Mitra Sindo Makmur
Pokok Perkara/Gugatan Case Material	PT Mitra Sindo Makmur selaku terlapor dan pihak pelapor adalah Basir Soetomo selaku Ahli Waris dari Asmawi bin Perin, dalam laporan Pasal yang dikenakan adalah Pasal 167 dan Pasal 170 dengan total luas tanah yang dipermasalahkan sebesar 1.580 m <sup>2</sup> . PT Mitra Sindo Makmur as the defendant and Basir Soetomo, the plaintiff, as the Heir of Asmawi bin Perin, in the report the articles imposed are Article 167 and Article 170 with a total land area in question of 1,580 m <sup>2</sup> .
Nilai Nominal Tuntutan/Gugatan Nominal Value of Claim	Tanah yang disengketakan seluas ± 1.580 m <sup>2</sup> . The disputed land area of ± 1,580 m <sup>2</sup> .
Status Penyelesaian Perkara Completion Status	Masih dalam proses penyelidikan di Polda Metro Jaya. Still under investigation at Polda Metro Jaya.
Pengaruh terhadap Kondisi Perusahaan Influence on Company's Condition	Adanya aset PT Mitra Sindo Makmur seluas 1.580 m <sup>2</sup> yang menjadi objek sengketa, sehingga Entitas Anak tidak bisa memanfaatkan objek sengketa tersebut. With the asset of PT Mitra Sindo Makmur 1,580 m <sup>2</sup> of land as object of dispute, the Subsidiary cannot use the object of dispute.
Upaya yang dilakukan Perusahaan Efforts made by the Company	PT Mitra Sindo Makmur mengikuti proses sebagaimana dimaksud dan menunjuk kuasa hukum untuk mempertahankan aset tersebut. PT Mitra Sindo Makmur follows the process as intended and appoints attorney to defend the assets.

#### Perkara No. 1099/PID.B/2020 Case No. 1099/PID.B/2020

Para Pihak Parties	Pelapor : PT Modern Industrial Estat Terlapor : Gunawan Sutardjo Plaintiff : PT Modern Industrial Estat Defendant : Gunawan Sutardjo
Pokok Perkara/Gugatan Case Material	Dugaan memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik atau pemalsuan jabatan. Alleged entry of false information into an authentic deed or falsification of position.
Nilai Nominal Tuntutan/Gugatan Nominal Value of Claim	Rp60,000,000,000
Status Penyelesaian Perkara Completion Status	Tahap penyidikan di Polda Banten. Under investigation at Polda Banten.
Pengaruh terhadap Kondisi Perusahaan Influence on Company's Condition	Dikarenakan akta otentik tersebut digunakan untuk menggugat PT Modern Industrial Estat secara perdata, maka apabila PT Modern Industrial Estat kalah akan kehilangan aset berupa tanah, tidak dapat menjual asetnya kepada pelanggan dan akan mendapatkan tuntutan/gugatan dari pelanggan untuk bidang tanah yang sudah terjual kepada pelanggan. Due to the authentic deed was used to sue PT Modern Industrial Estat in a civic case, if PT Modern Industrial Estat loses, it will lose asset in the form of land, unable to sell its asset to customers, and will receive claims from customer for plot of lands that were already sold to customers.
Upaya yang dilakukan Perusahaan Efforts made by the Company	PT Modern Industrial Estat memaksimalkan untuk dapat melakukan laporan kepolisian untuk mempertahankan hak dan kedudukannya terhadap aset berupa tanah. PT Modern Industrial Estat is making every effort to file a police report to defend the rights and position over the assets in the form of land.



## Kasus Pidana Criminal Cases

### Laporan Polisi No. LP/B/479XII/2021/SPKT III Police Report No. LP/B/479XII/2021/SPKT III

Para Pihak Parties	<p>Pelapor : PT The New Asia Industrial Estat</p> <p>Terlapor : Ir Ong Onggo Tjandra</p> <p>Plaintiff : PT The New Asia Industrial Estat</p> <p>Defendant : Ir Ong Onggo Tjandra</p>
Pokok Perkara/Gugatan Case Material	Dugaan pemalsuan dokumen terhadap tanah seluas 35.000 m <sup>2</sup> . Alleged falsification of documents on a land area of 35,000 m <sup>2</sup> .
Nilai Nominal Tuntutan/Gugatan Nominal Value of Claim	Rp60,000,000,000
Status Penyelesaian Perkara Completion Status	Masih dalam proses pemeriksaan saksi-saksi di Polda Banten. Still under witness examination process at Polda Banten.
Pengaruh terhadap Kondisi Perusahaan Influence on Company's Condition	Dikarenakan dokumen tersebut digunakan untuk menggugat PT The New Asia Industrial Estat secara perdata, maka apabila PT The New Asia Industrial Estat kalah akan kehilangan aset berupa tanah, tidak dapat menjual asetnya kepada pelanggan dan akan mendapatkan tuntutan/gugatan dari pelanggan untuk bidang tanah yang sudah terjual kepada pelanggan. Due to the authentic deed was used to sue PT The New Asia Industrial Estat in a civic case, if PT The New Asia Industrial Estat loses, it will lose asset in the form of land, unable to sell its asset to customers, and will receive claims from customer for plot of lands that were already sold to customers.
Upaya yang dilakukan Perusahaan Efforts made by the Company	PT The New Asia Industrial Estat memaksimalkan untuk dapat melakukan laporan kepolisian untuk mempertahankan hak dan kedudukannya terhadap aset berupa tanah. PT The New Asia Industrial Estat is making every effort to file a police report to defend the rights and position over the assets in the form of land.

### Laporan Polisi No. P/B/4644/VIII/SPKT/POLDA METRO JAYA Police Report No. P/B/4644/VIII/SPKT/POLDA METRO JAYA

Para Pihak Parties	<p>Pelapor : Abdul Majid bin H Mardani</p> <p>Terlapor : Syarifudin, Setiadi dan PT Mandiri Marina</p> <p>Plaintiff : Abdul Majid bin H Mardani</p> <p>Defendant : Syarifudin, Setiadi and PT Mandiri Marina</p>
Pokok Perkara/Gugatan Case Material	PT Mitra Sindo Makmur dimintai keterangan sebagai saksi terkait adanya dugaan kasus tindak pidana Pasal 263, Pasal 266, Pasal 385, dan Pasal 167 KUHP yang dilakukan oleh PT Mandiri Marina (hal ini berkaitan akses jalan utama Jakarta Garden City Jl. Raya Cakung Cilincing). PT Mitra Sindo Makmur questioned for information as witness on alleged criminal case of Article 263, Article 266, Article 385 and Article 167 of Criminal Code (KUHP) committed by PT Mandiri Marina (related to main road access of Jakarta Garden City, Jl. Raya Cakung Cilincing).
Nilai Nominal Tuntutan/Gugatan Nominal Value of Claim	Resiko hukum hanya ada jika dilakukannya sita atas lokasi yang menjadi pokok perkara. Only become a legal risk if the location as the case subject is confiscated.
Status Penyelesaian Perkara Completion Status	PT Mitra Sindo Makmur menghindari secara mendalam terkait perkara ini. PT Mitra Sindo Makmur seriously seeks ways to avoid this issue.
Pengaruh terhadap Kondisi Perusahaan Influence on Company's Condition	Apabila sengketa berlanjut, maka PT Mitra Sindo Makmur dapat kerugian yang bisa mengancam hak atas tanah yang teletak di jalan utama Jakarta Garden City. If the dispute continues, PT Mitra Sindo Makmur will suffer losses threaten its rights to land located on the main road of Jakarta Garden City.
Upaya yang dilakukan Perusahaan Efforts made by the Company	Melalui kuasa hukum agar berkoordinasi dengan Kepolisian untuk tidak terlibat lebih dalam ke perkara tersebut. Through attorney, to coordinate with the police not to be more involved deeper in the case.

**Kasus Perdata**  
Civil Cases

**Perkara No. 678/Pdt.G.2022/PN.Jkt.Tim.**  
Case No. 678/Pdt.G.2022/PN.Jkt.Tim.

Para Pihak Parties	Penggugat : PT Taman Gapura Indahdjaya Tergugat : PT Mitra Sindo Makmur Turut Tergugat I : Kantor BPN Jakarta Timur Turut Tergugat II : Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Turut Tergugat III : Ahli Waris Ayub Plaintiff : PT Taman Gapura Indahdjaya Defendant : PT Mitra Sindo Makmur Co- Defendant I : BPN Office East Jakarta Co- Defendant II : DKI Jakarta Provincial Government Co- Defendant III : Heir of Ayub
Pokok Perkara/Gugatan Case Material	PT Mitra Sindo Makmur sebagai salah satu tergugat dan PT Taman Gapura Indahdjaya penggugat merupakan pemilik tanah seluas 92.652 m <sup>2</sup> yang berada di Rawa Rorotan berdasarkan bukti kepemilikan berupa hak garap atas tanah yang diperoleh dari Sutiman bin Ayub. PT Mitra Sindo Makmur as one of the defendants and PT Taman Gapura Indahdjaya, as plaintiff, is the owner of land area of 92,652 m <sup>2</sup> located in Rawa Rorotan based on proof of ownership in the form of land cultivation rights obtained from Sutiman bin Ayub.
Nilai Nominal Tuntutan/Gugatan Nominal Value of Claim	Materiil : Rp1,389,780,000,000 Immateril : Rp2,400,000,000,000
Status Penyelesaian Perkara Completion Status	Perkara sudah putus dalam tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan pihak penggugat telah mengajukan banding melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur. The case has been decided at first instance at the East Jakarta District Court and plaintiff has submitted an appeal through the East Jakarta District Court.
Pengaruh terhadap Kondisi Perusahaan Influence on Company's Condition	Dengan adanya perkara ini, kegiatan PT Mitra Sindo Makmur dilapangan menjadi tertunda dan tidak dapat dimanfaatkan untuk pengembangan kawasan. With this case, PT Mitra Sindo Makmur's field activities are delayed and cannot be used for area development.
Upaya yang dilakukan Perusahaan Efforts made by the Company	Melalui kuasa hukum yang ditunjuk PT Mitra Sindo Makmur sedang mengirimkan Kontra Memori Banding ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Through appointed attorney, PT Mitra Sindo Makmur sends a Contra Appeal Brief to the East Jakarta District Court.

**Perkara No. 459/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim**  
Case No. 459/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim

Para Pihak Parties	Penggugat : Yunus Bin Mi'un Tergugat : Jakarta Garden City (wilayah PT Mitra Sindo Makmur) Turut Tergugat : Menteri Agraria dan Tata Ruang Cq. Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta Cq. Kepala Kantor BPN Jakarta Timur Plaintiff : Yunus Bin Mi'un Defendant : Jakarta Garden City (PT Mitra Sindo Makmur area) Co- Defendant : Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning Cq. Head of BPN DKI Jakarta Regional Office Cq. Head of BPN East Jakarta Office
Pokok Perkara/Gugatan Case Material	PT Mitra Sindo Makmur selaku pihak tergugat dan penggugat merupakan Ahli Waris dari Yunus bin Mi'un dan Meroh binti Nowar. Pada pokok perkara penggugat menuntut pembayaran atas tanah seluas 10.000 m <sup>2</sup> , karena ahli waris merasa tidak pernah melakukan jual beli terhadap tanah tersebut. PT Mitra Sindo Makmur as defendant and heirs of Yunus bin Mi'un and Meroh binti Nowar as plaintiff. In the case material, the plaintiff demanded payment for land area of 10,000 m <sup>2</sup> , as the heirs felt they had never conducted any transaction for the land.
Nilai Nominal Tuntutan/Gugatan Nominal Value of Claim	Rp105,125,000,000
Status Penyelesaian Perkara Completion Status	Perkara sudah putus dalam tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Timur. The case has been decided at the East Jakarta District Court



## Kasus Perdata Civil Cases

Pengaruh terhadap Kondisi Perusahaan Influence on Company's Condition	Dengan adanya perkara ini, kegiatan PT Mitra Sindo Makmur dilapangan menjadi tertunda dan tidak dapat dimanfaatkan untuk pengembangan kawasan. With this case, PT Mitra Sindo Makmur's field activities are delayed and cannot be used for area development.
Upaya yang dilakukan Perusahaan Efforts made by the Company	Melalui kuasa hukumnya PT Mitra Sindo Makmur sedang menjalankan proses <i>In Kracht</i> di Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Through its attorney, PT Mitra Sindo Makmur is conducting <i>In Kracht</i> process at the East Jakarta District Court.

### Perkara No. 709/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr Case No. 709/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Utr

Para Pihak Parties	Penggugat : Ir Tjintarto Tergugat : PT The New Asia Industrial Estate Plaintiff : Ir Tjintarto Defendant : PT The New Asia Industrial Estate
Pokok Perkara/Gugatan Case Material	Ir Tjintarto Kartawidjaja mengajukan gugatan mengenai jual dan beli tanah seluas 30.000 m <sup>2</sup> yang terletak di Desa Nambo Udik, Cikande, Banten. Ir Tjintarto Kartawidjaja filed a lawsuit on the sale and purchase of 30,000 m <sup>2</sup> of land located in Nambo Udik Village, Cikande, Banten.
Nilai Nominal Tuntutan/Gugatan Nominal Value of Claim	Rp12,653,469,690
Status Penyelesaian Perkara Completion Status	Masih dalam proses banding. Still under an appeal process.
Pengaruh terhadap Kondisi Perusahaan Influence on Company's Condition	PT The New Asia Industrial Estate tidak dapat melakukan penjualan terhadap aset yang menjadi objek perkara. PT The New Asia Industrial Estate cannot sell the asset made as the object of the case.
Upaya yang dilakukan Perusahaan Efforts made by the Company	Berproses pada tingkat banding dan apabila dimungkinkan akan membuat laporan polisi terhadap penggugat. On appeal process and if possible, will file a police report against the plaintiff.

### Perkara No. 3077K/Pdt/2017 Case No. 3077K/Pdt/2017

Para Pihak Parties	Penggugat : Ong Onggo Tergugat : PT The New Asia Industrial Estat Plaintiff : Ong Onggo Defendant : PT The New Asia Industrial Estat
Pokok Perkara/Gugatan Case Material	Ir Ong Onggo Tjandra Setiawan, di mana penggugat menyatakan bahwa terdapat sebidang tanah bermasalah dengan sertifikat tanah miliknya. Klaim telah diterima tapi PT The New Asia Industrial Estat mengajukan proses banding. Putusan diterima tanggal 25 Mei 2016 dan sekarang PT The New Asia Industrial Estat sedang mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3077K/Pdt/2017 tanggal 22 Desember 2017, yang pemberitahuannya disampaikan kepada NA pada tanggal 13 September 2018. Ir Ong Onggo Tjandra Setiawan, as plaintiff stated that there is a plot of land on dispute with his land certificate. Claim has been received but PT The New Asia Industrial Estate submitted an appeal. The decision was received on 25 May 2016 and now PT The New Asia Industrial Estate is submitting a request for judicial review of the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia No. 3077K/Pdt/2017 dated 22 December 2017, of which the notification was submitted to NA on 13 September 2018.
Nilai Nominal Tuntutan/Gugatan Nominal Value of Claim	Rp9,777,002,370
Status Penyelesaian Perkara Completion Status	Proses peninjauan kembali di Mahkamah Agung Republik Indonesia. Judicial review process at the Supreme Court of the Republic of Indonesia.

**Kasus Perdata**  
Civil Cases

Pengaruh terhadap Kondisi Perusahaan Influence on Company's Condition	Aset PT The New Asia Industrial Estat yang menjadi sengketa di blokir dan tidak bisa dijual. PT The New Asia Industrial Estate's assets on dispute are blocked and cannot be sold.
Upaya yang dilakukan Perusahaan Efforts made by the Company	PT The New Asia Industrial Estat memaksimalkan untuk dapat membantah dalam perkara dengan tujuan seluruh gugatan yang ditujukan kepada perusahaan dapat di tolak. PT The New Asia Industrial Estate maximizes its right to argue in the case, aiming to the rejection of all lawsuits directed against the company.
<b>Perkara No. 53/Pdt.G/2018/PN.SRG</b> Case No. 53/Pdt.G/2018/PN.SRG	
Para Pihak Parties	Penggugat : Armaya Bin Juhra Tergugat : PT Modern Industrial Estat Plaintiff : Armaya Bin Juhra Defendant : PT Modern Industrial Estat
Pokok Perkara/Gugatan Case Material	Armaya bin Juhra melakukan klaim kepemilikan tanah seluas ± 5.630 m <sup>2</sup> yang terletak di Desa Nambo Udik, Cikande, Banten yang mana putusan perkara No. 53/pdt.G/2018/PN.SRG tersebut telah memutuskan menolak gugatan penggugat. Armaya bin Juhra claimed ownership of land area of ± 5,630 m <sup>2</sup> located in Nambo Udik Village, Cikande, Banten of which case decision No. 53/pdt.G/2018/PN.SRG decided to reject the plaintiff's lawsuit.
Nilai Nominal Tuntutan/Gugatan Nominal Value of Claim	Rp11,260,000,000
Status Penyelesaian Perkara Completion Status	Proses kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia. Cassation process at the Supreme Court of the Republic of Indonesia.
Pengaruh terhadap Kondisi Perusahaan Influence on Company's Condition	Adanya aset PT Modern Industrial Estat seluas 5.630 m <sup>2</sup> yang menjadi objek sengketa, sehingga perusahaan berupaya untuk mempertahankan dan memanfaatkan tanah tersebut dengan kedudukan sebagai pemilik. With the asset of PT Modern Industrial Estate of land area of 5,630 m <sup>2</sup> as object of dispute, the company is striving to defend and utilize the land as the owner.
Upaya yang dilakukan Perusahaan Efforts made by the Company	PT Modern Industrial Estat memaksimalkan untuk dapat membantah dalam perkara dengan tujuan seluruh gugatan yang ditujukan kepada perusahaan dapat di tolak. PT Modern Industrial Estat maximizes its right to argue in the case, aiming to the rejection of all lawsuits directed against the company.
<b>Perkara No. 843/PDT.G/2020/PN.Tng</b> Case No. 843/PDT.G/2020/PN.Tng	
Para Pihak Parties	Penggugat : PT Bumi Mahkota Pesona Tergugat : PT Banten Berlian Indonesia Penggugat Intervensi : PT Griya Sukamanah Permai Plaintiff : PT Bumi Mahkota Pesona Defendant : PT Banten Berlian Indonesia Intervening Plaintiff : PT Griya Sukamanah Permai
Pokok Perkara/Gugatan Case Material	PT Griya Sukamanah Permai sebagai penggugat intervensi dalam perkara No. 843/PDT.G/2020/PN.Tng, kepada PT Bumi Mahkota Pesona atas pemilik tanah yang sah seluas ± 1.150.000 m <sup>2</sup> yang dipermasalahkan oleh penggugat dan tergugat. PT Griya Sukamanah Permai as the intervening plaintiff in case no. 843/PDT.G/2020/PN.Tng, against PT Bumi Mahkota Pesona as the legal owner of land of ± 1,150,000 m <sup>2</sup> which is disputed by the plaintiff and defendant.
Nilai Nominal Tuntutan/Gugatan Nominal Value of Claim	Rp30,000,000,000



Kasus Perdata Civil Cases	
Status Penyelesaian Perkara Completion Status	Proses Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia. Cassation process at the Supreme Court of the Republic of Indonesia.
Pengaruh terhadap Kondisi Perusahaan Influence on Company's Condition	Dengan adanya perkara ini, kegiatan PT Griya Sukamanah Permai dilapangan menjadi tertunda dan tidak dapat dimanfaatkan untuk pengembangan Kawasan. With this case, PT Griya Sukamanah Permai's field activities are delayed and cannot be used for area development.
Upaya yang dilakukan Perusahaan Efforts made by the Company	PT Griya Sukamanah Permai memaksimalkan untuk dapat membantah dalam perkara dengan tujuan seluruh gugatan yang ditujukan kepada perusahaan dapat ditolak. PT Griya Sukamanah Permai maximizes its right to argue in the case, aiming to the rejection of all lawsuits directed against the company.
<b>Perkara No. 09/PDT.G/2023/PN.Cbn</b> <b>Case No. 09/PDT.G/2023/PN.Cbn</b>	
Para Pihak Parties	Penggugat : Hendro Kimanto Liang Tergugat I : PT Griya Sukamanah Permai Tergugat II : Kepala Kantor PLN Tangerang Selatan Plaintiff : Hendro Kimanto Liang Defendant I : PT Griya Sukamanah Permai Defendant II : Head of Office PLN South Tangerang
Pokok Perkara/Gugatan Case Material	PT Griya Sukamanah Permai sebagai tergugat I dalam perkara No. 09/PDT.G/2023/PN.Cbn dan Hendro Kimanto Liang sebagai Penggugat atas pemilikan tanah yang terletak di Desa Batok, Kecamatan Tenjo, Kabupaten Bogor. PT Griya Sukamanah Permai as Defendant I in case no. 09/PDT.G/2023/PN.Cbn and Hendro Kimanto Liang as Plaintiff for land ownership located in Batok Village, Tenjo District, Bogor Regency.
Nilai Nominal Tuntutan/Gugatan Nominal Value of Claim	Rp5,000,000,000
Status Penyelesaian Perkara Completion Status	Proses banding di Pengadilan Tinggi Jawa Barat. Appeal process at the West Java High Court
Pengaruh terhadap Kondisi Perusahaan Influence on Company's Condition	Dengan adanya perkara ini, kegiatan PT Griya Sukamanah Permai dilapangan menjadi tertunda dan tidak dapat dimanfaatkan untuk pengembangan Kawasan. With this case, PT Griya Sukamanah Permai's field activities are delayed and cannot be used for area development.
Upaya yang dilakukan Perusahaan Influence on Company's Condition	PT Griya Sukamanah Permai memaksimalkan untuk dapat membantah dalam perkara dengan tujuan seluruh gugatan yang ditujukan kepada perusahaan dapat ditolak. PT Griya Sukamanah Permai maximizes its right to argue in the case, aiming to the rejection of all lawsuits directed against the company.

## Perkara Hukum yang Dihadapi oleh Anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan

Sepanjang tahun 2023, seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan yang sedang menjabat tidak pernah tersangkut atau terlibat dalam suatu kasus dan/atau perselisihan perdata dan/atau pidana.

## Litigations Faced by Members of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors

Throughout 2023, all of the serving members of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors have never been involved in a civil and/or criminal case and/or dispute.

# Sanksi Administratif

## Administrative Sanctions

Tidak terdapat informasi terkait sanksi administratif yang diterima Perseroan, anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi, serta Entitas Anak oleh Otoritas Jasa Keuangan maupun otoritas lainnya di sepanjang tahun 2023.

Throughout 2023, there is no information regarding administrative sanctions received by the Company, members of the Board of Commissioners, members of the Board of Directors, or Subsidiaries from the Financial Services Authority or other authorities.

# Kode Etik

## Code of Conduct

Perseroan memiliki Kode Etik yang menjadi pedoman berperilaku bagi seluruh Insan Perseroan dalam melakukan interaksi dan hubungan dengan segenap pemangku kepentingan. Penerapan Kode Etik diharapkan dapat menghindari terjadinya penyimpangan terhadap standar perilaku yang ditetapkan dan menjadi pedoman dalam mendeteksi pelanggaran yang terjadi. Kepatuhan terhadap Kode Etik menghindarkan timbulnya hubungan yang tidak wajar dengan para pemangku kepentingan yang akan merugikan Perseroan.

The Company has a Code of Conduct that serves as a behavioral guideline for all Company Personnel while interacting and establishing relationships with all stakeholders. The Code of Conduct is expected to be implemented to avoid any violation to the established behavioral standards and serves as a guideline to detect any violation that occur. Compliance with the Code of Conduct will avoid any occurrence of inappropriate relationship with the stakeholders that will be detrimental to the Company.

## Pokok-Pokok Kode Etik

### Etika Bisnis

Mengatur pola komunikasi dengan para pemangku kepentingan, yaitu karyawan, pelanggan, pemasok, pesaing, regulator, masyarakat, investor dan Pemegang Saham, kreditur, Entitas Anak, serta media massa.

### Etika Kerja

1. Kepatuhan terhadap hukum;
2. Gratifikasi dan anti korupsi;
3. Kesempatan kerja yang adil;
4. Pengawasan dan penggunaan aset;
5. Hak atas kekayaan intelektual;
6. Benturan kepentingan;
7. Penerapan hak asasi manusia;
8. Rahasia perusahaan;
9. Kesehatan dan keselamatan kerja; dan
10. Perilaku kepada sesama karyawan.

## Core Tenets of the Code of Conduct

### Business Ethics

Regulating communication patterns with stakeholders, namely employees, customers, suppliers, competitors, regulators, the public, investors and Shareholders, creditors, Subsidiaries, and the mass media.

### Work Ethics

1. Compliance with the law;
2. Gratuities and anti-corruption;
3. Fair employment opportunities;
4. Supervision and use of assets;
5. Intellectual property rights;
6. Conflict of interest;
7. Implementation of human rights;
8. Corporate secrets;
9. Occupational health and safety; and
10. Behavior to fellow employees.

## Pernyataan bahwa Kode Etik Berlaku bagi anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, dan Karyawan Perseroan

Kode Etik berlaku bagi segenap insan Perseroan, mulai dari karyawan, jajaran manajemen, Direksi hingga Dewan Komisaris. Hal ini dilakukan guna memastikan seluruh kegiatan bisnis senantiasa sesuai dengan aturan yang berlaku.

## Statement that the Code of Conduct Applied to Members of the Board of Directors, Members of the Board of Commissioners, and Company Employees

The Code of Conduct applies to all Company personnel, starting from the employees, management, Board of Directors to the Board of Commissioners. This is done to ensure that all business activities always comply with applicable regulations.

## Bentuk Sosialisasi dan Upaya Penegakan Kode Etik

Secara berkala, Perseroan melakukan sosialisasi muatan Kode Etik kepada seluruh karyawan sejak awal bergabung di Perseroan melalui program pelatihan secara rutin. Untuk memudahkan akses bagi karyawan, maka Kode Etik dimuat dalam intranet atau portal internal serta melalui situs web Perseroan agar dapat diketahui oleh para pemangku kepentingan.

## Dissemination and Enforcement Efforts of the Code of Conduct

The Company disseminates the content of the Code of Conduct regularly to all employees from the moment they join the Company through regular training programs. To facilitate access for employees, the Code of Conduct is posted on the intranet or internal portal as well as on the Company's website so that it can be known by stakeholders.

## Mekanisme Pelaporan Pelanggaran Kode Etik



## Laporan Pelanggaran Kode Etik

Sepanjang tahun 2023, Perseroan tidak menerima laporan terkait pelanggaran Kode Etik. Kondisi ini mencerminkan insan perusahaan telah menjalankan Kode Etik dengan baik dan dengan kesadaran penuh.

## Code of Conduct Violation Report

Throughout 2023, the Company did not receive report of violation of the Code of Conduct. This reflected that the Company's personnel carried out the Code of Conduct properly and with full awareness.

## Program Kepemilikan Saham oleh Karyawan dan/atau Manajemen

### Employees and/or Management Share Ownership Program

Hingga akhir tahun 2023, Perseroan belum melaksanakan program kepemilikan saham karyawan/*employee stock option program* (ESOP) dan program kepemilikan saham manajemen/*management stock option program* (MSOP), sehingga tidak terdapat informasi terkait jumlah saham, jangka waktu, persyaratan karyawan dan/atau manajemen yang berhak, serta harga pelaksanaan atau penentuan harga pelaksanaan.

Until the end of 2023, the Company had not implemented the employee stock option program (ESOP) and the management stock option program (MSOP), so there was no information regarding the number of shares, term, employee requirements and/or eligible management, as well as the exercise price or the determination of the exercise price.

## Kebijakan Pengungkapan Kepemilikan Saham Dewan Komisaris dan Direksi

### Disclosure Policy of Share Ownership by the Board of Commissioners and the Board of Directors

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.04/2017 tentang Laporan Kepemilikan atau Setiap Perubahan Kepemilikan Perusahaan Terbuka, setiap anggota Dewan Komisaris dan Direksi diwajibkan untuk menyampaikan informasi kepada Perseroan mengenai kepemilikan dan setiap perubahan kepemilikannya atas saham Perseroan paling lambat 3 hari kerja setelah terjadinya transaksi. Selanjutnya, Perseroan menyampaikan laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan atas transaksi tersebut paling lambat 10 hari sejak terjadinya transaksi. Terkait hal tersebut, Perseroan telah menyampaikan laporan bulanan atas kepemilikan saham anggota Dewan Komisaris dan Direksi selama 2023 melalui *e-reporting* kepada Otoritas Jasa Keuangan dan Bursa Efek Indonesia. Uraian terkait kepemilikan saham Dewan Komisaris dan Direksi dapat dilihat pada bab Profil Perusahaan.

Based on OJK Regulation No. 11/POJK.04/2017 on Ownership Report or Any Change in Ownership of Public Companies, each member of the Board of Commissioners and Board of Directors is required to submit information to the Company regarding ownership and any change in ownership of the Company's shares no later than 3 working days after the transaction occurs. Furthermore, the Company submits a report to the OJK on the transaction no later than 10 days after the transaction occurred. In this regard, the Company has submitted a monthly report on the share ownership of members of the Board of Commissioners and Board of Directors for 2023 through e-reporting to OJK and the Indonesia Stock Exchange. A description of the share ownership of the Board of Commissioners and the Board of Directors is presented in the Company Profile chapter.

## Sistem Pelaporan Pelanggaran

### Whistleblowing System

Perseroan berkomitmen untuk menjalankan bisnis secara profesional dengan berlandaskan pada perilaku perusahaan yang sesuai dengan Kode Etik. Oleh karena itu, Perseroan telah membangun sebuah sarana pelaporan dan/atau pengaduan melalui sistem pelaporan pelanggaran (*whistleblowing system/WBS*). Dengan adanya WBS,

The Company is committed to run its business professionally based on company behavior in accordance with the Code of Conduct. Therefore, the Company established a reporting and/or grievance facility through the whistleblowing system (WBS). The WBS allows the Company to manage and resolve problems



Perseroan mampu mengelola dan menyelesaikan masalah-masalah yang dapat memberikan dampak yang buruk kepada Perseroan serta tindak kecurangan dan *fraud* melalui pola pengawasan yang menyeluruh dengan melibatkan seluruh karyawan.

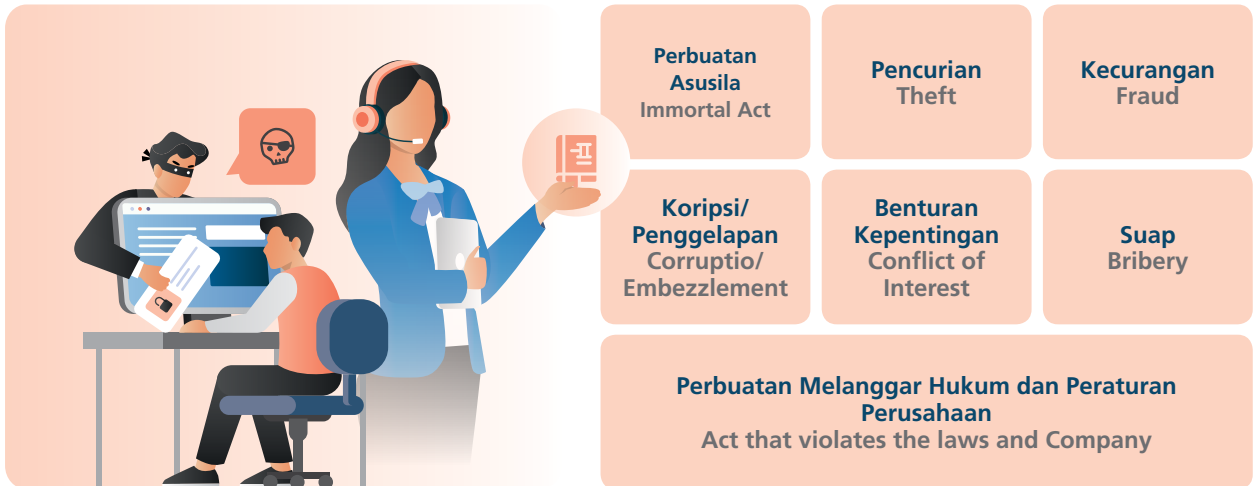
that can have negative impact on the Company, as well as fraud through the implementation of a comprehensive supervision by involving all employees.

## Jenis Pelaporan Pelanggaran

Pelapor dapat menyampaikan adanya dugaan pelanggaran apabila hal tersebut termasuk dalam kategori sebagai berikut:

## Type of Violation Reporting

The whistleblower can submit an alleged violation that falls under the following categories:



## Cara Penyampaian dan Pihak yang Mengelola Pengaduan

Laporan pengaduan dugaan pelanggaran yang disampaikan oleh pelapor merupakan suatu peristiwa faktual atau benar-benar diketahui oleh pelapor dan dapat dipertanggungjawabkan, sehingga bukan informasi bohong atau fitnah. Laporan yang disampaikan harus memenuhi unsur-unsur 4W dan 1H, yaitu masalah yang dilaporkan (*what*), pihak yang terlibat (*who*), waktu kejadian (*when*), tempat kejadian (*where*), dan bagaimana terjadinya (*how*).

## Submission Mechanism and Party Managing the Grievances

The grievance report of an alleged violation submitted by the whistleblower is a factual event or truly known by the whistleblower and can be accounted for, so it is not a false or slanderous information. The submitted report must have the 4W + 1H elements, consists of the problem reported (*what*), the parties involved (*who*), the time of the incident (*when*), the place of the incident (*where*), and how it happened (*how*).

Semua pihak baik dari internal maupun eksternal dapat melakukan pelaporan pelanggaran kepada Perseroan melalui saluran komunikasi yang disediakan sebagai berikut:

Any party, both internal and external, may report violation to the Company through the communications channel provided as follows:

PT Modernland Realty Tbk  
Green Central City Commercial Area Lt. 5  
Jl. Gajah Mada No. 188  
Jakarta Barat 11120  
☎ : +6221 2936 5888  
📠 : +6221 2936 9999  
✉ : corporate@modernland.co.id  
🌐 : www.modernland.co.id

PT Modernland Realty Tbk  
Green Central City Commercial Area Lt. 5  
Jl. Gajah Mada No. 188  
Jakarta Barat 11120  
☎ : +6221 2936 5888  
📠 : +6221 2936 9999  
✉ : corporate@modernland.co.id  
🌐 : www.modernland.co.id

## Perlindungan bagi Pelapor

Atas laporan yang terbukti kebenarannya, Perseroan akan memberikan perlindungan terhadap pelapor yang meliputi:

1. Jaminan kerahasiaan identitas pelapor dan isi laporan yang disampaikan;
2. Jaminan perlindungan terhadap perlakuan yang merugikan pelapor; serta
3. Jaminan perlindungan dari kemungkinan adanya tindakan ancaman, intimidasi, hukuman ataupun tindakan tidak menyenangkan lainnya dari pihak terlapor.

## Penanganan dan Tindak Lanjut Pengaduan

Setiap pengaduan pelanggaran yang masuk akan dikelola oleh Audit Internal, untuk selanjutnya dilakukan investigasi atas kebenaran laporan yang diterima. Jika diketahui bahwa laporan terbukti kebenarannya, maka akan disampaikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk menentukan jenis sanksi yang akan diberikan. Demikian pula, sanksi dapat diberikan apabila laporan mengarah pada tindak pencemaran nama baik atau perbuatan tidak bertanggung jawab lainnya.

## Sosialisasi Pelaporan Pelanggaran

Sebagai bentuk pencegahan, Sekretaris Perusahaan bersama Audit Internal secara rutin melakukan sosialisasi dan edukasi kepada seluruh karyawan untuk meningkatkan kesadaran terhadap *fraud*. Sosialisasi tersebut dilakukan dengan mengkomunikasikan edukasi tentang aktivitas *fraud* melalui media-media komunikasi internal yang sering di akses oleh karyawan Perseroan antara lain seperti *e-mail* dan portal internal Perseroan lainnya.

## Laporan Pelaporan Pelanggaran

Hingga periode 2023, tidak terdapat pengaduan pelanggaran yang dilaporkan oleh insan Perseroan.

## Protection for Whistleblowers

Upon any report that is proven to be true, the Company will provide protection to the whistleblower that includes:

1. Guaranteed confidentiality of the whistleblower's identity and the content of the report submitted;
2. Guaranteed protection against any detrimental treatment to the whistleblower; and
3. Guaranteed protection from possible threat, intimidation, punishment or any unpleasant actions from the reported party.

## Grievances Handling and Follow Up

Each incoming report of violation will be managed by the Internal Audit, to further investigate the veracity of the report received. If the report is proven to be true, it will be submitted to the Board of Commissioners and Board of Directors to determine the type of sanction. Likewise, sanctions can be given if the report leads to acts of defamation or other irresponsible acts.

## Dissemination of the Whistleblowing System

As a form of prevention, the Corporate Secretary and Internal Audit routinely conduct dissemination and education sessions to all employees to improve the awareness of fraud. The dissemination is conducted by communication education on fraud activities through the internal communication media frequently accessed by the Company's employees, such as e-mail and other internal Company portals.

## Reports of Violation

Until the 2023 period, there was no grievance of violation reported by the Company's personnel.

# Kebijakan Anti Korupsi dan Gratifikasi

## Anti-Corruption and Gratuities Policy

Dalam mewujudkan lingkungan usaha yang bersih dan sehat, Perseroan berkomitmen untuk menolak keberadaan praktik korupsi dan gratifikasi di setiap aktivitas bisnis Perseroan. Hal ini dikarenakan praktik korupsi dan gratifikasi dapat merugikan sekaligus menurunkan reputasi dan kepercayaan para pemangku kepentingan terhadap Perseroan. Komitmen tersebut diwujudkan melalui kebijakan internal Perseroan terkait upaya pencegahan korupsi dan gratifikasi yang termuat dalam Kode Etik Perseroan.

In realizing a clean and healthy business environment, the Company is committed to reject any corrupt practice and gratuities in every Company's business activity. This is because corrupt practice and gratuities can harm as well as hinder the reputation and stakeholders' trust to the Company. The commitment is realized through the Company's internal policies on efforts to prevent corruption and gratuities contained in the Company's Code of Conduct.

Adapun upaya-upaya Perseroan dalam mengelola praktik anti korupsi dan gratifikasi di lingkungan perusahaan diuraikan sebagai berikut:

The Company's efforts in managing the anti-corruption and gratuities within the company are described as follows:



### Pelatihan/Sosialisasi Kebijakan Anti Korupsi dan Gratifikasi

Perseroan secara aktif melakukan pelatihan/sosialisasi terkait kebijakan anti korupsi dan gratifikasi untuk meningkatkan pemahaman dan kesadaran terhadap indikasi praktik korupsi yang dapat merugikan dan mencoreng nama baik Perseroan. Di sepanjang tahun 2023, Perseroan melakukan sosialisasi mengenai peraturan dan kebijakan anti korupsi dan/atau gratifikasi kepada karyawan melalui sosialisasi di dalam aktivitas sehari-hari.

### Anti-Corruption and Gratuities Policy Training/Dissemination

The Company is actively conduct training/dissemination on anti-corruption and gratuities policy to improve understanding and awareness to indication of corrupt practice that can harm and defame the Company's reputation. Throughout 2023, the Company has conducted dissemination on the anti-corruption and/or gratuities to employees through dissemination in daily activities.

### Laporan Anti Korupsi dan Gratifikasi

Per 31 Desember 2023, tidak terdapat laporan terkait praktik korupsi dan/atau penerimaan gratifikasi yang dilakukan oleh insan Perseroan.

### Anti-Corruption and Gratuities Report

As of 31 December 2023, there was no report on corruption and/or receipt of gratuities by Company's personnel.

# Kebijakan Pengadaan Barang dan Jasa

## Procurement of Goods and Services

Perseroan memiliki kebijakan pengadaan barang dan jasa untuk memberikan panduan dalam proses pengadaan barang dan jasa agar dapat menghasilkan barang dan jasa yang berkualitas dan memenuhi spesifikasi teknis yang berlaku umum dan/atau dipersyaratkan dalam perjanjian. Dalam menentukan pemasok, Perseroan bertindak adil dan memberikan kesempatan yang sama kepada seluruh vendor yang memiliki kualifikasi yang sama tanpa adanya diskriminasi. Penentuan pemasok tersebut didasarkan pada persaingan bebas, di mana pemasok bebas untuk mengikuti proses kualifikasi yang diadakan oleh Perseroan.

The Company has a procurement of goods and services policy to provide guidelines in the procurement process of goods and services to provide quality goods and services and meeting the generally accepted technical specifications and/or required in the agreement. In determining the suppliers, the Company acts fairly and provide equal opportunity to all vendors having the same qualifications without discrimination. The determination of supplier is based on free competition, where the suppliers are free to participate in the qualification process held by the Company.





# Kebijakan Benturan Kepentingan

## Insider Trading Policy

Dalam manajemen benturan kepentingan, Sekretaris Perusahaan membantu dan mengawasi semaksimal mungkin terjadinya independensi atas pengambilan keputusan yang dilakukan oleh organ atau komite di Perseroan. Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas dan Anggaran Dasar Perseroan, pihak yang memiliki benturan kepentingan wajib memberikan pernyataan dan tidak dapat turut serta dalam diskusi dan/atau pengambilan keputusan. Sekretaris Perusahaan menjaga agar proses tersebut berjalan dengan baik dalam setiap hal-hal yang diajukan ke rapat Dewan Komisaris, Direksi, dan/atau komite. Proses ini juga terdokumentasi dengan baik dalam risalah rapat apabila terjadi kondisi benturan kepentingan salah satu pihak.

The Company's Code of Conduct discloses the policy on insider trading that applies within the Company. Every Company's personnel with access to insider or material information, must not abuse their positions and work, especially related to misuse of information that may influence the investor's decision to buy, sell, or Company's shares as well as the Company's material information to person having special relationship to carry out trading transaction of goods/services to the Company. Guided by the insider trading policy, only the Management who can release the Company's confidential and material information to other parties. Therefore, all employees are obliged to comply with the policy and those proven to violate the policy will be sanctioned.

# Kebijakan *Insider Trading*

## Conflict of Interests Policy

Kode Etik Perseroan mengungkapkan adanya kebijakan terkait *insider trading* yang berlaku di lingkungan Perseroan. Setiap insan Perseroan yang memiliki akses informasi orang dalam atau bersifat material, tidak boleh menyalahgunakan jabatan dan pekerjaannya, khususnya terkait penyalahgunaan informasi yang dapat memengaruhi keputusan investor untuk membeli, menjual, atau saham Perseroan serta informasi material Perseroan kepada orang-orang yang memiliki hubungan istimewa untuk melakukan tindakan transaksi perdagangan barang/jasa kepada Perseroan. Dengan berpedoman pada kebijakan *insider trading*, hanya pihak Manajemen yang dapat mengeluarkan seluruh informasi Perseroan yang bersifat rahasia dan material kepada pihak lain. Oleh karenanya, seluruh karyawan wajib mematuhi kebijakan tersebut dan bagi mereka yang terbukti melakukan pelanggaran terhadap kebijakan tersebut akan dikenakan sanksi.

In managing the conflict of interests, the Corporate Secretary assist and supervise as much as possible the independence of decision making conducted by the Company's organ or committee. As stipulated in the Limited Liability Company Laws and the Company's Articles of Association, any party having a conflict of interest is required to provide a statement and is not allowed to participate in the discussion and/or decision making. The Corporate Secretary is ensuring that the process runs well in all matters submitted to the meetings of the Board of Commissioners, Board of Directors, and/or committees. This process is also well documented in the minutes of meeting should there be any conflict of interest with one of the parties.

# TANGGUNG JAWAB SOSIAL DAN LINGKUNGAN HIDUP PERUSAHAAN

Corporate Social And  
Environmental Responsibility





# Komitmen Penerapan TJSI

## SER Implementation Commitment

Perseroan berkomitmen untuk senantiasa turut andil dalam meningkatkan kualitas aspek sosial dan lingkungan dalam setiap pembangunan properti atau kawasan. Perwujudan komitmen tersebut menjadi bagian dari penerapan prinsip-prinsip keberlanjutan yang mengintegrasikan pengelolaan aspek sosial dan lingkungan dengan aktivitas operasional yang dijalankan Perseroan.

Dalam setiap properti atau kawasan yang dibangun, kami tidak hanya memetingkan manfaat bagi pelanggan tetapi juga bagi masyarakat lokal. Setiap proyek pembangunan senantiasa dilengkapi dengan penyediaan berbagai fasilitas umum dan fasilitas sosial yang memadai. Selain itu, proyek yang dibangun juga senantiasa memperhatikan dampak bagi lingkungan hidup. Perhatian terhadap dampak lingkungan hidup bahkan terus berlanjut selama properti tersebut masih berdiri. Salah satunya, kami menyiapkan ruang terbuka hijau dengan proporsi yang cukup di setiap proyek pembangunan yang dijalankan Perseroan.

The Company remains committed to participate in improving the quality of both the social and environmental aspects in every property or area development. Realizing this commitment is part of the implementation of sustainability principles that integrate the management of social and environmental aspects with the operational activities carried out by the Company.

In every property or area being develop, we not only prioritize benefit for customers but also for the local communities. Every development project is always equipped with various adequate public and social facilities. In addition, project being develop also pay attention to the environmental impact. This attention to the environmental impact continues as long as the property stands. As an example, we allocate a sufficient proportion of green open space in every project developed by the Company.

# Visi dan Misi TJSI

## SER Vision and Mission

### Visi

Menjadi perusahaan yang terpercaya dan bertanggung jawab terhadap para pemangku kepentingan.

### Misi

1. Mendukung dan menjaga kepentingan dari para pemangku kepentingan internal dan eksternal;
2. Mendukung pemberdayaan masyarakat sekitar, membantu mengurangi penderitaan sosial, dan menjalin hubungan serta komunikasi yang aktif dengan masyarakat luas; serta
3. Mendukung kelestarian dan keindahan lingkungan hidup.

### Vision

To be a trusted and responsible company to stakeholders.

### Mission

1. Supporting and safeguarding the interests of internal and external stakeholders;
2. Supporting the empowerment of the surrounding community, helping to reduce social suffering, and establishing active relationships and communication with the community; and
3. Supporting environmental sustainability and beauty.

# Roadmap dan Kegiatan TJSL

## SER Roadmap and Activities

Perseroan telah membentuk roadmap dan kegiatan TJSL agar pelaksanaan program TJSL lebih terarah dan efektif, serta dapat dilakukan secara berkelanjutan. Adapun *roadmap* dan kegiatan TJSL diuraikan sebagai berikut:

The Company has formulated SER Roadmap and activities for a more focused, effective, and sustainable implementation of SER. The SER roadmap and activities are described as follows:

### Roadmap TJSL

### SER Roadmap



## Kegiatan TJSL

## SER Activities

Roadmap TJSL SER Roadmap	Uraian Description	Kegiatan Activities
<b>2022</b>		
<i>Millenial Entrepreneur</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memberikan pengetahuan dan pelatihan mengenai kewirausahaan kepada karyawan yang mendekati masa pensiun; serta</li> <li>Memberikan program sewa lapak murah kepada masyarakat sekitar Perseroan.</li> <li>Providing knowledge and training on entrepreneurship to employees nearing their retirement age; and</li> <li>Providing low-cost tenant fee for local communities surrounding the Company.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Menyelenggarakan program pelatihan kewirausahaan kepada karyawan dan masyarakat sekitar Perseroan; serta</li> <li>Membuat program sewa lapak murah di dalam wilayah usaha Perseroan bagi karyawan dan masyarakat di sekitar Perseroan seperti lapak kantin, warung makan, sayur, buah, dan kelontong.</li> <li>Organizing entrepreneurship training program for employees and communities surrounding the Company; and</li> <li>Create a low-cost tenant fee program within the Company's business area for employees and communities surrounding the Company such as canteen, food, vegetables, fruit, and grocery stalls.</li> </ul>
<i>Healthy for Everybody</i>	<p>Menentukan waktu khusus bagi karyawan dan masyarakat untuk berolahraga dengan menggunakan fasilitas-fasilitas olahraga milik Perseroan.</p> <p>Set up a special time for employees and communities to exercise using the Company's sports facilities.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Menyelenggarakan kegiatan beberapa cabang olahraga dengan memberikan waktu khusus bagi karyawan dan juga masyarakat menggunakan fasilitas olahraga milik Perseroan; serta</li> <li>Menyediakan instruktur atau pelatih pada cabang olahraga tertentu.</li> <li>Organizing several sports activities by providing special time for employees and the public to use the Company's sports facilities; and</li> <li>Providing instructors or trainers in certain sports.</li> </ul>
<b>2023</b>		
<i>Incredible Knowledge</i>	<p>Memberikan beasiswa dan fasilitas penunjang pendidikan bagi karyawan, anak karyawan, dan masyarakat sekitar Perseroan untuk meningkatkan kompetensi dan pemerataan pendidikan sebagai usaha ikut serta dalam pembangunan kualitas manusia di wilayah Perseroan.</p> <p>Providing scholarships and educational support facilities for employees, employees' children, and communities surrounding the Company to improve competence and equality of education as an effort to participate in the development of human quality in the Company's area.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memberikan bantuan beasiswa kepada karyawan yang ingin melanjutkan program S1 serta menyediakan fasilitas ruangan di Modern Golf &amp; Country Club dan PT Modern Industrial Estat untuk proses belajar mengajar karyawan yang bekerjasama dengan Universitas di sekitar perusahaan;</li> <li>Menyalurkan bantuan beasiswa bagi anak karyawan dan masyarakat di sekitar Perseroan dengan kriteria dan jumlah yang sudah ditentukan. Hal ini sebagai wujud dukungan Perseroan dalam pemerataan pendidikan secara nasional; serta</li> <li>Berkolaborasi dengan <i>stalls</i> menyediakan program pemagangan bagi masyarakat mulai dari tingkat SMA/SMK, S1, sampai S2, sekaligus sebagai upaya Perseroan dalam mendukung program Kementerian Tenaga Kerja dalam mempercepat persiapan calon tenaga kerja yang kompeten.</li> <li>Providing scholarship assistance to employees who wish to pursue undergraduate programs (S1) and offering classroom facilities at Modern Golf &amp; Country Club and PT Modern Industrial Estate for employee learning activities in collaboration with universities around the company;</li> <li>Distributing scholarship aid for employees' children and the surrounding community based on predetermined criteria and amounts. This reflects the Company's commitment to promoting equal education opportunities nationally;</li> <li>Collaborating with tenants to offer internship programs for individuals ranging from high school (SMA/SMK) to undergraduate (S1) and postgraduate (S2) levels, aligning with the company's support for the Ministry of Labor's initiative to accelerate the preparation of competent future workforce.</li> </ul>

Roadmap TJSL SER Roadmap	Uraian Description	Kegiatan Activities
<p><i>Livable Home</i></p>	<p>Membuat program untuk membantu masyarakat agar mempunyai rumah layak huni, dengan melakukan renovasi, agar layak untuk dijadikan tempat tinggal. Creating assistance program to enable people to have a livable home through renovation, to make it suitable for living.</p>	<p>Berkolaborasi dengan pemerintah daerah dan TNI Kabupaten Lebak untuk melakukan renovasi rumah warga yang tidak layak huni. Renovasi tersebut menggunakan bahan bangunan yang sebagian besar diproduksi langsung oleh Entitas Anak Perseroan yakni PT Modern Panel Indonesia. Hal ini sebagai wujud kontribusi PT Modern Panel Indonesia bagi pembangunan rumah layak huni di Indonesia. Collaborating with the local government and the Indonesian National Armed Forces (TNI) of Lebak Regency to renovate uninhabitable houses of residents. These renovations utilize building materials mostly produced directly by the Subsidiary Entity, PT Modern Panel Indonesia. This effort demonstrates PT Modern Panel Indonesia's contribution to the development of habitable housing in Indonesia.</p>

Informasi lebih lengkap terkait kinerja keberlanjutan aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan hidup dapat dilihat di Laporan Keberlanjutan PT Modernland Realty Tbk 2023.

Detailed information on sustainability performance in economic, social, and environmental aspects is presented in the 2023 Sustainability Report of PT Modernland Realty Tbk.



**PT MODERNLAND REALTY Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK/*AND SUBSIDIARIES***

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/  
*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS***

**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2023/  
*FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023***

**DAN/*AND***

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/  
*INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT***

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023**

**DAFTAR ISI**

**C O N T E N T S**

<b>Pernyataan Direksi</b>		<b><i>Directors' Statement</i></b>
	<b>Ekshibit/ <i>Exhibit</i></b>	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	A	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	B	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	C	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	D	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	E	<i>Notes to Consolidated Financial Statements</i>
<b>Laporan Auditor Independen</b>		<b><i>Independent Auditor's Report</i></b>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA 31 DESEMBER 2023  
PT MODERNLAND REALTY TBK**

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT  
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
31 DECEMBER 2023  
PT MODERNLAND REALTY TBK**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

- Nama** : William Honoris  
**Alamat Kantor** : Green Central City, Commercial Area  
lt. 5, Jl. Gajah Mada No.188, Jakarta  
Barat  
**Alamat Domisili** : Modernland BG III / 29-31 RT.01/RW.01,  
Kel Cipete, Kec Pinang, Tangerang  
**Nomor Telepon** : 021-29365888  
**Jabatan** : Direktur Utama

- Nama** : Herman  
**Alamat Kantor** : Green Central City, Commercial Area  
lt. 5, Jl. Gajah Mada No.188, Jakarta  
Barat  
**Alamat Domisili** : Jalan Kelapa Puan XIX AH. 5/2 RT  
007/RW 012, Kel Pakulonan Barat, Kec  
Kelapa Dua, Tangerang  
**Nomor Telepon** : 021-29365888  
**Jabatan** : Direktur

Menyatakan bahwa:

- Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Grup;
- Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
- Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Grup telah dimuat secara lengkap dan benar; dan
  - Laporan keuangan konsolidasian Grup tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
- Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Grup.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We, the undersigned below:

- Name** : William Honoris  
**Office Address** : Green Central City, Commercial Area 5<sup>th</sup>  
Floor, Jl. Gajah Mada No.188, West  
Jakarta  
**Domicile Address** : Modernland BG III / 29-31 RT.01/RW.01,  
Kel Cipete, Kec Pinang, Tangerang  
**Phone Number** : 021-29365888  
**Position** : President Director

- Name** : Herman  
**Office Address** : Green Central City, Commercial Area 5<sup>th</sup>  
Floor, Jl. Gajah Mada No.188, West  
Jakarta  
**Domicile Address** : Jalan Kelapa Puan XIX AH. 5/2 RT  
007/RW 012, Kel Pakulonan Barat, Kec  
Kelapa Dua, Tangerang  
**Phone Number** : 021-29365888  
**Position** : Director

Declare that:

- We are responsible for the preparation and presentation of the Group's consolidated financial statements;
- The Group's consolidated financial statement has been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
- All information contained in the Group's consolidated financial statements have been disclosed in a complete and truthful manner; and
  - The Group's consolidated financial statements do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material facts;
- We are responsible for the Group's internal control system.

We certify the accuracy of this statement.

Jakarta, 28 Maret 2024 / Jakarta, 28 March 2024



**William Honoris**  
Direktur Utama / President Director

**Herman**  
Direktur / Director



These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit A

Exhibit A

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION  
AS OF 31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	4	185.364.109.069	131.726.756.210	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - Pihak ketiga	6	97.092.969.088	119.926.080.296	Trade receivables - Third parties
Piutang lain-lain				Other receivables
Pihak ketiga		4.784.774.015	3.457.017.333	Third parties
Pihak berelasi	31	2.103.273.983	-	Related party
Persediaan	7	2.445.636.857.352	2.048.248.350.224	Inventories
Pajak dibayar di muka	18a	85.947.731.826	87.899.277.629	Prepaid taxes
Beban dibayar di muka dan uang muka		81.242.564.446	64.388.128.853	Prepaid expenses and advances
<b>Total Aset Lancar</b>		<b>2.902.172.279.779</b>	<b>2.455.645.610.545</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Dana yang dibatasi penggunaannya	5	441.360.872.286	387.963.394.727	Restricted funds
Investasi pada saham	8	542.197.895.899	547.362.797.705	Investment in shares
Tanah untuk pengembangan	9	6.287.169.735.322	6.634.016.590.110	Land for development
Uang muka pembelian tanah	10	1.596.972.118.603	1.625.194.140.261	Advances for purchases of land
Aset tetap - bersih	11	1.299.386.781.669	1.268.972.579.746	Property, plant and equipment - net
Aset hak-guna - bersih		13.812.304.650	10.634.273.602	Right-of-use asset - net
Goodwill	12	570.691.821.929	570.691.821.929	Goodwill
Aset pajak tangguhan - bersih	18e	8.510.393.113	519.938.569	Deferred tax assets - net
Aset tidak lancar lainnya		26.655.691.089	27.168.228.249	Other non-current assets
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>		<b>10.786.765.614.560</b>	<b>11.072.523.264.398</b>	<b>Total Non-Current Assets</b>
<b>TOTAL ASET</b>		<b>13.688.937.894.339</b>	<b>13.528.168.874.943</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit A/2

Exhibit A/2

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION  
AS OF 31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS</b>				<b>LIABILITIES</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang bank jangka pendek	13	380.000.000.000	230.000.000.000	Short-term bank loans
Utang usaha	14			Trade payables
Pihak ketiga		135.461.628.684	102.654.306.705	Third parties
Pihak berelasi	31,33	109.738.131.525	109.738.131.525	Related party
Liabilitas keuangan lancar lainnya -				Other current financial liability -
Utang lain-lain - Pihak ketiga		54.733.545.761	47.899.817.827	Other payables - Third parties
Liabilitas kontrak	15	1.533.035.712.265	1.593.339.660.889	Contract liabilities
Beban insani harus dibayar	16	878.392.271.317	829.517.861.840	Accrued expenses
Utang pajak	18b	53.499.868.118	20.586.719.441	Taxes payable
Bagian liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Current portion of long-term liabilities:
Liabilitas sewa		5.397.368.875	4.404.901.440	Lease liabilities
Uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan		13.785.210.611	13.811.982.737	Refundable membership deposits
Utang bank	21	132.540.496.330	102.982.631.445	Bank loans
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>3.296.584.233.486</b>	<b>3.054.936.013.849</b>	<b>Total Current Liabilities</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>
Pendapatan ditangguhkan	17	295.665.002.638	295.665.002.638	Deferred income
Liabilitas pajak tangguhan - bersih	18e	81.782.499.672	83.443.040.396	Deferred tax liabilities - net
Liabilitas imbalan kerja karyawan	19	52.519.992.755	50.652.125.038	Employee benefits liability
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Long-term liabilities net of current portion:
Liabilitas sewa		5.758.423.147	5.032.440.921	Lease liabilities
Utang obligasi	20	5.758.794.075.231	5.672.009.452.848	Bonds payable
Utang bank	21	81.007.037.620	140.897.397.143	Bank loans
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>6.275.527.031.063</b>	<b>6.247.699.458.984</b>	<b>Total Non-Current Liabilities</b>
<b>Total Liabilitas</b>		<b>9.572.111.264.549</b>	<b>9.302.635.472.833</b>	<b>Total Liabilities</b>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit A/3

Exhibit A/3

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

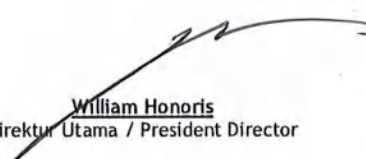
PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION  
AS OF 31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)


	Catatan/ Notes	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				Equity attributable to owners of the parent entity
Modal saham				Share capital
Modal dasar - 6.113.691.376 saham Seri A dengan nilai nominal Rp 250 per saham serta 35.772.617.248 saham Seri B dengan nilai nominal Rp 125 per saham				Authorized - 6,113,691,376 Series A shares with par value of Rp 250 per share and 35,772,617,248 Series B shares with par value of Rp 125 per share
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 6.113.691.376 saham Seri A serta 6.419.375.946 saham Seri B		2.330.844.837.094	2.330.844.837.094	Issued and fully paid capital - 6,113,691,376 Series A shares and 6,419,375,946 Series B shares
Saham tresuri	22	( 136.189.338.200 )	( 136.189.338.200 )	Treasury shares
Tambahan modal disetor	23	28.757.485.826	28.757.485.826	Additional paid-in capital
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan		10.444.622.158	17.928.586.883	Exchange differences on translation of financial statements
Selisih nilai transaksi dengan non-pengendali		( 173.891.450 )	( 173.891.450 )	Difference from transactions with non-controlling interest
Saldo laba				Retained earnings
Telah ditentukan penggunaannya		4.500.000.000	4.500.000.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		1.879.008.591.725	1.979.864.721.957	Unappropriated
<b>Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk</b>		<b>4.117.192.307.153</b>	<b>4.225.532.402.110</b>	<b>Total equity attributable to owners of the parent entity</b>
<b>Kepentingan non-pengendali</b>	24	<b>( 365.677.363 )</b>	<b>1.000.000</b>	<b>Non-controlling interest</b>
<b>Total Ekuitas</b>		<b>4.116.826.629.790</b>	<b>4.225.533.402.110</b>	<b>Total Equity</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>13.688.937.894.339</b>	<b>13.528.168.874.943</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

Jakarta, 28 Maret 2024 / 28 March 2024

  
William Honoris  
Direktur Utama / President Director

  
Herman  
Direktur / Director

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit B

Exhibit B

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN LABA RUGI DAN  
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND  
OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
<b>PENDAPATAN</b>	25,31			<b>REVENUES</b>
Penjualan bersih		1.003.901.647.320	965.631.164.008	Net sales
Pendapatan dari hotel dan sewa		79.420.611.312	70.854.513.127	Hotel and rental income
Lapangan golf dan restoran club house		68.985.399.881	62.374.631.796	Golf course and club house restaurant
<b>TOTAL PENDAPATAN</b>		<b>1.152.307.658.513</b>	<b>1.098.860.308.931</b>	<b>TOTAL REVENUES</b>
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>	26			<b>COST OF REVENUES</b>
Beban pokok penjualan		506.636.748.723	438.083.507.316	Cost of sales
Beban langsung hotel dan sewa		64.943.533.054	60.687.920.456	Direct cost of hotel and rental income
Beban langsung lapangan golf dan restoran club house		42.928.423.027	37.098.961.623	Direct costs of golf course and club house restaurant
<b>TOTAL BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>		<b>614.508.704.804</b>	<b>535.870.389.395</b>	<b>TOTAL COST OF REVENUES</b>
<b>LABA BRUTO</b>		<b>537.798.953.709</b>	<b>562.989.919.536</b>	<b>GROSS PROFIT</b>
Beban penjualan	27	( 107.041.034.216 )	( 70.378.359.796 )	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	28	( 431.100.645.279 )	( 446.164.050.426 )	General and administrative expenses
Pendapatan operasi lainnya	29a	254.852.982.755	871.516.784.781	Other operating income
Beban operasi lainnya	29b	( 31.390.868.137 )	( 593.909.189.900 )	Other operating expenses
Beban pajak final	18c	( 25.932.948.975 )	( 26.681.443.219 )	Final tax expenses
<b>LABA USAHA</b>		<b>197.186.439.857</b>	<b>297.373.660.976</b>	<b>OPERATING PROFIT</b>
Bagian rugi usaha dari investasi pada saham	6	( 5.164.401.306 )	( 2.735.407.663 )	Share in net loss from investment in shares
Pendapatan keuangan	4,6,31	12.609.151.058	11.604.222.140	Finance income
Beban keuangan	30	( 306.920.441.921 )	( 278.841.625.645 )	Finance costs
<b>(RUGI) LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>( 102.289.252.312 )</b>	<b>27.400.849.808</b>	<b>(LOSS) PROFIT BEFORE INCOME TAX</b>
<b>(BEBAN) MANFAAT PAJAK PENGHASILAN</b>				<b>INCOME TAX (EXPENSE) BENEFIT</b>
Kuratif	18d	( 10.663.119.598 )	( 7.403.559.669 )	Current
Tanggungan	18e	8.111.237.535	173.439.106	Deferred
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN - BERSIH</b>		<b>( 2.551.882.063 )</b>	<b>( 7.230.120.563 )</b>	<b>INCOME TAX EXPENSE - NET</b>
<b>(RUGI) LABA BERSIH TAHUN BERJALAN</b>		<b>( 104.841.134.375 )</b>	<b>20.170.729.245</b>	<b>NET (LOSS) PROFIT FOR THE YEAR</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN:</b>				<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME:</b>
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				Item that will not be reclassified to profit or loss
Keuntungan aktuarial dalam penentuan manfaat program pensiun	19	1.166.404.049	4.773.884.103	Actuarial gain on defined benefit pension plan
Pajak yang terkait dengan pos yang tidak akan direklasifikasi	18e	( 48.157.269 )	( 132.355.269 )	Tax relating to items that will not be reclassified
Pos yang mungkin direklasifikasi kemudian ke laba rugi				Item that may be reclassified subsequently to profit or loss
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan		( 7.483.964.725 )	16.623.385.950	Exchange differences on translation of financial statements
<b>TOTAL (RUGI) PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>		<b>( 6.365.637.945 )</b>	<b>21.264.914.784</b>	<b>TOTAL OTHER COMPREHENSIVE (LOSS) INCOME</b>
<b>TOTAL (RUGI) PENGHASILAN KOMPREHENSIF PADA TAHUN BERJALAN</b>		<b>( 111.206.772.320 )</b>	<b>41.435.644.029</b>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE (LOSS) INCOME FOR THE YEAR</b>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit B/2

Exhibit B/2

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN LABA RUGI DAN  
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND  
OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
Total (rugi) laba bersih yang dapat diatribusikan kepada:				Total net (loss) profit attributable to:
Pemilik entitas induk	( 101.974.457.012)		20.170.729.245	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	( 2.866.677.363)		-	Non-controlling interest
<b>Total</b>	<b>( 104.841.134.375)</b>		<b>20.170.729.245</b>	<b>Total</b>
Total (rugi) penghasilan komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				Total comprehensive (loss) income attributable to:
Pemilik entitas induk	( 108.340.094.957)		41.435.644.029	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	( 2.866.677.363)		-	Non-controlling interest
<b>Total</b>	<b>( 111.206.772.320)</b>		<b>41.435.644.029</b>	<b>Total</b>
Laba per saham yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk Dasar dan dilusian	34	( 8,25)	1,63	Earnings per share attributable to the owners of the parent entity Basic and diluted

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

Jakarta, 28 Maret 2024 / 28 March 2024

William Honoris  
Direktur Utama / President Director

Herman  
Direktur / Director

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit C

Exhibit C

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ Total equity attributable to owners of the parent entity										
Modal saham/ Share capital	Saham tresuri/ Treasury shares	Tambah modal disetor/ Additional paid-in capital	Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan/ Exchange differences on translation of financial statements	Selisih nilai transaksi dengan non-pengendali/ Difference from transactions with non-controlling interest	Saldo laba/ Retained earnings		Kepentingan non-pengendali/ Non-controlling interest	Total ekuitas/ Total equity		
					Telah ditentukan penggunaannya/ Appropriated	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated				
Saldo pada tanggal 31 Desember 2021	2.330.844.837.094 (	136.189.338.200)	28.757.485.826	1.305.200.933 (	173.891.450)	4.500.000.000	1.955.052.463.878	1.000.000	4.184.097.758.081	Balance as of 31 December 2021
Total penghasilan komprehensif pada tahun berjalan	-	-	-	16.623.385.950	-	-	24.812.258.079	-	41.435.644.029	Total comprehensive income for the year
Saldo pada tanggal 31 Desember 2022	2.330.844.837.094 (	136.189.338.200)	28.757.485.826	17.928.586.883 (	173.891.450)	4.500.000.000	1.979.864.721.957	1.000.000	4.225.533.402.110	Balance as of 31 December 2022
Tambahan kepentingan non- pengendali	-	-	-	-	-	-	-	2.500.000.000	2.500.000.000	Additional non-controlling interest
Total rugi komprehensif pada tahun berjalan	-	-	-	( 7.483.964.725)	-	-	( 100.856.130.232)	( 2.866.677.363)	( 111.206.772.320)	Total comprehensive loss for the year
Saldo pada tanggal 31 Desember 2023	2.330.844.837.094 (	136.189.338.200)	28.757.485.826	10.444.622.158 (	173.891.450)	4.500.000.000	1.879.008.591.725	( 365.677.363)	4.116.826.629.790	Balance as of 31 December 2023
	Catatan 22/ Note 22	Catatan 22/ Note 22	Catatan 23/ Note 23					Catatan 24/ Note 24		

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

Ekshibit D

Exhibit D

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA**  
**31 DESEMBER 2023**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS**  
**FOR THE YEAR ENDED**  
**31 DECEMBER 2023**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan kas dari pelanggan	1.116.002.458.054	683.151.984.936	Receipts from customers
Pembayaran untuk/kepada:			Payments to/for:
Kontraktor, pemasok, pemilik tanah dan lainnya	( 490.294.603.690)	( 675.273.167.492)	Contractors, suppliers, land owners and others
Gaji dan tunjangan	( 202.043.518.668)	( 180.768.127.417)	Salaries and allowances
Beban usaha (di luar beban gaji dan tunjangan)	( 198.457.635.109)	( 301.963.443.814)	Operating expenses (excluding salaries and allowances)
Arus kas diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	225.206.700.587	( 474.852.753.787)	Cash flows provided by (used in) operating activities
Pembayaran untuk beban keuangan	( 119.428.600.561)	( 45.808.459.614)	Payments for finance costs
Pembayaran untuk pajak final	( 20.379.528.961)	( 15.724.473.422)	Payments for final tax
Pembayaran pajak penghasilan badan	( 10.562.554.807)	( 7.212.275.953)	Payments for corporate income tax
Penerimaan dari pendapatan keuangan	9.356.636.430	8.426.152.017	Receipts of finance income
<b>Arus kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi</b>	<u>84.192.652.688</u>	<u>( 535.171.810.759)</u>	<b>Net cash flows provided by (used in) operating activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Perolehan aset tetap (Kenaikan) penurunan dana yang dibatasi penggunaannya	( 93.606.938.262)	( 14.603.976.394)	Acquisition of property, plant and equipment
Penerimaan dari penjualan aset tetap	3.051.918.277	391.000.000	(Increase) decrease in restricted funds Proceeds from sale of property, plant and equipment
Pemberian pinjaman kepada pihak berelasi	( 2.000.000.000)	-	Loan provided to a related party
Perolehan aset-hak-guna usaha	( 394.000.000)	-	Acquisition of right-of-use assets
<b>Arus kas bersih (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas investasi</b>	<u>( 146.354.497.544)</u>	<u>44.996.053.868</u>	<b>Net cash flows (used in) provided by investing activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Penerimaan utang bank	234.245.414.393	355.170.000.000	Receipts from bank loans
Pembayaran utang bank	( 114.997.328.405)	( 92.570.086.555)	Payments for bank loans
Pembayaran liabilitas sewa	( 5.060.613.348)	( 6.214.682.355)	Payments for lease liabilities
Penambahan investasi dari kepentingan non-pengendali	2.500.000.000	-	Additional investment from non-controlling interest
Pembayaran utang obligasi	-	( 748.780.677.945)	Payment of bonds payable
<b>Arus kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan</b>	<u>116.687.472.640</u>	<u>( 492.395.446.855)</u>	<b>Net cash flows provided by (used in) financing activities</b>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH DALAM KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>54.525.627.784</b>	<b>( 982.571.203.746)</b>	<b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>
<b>DAMPAK DARI PERUBAHAN KURS MATA UANG ASING</b>	<b>( 888.274.925)</b>	<b>2.377.741.180</b>	<b>EFFECT OF CHANGES IN FOREIGN EXCHANGE RATE</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN</b>	<u>131.726.756.210</u>	<u>1.111.920.218.776</u>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE YEAR</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN (Catatan 4)</b>	<u>185.364.109.069</u>	<u>131.726.756.210</u>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR (Note 4)</b>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. U M U M**

**a. Pendirian Perusahaan**

PT Modernland Realty Tbk (“Perusahaan”) 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. 100 tanggal 16 Desember 1983, Tambahan No. 1073.

Pada tahun 2008, anggaran dasar Perusahaan diubah berdasarkan akta Notaris Wahyu Nurani, S.H. No. 32 tanggal 27 Juni 2008 untuk menyesuaikan seluruh anggaran dasar sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perusahaan Terbatas. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-69149.AH.01.02.Th.08 tanggal 24 September 2008 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 10917 tanggal 16 Agustus 2010, Tambahan No. 65.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan anggaran dasar Perusahaan yang terakhir dimuat dalam akta Notaris No. 4 tanggal 5 November 2021, yang dibuat oleh Audrey Tedja, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta mengenai perubahan anggaran dasar Perusahaan untuk disesuaikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Pemberitahuan No. AHU-AH.01.03-0473204 tanggal 15 November 2021.

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada bulan November 1989.

Perusahaan berkedudukan di Jalan Matraman Raya No. 12, Kelurahan Kebun Manggis, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur. Kantor utama Perusahaan berlokasi di Green Central City, Commercial Area Lt. 5, Jalan Gajah Mada No. 188, Jakarta Barat.

**1. GENERAL**

**a. Establishment of the Company**

*PT Modernland Realty Tbk (the “Company”) was established based on Notarial deed No. 15 dated 8 August 1983 of Hendra Karyadi, S.H. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. C2-7390.HT.01.01.Th.83 dated 12 November 1983 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 100 dated 16 December 1983, Supplement No. 1073.*

*In 2008, the Company’s articles of association was amended based on Notarial deed No. 32 of Wahyu Nurani, S.H., dated 27 June 2008 to conform with Law No. 40 Year 2007 for Limited Liability Companies. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-69149.AH.01.02.Th.08 dated 24 September 2008 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 10917 dated 16 August 2010, Supplement No. 65.*

*The Company’s articles of association have been amended several times. The latest amendment in the Company’s articles of association was made in Notarial deed No. 4 dated 5 November 2021 by Audrey Tedja, S.H., M.Kn. Notary in Jakarta, to conform with Regulation of Indonesian Financial Services Authority No. 32/POJK.04/2014 regarding General Meeting of Shareholders of Public Companies and Regulation of Indonesian Financial Services Authority regarding No. 33/POJK.04/2014 rule on Boards of Directors (BOD) and Boards of Commissioners (BOC) of Issuers and Public Companies. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-AH.01.03-0473204 dated 15 November 2021.*

*The Company started its commercial operations in November 1989.*

*The Company is domiciled at Jalan Matraman Raya No. 12, Kebun Manggis Village, Matraman Sub-district, East Jakarta. The Company’s main office is located at Green Central City, Commercial Area 5<sup>th</sup> Floor, Jalan Gajah Mada No. 188, West Jakarta.*

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. U M U M (Lanjutan)**

**a. Pendirian Perusahaan (Lanjutan)**

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan usaha Perusahaan meliputi antara lain, pembangunan perumahan, investasi yang berkaitan dengan properti, sarana dan prasarana, pembangunan kawasan industri dan pergudangan, apartemen, perhotelan, perkantoran, pusat perbelanjaan serta jasa dan pengelolaan lapangan golf, kontraktor umum, pemasangan komponen bangunan berat, konstruksi besi dan baja, pembangunan konstruksi gedung, jembatan jalan, bandara-dermaga, pemasangan instalasi-instalasi dan pengembangan wilayah pemukiman. Kegiatan usaha penunjang Perusahaan antara lain perdagangan yang meliputi impor dan ekspor, perdagangan besar lokal, distributor, agen dan sebagai perwakilan dari badan-badan perusahaan-perusahaan dan perdagangan yang berhubungan dengan usaha real estat dan properti serta jasa penyewaan, pengelolaan properti dan sarana penunjang konstruksi Perusahaan. Pada saat ini, kegiatan yang sudah dijalankan oleh Perusahaan berupa pengembangan kawasan industri dan penjualan real estat dan apartemen serta pengelolaan lapangan golf dan restoran *club house*, perhotelan dan jasa penyewaan properti.

**b. Proyek**

**Pembangunan Township**

Kota Modern - merupakan proyek perumahan *township* pertama yang diluncurkan pada tahun 1989. Kota Modern berlokasi di pusat kota Tangerang sebelah barat Jakarta. Kota Modern merupakan pengembangan properti yang terdiri dari kawasan perumahan dan komersial. Kota Modern juga memiliki berbagai fasilitas seperti pusat perbelanjaan, ruko, pasar modern, sekolah, rumah sakit, lapangan golf dan *country club*.

Jakarta Garden City - merupakan gabungan kawasan perumahan dan komersial yang berlokasi di Cakung, Jakarta Timur. Jakarta Garden City adalah kawasan pemukiman yang dilengkapi dengan pusat perbelanjaan, ruko, pusat hiburan, kantor, sekolah internasional dan fasilitas lainnya. Proyek diluncurkan perdana pada 2005.

Modernland Cilejit - merupakan kota baru di Tangerang dengan konsep *Resort Living*. Modernland Cilejit merupakan pengembangan proyek yang terdiri dari kawasan perumahan dan komersial. Modernland Cilejit dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti area komersial, pasar modern, *theme park*, *edu park*, sekolah dan fasilitas lainnya. Proyek diluncurkan perdana pada 2019.

**1. GENERAL (Continued)**

**a. Establishment of the Company (Continued)**

*In accordance with Article 3 of the Company's articles of association, the scope of activities of the Company comprises of, among others, real estate development, investment relating to property, infrastructure, development of industrial area and warehouse, apartment, hotel, office, shopping center and management and service of golf course, general contractor, installation of heavy lifting, construction of iron and steel, construction of building, road bridges, airport-dock, mounting installations and development of residential area. Supporting business activities of Company include, among others, trade import and export, a large local trade, distributors, agents and as representatives of the agencies and trading companies dealing with real estate and business property and leasing services, property management and supporting infrastructure for the Company's construction. Presently, the Company's activities include the industrial town development and sale of real estate and apartments and operation of golf course, club house restaurant, hotels and property leasing services.*

**b. Projects**

**Township Development**

*Kota Modern - is the first residential township project launched in 1989. Kota Modern is located in the heart of Tangerang City west of Jakarta. Kota Modern is a property development comprising of residential and commercial areas. Kota Modern also has various amenities such as a shopping mall, shophouses, modern market, schools, a hospital, a golf course and a country club.*

*Jakarta Garden City - is a mixed residential and commercial township located in Cakung, East Jakarta. Jakarta Garden City is a residential township supported by shopping mall, shophouses, entertainment centers, offices, international schools and other facilities. The project was first launched in 2005.*

*Modernland Cilejit - is a new city in Tangerang with Resort Living concept. Modernland Cilejit is a project development which consist of residential and commercial area. Modernland Cilejit is supported by many facilities such as commercial area, modern market, theme park, edu park, school and other facilities. The project was first launched in 2019.*

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. **U M U M** (Lanjutan)

b. **P r o y e k** (Lanjutan)

**Pembangunan Perumahan**

Bukit Modern - terletak di Desa Pondok Cabe, Jakarta Selatan. Bukit Modern merupakan kawasan perumahan eksklusif bagi keluarga kelas menengah ke atas dan hunian dengan berbagai tema. Proyek diluncurkan perdana pada 1996.

Puri Teratai dan Puri Mas - proyek ini dibangun sebagai proyek perumahan sederhana untuk orang yang bekerja di kawasan industri untuk melengkapi Kawasan Industri Modern Cikande. Proyek diluncurkan perdana pada 2012.

Modern Park - merupakan sebuah kawasan perkotaan di Jakarta Timur, yang dijual sebagai kawasan perumahan antara tahun 1992 sampai 1997.

**Pengembangan Kawasan Industri**

Kawasan Industri Modern Cikande I dan II - berlokasi di Cikande, Serang, Provinsi Banten, jaraknya 68 Km dari Jakarta dan sekitar 50 Km dari Bandara Internasional Soekarno-Hatta. Proyek ini mempunyai infrastruktur dasar dengan kavling dan tanah siap bangun dengan ukuran yang bisa disesuaikan dengan pengguna industri. Proyek diluncurkan perdana di 2012.

**Perhotelan dan Komersial**

Novotel Gajah Mada - merupakan sebuah hotel bintang empat yang dioperasikan oleh Grup Accor di bawah merk Novotel berlokasi di Green Central City. Proyek diluncurkan perdana di 2012.

Padang Golf Modern dan *Country Club* - merupakan sub unit bisnis berupa lapangan golf dan *country club* yang berlokasi di Kota Modern. Proyek diluncurkan perdana di 1994.

Swiss-Belinn Modern Cikande - merupakan hotel bintang empat di bawah merk Swiss-Belhotel Internasional berlokasi di Cikande, Serang, Provinsi Banten. Proyek diluncurkan perdana di 2018.

c. **Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya**

Pada tanggal 18 Desember 1992, Perusahaan menawarkan 22.800.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham kepada masyarakat melalui pasar modal dengan harga Rp 4.650 per saham. Pencatatan saham dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 18 Januari 1993. Bersamaan dengan pencatatan saham-saham tersebut, seluruh saham milik pemegang saham lama sejumlah 52.000.000 saham juga turut dicatatkan.

1. **GENERAL** (Continued)

b. **P r o j e c t s** (Continued)

**Residential Development**

*Modern Hill - is located in Pondok Cabe Village, South Jakarta. Modern Hill is exclusive developments of middle to high-end single family homes and multi-story residential properties. The project was first launched in 1996.*

*Puri Teratai and Puri Mas - this project was built as a low cost housing project for people who work in the industrial area to complement Modern Cikande Industrial Estate. The project was first launched in 2012.*

*Modern Park - is a township in East Jakarta, which was sold as residential property between 1992 to 1997.*

**Industrial Town Development**

*Modern Cikande Industrial Estate I and II - is located in Cikande, Serang, Banten Province, 68 Km away from Jakarta and around 50 Km away from Soekarno-Hatta International Airport. The project has basic infrastructure with ready-to-build land lots of a customized size for industrial users. The project was first launched in 2012.*

**Hospitality and Commercial**

*Novotel Gajah Mada - a four-star hotel operated by the Accor Group under the Novotel brand located in Green Central City. The project was first launched in 2012.*

*Padang Golf Modern and Country Club - a golf and country club located within Kota Modern. The project was first launched in 1994.*

*Swiss-Belinn Modern Cikande - a four-star hotel under Swiss-Belhotel International located in Cikande, Serang, Banten province. The project was first launched in 2018.*

c. **Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions**

*On 18 December 1992, the Company offered to the public 22,800,000 shares with par value per share of Rp 1,000 at a market price per share of Rp 4,650. Such shares were listed on the Indonesia Stock Exchange on 18 January 1993. Simultaneous with the listing of the aforementioned shares, all the 52,000,000 shares owned by the founding shareholders were also listed.*

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. U M U M (Lanjutan)**

**c. Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya (Lanjutan)**

Pada tahun 1994, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Terbatas I dengan menerbitkan "Obligasi Wajib Konversi Modernland Pada 6% Tahun 1995 dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (Pre-emptive Rights)" (OWK) sebesar Rp 179.520.000.000 pada tanggal 4 Januari 1995. Pencatatan OWK dilakukan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 4 Januari 1995.

Pada tanggal 1 Juli 1997, Perusahaan memecah nilai nominal sahamnya dari Rp 1.000 per saham menjadi Rp 500 per saham.

Pada tanggal 1 Agustus 1997, Perusahaan menerbitkan saham bonus sejumlah 118.700.800 saham.

Pada tanggal 30 Maret 1998, Perusahaan menerbitkan saham bonus sejumlah 308.389.452 saham dan dividen saham sejumlah 157.780.650 saham.

Dari tahun 1995 sampai 2003, seluruh OWK di atas dikonversikan menjadi saham Perusahaan. Pada akhir tahun 2003, semua OWK sudah dikonversi menjadi 91.319.861 saham. Dengan demikian, pada tanggal 31 Desember 2004, seluruh saham Perusahaan sejumlah 825.790.763 saham telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

Pada tahun 2005, Perusahaan menerbitkan saham baru sejumlah 1.641.054.925 saham dengan nilai nominal Rp 500 per saham, yang berasal dari konversi pinjaman pokok Perusahaan. Saham yang diterbitkan tersebut telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

Pada tahun 2008, Perusahaan menerbitkan saham baru sejumlah 590.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 500 per saham, yang berasal dari konversi utang obligasi konversi Perusahaan melalui Penambahan Modal tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu. Dengan demikian, seluruh saham Perusahaan sejumlah 3.056.845.688 saham telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan Surat Pernyataan Efektif yang diterbitkan oleh Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("BAPEPAM-LK") No. S-13446/BL/2011 tanggal 15 Desember 2011, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Terbatas (PUT) II dalam rangka Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sejumlah 3.209.687.973 saham Seri B dengan nilai nominal Rp 250 per saham melalui Bursa Efek Indonesia dengan harga penawaran sebesar Rp 250 per saham.

**1. GENERAL (Continued)**

**c. Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions (Continued)**

*In 1994, the Company conducted a Limited Rights Issue I Offering through the issuance of "Modernland Mandatory Convertible Bonds at 6% Year 1995 with Pre-emptive Rights" (MCB) amounting to Rp 179,520,000,000 on 4 January 1995. The MCBs were listed on the Indonesia Stock Exchange on 4 January 1995.*

*On 1 July 1997, the Company changed the par value per share from Rp 1,000 to Rp 500.*

*On 1 August 1997, the Company issued 118,700,800 bonus shares.*

*On 30 March 1998, the Company issued 308,389,452 bonus shares and stock dividends totaling 157,780,650 shares.*

*From 1995 to 2003, all of the MCBs were converted into shares of the Company. By the end of 2003, all of the MCBs had been converted into 91,319,861 shares. Consequently, as of 31 December 2004, all of the Company's 825,790,763 shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.*

*In 2005, the Company issued 1,641,054,925 new shares with par value per share of Rp 500, which arose from the conversion of the Company's loan principal. The new shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.*

*In 2008, the Company issued 590,000,000 new shares with par value per share of Rp 500, which arose from the conversion of the Company's convertible bonds principal which were issued through a Capital Increase without Pre-emptive Rights. Consequently, all of the Company's 3,056,845,688 shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.*

*Based on the Effective Statement Letter No. S-13446/BL/2011 dated 15 December 2011 from the Chairman of the Capital Market Supervisory Agency and Financial Institutions Supervisory Agency ("BAPEPAM-LK"), the Company conducted a Limited Public Offering II (PUT II) amounting to 3,209,687,973 Series B shares with par value of Rp 250 per share through the Indonesia Stock Exchange at the offering price of Rp 250 per share.*

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya (Lanjutan)

Pada Januari 2012, Perusahaan telah menerima dana dari hasil PUT II sebesar Rp 802.421.993.250.

Pada tanggal 27 September 2013, Perusahaan merubah nilai nominal saham Seri A dari Rp 500 menjadi Rp 250 dan saham Seri B dari Rp 250 menjadi Rp 125.

Berdasarkan Surat Pernyataan Efektif No. S-14327/BL/2012 pada tanggal 17 Desember 2012 yang diterbitkan oleh Ketua BAPEPAM-LK, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Obligasi II Modernland Realty Tahun 2012 Dengan Tingkat Bunga Tetap. Obligasi yang dikeluarkan oleh Perusahaan adalah Obligasi Seri A dalam jumlah pokok sebesar Rp 250.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 10,75% dengan jangka waktu 3 tahun dan Obligasi Seri B dalam jumlah pokok sebesar Rp 250.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 11% dengan jangka waktu 5 tahun. Obligasi Seri A dan Seri B telah dibayar masing-masing pada Desember 2015 dan 2017.

Berdasarkan *Offering Memorandum* tertanggal 13 Oktober 2013, Modernland Overseas Pte. Ltd. (MLO), sebuah perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Singapura dan dimiliki oleh Perusahaan secara keseluruhan, menerbitkan 11,00% *Guaranteed Senior Notes due 2016* ("Guaranteed Senior Notes due 2016") dengan agregat jumlah pokok sebesar USD 150.000.000. *Guaranteed Senior Notes due 2016* jatuh tempo pada tanggal 25 Oktober 2016. Bunga akan diakui dari tanggal 25 Oktober 2013 dan akan dibayarkan setiap enam bulan pada tanggal 25 April dan 25 Oktober setiap tahun, dimulai pada tanggal 25 April 2014. Pada Oktober 2013 persetujuan dasar telah diterima dari *Singapore Exchange Securities Trading Limited* (the "SGX-ST") untuk pendaftaran dan kuota atas *Guaranteed Senior Notes due 2016* pada SGX-ST.

Berdasarkan *Offering Memorandum* tanggal 29 Juli 2014, Marquee Land Pte. Ltd. (ML), sebuah perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Singapura dan dimiliki oleh Perusahaan secara keseluruhan, menerbitkan USD 190.830.000 agregat dengan jumlah pokok sebesar 9,75% *Guaranteed Senior Notes due 2019*. Bersamaan dengan penerbitan *Guaranteed Senior Notes due 2019*, MLO menukarkan *Guaranteed Senior Notes due 2016* sebesar USD 92.382.000 dengan *Guaranteed Senior Notes due 2019* milik ML sebesar USD 92.382.000.

1. GENERAL (Continued)

c. *Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions (Continued)*

*In January 2012, the Company received proceeds from PUT II amounting to Rp 802,421,993,250.*

*On 27 September 2013, the Company changed the par value per share of Series A shares from Rp 500 to Rp 250 and Series B shares from Rp 250 to Rp 125.*

*Based on Effective Statement Letter No. S-14327/BL/2012 dated 17 December 2012 issued by the Chairman of BAPEPAM-LK, the Company undertook Public Bond Offering II Modernland Realty Year 2012 with Fixed Rates. The bonds issued by the Company were Series A bonds with a principal amount of Rp 250,000,000,000, with a fixed interest rate of 10.75% and a term of 3 years and Series B bonds with a principal amount of Rp 250,000,000,000, with a fixed interest rate of 11% and a term of 5 years. Series A and Series B bonds were paid in December 2015 and 2017, respectively.*

*Based on the Offering Memorandum dated 13 October 2013, Modernland Overseas Pte. Ltd. (MLO), a company incorporated under the laws of Singapore and a wholly-owned subsidiary of the Company, issued USD 150,000,000 aggregate principal amount of 11.00% Guaranteed Senior Notes due 2016 (the "Guaranteed Senior Notes due 2016"). The Guaranteed Senior Notes due 2016 will mature on 25 October 2016. Interest will accrue from 25 October 2013 and be payable semi annually in arrears on 25 April and 25 October of each year, commencing on 25 April 2014. In October 2013 approval-in-principle has been received from the Singapore Exchange Securities Trading Limited (the "SGX-ST") for the listing and quotation of the Guaranteed Senior Notes on the SGX-ST.*

*Based on the Offering Memorandum dated 29 July 2014, Marquee Land Pte. Ltd. (ML), a company incorporated under the laws of Singapore and a wholly-owned subsidiary of the Company, issued USD 190,830,000 aggregate principal amount of 9.75% Guaranteed Senior Notes due 2019. Concurrently with the issuance of the Guaranteed Senior Notes due 2019, MLO exchanged USD 92,382,000 Guaranteed Senior Notes due 2016 for ML's Guaranteed Senior Notes due 2019 amounting to USD 92,382,000.*

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. U M U M (Lanjutan)**

**c. Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya (Lanjutan)**

*Guaranteed Senior Notes due 2019* akan jatuh tempo pada tanggal 5 Agustus 2019. Bunga akan diakui sejak 5 Agustus 2014 dan dibayarkan setiap enam bulan pada 5 Februari dan 5 Agustus setiap tahun, mulai tanggal 5 Februari 2015. Pada Agustus 2014 persetujuan dasar telah diterima dari *Singapore Exchange Securities trading Limited* (the "SGX-ST") untuk pendaftaran dan kuotasi atas *Guaranteed Senior Notes due 2019* pada SGX-ST.

Berdasarkan Surat Pernyataan Efektif No. S-285/D.04/2015 pada tanggal 25 Juni 2015 yang diterbitkan oleh Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan, Perusahaan melakukan Penawaran Umum Obligasi Berkelanjutan I Modernland Realty Tahap I Tahun 2015 Dengan Tingkat Bunga Tetap.

Obligasi Berkelanjutan yang dikeluarkan oleh Perusahaan adalah Obligasi Berkelanjutan Seri A dalam jumlah pokok sebesar Rp 600.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 12% dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun dan Obligasi Berkelanjutan Seri B dalam jumlah pokok sebesar Rp 150.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 12,50% dengan jangka waktu 5 (lima) tahun. Bunga obligasi Seri A dan Seri B dibayarkan setiap triwulan. Obligasi Seri A akan jatuh tempo pada bulan Juli 2018 dan Obligasi Seri B akan jatuh tempo pada bulan Juli 2020.

Berdasarkan *Offering Memorandum* tanggal 19 Agustus 2016, Marquee Land Pte. Ltd. (ML), sebuah perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Singapura dan dimiliki oleh Perusahaan secara keseluruhan, menerbitkan *Guaranteed Senior Notes due 2019 (Second Guaranteed Senior Notes due 2019)* dengan agregat jumlah pokok sebesar USD 57.426.000. Pada Agustus 2016 persetujuan dasar telah diterima dari *Singapore Exchange Securities Trading Limited* (the "SGX-ST") untuk pendaftaran dan kuotasi atas tambahan *Guaranteed Senior Notes due 2019* pada SGX-ST.

Berdasarkan *Offering Memorandum* tertanggal 6 April 2017, MLO menerbitkan 6,95% *Guaranteed Senior Notes due 2024 ("Guaranteed Senior Notes due 2024")* dengan agregat jumlah pokok sebesar USD 240.000.000. Bunga akan diakui dari tanggal 13 April 2017 dan akan dibayarkan setiap enam bulan pada tanggal 13 April dan 13 Oktober setiap tahun, dimulai pada tanggal 13 Oktober 2017. *Guaranteed Senior Notes due 2024* jatuh tempo pada tanggal 13 April 2024.

**1. GENERAL (Continued)**

**c. Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions (Continued)**

*The Guaranteed Senior Notes due 2019* will mature on 5 August 2019. Interest will accrue from 5 August 2014 and be payable semi-annually in arrears on 5 February and 5 August of each year, commencing on 5 February 2015. In August 2014 approval-in-principle has been received from the *Singapore Exchange Securities Trading Limited* (the "SGX-ST") for the listing and quotation of the *Guaranteed Senior Notes due 2019* on the SGX-ST.

Based on *Effective Statement Letter* No. S-285/D.04/2015 dated 25 June 2015 issued by the Board of Commissioners of Indonesia Financial Services Authority, the Company undertook *Modernland Realty Year 2015 Continuing Public Offering Phase I with Fixed Interest Rate*.

*The bonds issued by the Company* were Series A bonds with a principal amount of Rp 600,000,000,000, with a fixed interest rate of 12% and a term of 3 (three) years and the Series B bonds with a principal amount of Rp 150,000,000,000, with a fixed interest rate of 12.50% and a term of 5 (five) years. Interest from Series A and Series B bonds will be paid quarterly. Series A bond will mature in July 2018 and Series B bond will mature in July 2020.

Based on the *Offering Memorandum* dated 19 August 2016, Marquee Land Pte. Ltd. (ML), a company incorporated under the laws of Singapore and a wholly-owned subsidiary of the Company, issued additional USD 57,426,000 aggregate principal amount of *Guaranteed Senior Notes due 2019 (Second Guaranteed Senior Notes due 2019)*. In August 2016 approval-in-principle has been received from the *Singapore Exchange Securities Trading Limited* (the "SGX-ST") for the listing and quotation of the additional *Guaranteed Senior Notes due 2019* on the SGX-ST.

Based on the *Offering Memorandum* dated 6 April 2017, MLO issued USD 240,000,000 aggregate principal amount of 6.95% *guaranteed senior notes due 2024 (the "Guaranteed Senior Notes due 2024")*. Interest will accrue from 13 April 2017 and be payable semi-annually in arrears on 13 April and 13 October of each year, commencing on 13 October 2017. *The Guaranteed Senior Notes due 2024* will mature on 13 April 2024.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. U M U M (Lanjutan)**

**c. Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya (Lanjutan)**

Pada April 2017 persetujuan dasar telah diterima dari Singapore Exchange Securities Trading Limited (the "SGX-ST") untuk pendaftaran dan kuotasi atas *Guaranteed Senior Notes due 2024* pada SGX-ST (Catatan 20).

Berdasarkan *Offering Memorandum* tertanggal 21 Agustus 2018, JGC Ventures Pte. Ltd. (JGCV) menerbitkan 10,75% *Guaranteed Senior Notes due 2021* ("*Guaranteed Senior Notes due 2021*") dengan agregat jumlah pokok sebesar USD 150.000.000.

Bunga akan diakui dari tanggal 30 Agustus 2018 dan akan dibayarkan setiap enam bulan pada tanggal 30 Agustus dan 28 Februari setiap tahun, dimulai pada tanggal 30 Oktober 2018. *Guaranteed Senior Notes due 2021* jatuh tempo pada tanggal 30 Agustus 2021. Pada Agustus 2018 persetujuan dasar telah diterima dari Singapore Exchange Securities Trading Limited (the "SGX-ST") untuk pendaftaran dan kuotasi atas *Guaranteed Senior Notes due 2021* pada SGX-ST (Catatan 20).

Pada tanggal 15 Desember 2021, JGCV menerbitkan *Notes* baru sebesar USD 179.156.672 yang mewakili seluruh jumlah yang jatuh tempo dan terutang berdasarkan *Guaranteed Senior Notes due 2021* sejak tanggal efektif ("*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025*"). Dengan diterbitkannya *Notes* baru tersebut pada tanggal efektif, *Guaranteed Senior Notes due 2021* dibatalkan atau batal seluruhnya (Catatan 20).

Pada tanggal 15 Desember 2021, MLO menerbitkan *Notes* baru sebesar USD 268.480.678 yang mewakili seluruh jumlah yang jatuh tempo dan terutang berdasarkan *Guaranteed Senior Notes due 2024* sejak tanggal efektif ("*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027*"). Dengan diterbitkannya *Notes* baru tersebut pada tanggal efektif, *Guaranteed Senior Notes due 2024* dibatalkan atau batal seluruhnya (Catatan 20).

Pada tanggal 30 Desember 2021, 30 Juni 2022 dan 30 Desember 2022, JGCV melakukan pembayaran *PIK Toggle Interest* melalui penerbitan 2024 *PIK Interest Notes* masing-masing sebesar USD 194.086, USD 1.963.790 dan USD 1.993.247. 2021 *PIK Interest Notes* jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2025 dan dikenakan tingkat bunga yang sama dengan *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025* (Catatan 20).

**1. GENERAL (Continued)**

**c. Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions (Continued)**

*In April 2017 approval-in-principle has been received from the Singapore Exchange Securities Trading Limited (the "SGX-ST") for the listing and quotation of the Guaranteed Senior Notes due 2024 on the SGX-ST (Note 20).*

*Based on the Offering Memorandum dated 21 August 2018, JGC Ventures Pte. Ltd. (JGCV) issued USD 150,000,000 aggregate principal amount of 10.75% guaranteed senior notes due 2021 (the "Guaranteed Senior Notes due 2021").*

*Interest will accrue from 30 August 2018 and be payable semi-annually in arrears on 30 August and 28 February of each year, commencing on 30 October 2018. The Guaranteed Senior Notes due 2021 will mature on 30 August 2021. In August 2018 approval-in-principle has been received from the Singapore Exchange Securities Trading Limited (the "SGX-ST") for the listing and quotation of the Guaranteed Senior Notes due 2021 on the SGX-ST (Note 20).*

*On 15 December 2021, JGCV issued a new Note amounting to USD 179,156,672 representing all amounts due and payable under the Guaranteed Senior Notes Due 2021 as of the effective date ("Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025"). Upon issuance of such new Note on the effective date, the Guaranteed Senior Notes Due 2021 were cancelled or voided in their entirety (Note 20).*

*On 15 December 2021, MLO issued a new Note amounting to USD 268,480,678 representing all amounts due and payable under the Guaranteed Senior Notes Due 2024 as of the effective date ("Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027"). Upon issuance of such new Note on the effective date, the Guaranteed Senior Notes Due 2024 were cancelled or voided in their entirety (Note 20).*

*On 30 December 2021, 30 June 2022 and 30 December 2022, JGCV paid the PIK Toggle Interest through issuance of 2021 PIK Interest Notes amounting to USD 194,086, USD 1,963,790 and USD 1,993,247, respectively. 2021 PIK Interest Notes are due on 30 June 2025 and are subject to interest rates same with the Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025 (Note 20).*

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya (Lanjutan)

c. Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions (Continued)

Pada tanggal 30 April 2022 dan 30 Oktober 2022, MLO melakukan pembayaran PIK Toggle Interest melalui penerbitan 2024 PIK Interest Notes masing-masing sebesar USD 2.371.125 dan USD 3.244.608. 2024 PIK Interest Notes jatuh tempo pada tanggal 30 April 2027 dan dikenakan tingkat bunga yang sama dengan Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027 (Catatan 20).

On 30 April 2022 and 30 October 2022, MLO paid the PIK Toggle Interest through issuance of 2024 PIK Interest Notes amounting to USD 2,371,125 and USD 3,244,608, respectively. 2024 PIK Interest Notes are due on 30 April 2027 and are subject to interest rate same with the Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027 (Note 20).

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 30 Desember 2023, JGCV melakukan pembayaran PIK Toggle Interest melalui penerbitan 2024 PIK Interest Notes masing-masing sebesar USD 2.023.146 dan USD 2.053.493. 2021 PIK Interest Notes jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2025 dan dikenakan tingkat bunga yang sama dengan Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025 (Catatan 20).

On 30 June 2023 and 30 December 2023, JGCV paid the PIK Toggle Interest through issuance of 2021 PIK Interest Notes amounting to USD 2,023,146 and USD 2,053,493, respectively. 2021 PIK Interest Notes are due on 30 June 2025 and are subject to interest rates same with the Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025 (Note 20).

Pada tanggal 30 April 2023 dan 30 Oktober 2023, MLO melakukan pembayaran PIK Toggle Interest melalui penerbitan 2024 PIK Interest Notes masing-masing sebesar USD 3.293.277 dan USD 3.342.676. 2024 PIK Interest Notes jatuh tempo pada tanggal 30 April 2027 dan dikenakan tingkat bunga yang sama dengan Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027 (Catatan 20).

On 30 April 2023 and 30 October 2023, MLO paid the PIK Toggle Interest through issuance of 2024 PIK Interest Notes amounting to USD 3,293,277 and USD 3,342,676, respectively. 2024 PIK Interest Notes are due on 30 April 2027 and are subject to interest rate same with the Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027 (Note 20).

d. Entitas Anak

d. Subsidiaries

Perusahaan bersama-sama dengan entitas anak untuk selanjutnya disebut sebagai "Grup". Entitas anak Perusahaan adalah sebagai berikut:

The Company together with its subsidiaries will be herein after referred as the "Group". The Company's subsidiaries are as follows:

Entitas anak/ Subsidiaries	Produk atau kegiatan utama/ Main product or activity	Domisili/ Domicile	Mulai beroperasi secara komersial/ Start of commercial operations	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%)		Total aset sebelum eliminasi (dalam jutaan Rupiah)/ Total assets before elimination (in million Rupiah)	
				31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022
<b>Kepemilikan langsung/Direct ownership</b>							
PT Mitra Sindo Sukses (MSS)	Real estat/ Real estate	Jakarta	2008	100,00	100,00	1.473.341	1.394.521
PT Mitra Sindo Makmur (MSM)	Real estat/ Real estate	Jakarta	2008	100,00	100,00	827.611	704.368
PT Modern Industrial Estat (MIE)	Real estat/ Real estate	Banten	2008	100,00	100,00	5.668.072	5.679.844
PT Modern Panel Indonesia (MPI)	Manufaktur/ Manufacture	Tangerang	2011	100,00	100,00	123.600	129.386
PT Modern Mutiara Makmur (MMM)	Perhotelan/ Hotel	Jakarta	2011	100,00	100,00	149.294	147.011
PT Modern Graha Lestari (MGL)	Holdings	Jakarta	2012	100,00	100,00	2.520.649	2.489.445
Modernland Overseas Pte. Ltd. (MLO)	Holdings	Singapura	2013	100,00	100,00	4.162.840	4.123.020
Marquee Land Pte. Ltd. (ML)	Holdings	Singapura	2014	100,00	100,00	812.488	829.456
JGC Ventures Pte. Ltd. (JGCV)	Holdings	Singapura	2018	100,00	100,00	2.409.862	2.384.025
PT Modern Mitra Pratama (MMP)	Jasa/Service	Jakarta	-	100,00	100,00	120.920	121.135
PT Modern Mitrakarya Serasi (MMS)	Real estat/ Real estate	Banten	-	99,92	99,92	49.166	55.811
<b>Kepemilikan tidak langsung melalui MIE/Indirect ownership through MIE</b>							
PT The New Asia Industrial Estate (NA)	Real estat/ Real estate	Banten	2007	100,00	100,00	683.562	686.061
PT Bekasi Development (BD)	Real estat/ Real estate	Bekasi	2013	100,00	100,00	221.693	217.109

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

d. Subsidiaries (Continued)

Entitas anak Perusahaan adalah sebagai berikut:  
(Lanjutan)

The Company's subsidiaries are as follows:  
(Continued)

Entitas anak/ Subsidiaries	Produk atau kegiatan utama/ Main product or activity	Domisili/ Domicile	Mulai beroperasi secara komersial/ Start of commercial operations	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%)		Total aset sebelum eliminasi (dalam jutaan Rupiah)/ Total assets before elimination (in million Rupiah)	
				31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022
<b><u>Kepemilikan tidak langsung melalui MIE (Lanjutan)/Indirect ownership through MIE (Continued)</u></b>							
PT Mega Agung Nusantara (MAN)	Real estat/ Real estate	Bekasi	2014	100,00	100,00	568.476	567.438
PT Alismi Kencana (AKC)	Real estat/ Real estate	Jakarta	-	100,00	100,00	8.074	8.074
PT Selaras Bangun Multijaya (SBM)	Real estat/ Real estate	Bekasi	-	100,00	100,00	6.722	6.722
PT Cikanindo Mega Realti (CMR)	Real estat/ Real estate	Banten	2019	100,00	100,00	96.956	96.956
PT Bentara Grha Cikanindo (BGC)	Real estat/ Real estate	Banten	2019	100,00	100,00	45.165	45.164
PT Pesanggrahan Karya Cikanindo (PKC)	Real estat/ Real estate	Banten	-	100,00	100,00	528	528
PT Mitrakarya Estat Cikanindo (MEC)	Real estat/ Real estate	Banten	-	100,00	100,00	500	500
PT Citra Sejahtera Pratama (CSP)	Real estat/ Real estate	Banten	-	100,00	100,00	177.754	177.754
PT Multi Tirta Mandiri (MTM)	Penampungan, penjernihan dan penyaluran air minum/ Storage, purification and distribution of drinking water	Banten	2023	90,00	-	66.822	-
PT Solusi Prima Limbah Industri (SPLI)	Treatment dan pembuangan limbah berbahaya/ Hazardous waste treatment and disposal	Banten	-	100,00	-	13.216	-
<b><u>Kepemilikan tidak langsung melalui MAN/Indirect ownership through MAN</u></b>							
PT Mega Agung Liong Nusantara (MALN)	Real estat/ Real estate	Bekasi	-	100,00	100,00	105.806	105.833
<b><u>Kepemilikan tidak langsung melalui MMM/Indirect ownership through MMM</u></b>							
PT Modern Asia Hospitaliti (MAH)	Perhotelan/ Hotel	Jakarta	2018	100,00	100,00	126.821	127.082
<b><u>Kepemilikan tidak langsung melalui MGL/Indirect ownership through MGL</u></b>							
PT Pertiwi Development (PD)	Real estat/ Real estate	Bekasi	2013	100,00	100,00	263.469	259.931
PT Bagasasi Inti Pratama (BIP)	Real estat/ Real estate	Bekasi	2013	100,00	100,00	1.203.096	1.193.268
PT Golden Surya Makmur (GSM)	Real estat/ Real estate	Serang	2011	100,00	100,00	36.679	36.971
PT Terus Maju Perkasa (TMP)	Real estat/ Real estate	Jakarta	2012	100,00	100,00	12.801	12.409
PT Griya Sukamanah Permai (GSP)	Real estat/ Real estate	Bekasi	2019	100,00	100,00	481.040	461.446
PT Bisnis Lancar Makmur (BLM)	Real estat/ Real estate	Jakarta	2019	100,00	100,00	384.887	388.341
PT Sentralindo Karunia Lestari (SKL)	Real estat/ Real estate	Jakarta	2019	100,00	100,00	142.410	142.409
<b><u>Kepemilikan tidak langsung melalui MLO/Indirect ownership through MLO</u></b>							
Mland Singapore Pte. Ltd. (MLS)	Holding	Singapura	2013	100,00	100,00	4.136.476	4.097.027
<b><u>Kepemilikan tidak langsung melalui ML/Indirect ownership through ML</u></b>							
Castleland Singapore Pte. Ltd. (CLS)	Holding	Singapura	2014	100,00	100,00	2.503.373	2.554.893
<b><u>Kepemilikan tidak langsung melalui JGCV/Indirect ownership through JGCV</u></b>							
Mdlm Holding Pte. Ltd. (MDLH)	Holding	Singapura	2018	100,00	100,00	2.409.727	2.383.711

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

d. Subsidiaries (Continued)

Entitas anak Perusahaan adalah sebagai berikut:  
(Lanjutan)

The Company's subsidiaries are as follows:  
(Continued)

Entitas anak/ Subsidiaries	Produk atau kegiatan utama/ Main product or activity	Domisili/ Domicile	Mulai beroperasi secara komersial/ Start of commercial operations	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%)		Total aset sebelum eliminasi (dalam jutaan Rupiah)/ Total assets before elimination (in million Rupiah)	
				31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022
<b><u>Kepemilikan tidak langsung melalui MMP/Indirect ownership through MMP</u></b>							
PT Mitra Pratama Finance (MPF)	Perusahaan pembiayaan/ Finance company	Jakarta	-	100,00	100,00	100.916	101.102
PT Mitra Aplikasi Kosmo Indonesia (MAKI)	Perdagangan dan jasa/ Trading and service	Jakarta	-	100,00	100,00	250	250

**PT Mitra Sindo Sukses (MSS)**

**PT Mitra Sindo Sukses (MSS)**

Berdasarkan akta Notaris Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 19 tanggal 19 November 2019 yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0102792.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 9 Desember 2019 para pemegang saham MSS menyetujui:

Based on Notarial deed of Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 19 dated 19 November 2019 which has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0102792.AH.01.02.Tahun 2019 dated 9 December 2019, MSS's shareholders approved the following:

- Perubahan jenis Perseroan yang semula Perseroan dalam rangka Penanaman Modal Asing menjadi Perseroan dalam rangka Penanaman Modal Dalam Negeri.
- Penjualan dan pengalihan atas 70.790 lembar saham yang dimiliki oleh Mland Singapore Pte. Ltd. kepada PT Modern Mitrakarya Serasi dengan nominal Rp 7.079.000.000.

- Change of the type of the Company from a company in the framework of Foreign Capital Investment to a company in the framework of Domestic Capital Investment.
- Sales and transfers of 70,790 shares owned by Mland Singapore Pte. Ltd. to PT Modern Mitrakarya Serasi amounting to Rp 7,079,000,000.

**PT Mitra Sindo Makmur (MSM)**

**PT Mitra Sindo Makmur (MSM)**

Berdasarkan akta Notaris Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 17 tanggal 19 November 2019 yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0102719.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 9 Desember 2019 para pemegang saham MSM menyetujui:

Based on Notarial deed of Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 17 dated 19 November 2019 which has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0102719.AH.01.02.Tahun 2019 dated 9 December 2019, MSM's shareholders approved the following:

Perubahan jenis Perseroan yang semula Perseroan dalam rangka Penanaman Modal Asing menjadi Perseroan dalam rangka Penanaman Modal Dalam Negeri.

Change of the type of the Company from a company in the framework of Foreign Capital Investment to a company in the framework of Domestic Capital Investment.

Penjualan dan pengalihan atas 24.000 lembar saham yang dimiliki oleh Mland Singapore Pte. Ltd. kepada PT Modern Mitrakarya Serasi dengan nominal Rp 2.400.000.000.

Sales and transfers of 24,000 shares owned by Mland Singapore Pte. Ltd. to PT Modern Mitrakarya Serasi amounting to Rp 2,400,000,000.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

**PT Modern Industrial Estat (MIE)**

Berdasarkan akta Notaris No. 1 tanggal 6 Desember 2015 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., menyatakan bahwa seluruh saham MIE milik MPI dijual kepada MMS, sehingga kepemilikan MMS pada MIE menjadi sebesar 0,00%, serta peningkatan modal dasar MIE menjadi sebesar Rp 3.700.000.000.000 dan modal ditempatkan dan disetor menjadi sebesar Rp 927.700.000.000. Penambahan modal ditempatkan sebesar Rp 511.700.000.000, seluruhnya disetor oleh Perusahaan, sehingga kepemilikan saham Perusahaan pada MIE menjadi 100,00%.

**PT The New Asia Industrial Estate (NA)**

Berdasarkan akta Notaris No. 16 tanggal 8 Desember 2015 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., menyatakan bahwa saham NA milik MPI dijual kepada MMS, sehingga kepemilikan MMS pada NA menjadi sebesar 0,00%.

**PT Bekasi Development (BD)**

Berdasarkan akta Notaris No. 25 tanggal 17 Desember 2015 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., menyatakan bahwa seluruh saham BD milik MPI dijual kepada MMS, sehingga kepemilikan MMS pada BD menjadi sebesar 0,00%, serta peningkatan modal dasar BD menjadi sebesar Rp 500.000.000.000 dan modal ditempatkan dan disetor menjadi sebesar Rp 198.502.600.000. Penambahan modal ditempatkan sebesar Rp 48.502.600.000, seluruhnya disetor oleh MIE, sehingga kepemilikan saham MIE pada BD menjadi 100,00%.

**PT Mega Agung Nusantara (MAN)**

Berdasarkan akta Notaris No. 16 tanggal 28 April 2022 yang dibuat oleh Notaris Lily Waty Tjahjadi, S.H., MAN melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 500.000.000.000 menjadi Rp 1.000.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 499.465.000.000 menjadi Rp 575.715.000.000 yang disetor oleh MIE dan MSS masing-masing sebesar Rp 53.375.000.000 dan Rp 22.875.000.000, sehingga kepemilikan saham MIE dan MSS pada MAN masing-masing menjadi 70,00% dan 30,00%.

1. GENERAL (Continued)

d. Subsidiaries (Continued)

**PT Modern Industrial Estat (MIE)**

Based on Notarial deed No. 1 dated 6 December 2015 made by Notary R.M. Indiarto Budioso, S.H., all of MIE's shares owned by MPI has been sold to MMS, so that MMS's ownership in MIE become 0.00%, and MIE's authorized shares become Rp 3,700,000,000,000 and issued and fully paid shares become Rp 927,700,000,000. The additional issued shares amounting to Rp 511,700,000,000 was fully paid by the Company, so that share ownership of the Company in MIE become 100.00%.

**PT The New Asia Industrial Estate (NA)**

Based on Notarial deed No. 16 dated 8 December 2015 made by Notary R.M. Indiarto Budioso, S.H., all of NA's shares owned by MPI has been sold to MMS, so that MMS's ownership in NA become 0.00%.

**PT Bekasi Development (BD)**

Based on Notarial deed No. 25 dated 17 December 2015 made by Notary R.M. Indiarto Budioso, S.H., all of BD's shares owned by MPI has been sold to MMS, so that MMS's ownership in BD become 0.00%, and BD's authorized shares become Rp 500,000,000,000 and issued and fully paid shares become Rp 198,502,600,000. The additional issued shares amounting to Rp 48,502,600,000 was fully paid by MIE, so that share ownership of MIE in BD become 100.00%.

**PT Mega Agung Nusantara (MAN)**

Based on Notarial deed No. 16 dated 28 April 2022 made by Notary Lily Waty Tjahjadi, S.H., MAN increased its authorized share capital from Rp 500,000,000,000 to Rp 1,000,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 499,465,000,000 to Rp 575,715,000,000 which was paid by MIE and MSS amounting to Rp 53,375,000,000 and Rp 22,875,000,000, respectively, so the share ownership of MIE and MSS in MAN become 70.00% and 30.00%, respectively.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

d. Subsidiaries (Continued)

**PT Mega Agung Liong Nusantara (MALN)**

**PT Mega Agung Liong Nusantara (MALN)**

Berdasarkan akta Notaris Lily Waty Tjahjadi, S.H., No. 118 tanggal 21 Februari 2018, MALN melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 50.001.000.000 menjadi Rp 150.001.000.000 dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 15.001.000.000 menjadi Rp 115.001.000.000 yang diambil dan disetor penuh oleh MAN, sehingga kepemilikan saham MAN pada MALN menjadi 99,91%.

Based on Notarial deed No. 118 by Lily Waty Tjahjadi, S.H., dated 21 February 2018, MALN increase authorized share from Rp 50,001,000,000 to Rp 150,001,000,000 and increase issued and fully paid share capital from Rp 15,001,000,000 to Rp 115,001,000,000 which was subscribed and fully paid by MAN, so that the share ownership of MAN in MALN become 99.91%

**PT Alismi Kencana (AKC)**

**PT Alismi Kencana (AKC)**

Berdasarkan akta Notaris No. 14 tanggal 28 April 2022 yang dibuat oleh Notaris Lily Waty Tjahjadi, S.H., AKC melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 4.000.000.000 menjadi Rp 10.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 2.000.000.000 menjadi Rp 8.060.000.000 yang disetor penuh oleh MIE, sehingga kepemilikan saham MIE pada AKC menjadi 99,99%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0091318.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 17 Mei 2022.

Based on Notarial deed No. 14 dated 28 April 2022 made by Notary Lily Waty Tjahjadi, S.H., AKC increased its authorized share capital from Rp 4,000,000,000 to Rp 10,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 2,000,000,000 to Rp 8,060,000,000 which was fully paid by MIE, so that share ownership of MIE in AKC become 99.99%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0091318.AH.01.11.Tahun 2022 dated 17 May 2022.

**PT Selaras Bangun Multijaya (SBM)**

**PT Selaras Bangun Multijaya (SBM)**

Berdasarkan akta Notaris No. 17 tanggal 28 April 2022 yang dibuat oleh Notaris Lily Waty Tjahjadi, S.H., SBM melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 1.000.000.000 menjadi Rp 10.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 250.000.000 menjadi Rp 6.745.000.000 yang disetor penuh oleh MIE, sehingga kepemilikan saham MIE pada SBM menjadi 99,99%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0091444.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 18 Mei 2022.

Based on Notarial deed No. 17 dated 28 April 2022 made by Notary Lily Waty Tjahjadi, S.H., SBM increased its authorized share capital from Rp 1,000,000,000 to Rp 10,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 250,000,000 to Rp 6,745,000,000 which was fully paid by MIE, so that share ownership of MIE in SBM become 99.99%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0091444.AH.01.11.Tahun 2022 dated 18 May 2022.

**PT Cikanindo Mega Realti (CMR)**

**PT Cikanindo Mega Realti (CMR)**

Berdasarkan akta Notaris No. 18 tanggal 28 April 2022 yang dibuat oleh Notaris Lily Waty Tjahjadi, S.H., CMR melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 1.000.000.000 menjadi Rp 100.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 500.000.000 menjadi Rp 96.950.000.000 yang disetor penuh oleh MIE, sehingga kepemilikan saham MIE pada CMR menjadi 99,99%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0092551.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 18 Mei 2022.

Based on Notarial deed No. 18 dated 28 April 2022 made by Notary Lily Waty Tjahjadi, S.H., CMR increased its authorized share capital from Rp 1,000,000,000 to Rp 100,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 500,000,000 to Rp 96,950,000,000 which was fully paid by MIE, so that share ownership of MIE in CMR become 99.99%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0092551.AH.01.11.Tahun 2022 dated 18 May 2022.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

d. Subsidiaries (Continued)

**PT Bentara Grha Cikanindo (BGC)**

**PT Bentara Grha Cikanindo (BGC)**

Berdasarkan akta Notaris No. 15 tanggal 28 April 2022 yang dibuat oleh Notaris Lily Waty Tjahjadi, S.H., BGC melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 1.000.000.000 menjadi Rp 50.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 500.000.000 menjadi Rp 44.488.000.000 yang disetor penuh oleh MIE, sehingga kepemilikan saham MIE pada BGC menjadi 99,99%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0092540.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 18 Mei 2022.

Based on Notarial deed No. 15 dated 28 April 2022 made by Notary Lily Waty Tjahjadi, S.H., BGC increased its authorized share capital from Rp 1,000,000,000 to Rp 50,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 500,000,000 to Rp 44,488,000,000 which was fully paid by MIE, so that share ownership of MIE in BGC become 99.99%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0092540.AH.01.11.Tahun 2022 dated 18 May 2022.

**PT Pesanggrahan Karya Cikanindo (PKC)**

**PT Pesanggrahan Karya Cikanindo (PKC)**

Berdasarkan akta Notaris Tn. Rudy, S.H., M.Kn., No. 2 tanggal 6 April 2017, MIE mendirikan PKC yang akan bergerak dalam bidang pembangunan, industrial estat, investasi, perdagangan dan jasa melalui penyertaan dalam 495 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham atau sejumlah Rp 495.000.000, yang mewakili 99,00% kepemilikan di PKC. MMS memiliki 5 lembar saham kepemilikan pada PKC sebesar Rp 5.000.000, yang mewakili 1,00% kepemilikan di PKC.

Based on Notarial deed No. 2 of Tn. Rudy, S.H., M.Kn., dated 6 April 2017, MIE established PKC, which will be engaged in construction, industrial estate, investment, trade and service through an investment in 495 shares with a nominal value of Rp 1,000,000 per share or a total of Rp 495,000,000, representing 99.00% ownership in PKC. MMS subscribed for 5 shares in PKC amounting to Rp 5,000,000, representing 1.00% ownership in PKC.

**PT Mitrakarya Estat Cikanindo (MEC)**

**PT Mitrakarya Estat Cikanindo (MEC)**

Berdasarkan akta Notaris Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 14 tanggal 30 April 2019, MIE mendirikan MEC yang akan bergerak dalam bidang pembangunan, industrial estat, investasi, perdagangan dan jasa melalui penyertaan dalam 495 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham atau sejumlah Rp 495.000.000, yang mewakili 99,00% kepemilikan di MEC. MMS memiliki 5 lembar saham kepemilikan pada MEC sebesar Rp 5.000.000, yang mewakili 1,00% kepemilikan di MEC.

Based on Notarial deed No. 14 of Audrey Tedja, S.H., M.Kn., dated 30 April 2019, MIE established MEC, which will be engaged in construction, industrial estate, investment, trade and service through an investment in 495 shares with a nominal value of Rp 1,000,000 per share or a total of Rp 495,000,000, representing 99.00% ownership in MEC. MMS subscribed for 5 share in MEC amounting to Rp 5,000,000, representing 1.00% ownership in MEC.

**PT Citra Sejahtera Pratama (CSP)**

**PT Citra Sejahtera Pratama (CSP)**

Berdasarkan akta Notaris No. 2 tanggal 5 Januari 2022 yang dibuat oleh Notaris Lily Waty Tjahjadi, S.H., CSP melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 1.000.000.000 menjadi Rp 200.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 250.000.000 menjadi Rp 177.500.000.000 yang disetor penuh oleh MIE, sehingga kepemilikan saham MIE pada CSP menjadi 100,00%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0004034.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 7 Januari 2022.

Based on Notarial deed No. 2 dated 5 January 2022 made by Notary Lily Waty Tjahjadi, S.H., CSP increased its authorized share capital from Rp 1,000,000,000 to Rp 200,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 250,000,000 to Rp 177,500,000,000 which was fully paid by MIE, so that share ownership of MIE in CSP become 100.00%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0004034.AH.01.11.Tahun 2022 dated 7 January 2022.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

**PT Multi Tirta Mandiri (MTM)**

Berdasarkan akta Notaris Ny. Lily Waty Tjahjadi, S.H., No. 8 tanggal 18 Januari 2022, para pemegang saham menyetujui pengalihan seluruh saham milik PT Ferar Ventura Investama atas MTM kepada MIE sejumlah 2.500 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham atau sejumlah Rp 2.500.000.000, yang mewakili 10,00% kepemilikan di MTM. Sehingga, kepemilikan saham MIE pada MTM sebesar 90%. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan No. AHU-0024193.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 4 Februari 2022.

**PT Solusi Prima Limbah Industri (SPLI)**

Berdasarkan akta Notaris Ny. Lily Waty Tjahjadi, S.H., No. 5 tanggal 16 Januari 2023, MIE mendirikan SPLI yang akan bergerak dalam bidang treatment dan pembuangan limbah berbahaya melalui penyertaan dalam 249.999 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham atau sejumlah Rp 2.499.000.000, yang mewakili 100,00% kepemilikan di SPLI. MMS memiliki 1 lembar saham kepemilikan pada sebesar Rp 1.000, yang mewakili 0,00% kepemilikan di SPLI. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan No. AHU-0036683.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 21 Februari 2023.

Berdasarkan akta Notaris No. 3 tanggal 15 November 2023 yang dibuat oleh Notaris Ny. Lily Waty Tjahjadi, S.H., SPLI melakukan perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0232522.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 18 November 2023.

1. GENERAL (Continued)

d. Subsidiaries (Continued)

**PT Multi Tirta Mandiri (MTM)**

Based on Notarial deed No. 8 of Ny. Lily Waty Tjahjadi, S.H., dated 18 January 2022, the shareholders approved the transfer of all shares owned by PT Ferar Ventura Investama in MTM to MIE totaling 2,500 shares with a nominal value of Rp 1,000,000 per share or a total of Rp 2,500,000,000, representing 10.00% ownership in MTM. Thus, MIE's ownership in MTM is 90%. The mentioned deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0024193.AH.01.11.TAHUN 2022 dated 4 February 2022.

**PT Solusi Prima Limbah Industri (SPLI)**

Based on Notarial deed No. 5 of Ny. Lily Waty Tjahjadi, S.H., dated 16 January 2023, MIE established SPLI, which will be engaged in hazardous waste treatment and disposal through an investment in 249,999 shares with a nominal value of Rp 1,000 per share or a total of Rp 2,499,000,000, representing 100.00% ownership in SPLI. MMS subscribed for 1 share in SPLI amounting to Rp 1,000, representing 0.00% ownership in SPLI. The mentioned deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0036683.AH.01.11.TAHUN 2023 dated 21 February 2023.

Based on Notarial deed No. 3 dated 15 November 2023 made by Notary Ny. Lily Waty Tjahjadi, S.H., SPLI made changes in its aims and objectives as well as business activities. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Letter of notification No. AHU-0232522.AH.01.11.TAHUN 2023 dated 18 November 2023.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

d. Subsidiaries (Continued)

**PT Modern Panel Indonesia (MPI)**

**PT Modern Panel Indonesia (MPI)**

Berdasarkan akta Notaris No. 15 tanggal 28 April 2022 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., MPI melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 27.000.000.000 menjadi Rp 300.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 16.500.000.000 menjadi Rp 243.350.000.000 yang disetor penuh oleh Perusahaan, sehingga kepemilikan saham Perusahaan pada MPI menjadi 100,00%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0089467.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 12 Mei 2022.

Based on Notarial deed No. 15 dated 28 April 2022 made by Notary R.M. Indiarto Budioso, S.H., MPI increased its authorized share capital from Rp 27,000,000,000 to Rp 300,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 16,500,000,000 to Rp 243,350,000,000 which was fully paid by the Company, so that share ownership of the Company in MPI become 100.00%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0089467.AH.01.11.Tahun 2022 dated 12 May 2022.

**PT Modern Mutiara Makmur (MMM)**

**PT Modern Mutiara Makmur (MMM)**

Berdasarkan akta Notaris No. 16 tanggal 28 April 2022 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., MMM melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 1.000.000.000 menjadi Rp 250.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 400.000.000 menjadi Rp 203.300.000.000 yang disetor penuh oleh Perusahaan, sehingga kepemilikan saham Perusahaan pada MMM menjadi 100,00%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0089121.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 12 Mei 2022.

Based on Notarial deed No. 16 dated 28 April 2022 made by Notary R.M. Indiarto Budioso, S.H., MMM increased its authorized share capital from Rp 1,000,000,000 to Rp 250,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 400,000,000 to Rp 203,300,000,000 which was fully paid by the Company, so that share ownership of Company in MMM become 100.00%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0089121.AH.01.11.Tahun 2022 dated 12 May 2022.

**PT Modern Asia Hospitaliti (MAH)**

**PT Modern Asia Hospitaliti (MAH)**

Berdasarkan perjanjian jual beli saham yang telah diaktakan dalam akta Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., No. 9 tanggal 7 Desember 2015, MMS membeli 1 saham MAH dari MIE, sehingga kepemilikan saham MMS pada MAH menjadi 0,00%.

Based on the share sale and purchase agreement as notarized under Notarial deed No. 9 of R.M. Indiarto Budioso, S.H., dated 7 December 2015, MMS purchased 1 share of MAH from MIE, so that share ownership of MMS in MAH become 0.00%.

Berdasarkan perjanjian jual beli saham yang telah diaktakan dalam akta Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., No. 10 tanggal 7 Desember 2015, Perusahaan membeli 999 saham MAH dari MIE, sehingga kepemilikan saham Perusahaan pada MAH menjadi 100,00%.

Based on the share sale and purchase agreement as notarized under Notarial deed No. 10 of R.M. Indiarto Budioso, S.H., dated 7 December 2015, the Company purchased 999 shares of MAH from MIE, so that share ownership of the Company in MAH become 100.00%.

Berdasarkan perjanjian jual beli saham yang telah diaktakan dalam akta Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., No. 37 tanggal 30 Desember 2015, MMM membeli 24.999.999 saham MAH dari Perusahaan, sehingga kepemilikan saham MMM pada MAH menjadi 100,00%.

Based on the share sale and purchase agreement as notarized under Notarial deed No. 37 of R.M. Indiarto Budioso, S.H., dated 30 December 2015, MMM purchased 24,999,999 shares of MAH from the Company, so that share ownership of MMM in MAH become 100.00%.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

d. Subsidiaries (Continued)

**PT Modern Asia Hospitaliti (MAH) (Lanjutan)**

**PT Modern Asia Hospitaliti (MAH) (Continued)**

Berdasarkan akta Notaris R.M. Indiarjo Budioso, S.H., No. 8 tanggal 20 Desember 2018, MAH melakukan perubahan nama dari PT Modern Asia Hotel menjadi PT Modern Asia Hospitaliti. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0032848.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 28 Desember 2018.

Based on Notarial deed No. 8 of R.M. Indiarjo Budioso, S.H., dated 20 December 2018, MAH changed its name from PT Modern Asia Hotel to PT Modern Asia Hospitaliti. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0032848.AH.01.02.Tahun 2018 dated 28 December 2018.

**PT Modern Graha Lestari (MGL)**

**PT Modern Graha Lestari (MGL)**

Berdasarkan akta Notaris No. 13 tanggal 28 April 2022 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarjo Budioso, S.H., MGL melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 1.500.000.000.000 menjadi Rp 3.000.000.000.000 dan disetor penuh dari Rp 1.272.678.353.000 menjadi Rp 2.126.278.353.000 yang disetor penuh oleh Perusahaan, sehingga kepemilikan saham Perusahaan pada MGL menjadi 100,00%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0089134.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 12 Mei 2022.

Based on Notarial deed No. 13 dated 28 April 2022 made by Notary R.M. Indiarjo Budioso, S.H., MGL increased its authorized share capital from Rp 1,500,000,000,000 to Rp 3,000,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 1,272,678,353,000 to Rp 2,126,278,353,000 which was fully paid by the Company, so that share ownership of the Company in MGL become 100.00%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0089134.AH.01.11.Tahun 2022 dated 12 May 2022.

**PT Pertiwi Development (PD)**

**PT Pertiwi Development (PD)**

Berdasarkan akta Notaris No. 23 tanggal 17 Desember 2015 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarjo Budioso, S.H., menyatakan bahwa seluruh saham PD milik MPI dijual kepada MMS, sehingga kepemilikan MMS pada PD menjadi sebesar 0,00%, serta peningkatan modal dasar PD menjadi sebesar Rp 500.000.000.000 dan modal ditempatkan dan disetor menjadi sebesar Rp 193.755.000.000. Penambahan modal ditempatkan sebesar Rp 58.755.000.000, seluruhnya disetor oleh MGL, sehingga kepemilikan saham MGL pada PD menjadi 100,00%.

Based on Notarial deed No. 23 dated 17 December 2015 made by Notary R.M. Indiarjo Budioso, S.H., all of PD's shares owned by MPI has been sold to MMS, so that MMS's ownership in PD become 0.00%, and PD's authorized shares become Rp 500,000,000,000 and issued and fully paid shares become Rp 193,755,000,000. The additional issued shares amounting to Rp 58,755,000,000 was fully paid by MGL, so that share ownership of MGL in PD become 100.00%.

**PT Bagasasi Inti Pratama (BIP)**

**PT Bagasasi Inti Pratama (BIP)**

Berdasarkan akta Notaris No. 10 tanggal 17 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris Lily Waty Tjahjadi, S.H., BIP melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 1.000.000.000.000 menjadi Rp 1.500.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 690.785.000.000 menjadi Rp 1.122.385.000.000 yang disetor penuh oleh MGL, sehingga kepemilikan saham MGL pada BIP menjadi 100,00%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0091557.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 18 Mei 2022.

Based on Notarial deed No. 10 dated 17 May 2022 made by Notary Lily Waty Tjahjadi, S.H., BIP increased its authorized share capital from Rp 1,000,000,000,000 to Rp 1,500,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 690,785,000,000 to Rp 1,122,385,000,000 which was fully paid by MGL, so that share ownership of MGL in BIP become 100.00%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0091557.AH.01.11.Tahun 2022 dated 18 May 2022.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

**PT Golden Surya Makmur (GSM)**

Berdasarkan perjanjian jual beli saham yang telah diaktakan dalam akta Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., No. 17 tanggal 16 Februari 2016, Perusahaan menjual 15.699 saham GSM kepada MGL, sehingga MGL memiliki 99,99% kepemilikan saham pada GSM.

**PT Terus Maju Perkasa (TMP)**

Berdasarkan perjanjian jual beli saham yang telah diaktakan dalam akta Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., No. 15 tanggal 16 Februari 2016, MGL membeli 91.999 saham TMP dari Perusahaan, sehingga kepemilikan saham MGL pada TMP menjadi 100,00%.

**PT Griya Sukamanah Permai (GSP)**

Berdasarkan akta Notaris No. 02 tanggal 17 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarto Budioso, S.H., GSP melakukan perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha, meningkatkan modal dasar dari Rp 1.000.000.000 menjadi Rp 500.000.000.000 dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 250.000.000 menjadi Rp 191.350.000.000 yang disetor penuh oleh MGL, sehingga kepemilikan saham MGL pada GSP menjadi 100,00%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0092238.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 18 Mei 2022.

**PT Bisnis Lancar Makmur (BLM)**

Berdasarkan akta Notaris Lily Wati Tjahjadi, S.H., No. 6 tanggal 26 Oktober 2019, MGL mendirikan BLM yang akan bergerak dalam bidang konstruksi, aktifitas perusahaan holding dan real estat melalui penyertaan dalam 249.999 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham atau sejumlah Rp 249.999.000, yang mewakili 100,00% kepemilikan di BLM. MMS memiliki 1 lembar saham kepemilikan pada BLM sebesar Rp 1.000, yang mewakili 0,00% kepemilikan di BLM.

**PT Sentralindo Karunia Lestari (SKL)**

Berdasarkan akta Notaris No. 11 tanggal 17 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris Lily Wati Tjahjadi, S.H., SKL melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 1.000.000.000 menjadi Rp 200.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 250.000.000 menjadi Rp 142.300.000.000 yang disetor penuh oleh MGL, sehingga kepemilikan saham MGL pada SKL menjadi 100,00%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0091453.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 18 Mei 2022.

1. GENERAL (Continued)

d. Subsidiaries (Continued)

**PT Golden Surya Makmur (GSM)**

Based on the share sale and purchase agreement as notarized under Notarial deed No. 17 of R.M. Indiarto Budioso, S.H., dated 16 February 2016, The Company sells 15,699 of its shares of GSM to MGL so that MGL has 99.99% share ownership in GSM.

**PT Terus Maju Perkasa (TMP)**

Based on the share sale and purchase agreement as notarized under Notarial deed No. 15 of R.M. Indiarto Budioso, S.H., dated 16 February 2016, MGL purchased 91,999 shares of TMP from the Company so that share ownership of MGL in TMP become 100.00%.

**PT Griya Sukamanah Permai (GSP)**

Based on Notarial deed No. 02 dated 17 May 2022 made by Notary R.M. Indiarto Budioso, S.H., GSP made changes in its aims and objectives as well as business activities, increased its authorized share capital from Rp 1,000,000,000 to Rp 500,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 250,000,000 to Rp 191,350,000,000 which was fully paid by MGL, so that share ownership of MGL in GSP become 100.00%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0092238.AH.01.11.Tahun 2022 dated 18 May 2022.

**PT Bisnis Lancar Makmur (BLM)**

Based on Notarial deed No. 6 of Lily Wati Tjahjadi, S.H., dated 26 October 2019, MGL established BLM, which will be engaged in construction, holding company activities and real estate through an investment in 249,999 shares with a nominal value of Rp 1,000 per share or a total of Rp 249,999,000, representing 100.00% ownership in BLM. MMS subscribed for 1 share in BLM amounting to Rp 1,000, representing 0.00% ownership in BLM.

**PT Sentralindo Karunia Lestari (SKL)**

Based on Notarial deed No. 11 dated 17 May 2022 made by Notary Lily Wati Tjahjadi, S.H., SKL increased its authorized share capital from Rp 1,000,000,000 to Rp 200,000,000,000 and increase its issued and fully paid share capital from Rp 250,000,000 to Rp 142,300,000,000 which was fully paid by MGL, so that share ownership of MGL in SKL become 100.00%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0091453.AH.01.11.Tahun 2022 dated 18 May 2022.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

**Modernland Overseas Pte. Ltd. (MLO)**

Berdasarkan perjanjian pemesanan saham pada tanggal 29 Maret 2017, MLO setuju untuk menerbitkan dan Perusahaan setuju untuk membayar 5.600.000 saham dengan harga penerbitan sebesar USD 1 sehingga total harga penerbitan USD 5.600.000 dan mewakili 100,00% kepemilikan di MLO.

**MLand Singapore Pte. Ltd. (MLS)**

Berdasarkan perjanjian pemesanan saham pada tanggal 13 April 2017, MLS setuju untuk menerbitkan dan MLO setuju untuk membayar 118.320.000 saham dengan harga penerbitan sebesar USD 1 sehingga total harga penerbitan USD 118.320.000 dan mewakili 100,00% kepemilikan di MLS.

**Marquee Land Pte. Ltd. (ML)**

Berdasarkan memorandum dan anggaran dasar ML dengan No. 201420328K pada tanggal 11 Juli 2014, Perusahaan mendirikan ML yang mempunyai kapasitas penuh untuk membawa atau mengambil alih bisnis dan aktivitas yang ada dan melakukan kegiatan atau memasuki transaksi yang ada, melalui penyertaan dalam 1.000 saham dengan nilai nominal USD 1 per saham atau sejumlah USD 1.000, yang mewakili 100,00% kepemilikan di ML.

**Castleland Singapore Pte. Ltd. (CLS)**

Berdasarkan perjanjian pemesanan saham pada tanggal 26 Agustus 2016, CLS setuju untuk menerbitkan dan ML setuju untuk membayar 18.230.542 saham dengan harga penerbitan sebesar USD 1 sehingga total harga penerbitan USD 18.230.542 sehingga kepemilikan saham ML pada CLS menjadi 100,00%.

**JGC Ventures Pte. Ltd. (JGCV)**

Berdasarkan memorandum dan anggaran dasar JGCV dengan No. 201826857D pada tanggal 6 Agustus 2018, Perusahaan mendirikan JGCV yang mempunyai kapasitas penuh untuk membawa atau mengambil alih bisnis dan aktivitas yang ada, melakukan kegiatan atau memasuki transaksi yang ada dan melalui penyertaan dalam 1 saham dengan nilai nominal USD 1 per saham atau sejumlah USD 1, yang mewakili 100,00% kepemilikan di JGCV.

1. GENERAL (Continued)

d. Subsidiaries (Continued)

**Modernland Overseas Pte. Ltd. (MLO)**

Based on share subscription agreement dated 29 March 2017, MLO agrees to issue and the Company agrees to subscribe an aggregate of 5,600,000 shares at an issue price of USD 1 in cash making an aggregate issue price of USD 5,600,000 and representing 100.00% ownership in MLO.

**MLand Singapore Pte. Ltd. (MLS)**

Based on share subscription agreement dated 13 April 2017, MLS agrees to issue and MLO agrees to subscribe an aggregate of 118,320,000 shares at an issue price of USD 1 in cash making an aggregate issue price of USD 118,320,000 and representing 100.00% ownership in MLS.

**Marquee Land Pte. Ltd. (ML)**

Based on memorandum and articles of ML with registration No. 201420328K dated 11 July 2014, the Company established ML, which has full capacity to carry on or undertake any business or activity and to act or enter into any transaction, through an investment in 1,000 shares with a nominal value of USD 1 per share or a total of USD 1,000, representing 100.00% ownership in ML.

**Castleland Singapore Pte. Ltd. (CLS)**

Based on share subscription agreement dated 26 August 2016, CLS agrees to issue and ML agrees to subscribe an aggregate of 18,230,542 shares at an issue price of USD 1 in cash making an aggregate issue price of USD 18,230,542 so that share ownership of ML in CLS become 100.00%.

**JGC Ventures Pte. Ltd. (JGCV)**

Based on memorandum and articles of JGCV with registration No. 201826857D dated 6 August 2018, the Company established JGCV, which has full capacity to carry on or undertake any business or activity and to act or enter into any transaction, through an investment in 1 share with a nominal value of USD 1 per share or a total of USD 1, representing 100.00% ownership in JGCV.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. **U M U M** (Lanjutan)

1. **GENERAL** (Continued)

d. **Entitas Anak** (Lanjutan)

d. **Subsidiaries** (Continued)

**MDLN Holdings Pte. Ltd. (MDLH)**

**MDLN Holdings Pte. Ltd. (MDLH)**

Berdasarkan memorandum dan anggaran dasar MDLH dengan No. 201826863M pada tanggal 6 Agustus 2018, JGCV mendirikan MDLH yang mempunyai kapasitas penuh untuk membawa atau mengambil alih bisnis dan aktivitas yang ada, melakukan kegiatan atau memasuki transaksi yang ada dan melalui penyertaan dalam 1 saham dengan nilai nominal USD 1 per saham atau sejumlah USD 1, yang mewakili 100,00% kepemilikan di MDLH.

Based on memorandum and articles of MDLH with registration No. 201826863M dated 6 August 2018, JGCV established MDLH, which has full capacity to carry on or undertake any business or activity and to act or enter into any transaction, through an investment in 1 share with a nominal value of USD 1 per share or a total of USD 1, representing 100.00% ownership in MDLH.

**PT Modern Mitra Pratama (MMP)**

**PT Modern Mitra Pratama (MMP)**

Berdasarkan akta Notaris Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 2 tanggal 4 Juli 2018, MMP melakukan peningkatan modal dasar dari Rp 10.000.000.000 menjadi Rp 400.000.000.000 dan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 2.500.000.000 menjadi Rp 120.000.000.000 yang diambil seluruhnya oleh Perusahaan, yang mewakili 100,00% kepemilikan di MMP.

Based on Notarial Deed No. 2 by Audrey Tedja, S.H., M.Kn., dated 4 July 2018, MMP increase authorized shares from Rp 10,000,000,000 to Rp 400,000,000,000 and issued and fully paid share capital from Rp 2,500,000,000 to Rp 120,000,000,000 which was fully paid by the Company, representing 100,00% ownership in MMP.

**PT Mitra Pratama Finance (MPF)**

**PT Mitra Pratama Finance (MPF)**

Berdasarkan akta Notaris Chandra Lim, S.H., LL.M No. 63 tanggal 30 Agustus 2018, MMP mendirikan MPF yang akan bergerak dalam bidang jasa pembiayaan melalui penyertaan dalam 99.999 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham atau sejumlah Rp 99.999.000.000, yang mewakili 99,99% kepemilikan di MPF. MMS memiliki 1 lembar saham kepemilikan pada MPF sebesar Rp 1.000.000, yang mewakili 0,01% kepemilikan di MPF.

Based on Notarial deed No. 63 of Chandra Lim, S.H., LL.M, dated 30 August 2018, MMP established MPF, which will be engaged in financing services, through an investment in 99,999 shares with a nominal value of Rp 1,000,000 per share or a total of Rp 99,999,000,000, representing 99.99% ownership in MPF. MMS subscribed for 1 share in MPF amounting to Rp 1,000,000, representing 0.01% ownership in MPF.

**PT Mitra Aplikasi Kosmo Indonesia (MAKI)**

**PT Mitra Aplikasi Kosmo Indonesia (MAKI)**

Berdasarkan akta Notaris Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 29 tanggal 23 Januari 2019, MMP mendirikan MAKI yang akan bergerak dalam bidang perdagangan, jasa dan aktifitas profesional melalui penyertaan dalam 249.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham atau sejumlah Rp 249.000.000, yang mewakili 99,60% kepemilikan di MAKI. MMS memiliki 1.000 lembar saham kepemilikan pada MAKI sebesar Rp 1.000.000, yang mewakili 0,40% kepemilikan di MAKI.

Based on Notarial deed No. 29 of Audrey Tedja, S.H., M.Kn., dated 23 January 2019, MMP established MAKI, which will be engaged in trading, services and professional activities through an investment in 249,000 shares with a nominal value of Rp 1,000 per share or a total of Rp 249,000,000, representing 99.60% ownership in MAKI. MMS subscribed for 1,000 share in MAKI amounting to Rp 1,000,000, representing 0.40% ownership in MAKI.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

d. Subsidiaries (Continued)

**PT Modern Mitrakarya Serasi (MMS)**

**PT Modern Mitrakarya Serasi (MMS)**

Berdasarkan akta Notaris Audrey Tedja S.H., M.Kn., No. 6 tanggal 31 Juli 2015, Perusahaan mendirikan MMS yang akan bergerak dalam bidang pembangunan dan investasi melalui penyertaan dalam 1.249 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham atau sejumlah Rp 1.249.000.000, yang mewakili 99,92% kepemilikan di MMS. William Honoris memiliki 1 lembar saham kepemilikan pada MMS sebesar Rp 1.000.000, yang mewakili 0,08% kepemilikan di MMS.

Based on Notarial deed No. 6 of Audrey Tedja S.H., M.Kn., dated 31 July 2015, the Company established MMS, which will be engaged in development and investment, through an investment in 1,249 shares with a nominal value of Rp 1,000,000 per share or a total of Rp 1,249,000,000, representing 99.92% ownership in MMS. William Honoris subscribed for 1 share in MMS amounting to Rp 1,000,000, representing 0.08% ownership in MMS.

e. Dewan Komisaris dan Direksi, Komite Audit serta Karyawan

e. Boards of Commissioners and Directors, Audit Committee and Employees

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

The members of the Company's Boards of Commissioners and Directors as of 31 December 2023 and 2022 are as follows:

	<b><u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u></b>	<b><u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u></b>	
<b><u>Dewan Komisaris</u></b>			<b><u>Board of Commissioners</u></b>
Komisaris Utama	Luntungan Honoris	Luntungan Honoris	President Commissioner
Komisaris	Dwi Priyatno	Dwi Priyatno	Commissioner
Komisaris	Edwyn Lim	Edwyn Lim	Commissioner
Komisaris Independen	Nita Tanawidjaja	Nita Tanawidjaja	Independent Commissioner
Komisaris Independen	Iwan Suryawijaya	Iwan Suryawijaya	Independent Commissioner
<b><u>Dewan Direksi</u></b>			<b><u>Board of Directors</u></b>
Direktur Utama	William Honoris	William Honoris	President Director
Direktur	Dharma Mitra Sigamani	Dharma Mitra Sigamani	Director
Direktur	Herman	Herman	Director
Direktur	Fetrizal Bobby Heryunda	David Iman Santosa	Director
Direktur	Pascall Wilson	-	Director

Susunan Komite Audit pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

The members of the Audit Committee as of 31 December 2023 and 2022 are as follows:

Ketua	Nita Tanawidjaja	Chairman
Anggota	Hari Hartoyo	Member
Anggota	Bernard Saleh	Member

Susunan Komite Nominasi dan Remunerasi pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

The members of the Nomination and Remuneration Committee as of 31 December 2023 and 2022 are as follows:

Ketua	Iwan Suryawijaya	Chairman
Anggota	Luntungan Honoris	Member
Anggota	Edwyn Lim	Member

Berdasarkan Surat Perusahaan No. 062/MDLN-DIR/IX/2021 tanggal 27 September 2021, Perusahaan menetapkan Yahya Danu Kusumo Pate sebagai pejabat sementara Sekretaris Perusahaan.

Based on Company Letter No. 062/MDLN-DIR/IX/2021 dated 27 September 2021, the Company appointed Yahya Danu Kusumo Pate as acting Corporate Secretary.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. U M U M (Lanjutan)**

**e. Dewan Komisaris dan Direksi, Komite Audit serta Karyawan (Lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 Perusahaan dan entitas anak mempunyai karyawan masing-masing sejumlah 924 dan 952 (Tidak diaudit).

**1. GENERAL (Continued)**

**e. Boards of Commissioners and Directors, Audit Committee and Employees (Continued)**

As of 31 December 2023 and 2022, the Company and subsidiaries have 924 and 952 employees, respectively (Unaudited).

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**

**a. Pernyataan Kepatuhan**

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI") dan Peraturan Nomor VIII.G.7 tentang Pedoman Penyajian serta Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh OJK (dahulu Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK)) untuk Perusahaan Publik.

**b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan basis akrual dan dasar pengukuran dengan menggunakan konsep biaya perolehan, kecuali untuk akun-akun tertentu yang disusun berdasarkan pengukuran lain dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun yang bersangkutan.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung, menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang dikelompokkan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp), yang juga merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

Penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian berdasarkan PSAK mengharuskan penggunaan asumsi dan estimasi akuntansi kritical tertentu. Penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian juga mengharuskan manajemen untuk melakukan pertimbangan di dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup. Hal yang melibatkan pertimbangan dengan tingkat kompleksitas yang tinggi, atau asumsi dan estimasi yang bersifat signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian diungkapkan dalam Catatan 3.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION**

**a. Statement of Compliance**

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which are comprised of the Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations to Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants ("DSAK-IAI") and the Regulation Number VIII.G.7 on Guidelines on Financial Statements Presentations and Disclosures issued by the OJK (formerly BAPEPAM-LK) for Publicly Listed Company.

**b. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements**

The consolidated financial statements have been prepared using the accrual basis and the measurement basis used is historical cost concept, except for certain accounts which are prepared under other measurement basis as described in the accounting policies of the respective accounts.

The consolidated statement of cash flows, which has been prepared using direct method, present receipts and disbursements of cash and cash equivalents classified into operating, investing and financing activities.

The reporting currency used in the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah (Rp), which is also the Company's functional currency.

The preparation of the consolidated financial statements in conformity with PSAK requires the use of certain critical accounting estimates and assumptions. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Group's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the consolidated financial statements are disclosed in Note 3.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian  
(Lanjutan)

b. Basis of Preparation of the Consolidated Financial  
Statements (Continued)

Perubahan Kebijakan Akuntansi

Changes in Accounting Policies

Standar dan Amendemen Baru Standar Akuntansi  
Keuangan

New Standards and Amendments of Financial  
Accounting Standards

Kebijakan akuntansi yang diadopsi adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi keuangan tahun sebelumnya, kecuali bagi pengadopsian standar dan amendemen baru yang berlaku efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2023. Perubahan kebijakan akuntansi Grup, dibuat sebagaimana disyaratkan sesuai dengan ketentuan transisi dalam masing-masing standar dan amendemen.

Accounting policies adopted are consistent with those of the previous financial year, except for the adoption of the new standards and amendments that are effective on or after 1 January 2023. Changes to the Group's accounting policies have been made as required, in accordance with the transitional provisions in the respective standards and amendments.

Standar dan amendemen baru yang telah diterbitkan, dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 namun tidak berdampak material terhadap laporan keuangan adalah sebagai berikut:

New standards and amendments issued and effective for the financial year at or after 1 January 2023 which do not have material impact on the financial statement are as follows:

- Amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan" - pengungkapan kebijakan akuntansi;

- Amendments PSAK 1, "Presentation of financial statements" - disclosure of accounting policies;

Amendemen PSAK 1 mengharuskan entitas untuk mengungkapkan kebijakan akuntansi yang material dibandingkan signifikan. Amendemen ini mendefinisikan apa itu "informasi kebijakan akuntansi material" dan menjelaskan bagaimana mengidentifikasi kapan kebijakan akuntansi itu material. Lebih lanjut, amendemen ini mengklarifikasi bahwa kebijakan akuntansi yang tidak material tidak perlu diungkapkan. Apabila diungkapkan, tidak mengaburkan informasi kebijakan akuntansi material.

The amended PSAK 1 required entities to disclose their material rather than their significant accounting policies. The amendments define what is "material accounting policy information" and explain how to identify when accounting policy information is material. They further clarify that immaterial accounting policy information does not need to be disclosed. If it is disclosed, it should not obscure material accounting information.

- Amendemen PSAK 16, "Aset Tetap" tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan;

- Amendment PSAK 16, "Fixed Assets" about proceeds before intended use;

Amendemen tersebut melarang entitas untuk mengurangi biaya perolehan aset tetap dari penerimaan penjualan yang dihasilkan oleh aset tetap sebelum penggunaan yang diintensikan. Amendemen ini mengklarifikasi arti "pengujian" bahwa ketika menguji apakah suatu aset berfungsi dengan baik, suatu entitas menilai kinerja teknis dan kinerja fisik dari aset tersebut.

The amendment prohibits entities from deducting from the cost of a fixed asset the proceeds received from selling items produced by the fixed asset before it is ready for its intended use. It also clarifies that an entity is "testing" whether the asset is functioning properly, when it assesses the technical and physical performance of the asset.

Entitas mengungkapkan secara terpisah jumlah hasil dan biaya perolehan terkait dengan item yang dihasilkan yang bukan merupakan output dari aktivitas normal entitas.

Entities must disclose separately the amounts of proceeds and costs relating to items produced that are not an output of the entity's ordinary activities.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian  
(Lanjutan)

b. Basis of Preparation of the Consolidated Financial  
Statements (Continued)

Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

Changes in Accounting Policies (Continued)

Standar dan Amendemen Baru Standar Akuntansi  
Keuangan (Lanjutan)

New Standards and Amendments of Financial  
Accounting Standards (Continued)

Standar dan amendemen baru yang telah diterbitkan, dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 namun tidak berdampak material terhadap laporan keuangan adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

New standards and amendments issued and effective for the financial year at or after 1 January 2023 which do not have material impact on the financial statement are as follows: (Continued)

- Amendemen PSAK 25, “Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan” - definisi estimasi akuntansi; dan

- Amendment PSAK 25, “Accounting Policies, Changes in Accounting Estimate and Errors” - definition of accounting estimates; and

Amendemen PSAK 25 mengklarifikasi bagaimana entitas membedakan perubahan kebijakan akuntansi dari perubahan estimasi akuntansi. Perbedaan ini penting, karena perubahan estimasi akuntansi diterapkan secara prospektif untuk transaksi masa depan dan peristiwa masa depan lainnya, sedangkan perubahan kebijakan akuntansi umumnya diterapkan secara retrospektif terhadap transaksi masa lalu dan peristiwa masa lalu lainnya serta periode berjalan.

The amendment PSAK 25 clarifies how companies should distinguish changes in accounting policies from changes in accounting estimates. The distinction is important, because changes in accounting estimates are applied prospectively to future transactions and other future events, whereas changes in accounting policies are generally applied retrospectively to past transactions and other past events as well as the current period.

- Amendemen PSAK 46, “Pajak Penghasilan” - pajak tangguhan terkait aset dan liabilitas yang timbul dari transaksi tunggal.

- Amendment PSAK 46, “Income Taxes” - deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction.

Amendemen PSAK 46 mensyaratkan entitas untuk mengakui pajak tangguhan atas transaksi dimana pada pengakuan awalnya, menimbulkan perbedaan temporer kena pajak yang dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama. Amendemen ini akan berlaku untuk jenis transaksi seperti sewa bagi penyewa dan kewajiban pembongkaran yang mensyaratkan pengakuan tambahan atas aset dan liabilitas pajak tangguhan.

The amendment PSAK 46 require companies to recognise deferred tax on transactions that on initial recognition, give rise to equal amounts of deductible taxable temporary differences. The amendment will typically apply to transactions such as leases of lessees and decommissioning obligations, and will require the recognition of additional deferred tax assets and liabilities.

Amendemen tersebut harus diterapkan pada transaksi yang terjadi pada atau setelah awal periode komparatif paling awal yang disajikan.

The amendment should be applied to transactions that occur on or after the beginning of the earliest comparative period presented.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian  
(Lanjutan)

b. Basis of Preparation of the Consolidated Financial  
Statements (Continued)

Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

Changes in Accounting Policies (Continued)

Standar dan Amendemen Baru Standar Akuntansi  
Keuangan (Lanjutan)

New Standards and Amendments of Financial  
Accounting Standards (Continued)

Standar dan amendemen baru yang telah diterbitkan, dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 namun tidak berdampak material terhadap laporan keuangan adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

New standards and amendments issued and effective for the financial year at or after 1 January 2023 which do not have material impact on the financial statement are as follows: (Continued)

- Amendemen PSAK 46, "Pajak Penghasilan" - pajak tangguhan terkait aset dan liabilitas yang timbul dari transaksi tunggal. (Lanjutan)

- Amendment PSAK 46, "Income Taxes" - deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction. (Continued)

Selain itu, entitas harus mengakui aset pajak tangguhan (sepanjang kemungkinan besar aset tersebut dapat digunakan) dan liabilitas pajak tangguhan termasuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan perbedaan temporer terkait lainnya, akan diakui pada awal periode komparatif paling awal.

In addition, entities should recognise deferred tax assets (to the extent that it is probable that they can be utilised) and deferred tax liabilities at the beginning of the earliest comparative period for all deductible and taxable temporary differences associated.

Efek kumulatif atas pengakuan penyesuaian ini diakui dalam saldo laba, atau komponen ekuitas lainnya, jika sesuai.

The cumulative effect of recognising these adjustments is recognised in retained earnings, or another component of equity, as appropriate.

Amendemen baru yang telah diterbitkan, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2023 adalah sebagai berikut:

New amendments issued but not yet effective for the financial year beginning at 1 January 2023 are as follows:

- Amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan" - klasifikasi liabilitas jangka pendek atau jangka panjang;

- Amendments PSAK 1, "Presentation of Financial Statements" - classification of liabilities as current or non-current;

Amendemen PSAK 1 mengklarifikasi bahwa kewajiban diklasifikasikan sebagai lancar atau tidak lancar, berdasarkan pada hak yang ada pada akhir periode pelaporan. Klasifikasi tidak terpengaruh oleh ekspektasi entitas atau peristiwa setelah tanggal pelaporan (misalnya penerimaan waiver atau pelanggaran perjanjian). Amendemen tersebut juga mengklarifikasi apa yang dimaksud PSAK 1 perihal "penyelesaian" liabilitas.

The amendment PSAK 1 clarifies that liabilities are classified as either current or non-current, depending on the rights that exist at the end of the reporting period. Classification is unaffected by the expectations of the entity or events after the reporting date (e.g. the receipt of a waiver or a breach of covenant). The amendments also clarify what PSAK 1 means when it refers to the "settlement" of a liability.

Amendemen tersebut dapat memengaruhi klasifikasi liabilitas, terutama untuk entitas yang sebelumnya mempertimbangkan intensi manajemen untuk menentukan klasifikasi dan untuk beberapa liabilitas yang dapat dikonversi menjadi ekuitas.

The amendment could affect the classification of liabilities, particularly for entities that previously considered management's intentions to determine classification and for some liabilities that can be converted into equity.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian  
(Lanjutan)

b. Basis of Preparation of the Consolidated Financial  
Statements (Continued)

Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

Changes in Accounting Policies (Continued)

Standar dan Amendemen Baru Standar Akuntansi  
Keuangan (Lanjutan)

New Standards and Amendments of Financial  
Accounting Standards (Continued)

Amendemen baru yang telah diterbitkan, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2023 adalah sebagai berikut:  
(Lanjutan)

New amendments issued but not yet effective for the financial year beginning at 1 January 2023 are as follows: (Continued)

- Amendemen PSAK 1, “Penyajian Laporan Keuangan” - klasifikasi kewajiban lancar atau tidak lancar; (Lanjutan)

- Amendments PSAK 1, “Presentation of Financial Statements” - classification of liabilities as current or non-current; (Continued)

Amendemen ini mengklarifikasi kondisi yang harus dipenuhi oleh entitas dalam waktu dua belas bulan setelah periode pelaporan yang dapat mempengaruhi klasifikasi dari liabilitas.

The amendment clarifies how conditions with which an entity must comply within twelve months after the reporting period affect the classification of a liability.

Standar ini harus diterapkan secara retrospektif sesuai dengan persyaratan dalam PSAK 25, “Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan”.

This standard must be applied retrospectively in accordance with the requirements in PSAK 25, “Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors”.

- Amendemen PSAK 73, “Sewa” - Liabilitas Sewa dalam Jual dan Sewa-balik; dan

- Amendments PSAK 73, “Leases” - Lease Liability in Sale and Leaseback; and

Amendemen ini memberikan penegasan atas pengukuran selanjutnya untuk transaksi jual dan sewa-balik. Amendemen ini mensyaratkan penjual-penyewa untuk menentukan “pembayaran sewa” atau “pembayaran sewa revisian” sehingga penjual-penyewa tidak mengakui keuntungan atau kerugian terkait hak pakai yang ditahan penjual-penyewa, setelah tanggal dimulainya. Transaksi jual dan sewa-balik dengan pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau suku bunga kemungkinan besar akan berdampak.

This amendment explains how an entity accounts for a sale and leaseback after the date of the transaction. The amendment requires the seller-lessee to determine “lease payments” or “revised lease payments” such that the seller-lessee does not recognise a gain or loss that relates to the right-of-use retained by the seller-lessee, after the commencement date. Sale and leaseback transactions where some or all the lease payments are variable lease payments that do not depend on an index or rate are most likely to be impacted.

- PSAK 74, “Kontrak Asuransi”.

- PSAK 74, “Insurance Contract”.

PSAK 74 diadopsi dari IFRS 17 diterbitkan oleh DSAK IAI pada tahun 2020 menggantikan PSAK 62 (IFRS 4) untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025.

PSAK 74 adopted from IFRS 17 was issued by DSAK IAI in 2020 and replaces PSAK 62 (IFRS 4) for annual reporting period beginning on or after 1 January 2025.

PSAK 74 memperkenalkan pendekatan akuntansi kontrak asuransi yang konsisten secara internasional. Sebelum PSAK 74, terdapat keragaman yang signifikan terkait dengan akuntansi dan pengungkapan kontrak asuransi, dengan PSAK 62 mengizinkan banyak pendekatan akuntansi sebelumnya untuk diikuti.

PSAK 74 introduces an internationally consistent approach to the accounting for insurance contracts. Prior to PSAK 74, significant diversity has existed relating to the accounting for and disclosure of insurance contracts, with PSAK 62 permitting many previous accounting approaches to be followed.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian  
(Lanjutan)

b. Basis of Preparation of the Consolidated Financial  
Statements (Continued)

Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

Changes in Accounting Policies (Continued)

Standar dan Amendemen Baru Standar Akuntansi  
Keuangan (Lanjutan)

New Standards and Amendments of Financial  
Accounting Standards (Continued)

Amendemen baru yang telah diterbitkan, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2023 adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

New amendments issued but not yet effective for the financial year beginning at 1 January 2023 are as follows: (Continued)

• PSAK 74, "Kontrak Asuransi". (Lanjutan)

• PSAK 74, "Insurance Contract". (Continued)

Karena PSAK 74 berlaku untuk seluruh kontrak asuransi yang diterbitkan oleh suatu entitas (dengan pengecualian ruang lingkup terbatas), penerapannya mungkin berdampak pada entitas non-perusahaan asuransi. Grup melakukan penilaian terhadap kontrak dan operasinya dan menyimpulkan bahwa penerapan PSAK 74 tidak mempunyai dampak terhadap laporan keuangan konsolidasian tahunan Grup.

Since PSAK 74 applies to all insurance contracts issued by an entity (with limited scope exclusions), its adoption may have an effect on non-insurers entity. The Group carried out an assessment of its contracts and operations and concluded that the adoption of PSAK 74 has had no effect on the annual consolidated financial statements of the Group.

Pada saat penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Grup sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru pada laporan keuangan konsolidasian Grup.

As at the issuance date of these consolidated financial statements, the Group is evaluating the potential impact of these new standards on the Group's consolidated financial statements.

Mulai 1 Januari 2024, referensi masing-masing PSAK dan ISAK akan diubah sebagaimana diumumkan oleh DSAK-IAI.

Starting 1 January 2024, the reference of each PSAK and ISAK will be changed as announced by DSAK-IAI.

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian

c. Principles of Consolidation

Laporan keuangan konsolidasian meliputi akun-akun Induk Perusahaan dan seluruh entitas anak seperti yang dijelaskan di Catatan 1d. Pengendalian didapat ketika Grup terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas investee.

The consolidated financial statements include the accounts of the Parent Company and all the subsidiaries mentioned in Note 1d. Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through power over the investee.

Dengan demikian, Grup mengendalikan investee jika dan hanya jika Grup memiliki:

Specifically, the Group controls an investee if and only if the Group has:

- kekuasaan atas investee (Contoh hak saat ini yang memberikan kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan investee);
- eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee; dan
- kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk mempengaruhi jumlah imbal hasilnya.

- power over the investee (i.e. existing rights that give the current ability to direct the relevant activities of the investee);
- exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- the ability to use its power over the investee to affect its returns.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian (Lanjutan)

c. Principles of Consolidation (Continued)

Ketika Grup mempunyai hak suara kurang dari mayoritas atau hak serupa terhadap *investee*, Grup mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan dalam menilai apakah terdapat kekuasaan atas sebuah *investee*, termasuk:

When the Group has less than majority of the voting rights or similar rights to an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

- a. pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara lain *investee*;
- b. hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan
- c. hak suara Grup dan hak suara potensial.

- a. the contractual arrangement with the other vote holders of the investee;
- b. rights arising from other contractual arrangements; and
- c. the Group's voting rights and potential voting rights.

Grup menilai kembali apakah terdapat atau tidak pengendalian terhadap *investee* jika fakta dan keadaan yang menunjukkan bahwa ada perubahan satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal pengendalian dialihkan ke Grup dan dihentikan untuk dikonsolidasi sejak tanggal pengendalian ditransfer keluar dari Grup.

The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Subsidiaries are fully consolidated from the date control is transferred to the Group and cease to be consolidated from the date control is transferred out of the Group.

Aset, liabilitas, pendapatan dan beban dari entitas anak, yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan, termasuk dalam laporan laba rugi dari tanggal Grup mendapatkan pengendalian sampai dengan tanggal Grup berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the statement of income from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan ke pemilik entitas induk dari Grup dan kepentingan non-pengendali, meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan non-pengendali memiliki saldo defisit.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests, even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

Ketika diperlukan, penyesuaian dibuat pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya seragam dengan kebijakan akuntansi Grup. Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, pendapatan, beban dan arus kas dalam intra Grup terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup dieliminasi seluruhnya dalam konsolidasi.

When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies. All intra-group assets and liabilities, equity, income expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup:

In case of loss of control over a subsidiary, the Group:

- menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas entitas anak;
- menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;

- derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary;
- derecognizes the carrying amount of any NCI;
- derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any;
- recognizes the fair value of the consideration received;

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)**

**c. Prinsip-prinsip Konsolidasian (Lanjutan)**

**c. Principles of Consolidation (Continued)**

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup: (Lanjutan)

*In case of loss of control over a subsidiary, the Group: (Continued)*

- mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian; dan
- mereklasifikasi bagian induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai penghasilan komprehensif ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba.

- recognizes the fair value of any investment retained;
- recognizes the surplus or deficit in profit or loss in consolidated statement of comprehensive income; and
- reclassifies the parent's share of components previously recognized in comprehensive income to consolidated statement of comprehensive income or retained earnings, as appropriate.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Ketika pengendalian atas entitas anak hilang, bagian kepemilikan yang tersisa di entitas tersebut diukur kembali pada nilai wajarnya dan keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

*Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in the loss of control are accounted for as equity transactions. When control over a previous subsidiary is lost, any remaining interest in the entity is remeasured at fair value and the resulting gain or loss is recognised in consolidated statement of comprehensive income.*

Kepentingan non-pengendali ("KNP") mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset bersih dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

*Non-controlling interest ("NCI") represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiary attributable to equity interests that are not owned directly or indirectly by the Company, which is presented in the consolidated statement of comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to the equity holders of the parent company.*

**d. Aset Keuangan**

**d. Financial Assets**

**i. Klasifikasi**

**i. Classification**

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori pengukuran berikut:

*The Group classifies its financial assets in the following measurement categories:*

- aset keuangan yang diukur pada nilai wajar (baik melalui penghasilan komprehensif lain, atau melalui laba rugi), dan
- aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

- those to be measured subsequently at fair value (either through other comprehensive income, or through profit or loss), and
- those to be measured at amortised cost.

Klasifikasi tersebut tergantung pada model bisnis entitas untuk mengelola aset keuangan dan persyaratan kontraktual arus kas.

*The classification depends on the entity's business model for managing the financial assets and the contractual terms of the cashflows.*

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

d. Aset Keuangan (Lanjutan)

d. Financial Assets (Continued)

i. Klasifikasi (Lanjutan)

i. Classification (Continued)

Untuk aset yang diukur pada nilai wajar, keuntungan dan kerugian akan dicatat dalam laba rugi atau penghasilan komprehensif lain. Untuk investasi pada instrumen utang, hal ini akan bergantung pada model bisnis dimana investasi tersebut diadakan. Untuk investasi pada instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan, hal ini akan tergantung pada apakah Grup telah melakukan pemilihan takterbatalkan pada saat pengakuan awal untuk mencatat investasi ekuitas pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

For assets measured at fair value, gains and losses will either be recorded in profit or loss or other comprehensive income. For investments in debt instruments, this will depend on the business model in which the investment is held. For investments in equity instruments that are not held for trading, this will depend on whether the Group has made an irrevocable election at the time of initial recognition to account for the equity investment at fair value through other comprehensive income.

Grup mereklasifikasi investasi utang jika, dan hanya jika, model bisnis untuk mengelola aset tersebut berubah.

The Group reclassifies debt investments if, and only if, its business model for managing those assets changes.

ii. Pengukuran

ii. Measurement

Pada pengakuan awal, Grup mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan. Biaya transaksi dari aset keuangan yang dicatat pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan pada laba rugi.

At initial recognition, the Group measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss, transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial asset. Transaction costs of financial assets carried at fair value through profit or loss are expensed in profit or loss.

Aset keuangan dengan derivatif melekat dipertimbangkan secara keseluruhan saat menentukan apakah arus kasnya hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga.

Financial assets with embedded derivatives are considered in their entirety when determining whether their cash flows are solely payment of principal and interest.

Instrumen utang

Debt instrument

Pengukuran selanjutnya instrumen utang bergantung pada model bisnis Grup dalam mengelola aset dan karakteristik arus kas dari aset tersebut. Ada tiga kategori pengukuran dimana Grup mengklasifikasikan instrumen utangnya:

Subsequent measurement of debt instruments depends on the Group's business model for managing the asset and the cash flow characteristics of the asset. There are three measurement categories into which the Group classifies its debt instruments:

• Biaya perolehan diamortisasi

• Amortised cost

Aset yang dimiliki untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dimana arus kas tersebut hanya mewakili pembayaran pokok dan bunga diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

Assets that are held for collection of contractual cash flows where those cash flows represent solely payments of principal and interest are measured at amortised cost.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

d. Aset Keuangan (Lanjutan)

d. Financial Assets (Continued)

ii. Pengukuran (Lanjutan)

ii. Measurement (Continued)

Instrumen utang (Lanjutan)

Debt instrument (Continued)

Ada tiga kategori pengukuran dimana Grup mengklasifikasikan instrumen utangnya: (Lanjutan)

There are three measurement categories into which the Group classifies its debt instruments: (Continued)

• Biaya perolehan diamortisasi (Lanjutan)

• Amortised cost (Continued)

Keuntungan atau kerugian dari investasi utang yang selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dan bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai, diakui dalam laba rugi pada saat aset tersebut dihentikan pengakuannya atau penurunan nilainya. Penghasilan bunga dari aset keuangan tersebut dimasukkan ke dalam penghasilan keuangan dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

A gain or loss on a debt investment that is subsequently measured at amortised cost and is not part of a hedging relationship is recognised in profit or loss when the asset is derecognised or impaired. Interest income from these financial assets is included in finance income using the effective interest rate method.

Grup memiliki aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi berupa kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan dana yang dibatasi penggunaannya.

The Group's financial assets measured at amortised cost include cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables and restricted funds.

• Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI)

• Fair value through other comprehensive income (FVOCI)

Aset yang dimiliki untuk mendapatkan arus kas kontraktual dan untuk menjual aset keuangan, di mana arus kas aset tersebut hanya atas pembayaran pokok dan bunga, diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

Assets that are held for collection of contractual cash flows and for selling the financial assets, where the assets' cash flows represent solely payments of principal and interest, are measured at FVOCI.

Perubahan nilai tercatat dilakukan melalui penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk pengakuan keuntungan atau kerugian penurunan nilai, penghasilan bunga dan keuntungan dan kerugian selisih kurs yang diakui dalam laba rugi. Ketika aset keuangan dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui di penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi dan diakui dalam keuntungan/(kerugian) lain-lain.

Movements in the carrying amount are taken through OCI, except for the recognition of impairment gains or losses, interest revenue and foreign exchange gains and losses which are recognised in profit or loss. When the financial asset is derecognised, the cumulative gain or loss previously recognised in OCI is reclassified from equity to profit or loss and recognised in other gains/(losses).

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

d. Aset Keuangan (Lanjutan)

d. Financial Assets (Continued)

ii. Pengukuran (Lanjutan)

ii. Measurement (Continued)

Instrumen utang (Lanjutan)

Debt instrument (Continued)

Ada tiga kategori pengukuran dimana Grup mengklasifikasikan instrumen utangnya: (Lanjutan)

There are three measurement categories into which the Group classifies its debt instruments: (Continued)

- Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI) (Lanjutan)

- Fair value through other comprehensive income (FVOCI) (Continued)

Penghasilan bunga dari aset keuangan tersebut dimasukkan ke dalam penghasilan keuangan dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan dan kerugian selisih kurs disajikan dalam keuntungan dan kerugian lain-lain dan beban penurunan nilai pada beban lain-lain.

Interest income from these financial assets is included in finance income using the effective interest rate method. Foreign exchange gains and losses are presented in other gains and losses and impairment expenses in other expenses.

Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada FVOCI pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

The Group does not have financial assets measured at FVOCI as of 31 December 2023 and 2022.

- Nilai wajar melalui laba rugi (FVPL)

- Fair value through profit or loss (FVPL)

Aset yang tidak memenuhi kriteria untuk biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Assets that do not meet the criteria for amortised cost or FVOCI are measured at fair value through profit or loss.

Keuntungan atau kerugian dari investasi utang yang selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai, diakui dalam laba rugi dan disajikan bersih dalam laba rugi di dalam keuntungan/(kerugian) lainnya dalam periode kemunculannya.

A gain or loss on a debt investment that is subsequently measured at fair value through profit or loss and is not part of a hedging relationship is recognised in profit or loss and presented net in the profit or loss within other gains/(losses) in the period in which it arises.

Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada FVPL pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

The Group does not have financial assets measured at FVPL as of 31 December 2023 and 2022.

Instrumen ekuitas

Equity instrument

Grup selanjutnya mengukur semua investasi ekuitas pada nilai wajar. Jika manajemen Grup telah memilih untuk menyajikan keuntungan dan kerugian nilai wajar atas investasi ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain, tidak ada reklasifikasi keuntungan dan kerugian nilai wajar ke laba rugi setelah penghentian pengakuan investasi tersebut.

The Group subsequently measures all equity investments at fair value. Where the Group's management has elected to present fair value gains and losses on equity investments in other comprehensive income, there is no subsequent reclassification of fair value gains and losses to profit or loss following the derecognition of the investment.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

d. Aset Keuangan (Lanjutan)

d. Financial Assets (Continued)

ii. Pengukuran (Lanjutan)

ii. Measurement (Continued)

Instrumen ekuitas (Lanjutan)

Equity instrument (Continued)

Dividen dari investasi semacam itu tetap diakui dalam laba rugi sebagai penghasilan lainnya ketika hak Grup untuk menerima pembayaran ditetapkan.

Dividends from such investments continue to be recognised in profit or loss as other income when the Group's right to receive payments is established.

Perubahan nilai wajar aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi diakui dalam keuntungan/(kerugian) lain-lain dalam laba rugi sebagaimana berlaku. Kerugian penurunan nilai (dan pemulihan kerugian penurunan nilai) atas investasi ekuitas yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain tidak dilaporkan secara terpisah dari perubahan nilai wajar lainnya.

Changes in the fair value of financial assets at fair value through profit or loss are recognized in other gain/(losses) in the profit or loss as applicable. Impairment losses (and reversal of impairment losses) on equity investments measured at FVOCI are not reported separately from other changes in fair value.

Grup tidak memiliki investasi pada instrumen ekuitas yang diklasifikasi sebagai aset keuangan.

The Group does not have investment in equity instruments classified as financial assets.

iii. Penurunan nilai aset keuangan

iii. Impairment of financial assets

Penyisihan penurunan nilai untuk piutang usaha terutama diakui berdasarkan pendekatan yang disederhanakan dalam PSAK 71 menggunakan matriks provisi dalam penentuan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur. Selama proses ini, probabilitas non-pembayaran piutang usaha dinilai. Probabilitas ini kemudian dikalikan dengan jumlah kerugian yang diharapkan yang timbul dari wanprestasi untuk menentukan perkiraan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur untuk piutang usaha.

Impairment provisions for trade receivables are mainly recognised based on the simplified approach within PSAK 71 using a provision matrix in the determination of the lifetime expected credit losses. During this process, the probability of the non-payment of the trade receivables is assessed. This probability is then multiplied by the amount of the expected loss arising from default to determine the lifetime expected credit loss for the trade receivables.

Ketentuan penurunan nilai piutang dari pihak-pihak berelasi dan pinjaman kepada pihak-pihak berelasi diakui berdasarkan model kerugian kredit ekspektasian. Metodologi yang digunakan untuk menentukan jumlah provisi didasarkan pada apakah telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan.

Impairment provisions for other receivables are recognized based on a forward-looking expected credit loss model. The methodology used to determine the amount of the provision is based on whether there has been a significant increase in credit risk since initial recognition of the financial asset.

Aset keuangan yang risiko kreditnya tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan, kerugian kredit ekspektasian 12 bulan bersama dengan penghasilan bunga bruto diakui. Aset keuangan yang memiliki risiko kredit telah meningkat secara signifikan, kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur bersama dengan penghasilan bunga bruto diakui.

Financial Assets where the credit risk has not increased significantly since initial recognition of the financial asset, 12 months expected credit losses along with gross interest income are recognised. Financial Assets for which credit risk has increased significantly, lifetime expected credit losses along with the gross interest income are recognised.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

d. Aset Keuangan (Lanjutan)

d. Financial Assets (Continued)

iii. Penurunan nilai aset keuangan (Lanjutan)

iii. Impairment of financial assets (Continued)

Aset keuangan yang dianggap mengalami penurunan nilai kredit, kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur serta penghasilan bunga secara bersih diakui.

Financial Assets that are determined to be credit impaired, lifetime expected credit losses along with interest income on a net basis are recognised.

iv. Penghentian Pengakuan

iv. Derecognition

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan pada saat hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut kadaluarsa atau Grup mentransfer seluruh hak untuk menerima arus kas kontraktual dari aset keuangan dalam transaksi di mana Grup secara substansial telah mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan yang ditransfer.

The Group derecognizes financial assets when the contractual rights of the cash flows arising from the financial assets expire or the Group transfers all rights to receive contractual cash flows of financial assets in a transaction where the Group has transferred substantially all the risks and rewards of ownership of financial assets.

Dalam transaksi dimana Grup secara substansial tidak memiliki atau tidak mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, Grup menghentikan pengakuan aset tersebut jika Grup tidak lagi memiliki pengendalian atas aset tersebut. Hak dan liabilitas yang timbul atau yang masih dimiliki dalam transfer tersebut diakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas.

In transactions in which the Group neither retains nor transfers substantially all the risks and rewards of ownership of financial assets, the Group derecognizes the assets if they do not retain control over the assets. The rights and obligations retained in the transfer are recognized separately as assets and liabilities as appropriate.

Dalam transfer dimana pengendalian atas aset masih dimiliki, Grup tetap mengakui aset yang ditransfer tersebut sebesar keterlibatan yang berkelanjutan, dimana tingkat keberlanjutan Grup dalam aset yang ditransfer adalah sebesar perubahan nilai aset yang ditransfer.

In transfers in which control over the asset is retained, the Group continues to recognize the assets to the extent of their continuing involvement, determined by the extent to which they are exposed to changes in the value of the transferred assets.

e. Kas dan Setara Kas

e. Cash and Cash Equivalents

Kas dan setara kas terdiri dari kas dan bank termasuk semua investasi yang tidak dibatasi penggunaannya yang jatuh tempo dalam waktu tiga (3) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya dan yang tidak dijaminkan serta tidak dibatasi dalam penggunaannya.

Cash and cash equivalents consist of all unrestricted cash on hand and in banks and investments with maturities of three (3) months or less from the date of placement and not pledged as collateral to loans nor restricted in use.

Kas di bank dan deposito berjangka dengan pembatasan penggunaannya dikelompokkan sebagai dana yang dibatasi penggunaannya.

Cash in bank and time deposits that are restricted in use are classified as restricted funds.

f. Piutang

f. Receivables

Piutang usaha dan piutang lain-lain pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif, apabila dampak pendiskontoan signifikan, dikurangi provisi atas penurunan nilai.

Trade and other receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method, if the impact of discounting is significant, less any provision for impairment.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)**

**f. Piutang (Lanjutan)**

**f. Receivables (Continued)**

Kolektibilitas piutang usaha dan piutang lain-lain ditinjau secara berkala. Piutang yang diketahui tidak tertagih, dihapuskan dengan secara langsung mengurangi nilai tercatatnya. Akun penyisihan digunakan ketika terdapat bukti yang objektif bahwa Grup tidak dapat menagih seluruh jumlah piutang sesuai dengan persyaratan awal piutang.

*Collectibility of trade and other receivables is reviewed on an ongoing basis. Receivables which are known to be uncollectible are written off by reducing the carrying amount directly. An allowance account is used when there is objective evidence that the Group will not be able to collect all amounts due according to the original terms of the receivables.*

Jumlah kerugian penurunan nilai diakui pada laporan laba rugi konsolidasian dan disajikan dalam "Cadangan kerugian penurunan nilai".

*The amount of the impairment loss is recognized in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income within "Provision for allowance for impairment losses".*

**g. Dana yang Dibatasi Penggunaannya**

**g. Restricted Funds**

Dana yang dibatasi penggunaannya merupakan dana pencairan KPR dari konsumen yang tidak bisa digunakan oleh Grup dan kas di bank yang disajikan sebagai jaminan utang.

*Restricted funds represent liquidation of KPR fund from customers that cannot be used by the Group and cash in banks which are pledged for loans.*

**h. Liabilitas Keuangan**

**h. Financial Liabilities**

**1. Klasifikasi dan Pengukuran**

**1. Classification and Measurement**

**(i) Liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi**

**(i) Financial liabilities measured at fair value through profit or loss**

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi termasuk liabilitas keuangan untuk diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

*Financial liabilities measured at fair value through profit or loss include the financial liabilities held-for-trading and liabilities designated upon initial recognition at fair value through profit or loss.*

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual kembali dalam waktu dekat. Liabilitas derivatif juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan kecuali derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif. Aset dan liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dicatat pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada nilai wajar dengan pengakuan keuntungan atau kerugian pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

*Financial liabilities are classified as held-for-trading if they are acquired for the purpose of resale in the near future. Derivative liabilities are also classified as held-for-trading unless the derivatives are designated as effective hedging instruments. Financial assets and financial liabilities at fair value through profit or loss are recorded in the consolidated statement of financial position at fair value with gains or losses recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.*

Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

*The Group has no financial liabilities measured at fair value through profit or loss as of 31 December 2023 and 2022.*

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)**

**h. Liabilitas Keuangan (Lanjutan)**

**h. Financial Liabilities (Continued)**

**1. Klasifikasi dan Pengukuran (Lanjutan)**

**i. Classification and Measurement (Continued)**

**(ii) Liabilitas Keuangan Lainnya**

**(ii) Other Financial Liabilities**

Kategori ini berhubungan dengan liabilitas keuangan yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan atau diukur pada nilai wajar melalui keuntungan atau kerugian pada saat pengakuan liabilitas awal. Termasuk dalam liabilitas yang berasal dari operasi atau pinjaman dan utang.

*This category pertains to financial liabilities that are not held for trading or designated as fair value through profit or loss upon the inception of the liability. This includes liabilities arising from operations or loans and borrowings.*

Liabilitas keuangan lainnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, beban bunga masih harus dibayar dicatat secara terpisah dari pokok pinjaman terkait dalam bagian liabilitas lancar. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian ketika liabilitas dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

*Other financial liabilities are subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method. On the consolidated statement of financial position date, accrued interest is recorded separately from the principal involved in the current liabilities. Gains and losses are recognized in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income when the liability is derecognized, as well as through the amortization using the effective interest rate method.*

Grup memiliki liabilitas keuangan lainnya berupa utang bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, beban masih harus dibayar, liabilitas sewa, uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan, utang obligasi dan utang bank jangka panjang.

*The Group has other financial liabilities consisting of short-term bank loans, trade payables, other payables, accrued expenses, lease liabilities, refundable membership deposits, bonds payable and long-term bank loans.*

**2. Penghentian Pengakuan**

**2. Derecognition**

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan pada saat liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

*The Group derecognizes financial liabilities when the obligation specified in the contract is released, canceled or expires.*

**i. Nilai Wajar**

**i. Fair Value**

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayarkan untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

*Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.*

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

i. Nilai Wajar (Lanjutan)

i. Fair Value (Continued)

Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi:

The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell or transfer the liability takes place either:

- di pasar utama untuk aset dan liabilitas tersebut; atau
- jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset dan liabilitas tersebut.

- in the principal market for the asset or liability; or
- in the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.

Pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan harus dapat diakses oleh Grup.

The principal or the most advantageous market must be accessible by the Group.

Nilai wajar suatu aset atau liabilitas menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomik terbaiknya.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

Pengukuran nilai wajar aset non-keuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomik dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan dimana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

Pengungkapan klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar dengan menggunakan hirarki nilai wajar yang mencerminkan signifikansi input yang digunakan di dalam melakukan pengukuran nilai wajar. Hirarki nilai wajar memiliki tingkatan sebagai berikut:

Disclosures of the classification of financial assets and financial liabilities measured at fair value using a fair value hierarchy that reflects the significance of the inputs used in measuring fair value. Fair value hierarchy has the following levels:

- Tingkat 1: Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran
- Tingkat 2: Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung atau secara tidak langsung
- Tingkat 3: Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset dan liabilitas

- Level 1: Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that the entity can access at the measurement date
- Level 2: Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly
- Level 3: Unobservable inputs for the asset or liability

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

i. Nilai Wajar (Lanjutan)

i. Fair Value (Continued)

Untuk aset dan kewajiban yang diakui dalam laporan keuangan secara berulang, Grup menentukan apakah transfer telah terjadi antara Tingkat dalam hirarki dengan menilai kembali kategorisasi (berdasarkan masukan tingkat terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan) pada akhir setiap periode pelaporan.

For assets and liabilities that are recognized in the financial statement on a recurring basis, the Group determines whether transfers have occurred between Levels in the hierarchy by reassessing categorization (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting period.

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan dalam pasar aktif pada tanggal laporan didasarkan pada harga kuotasi atau kuotasi harga pedagang efek yang mengikat (harga penawaran untuk jangka panjang dan harga permintaan untuk jangka pendek), tanpa adanya pengurangan untuk biaya transaksi.

The fair value for financial instruments traded in active markets at the reporting date is based on their quoted price or binding dealer price quotations (bid price for long positions and ask price for short positions), without any deduction for transaction costs.

Sekuritas didefinisikan dalam pencatatan ini sebagai “terdaftar” diperjualbelikan dalam pasar aktif. Bila Grup memiliki aset dan liabilitas keuangan dengan posisi saling hapus dalam risiko pasar atau risiko kredit pihak ketiga, Grup memilih untuk menggunakan pengukuran pengecualian untuk mengukur nilai wajar atas exposure risiko bersihnya dengan menerapkan harga penawaran atau permintaan ke posisi pembukaan bersih yang sesuai.

Securities defined in these accounts as “listed” are traded in an active market. Where the Group has financial assets and financial liabilities with offsetting positions in market risks or counterparty credit risk, Group has elected to use the measurement exception to measure the fair value of its net risk exposure by applying the bid or ask price to the net open position as appropriate.

Untuk seluruh instrumen keuangan lain yang tidak diperdagangkan dalam pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik valuasi yang dianggap tepat dan sesuai kondisi.

For all other financial instruments not traded in an active market, the fair value is determined by using valuation techniques deemed to be appropriate in the circumstances.

Teknik penilaian termasuk pendekatan pasar (misalnya menggunakan harga dan informasi relevan lain yang dihasilkan oleh transaksi pasar yang melibatkan aset, liabilitas, atau kelompok aset dan liabilitas yang identik atau sebanding) dan pendekatan penghasilan (misalnya mengkonversi jumlah masa depan ke suatu jumlah tunggal saat ini).

Valuation techniques include the market approach (i.e., using prices and other relevant information generated by market transactions involving identical or comparable assets, liabilities or a group of assets and liabilities) and the income approach (i.e., converting future amounts to a single current amount).

Seluruh aset dan liabilitas yang nilai wajarnya dinilai dan diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian dikategorikan dalam hirarki nilai wajar.

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the consolidated financial statements are categorized within the fair value hierarchy.

Untuk tujuan pengungkapan nilai wajar, Grup menentukan kelas aset dan liabilitas yang sesuai dengan dasar sifat, karakteristik dan risiko aset atau liabilitas dan level hirarki nilai wajar seperti yang dijelaskan di atas.

For the purpose of the fair value disclosures, the Group has determined classes of assets and liabilities on the basis of the nature, characteristics and risks of the asset or liability and the level of the fair value hierarchy as explained above.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)**

**j. Saling Hapus**

**j. Offsetting**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan Grup berintensinya untuk menyelesaikan secara bersih atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hal ini tidak umum terjadi dengan perjanjian induk untuk menyelesaikan secara bersih, dan aset dan kewajiban terkait disajikan sebesar nilai bruto dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

*Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the consolidated statement of financial position if and only if there is a currently legal right to offset the recognized amounts and the Group intends to either settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously. This is not generally the case with master netting agreements, and the related assets and liabilities are presented at gross amounts in the consolidated statement of financial position.*

**k. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi**

**k. Transactions with Related Parties**

Grup mengungkap hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi, termasuk komitmen, dalam laporan keuangan konsolidasian dan laporan keuangan tersendiri entitas induk, dan juga diterapkan terhadap laporan keuangan secara individual.

*The Group disclose related party relationships, transactions and outstanding balances, including commitments, in the consolidated and separate financial statements of a parent, and also applies to individual financial statements.*

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Grup adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas yang menyiapkan laporan keuangannya (dirujuk sebagai "entitas pelapor"), sebagai berikut:

*Parties considered to be related to the Group are those persons or entities related to the entity preparing financial statements (referred to as "reporting entity"), as follow:*

- (1) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
  - (a) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
  - (b) memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
  - (c) personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.
- (2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
  - (a) Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain);
  - (b) satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
  - (c) kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;

- (1) A person or family member has a relationship with a reporting entity if that person:
  - (a) has control or joint control over the reporting entity;
  - (b) has significant influence over the reporting entity; or
  - (c) key management personnel of the reporting entity or of the parent of the reporting entity.
- (2) An entity is related to the reporting entity if it meets one of the following:
  - (a) The entity and the reporting entity are members of the same business group (i.e. a parent, subsidiaries, and entities associated with the next subsidiaries of another entity);
  - (b) one entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a business group, which the other entity is a member);
  - (c) both entities are joint ventures of the same third party;

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

k. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi (Lanjutan)

k. Transactions with Related Parties (Continued)

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Grup adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas yang menyiapkan laporan keuangannya (dirujuk sebagai "entitas pelapor"), sebagai berikut: (Lanjutan)

Parties considered to be related to the Group are those persons or entities related to the entity preparing financial statements (referred to as "reporting entity"), as follow: (Continued)

(2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut: (Lanjutan)

(2) An entity is related to the reporting entity if it meets one of the following: (Continued)

- (d) satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
- (e) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca-kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
- (f) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam paragraf 1;
- (g) orang yang diidentifikasi dalam sub-paragraf (1) (a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personel manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas);
- (h) entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personal manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

- (d) one entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;
- (e) the entity has a post-employment benefits plan for the benefit of employees of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related entities to the reporting entity;
- (f) entities controlled or jointly controlled by a person identified in paragraph 1;
- (g) person identified in subparagraph (1) (a) has significant influence over the entity or the key management personnel of the entity (or the entity's parent entity);
- (h) the entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personal services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

Anggota keluarga dekat merupakan individu anggota keluarga yang diharapkan mempengaruhi, atau dipengaruhi oleh orang, dalam hubungan mereka dengan entitas.

Close family members of an individual are those family members who may be expected to influence, or be influenced by, that individual in their dealings with the entity.

Seluruh transaksi dan saldo dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the notes to consolidated financial statements.

l. Persediaan

l. Inventories

Persediaan tanah yang siap dipasarkan, rumah tinggal dan ruko dalam penyelesaian, unit apartemen, rumah siap dipasarkan serta persediaan restoran *club house* dan hotel (makanan, minuman dan lainnya) dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih (*the lower of cost or net realizable value*).

Inventories of land available-for-sale, residential and shophouses under construction, apartment units, houses available-for-sale and inventories at the restaurant of the club house and hotel (food, beverage and others) are stated at the lower of cost or net realizable value.

Biaya persediaan rumah ruko siap dipasarkan, rumah tinggal dan ruko dalam penyelesaian, dan unit apartemen meliputi seluruh beban konstruksi bangunan dan harga tanah.

The cost of completed residential houses, residential and shop houses under construction and apartment units includes all construction costs and the cost of land.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)**

**l. Persediaan (Lanjutan)**

**l. Inventories (Continued)**

Biaya persediaan tanah meliputi biaya pembelian, pematangan dan pengembangan tanah termasuk beban bunga dan selisih kurs atas pinjaman yang diperoleh untuk membiayai perolehan tanah, pengembangan dan pembangunan prasarana sampai tahap penyelesaian.

*The cost of land includes the acquisition cost, costs of land improvements and development including interest expense and foreign exchange differences on loans used to finance the land acquisition, development and improvement prior to the completion stage.*

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan berdasarkan luas area yang dapat dijual.

*The cost of land development including the land used for roads and amenities and other non-saleable areas is allocated based on the saleable area of the project.*

Biaya perolehan persediaan restoran *club house* dan hotel meliputi beban pembelian dan beban lainnya yang terjadi hingga persediaan berada dalam kondisi yang siap untuk dijual. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

*The cost of inventories at the restaurant of the club house and hotel include the acquisition cost and other costs incurred until the inventories are ready for sale. Cost is determined using the weighted-average method.*

Beban pokok penjualan tanah ditentukan berdasarkan nilai perolehan tanah ditambah estimasi pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal dalam penyelesaian ditentukan berdasarkan biaya akrual ditambah estimasi pengeluaran-pengeluaran lain untuk menyelesaikan pekerjaan.

*Cost of sales of land is determined based on acquisition cost of the land plus other estimated expenditures for its improvement and development. The cost of sales of residential house under construction is determined based on actual cost plus other estimated expenditures to complete the work.*

Unsur-unsur biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat antara lain meliputi biaya pra-perolehan tanah, biaya perolehan tanah, dan biaya-biaya lain yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan *real estate*. Biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu proyek *real estate*, seperti biaya umum dan administrasi, diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

*The elements of cost, which are capitalized to real estate development projects, include the pre-acquisition cost of land, cost of land acquisition, and other costs attributable to the development activity of real estate. Costs which are not clearly related to a real estate project, such as general and administrative expenses, are recognized as an expense as they are incurred.*

Apabila suatu proyek tertentu diperkirakan akan rugi, penyisihan akan dibuat untuk jumlah kerugian tersebut.

*If a certain project is estimated to generate a loss, a provision must be recognized for the amount of the loss.*

Revisi terhadap estimasi biaya atau pendapatan, jika ada yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dialokasikan kepada proyek yang sedang berjalan dan proyek masa datang.

*The revision of estimated costs/revenues, if any, which are generally attributed to the real estate development activities must be allocated to ongoing and future projects.*

Nilai realisasi bersih (net realizable value) adalah taksiran harga jual dalam kegiatan usaha normal setelah dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya yang diperlukan untuk melaksanakan penjualan. Penurunan nilai persediaan ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat persediaan ke nilai wajar persediaan dan diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun yang bersangkutan.

*Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less estimated cost of completion and the estimated cost necessary to make the sale. The decline in value of inventories is determined to write-down the carrying amount of the inventories to the fair value of the inventories and is recognized as a loss in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year.*

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)**

**m. Investasi pada Entitas Asosiasi**

**m. Investments in Associates**

Entitas asosiasi adalah suatu entitas dimana Grup mempunyai pengaruh signifikan dan bukan merupakan entitas anak. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee*, tetapi tidak mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

An associated company is an entity in which the Group has significant influence and that is not a subsidiary. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control or joint control over those policies.

Premium yang dibayarkan untuk investasi dalam asosiasi yang melebihi nilai wajar bagian aset dan liabilitas teridentifikasi milik Grup, dan kontinjensi liabilitas yang diakuisisi harus dikapitalisasi dan dimasukkan dalam jumlah tercatat investasi. Apabila terdapat bukti objektif bahwa investasi telah mengalami penurunan nilai, maka jumlah tercatat investasi harus diuji untuk penurunan nilai dengan cara seperti aset non keuangan lain. Investasi Grup pada entitas asosiasi diukur dengan menggunakan metode ekuitas. Sesuai dengan metode ekuitas, nilai perolehan investasi ditambah atau dikurang dengan bagian Grup atas laba rugi neto dan penerimaan dividen dari *investee* sejak tanggal perolehan.

Premium paid for the investment in an associate or which exceeds the fair value of identifiable assets and liabilities belonging to the Group, and contingent liabilities acquired are capitalized and included in the carrying amount of the investment. If there is objective evidence that the investment has been impaired, the carrying amount of the investment must be tested for impairment in the way other nonfinancial assets are tested. The Group's investment in associate is accounted for using the equity method. Under the equity method, the cost of investment is increased or decreased by the Group's share in net earnings or losses of and dividends received from the investee since the date of acquisition.

Ketika Grup melakukan transaksi, seperti pembelian dan penjualan, dengan asosiasi atau ventura bersama, Grup mengakui untung dan rugi dari transaksi tersebut hanya terbatas sebesar bagian dari kepemilikan pihak lain dalam asosiasi. Grup tidak mengakui bagian Grup atas untung atau rugi transaksi tersebut sampai Grup menjual aset atas transaksi pada pihak ketiga. Penghasilan ditangguhkan setelah dikurangi biaya ditangguhkan diakui sebagai "Pendapatan ditangguhkan" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sampai asosiasi menjual ke pihak ketiga.

When the Group enters into a transaction with an associate, such as a sale and a purchase, the Group recognise gains and losses resulting from sale only to the extent of the other parties' interest in the associate while the Group do not recognise its share of the gains and losses from purchases until the Group resells those assets to a third party. Deferred revenue net of deferred cost is recognized as "Deferred income" in the consolidated statements of financial position until the associate resells to third party.

Laporan laba rugi komprehensif konsolidasian mencerminkan bagian atas hasil operasi dari entitas asosiasi. Bila terdapat perubahan yang diakui langsung pada ekuitas dari entitas asosiasi dan ventura bersama, Grup mengakui bagiannya atas perubahan tersebut dan mengungkapkan hal ini, jika ada, dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian.

The consolidated statement of comprehensive income reflects the share of the results of operations of the associate. Where there has been a change recognized directly in the equity of the associate, the Group recognizes its share of any such changes and discloses this, when applicable, in the consolidated statements of changes in equity.

**n. Tanah untuk Pengembangan**

**n. Land for Development**

Tanah yang sudah dimiliki tetapi belum mulai dikembangkan dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih (*the lower of cost or net realizable value*) dan akan dipindahkan sebagai akun persediaan pada saat mulai dikembangkan dan dibangunnya prasarana.

Land owned for future development is stated at the lower of cost or net realizable value and its cost will be transferred to the inventory account upon the start of the land development and the construction of the facilities thereon.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

o. Aset Tetap

o. Property, Plant and Equipment

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan dan siap digunakan dan nilai kini estimasi seluruh biaya-biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap masa depan yang tidak dapat dihindari.

Property, plant and equipment initially are recognized at acquisition cost including acquisition cost and directly attributable costs to bring property, plant and equipment to the desired location and condition and ready to used and the estimated present value of any future unavoidable costs of dismantling and removing items.

Setelah pengukuran awal, aset tetap, kecuali tanah, diakui sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi penurunan nilai.

After initial recognition, property, plant and equipment, except land, is recognized at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

Biaya-biaya setelah perolehan awal diakui sebagai bagian dari nilai tercatat aset tetap atau sebagai aset yang terpisah apabila ada kemungkinan manfaat ekonomis sehubungan dengan aset tersebut di masa mendatang akan mengalir ke Grup, dan biayanya dapat diukur secara andal. Beban pemeliharaan dan perbaikan lainnya dibebankan ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya.

The costs after initial acquisition are recognized as part of the carrying value or as a separate asset if it is probable that future economic benefits associated with the asset will flow to the Group, and the cost of the asset can be measured reliably. The cost of repairs and maintenance is charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as incurred.

Penyusutan terhadap aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*), dengan estimasi masa manfaat atas aset tetap adalah sebagai berikut:

Depreciation of property, plant and equipment is computed using the straight-line method, over the estimated useful lives of the assets as follows:

Tahun/Years

Lapangan golf	20
Bangunan dan prasarana	10 - 20
Peralatan golf dan <i>club house</i>	5
Alat-alat pengangkutan	5 - 8
Perabot dan peralatan kantor	4 - 10
Peralatan proyek	4 - 15

Golf course
Buildings and infrastructures
Golf and club house equipments
Transportation equipments
Furnitures and office equipments
Project equipments

Nilai residu aset, umur manfaat dan metode penyusutan dievaluasi setiap akhir tahun dan disesuaikan secara prospektif, jika diperlukan.

The asset residual values, useful lives and depreciation method are reviewed at each year-end and adjusted prospectively, if necessary.

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan. Setiap biaya tertentu lainnya sehubungan dengan perolehan atau perpanjangan hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama jangka waktu hak atas tanah atau masa manfaat tanah, mana yang lebih pendek.

Land is stated at cost and is not depreciated. Any other certain costs in connection with the acquisition or renewal of land rights are deferred and amortized over the term of the land rights or the useful lives of the land, whichever is shorter.

Ketika terdapat indikasi penurunan nilai, nilai tercatat aset segera diturunkan sebesar jumlah yang dapat terpulihkan apabila nilai tercatat aset lebih besar daripada estimasi jumlah yang dapat dipulihkan (Catatan 2q).

When an indication of impairment exists, the carrying amount is written down immediately to its recoverable amount if the assets carrying amount is greater than its estimated recoverable amount (Note 2q).

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)**

**o. Aset Tetap (Lanjutan)**

**o. Property, Plant and Equipment (Continued)**

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah bersih hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

An item of property, plant and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gains or loss arising on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is credited or charged to consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing akun "Aset Tetap" yang bersangkutan pada saat aset tetap tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

Constructions-in-progress are stated at cost. The accumulated costs will be reclassified to the appropriate "Property, plant and equipment" account when the construction is completed and the property, plant and equipment is ready for its intended use.

**p. Goodwill**

**p. Goodwill**

Goodwill merupakan selisih lebih antara biaya kombinasi bisnis dengan kepentingan Grup atas nilai wajar aset, liabilitas, dan liabilitas kontinjensi yang diperoleh.

Goodwill represents the excess of the cost of a business combination over the Group's interest in the fair value of identifiable assets, liabilities and contingent liabilities acquired.

Biaya terdiri dari nilai wajar aset yang diberikan, liabilitas yang diambil dan instrumen ekuitas yang diterbitkan, ditambah jumlah kepentingan nonpengendali pada pihak yang diakuisisi ditambah, jika kombinasi bisnis dicapai secara bertahap, nilai wajar dari bagian ekuitas yang ada pada pihak yang diakuisisi. Imbalan kontinjensi termasuk dalam biaya perolehan pada nilai wajar tanggal akuisisi dan, dalam kasus imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan, diukur kembali selanjutnya melalui laba rugi. Untuk kombinasi bisnis yang diselesaikan pada atau setelah 1 Januari 2010, biaya perolehan langsung diakui segera sebagai beban.

Cost comprises the fair value of assets given, liabilities assumed and equity instruments issued, plus the amount of any non-controlling interests in the acquiree plus, if the business combination is achieved in stages, the fair value of the existing equity interest in the acquiree. Contingent consideration is included in cost at its acquisition date fair value and, in the case of contingent consideration classified as a financial liability, remeasured subsequently through profit or loss. For business combinations completed on or after 1 January 2010, direct costs of acquisition are recognised immediately as an expense.

Goodwill dikapitalisasi sebagai aset tak berwujud dengan penurunan nilai pada nilai tercatat dibebankan pada laporan penghasilan komprehensif konsolidasian.

Goodwill on acquisitions of subsidiaries is capitalized as an intangible asset with any impairment in carrying value being charged to consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Apabila nilai wajar aset dan liabilitas teridentifikasi, liabilitas kontinjensi melebihi nilai wajar imbalan yang dibayarkan, maka selisih lebih tersebut dikreditkan secara penuh pada laporan penghasilan komprehensif konsolidasian pada tanggal akuisisi.

Where the fair value of identifiable assets, liabilities and contingent liabilities exceed the fair value of consideration paid, the excess is credited in full to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income on the acquisition date.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

p. *Goodwill* (Lanjutan)

p. *Goodwill* (Continued)

Kajian dan telah penurunan nilai *Goodwill* dilakukan setiap tahun atau lebih sering berdasarkan kejadian dan perubahan di dalam keadaan yang mengindikasikan potensi penurunan nilai. *Goodwill* yang diperoleh di dalam kombinasi bisnis dialokasikan ke tiap-tiap UPK, maupun kelompok penghasil kas lain, yang diharapkan untuk memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis, untuk tujuan pengujian penurunan nilai.

*Goodwill impairment reviews are undertaken annually or more frequently if events or changes in circumstances indicate a potential impairment. Goodwill acquired in a business combination is allocated to each of the CGU or groups of CGU, that is expected to benefit from synergies of the business combination, for the purpose of impairment testing.*

Kerugian penurunan nilai diakui di dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian ketika nilai tercatat UPK, termasuk *Goodwill*, melebihi jumlah terpulihkan UPK. Jumlah terpulihkan UPK lebih tinggi dibandingkan dengan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai UPK.

*An impairment loss is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income when the carrying value of CGU, including the Goodwill, exceeds the recoverable amount of the CGU. The recoverable amount of the CGU is the higher of the CGU's fair value less costs to sell and value-in-use.*

Estimasi arus kas masa depan didiskontokan terhadap nilai kininya dengan menggunakan tingkat suku bunga sebelum pajak yang merupakan penilaian pasar kini terhadap nilai waktu dari uang dan risiko spesifik aset, di dalam menentukan jumlah nilai pakai.

*The estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessment of the time value of money and the risks specific to the asset, in assessing value-in-use.*

Kerugian penurunan nilai total dialokasikan pertama untuk mengurangi nilai tercatat *Goodwill* yang dialokasikan kepada UPK dan kemudian kepada aset lainnya UPK secara pro-rata pada basis nilai tercatat untuk setiap aset di dalam UPK.

*The total impairment loss is allocated first to reduce the carrying amount of Goodwill allocated to the CGU and then to other assets of the CGU pro-rated on the basis of the carrying amount of each asset in the CGU.*

Kerugian penurunan nilai pada *Goodwill* tidak dapat dipulihkan pada periode berikutnya.

*Impairment loss on Goodwill is not reversed in the subsequent period.*

q. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

q. *Impairment of Non-financial Assets*

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset (yaitu aset tak berwujud dengan umur manfaat tidak terbatas, aset tak berwujud yang belum dapat digunakan, atau *goodwill* yang diperoleh dalam suatu kombinasi bisnis) diperlukan, maka Grup membuat estimasi formal jumlah terpulihkan aset tersebut.

*At the end of each reporting period, the Group assesses whether there is an indication that an asset may be impaired. If any such indication exists or impairment testing for an asset (i.e., an intangible asset with an indefinite useful life, an intangible asset not yet available for use, or goodwill acquired in a business combination) is required, the Group makes an estimate of the asset's recoverable amount.*

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau unit penghasil kas ("UPK") dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain.

*An individual asset's recoverable amount is determined by the higher between the fair value asset or cash generating unit ("CGU") less costs of disposal and its value in use, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from assets or Group of other assets.*

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

q. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (Lanjutan)

q. Impairment of Non-financial Assets (Continued)

Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Rugi penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi.

Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written-down to its recoverable amount. Impairment losses are recognized immediately in profit or loss.

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan bersih didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar terkini atas nilai waktu dari uang dan risiko spesifik dari aset. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Grup menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikasi nilai wajar yang tersedia.

In assessing the value in use, the estimated net future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. If no such transactions can be identified, the Group use an appropriate valuation model to determine the fair value of the assets. These calculations are corroborated by multiple valuation or other available fair value indicators.

Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Kerugian penurunan nilai dari operasi yang dilanjutkan, jika ada, diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sesuai dengan kategori beban yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

In determining fair value less costs of disposal, recent market transactions are taken into account, if available. Impairment losses of continuing operations, if any, are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income under expense categories that are consistent with the functions of the impaired assets.

Penilaian dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan tahunan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain goodwill mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain goodwill dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, bersih setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

An assessment is made at the end of each reporting period as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses recognized for an asset other than goodwill may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the entity estimates the recoverable amount. A previously recognized impairment loss for an asset is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount, nor exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior years. Reversal of an impairment loss is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. After such a reversal, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)**

**r. Modal Saham**

Modal saham diukur pada nilai nominal untuk seluruh saham yang ditempatkan. Pada saat Perusahaan menempatkan lebih dari satu jenis saham, akun terpisah dikelola untuk tiap jenis saham dan jumlah saham yang ditempatkan.

Pada saat saham terjual pada *premium*, selisih antara penerimaan dan nilai nominal dikreditkan pada akun "Tambah modal disetor" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian. Pada saat saham ditempatkan dengan kompensasi selain kas, penerimaan diukur dengan nilai wajar kompensasi yang diterima. Apabila saham ditempatkan untuk menghapus atau melunaskan liabilitas Perusahaan, saham harus diukur baik pada nilai wajar saham yang ditempatkan atau nilai wajar liabilitas yang dilunasi, mana yang lebih dapat ditentukan secara andal.

Biaya langsung yang terjadi sehubungan dengan penerbitan ekuitas, seperti biaya *underwriting*, biaya akuntansi dan legal, biaya percetakan dan pajak dapat dibebankan pada akun "Tambah modal disetor" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

**s. Saham Tresuri**

Jika entitas memperoleh kembali instrumen ekuitasnya, instrumen-instrumen tersebut (saham tresuri) dikurangkan dari ekuitas. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari pembelian, penjualan, penerbitan, atau pembatalan instrumen ekuitas entitas tersebut tidak diakui dalam laporan laba rugi. Saham tresuri tersebut dapat diperoleh dan dimiliki oleh entitas yang bersangkutan atau oleh anggota lainnya dalam kelompok yang dikonsolidasi. Jumlah yang dibayarkan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas.

**t. Dividen**

Dividen diakui pada saat dividen secara legal menjadi terutang. Dividen interim diakui pada saat diumumkan oleh Direksi. Dividen final diakui pada saat dividen diumumkan oleh para pemegang saham pada saat Rapat Umum Pemegang Saham.

**r. Share Capital**

*Share capital is measured at par value for all shares issued. When the Company issues more than one class of shares, a separate account is maintained for each class of shares and the number of shares issued.*

*When the shares are sold at premium, the difference between the proceeds and the par value is credited to the "Additional paid-in capital" account in the consolidated statement of financial position. When shares are issued for a consideration other than cash, the proceeds are measured by the fair value of the consideration received. In case the shares are issued to extinguish or settle the liability of the Company, the shares shall be measured either at the fair value of the shares issued or fair value of the liability settled, whichever is more reliably determinable.*

*Direct costs incurred related to equity issuance, such as underwriting, accounting and legal fees, printing costs and taxes are chargeable to the "Additional paid-in capital" account in the consolidated statement of financial position.*

**s. Treasury Shares**

*If the entity reacquires its own equity instruments, those instruments (treasury shares) are deducted from equity. Gains or losses arising from the purchase, sale, issuance, or cancellation of the entity's own equity instruments are not recognized in profit or loss. Such treasury shares may be acquired and held by the entity or by other members of the consolidated group. Compensation paid or received is recognized directly in equity.*

**t. Dividends**

*Dividends are recognised when they become legally payable. Interim dividends are recognized when declared by the directors. Final dividends are recognized when approved by the shareholders at the General Meeting of Shareholders.*

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)**

**u. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

**u. Revenue and Expenses Recognition**

Grup melakukan 5 langkah penilaian sebelum mengakui pendapatan sebagai berikut:

*The Group perform 5 steps assessment before recognizing revenue as follows:*

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan adalah janji dalam kontrak untuk mentransfer barang atau jasa yang berbeda kepada pelanggan.
3. Tentukan harga transaksi. Harga transaksi adalah jumlah imbalan yang diharapkan menjadi hak entitas sebagai imbalan untuk mentransfer barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan. Jika pertimbangan yang dijanjikan dalam kontrak mencakup jumlah variabel, Grup memperkirakan jumlah imbalan yang diharapkan berhak sebagai imbalan atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dikurangi perkiraan jumlah jaminan tingkat layanan yang akan dibayarkan selama masa kontrak.
4. Alokasikan harga transaksi untuk setiap kewajiban pelaksanaan atas dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan dalam kontrak. Jika hal ini tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diestimasi berdasarkan biaya ekspektasian ditambah margin.
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan dipenuhi dengan mentransfer barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan (yaitu ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa tersebut).

1. *Identify contract(s) with a customer*
2. *Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.*
3. *Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.*
4. *Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling price are estimated based on expected cost-plus margin.*
5. *Recognise revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).*

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dalam kondisi sebagai berikut:

*A performance obligation may be satisfied at the following:*

- a. Pada waktu tertentu (biasanya untuk janji dalam memindahkan barang ke pelanggan); atau
- b. Sepanjang waktu (biasanya untuk janji dalam memberikan layanan pada pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi sepanjang waktu, Grup memilih ukuran kemajuan yang sesuai untuk menentukan jumlah pendapatan yang harus diakui ketika kewajiban pelaksanaan dipenuhi.

- a. *A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or*
- b. *Over time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over time, the Group selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognised as the performance obligation is satisfied.*

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui setelah imbalan yang dibayarkan oleh pelanggan kurang dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Liabilitas kontrak diakui setelah imbalan yang dibayarkan oleh pelanggan lebih dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi.

*Payment of the transaction price is different for each contract. A contract asset is recognised once the consideration paid by customer is less than the balance of performance obligation which has been satisfied. A contract liability is recognised once the consideration paid by customer is more than the balance of performance obligation which has been satisfied.*

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

u. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

u. Revenue and Expenses Recognition (Continued)

Kewajiban pelaksanaan dan waktu pengakuan pendapatan

Performance obligations and timing of revenue recognition

1. Penjualan properti real estat

1. Sale of real estate properties

Majoritas dari pendapatan Grup berasal dari penjualan properti real estat yang terdiri dari penjualan tanah, rumah tinggal dan ruko dan unit apartemen.

The majority of the Group's revenue is from sale of real estate properties which is compose of sale of land, residential house and shophouses and apartment units.

Penjualan properti real estat diakui ketika kontrol atas properti tersebut telah berpindah, atau ketika produk tersebut telah diserahkan kepada pelanggan. Serah terima terjadi ketika properti diterima, ketentuan penerimaan telah kedaluwarsa, atau Grup memiliki bukti objektif bahwa semua kriteria penerimaan telah dipenuhi.

Sales of real estate properties are recognised when control of the properties has transferred, being when the products are hand over to the customers. Hand over occurs when the properties were accepted, the acceptance provisions have lapsed, or the Group has objective evidence that all criteria for acceptance have been satisfied.

2. Pendapatan lain

2. Other income

Pendapatan dari EPS dan wiremesh diakui pada saat barang dikirim ke pelanggan.

Revenue from EPS and wiremesh are recognized when the goods are delivered to the customers.

Pendapatan hotel dari hunian kamar diakui pada tanggal terhuninya sedangkan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa diserahkan kepada pelanggan.

Hotel room income is recognized based on room occupancy while other hotel income are recognized when the goods are delivered or the services are rendered to the customers.

Uang pendaftaran keanggotaan *golf and club house* diakui sebagai pendapatan pada saat diterima.

The membership registration fees for golf and club house are recognized as income upon receipt.

Pendapatan sewa dan iuran keanggotaan *club olahraga* diakui sebagai pendapatan sesuai masa sewa atau keanggotaannya.

Rental and membership fees are recognized as income over the period of rental or membership.

Pendapatan dari restoran diakui pada saat barang dikirimkan atau saat jasa telah diberikan.

Revenues from restaurant operations are recognized when the goods are delivered or when the services have been rendered.

Pendapatan bunga diakui dengan mempertimbangkan hasil efektif aset tersebut.

Interest income is recognized as the interest accrues, taking into account the effective yield on the asset.

Menentukan harga transaksi

Determining the transaction price

Sebagian besar pendapatan Grup berasal dari kontrak harga tetap dan oleh karena itu jumlah pendapatan yang akan diperoleh dari setiap kontrak ditentukan dengan mengacu pada harga-harga tetap itu.

Most of the Group's revenue is derived from fixed price contracts and therefore the amount of revenue to be earned from each contract is determined by reference to those fixed prices.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

u. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

u. Revenue and Expenses Recognition (Continued)

Mengalokasikan jumlah untuk kewajiban pelaksanaan

Allocating amounts to performance obligations

Untuk sebagian besar kontrak, ada harga satuan tetap untuk setiap barang atau jasa yang dijual. Oleh karena itu, tidak ada pertimbangan dalam mengalokasikan harga kontrak untuk setiap unit yang dipesan dalam kontrak tersebut. Jika pelanggan memesan lebih dari satu barang atau jasa, Grup dapat menentukan pemisahan dari total harga kontrak antara setiap barang atau jasa dengan mengacu pada harga jual masing-masing barang atau jasa (semua barang atau jasa mampu untuk dijual terpisah).

For most contracts, there is a fixed unit price for each goods or services sold. Therefore, there is no judgement involved in allocating the contract price to each unit ordered in such contracts. Where a customer orders more than one good or services, the Group is able to determine the split of the total contract price between goods and services by reference to each goods and services standalone selling prices (all goods and services are capable of being, and are, sold separately).

Biaya untuk memperoleh kontrak jangka panjang dan biaya untuk memenuhi kontrak

Costs of obtaining long-term contracts and costs of fulfilling contracts

Komisi tambahan yang dibayarkan kepada agen dan staf penjualan untuk pekerjaan dalam memperoleh kontrak dengan periode lebih dari satu tahun dicatat dalam pembayaran di muka dan dibebankan berdasarkan pola yang sama dengan pendapatan yang diakui.

Incremental commissions paid to agents and sales staff for work in obtaining contracts of periods longer than one year are recorded in prepayments and charged to expense in the same pattern as revenue is recognised.

Tidak diperlukan penilaian untuk mengukur jumlah biaya untuk mendapatkan kontrak karena jumlahnya sama dengan komisi yang dibayarkan.

No judgement is needed to measure the amount of costs of obtaining contracts since it is the same amount as the commission paid.

Biaya untuk memenuhi kontrak tidak menghasilkan pengakuan aset yang terpisah karena:

The costs of fulfilling contracts do not result in the recognition of a separate asset because:

- biaya tersebut termasuk dalam jumlah tercatat persediaan untuk kontrak yang melibatkan penjualan barang; dan
- untuk layanan kontrak, pendapatan diakui sepanjang waktu dengan mengacu pada tahap penyelesaian yang berarti bahwa pengendalian aset (layanan desain) dialihkan ke pelanggan secara terus menerus saat pekerjaan dilakukan. Akibatnya, tidak ada aset untuk pekerjaan dalam penyelesaian yang diakui.

- such costs are included in the carrying amount of inventory for contracts involving the sale of goods; and
- for service contracts, revenue is recognised over time by reference to the stage of completion meaning that control of the asset is transferred to the customer on a continuous basis as work is carried out. Consequently, no asset for work in progress is recognised.

Pengecualian Praktis

Practical Exemptions

Grup telah mengambil keuntungan dari pengecualian praktis:

The Group has taken advantage of the practical exemptions:

- tidak memperhitungkan komponen pembiayaan yang signifikan di mana perbedaan waktu antara menerima pertimbangan dan mengalihkan kendali barang (atau jasa) kepada pelanggan adalah satu tahun atau kurang; dan
- beban biaya tambahan untuk mendapatkan kontrak ketika periode amortisasi aset yang diakui akan satu tahun atau kurang.

- not to account for significant financing components where the time difference between receiving consideration and transferring control of goods (or services) to its customer is one year or less; and
- expense the incremental costs of obtaining a contract when the amortisation period of the asset otherwise recognised would have been one year or less.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)**

**u. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)**

**u. Revenue and Expenses Recognition (Continued)**

Pengakuan Beban

Expense Recognition

Beban diakui saat terjadinya (*accrual basis*).

Expenses are recognized when incurred (*accrual basis*).

**v. Translasi dan Penjabaran Mata Uang Asing**

**v. Foreign Currency Transactions and Translations**

Transaksi dalam mata uang asing dicatat berdasarkan kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi. Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disesuaikan ke dalam Rupiah untuk mencerminkan kurs tengah Bank Indonesia pada tanggal tersebut. Jika ada keuntungan atau kerugian akan dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun berjalan. Laba rugi kurs yang terjadi dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun berjalan, kecuali rugi kurs yang dikapitalisasi. Kurs yang digunakan untuk menjabarkan aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing adalah sebagai berikut:

Transactions involving foreign currencies are recorded at the rates prevailing at the time the transactions are made. At the consolidated statement of financial position date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to Rupiah to reflect Bank Indonesia's middle rate on the said date. Any resulting gains or losses are credited or charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the current year. Foreign exchange gains and losses are credited or charged to operations for the year, except for capitalized foreign exchange losses. The exchange rates used to translate the monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are as follows:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Dolar Amerika Serikat (USD) 1/Rupiah	15.416	15.731	United States Dollar (USD) 1/Rupiah
Dolar Singapura (SGD) 1/Rupiah	11.712	11.659	Singapore Dollar (SGD) 1/Rupiah

Pembukuan akun beberapa entitas anak dilakukan di dalam mata uang selain Rupiah. Aset dan liabilitas entitas anak pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian dijabarkan ke dalam mata uang IDR dengan menggunakan kurs nilai tukar pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, sementara laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dijabarkan dengan menggunakan kurs nilai tukar tahun yang bersangkutan, untuk tujuan penyajian laporan keuangan konsolidasian. Hasil penyesuaian penjabaran ditampilkan sebagai bagian ekuitas sebagai "Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan".

The book of accounts of certain subsidiaries are maintained in currency other than Rupiah. For presentation purposes of the consolidated financial statements, assets and liabilities of the subsidiaries at consolidated statements of financial position date are translated into Rupiah using the exchange rates at consolidated statement of financial position date, while statements of revenues and expenses are translated at the average rates of exchange for the year. Resulting translation adjustments are shown as part of equity as "Exchange differences on translation of financial statements".

**w. P a j a k**

**w. T a x e s**

Pajak Final

Final Tax

Beban pajak final sehubungan dengan penghasilan yang menjadi subjek pajak final diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada periode/tahun berjalan dan dicatat sebagai bagian beban operasi. Selisih antara jumlah pajak final yang telah dibayar dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak final diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak.

Final tax expense related to income subject to final tax is recognized in proportion to total income recognized during the current period/ year for accounting purposes and recorded as part of operating expenses. The differences between the final tax paid and the amount charged as final tax expense is recognized as prepaid tax or tax payable.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

w. Pajak (Lanjutan)

w. Taxes (Continued)

**Beban Pajak Penghasilan**

**Income Tax Expense**

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Pajak diakui dalam laba rugi, kecuali jika berkaitan dengan item yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung dalam ekuitas. Dalam kasus ini, pajak diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau langsung dalam ekuitas.

The tax expense comprises current and deferred tax. Tax is recognized in profit or loss, except to the extent that it relates to items recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is also recognized in other comprehensive income or directly in equity, respectively.

i. Pajak Kini

i. Current Tax

Beban pajak penghasilan kini di hitung dengan dasar hukum pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan. Aset atau liabilitas pajak penghasilan kini terdiri dari kewajiban kepada atau klaim dari otoritas pajak yang berhubungan dengan periode pelaporan kini atau sebelumnya, yang belum di bayar pada akhir periode tanggal pelaporan. Pajak penghasilan diperhitungkan berdasarkan tarif pajak dan hukum pajak yang berlaku pada periode fiskal terkait, berdasarkan laba kena pajak untuk periode tersebut. Seluruh perubahan pada aset atau liabilitas pajak kini diakui sebagai komponen biaya pajak penghasilan dalam laporan laba rugi.

The current income tax charge is calculated on the basis of the tax laws enacted or substantively enacted at the reporting date. Current income tax assets and/or liabilities comprise those obligations to, or claims from, tax authorities relating to the current or prior reporting period, that are unpaid at the end of each reporting period date. They are calculated according to the tax rates and tax laws applicable to the fiscal periods to which they relate, based on the taxable profit for the period. All changes to current tax assets or liabilities are recognized as a component of income tax expense in profit or loss.

ii. Pajak Tangguhan

ii. Deferred Tax

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui ketika jumlah tercatat dari aset atau liabilitas dalam laporan posisi keuangan berbeda dari dasar perajakannya, kecuali jika perbedaan itu terjadi karena:

Deferred tax assets and liabilities are recognised where the carrying amount of an asset or liability in the statement of financial position differs from its tax base, except for differences arising on:

- Pengakuan awal goodwill
- Pengakuan awal aset atau liabilitas pada saat transaksi yang bukan merupakan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi terjadi tidak mempengaruhi akuntansi atau laba kena pajak, dan.
- Investasi pada entitas anak dan pengendalian bersama entitas dimana Grup mampu mengendalikan waktu pembalikan perbedaan dan kemungkinan besar bahwa perbedaan tersebut tidak akan dibalik pada masa yang akan datang.

- The initial recognition of goodwill
- The initial recognition of an asset or liability in a transaction which is not a business combination and at the time of the transaction affects neither accounting or taxable profit, and
- Investments in subsidiaries and jointly controlled entities where the Group is able to control the timing of the reversal of the difference and it is probable that the difference will not reverse in the foreseeable future.

Pengakuan dari aset pajak tangguhan terbatas pada saat dimana terdapat kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia terhadap perbedaan yang dapat digunakan.

Recognition of deferred tax assets is restricted to those instances where it is probable that taxable profit will be available against which the difference can be utilised.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

w. Pajak (Lanjutan)

w. Taxes (Continued)

Beban Pajak Penghasilan (Lanjutan)

Income Tax Expense (Continued)

ii. Pajak Tangguhan (Lanjutan)

ii. Deferred Tax (Continued)

Jumlah aset atau liabilitas ditentukan dengan menggunakan tarif pajak pada saat tanggal pelaporan dan di harapkan akan digunakan ketika liabilitas pajak tangguhan/ (aset) telah diselesaikan/(dipulihkan).

The amount of the asset or liability is determined using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the reporting date and are expected to apply when the deferred tax liabilities/(assets) are settled/(recovered).

Aset dan liabilitas pajak tangguhan di saling hapus ketika Grup memiliki hak hukum untuk saling hapus aset dan liabilitas pajak kini yang berhubungan dengan pungutan oleh otoritas pajak yang sama atas:

Deferred tax assets and liabilities are offset when the Group has a legally enforceable right to offset current tax assets and liabilities and the deferred tax assets and liabilities relate to taxes levied by the same tax authority on either:

- entitas kena pajak yang sama
- entitas yang berbeda yang bertujuan untuk menyelesaikan aset pajak kini secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas, pada periode masa depan dimana jumlah aset atau liabilitas pajak tangguhan signifikan diharapkan untuk di selesaikan atau di pulihkan.

- the same taxable entity, or
- different entities which intend either to settle current tax assets and liabilities on a net basis, or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax assets or liabilities are expected to be settled or recovered.

Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Value-Added Tax (VAT)

Pendapatan, beban dan aset diakui bersih dari jumlah PPN, kecuali apabila PPN timbul pada saat pembelian aset atau jasa yang tidak dapat dipulihkan dari otoritas perpajakan, dalam hal ini PPN diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset atau sebagai bagian dari pos biaya, sebagaimana yang berlaku.

Revenue, expenses and assets are recognized net of the amount of VAT, except where the VAT incurred on a purchase of assets or services are not recoverable from the taxation authority, in which case the VAT is recognized as part of the cost of acquisition of the asset or as part of the expense item as applicable.

Hal-hal perpajakan lainnya

Other taxation matters

Penyesuaian atas liabilitas pajak dicatat pada saat Surat Ketetapan Pajak diterima atau pada saat keberatan yang diajukan ditetapkan.

Amendments to taxation obligations are recorded when a Tax Assessment Letter is received or, if appealed against, when the results of the appeal are determined.

x. Biaya Pinjaman

x. Borrowing Cost

Bagi pinjaman yang secara langsung diatribusikan terhadap aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan sebagai biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode, dikurangi semua pendapatan yang diperoleh pada investasi temporer pinjaman tersebut.

For borrowings that are directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalized is determined as the actual borrowing cost incurred during the period, less any income earned on the temporary investment of such borrowings.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

x. Biaya Pinjaman (Lanjutan)

x. *Borrowing Cost* (Continued)

Bagi pinjaman yang tidak secara langsung dapat diatribusikan terhadap aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan menerapkan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dibebankan pada aset kualifikasian. Tingkat kapitalisasi merupakan rata-rata tertimbang total biaya pinjaman atas total pinjaman selama periode, selain pinjaman yang dilakukan secara khusus untuk memperoleh aset kualifikasian.

*For borrowings that are not directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalized is determined by applying a capitalization rate to the amount expended on the qualifying assets. The capitalization rate is the weighted average of the total borrowing costs applicable to the total borrowings outstanding during the period, other than borrowings made specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset.*

Tingkat suku bunga dan biaya pinjaman lainnya, seperti imbalan yang didiskontokan atas pinjaman baik yang secara langsung maupun tidak langsung digunakan di dalam pendanaan pembangunan aset kualifikasian, dikapitalisasi sampai tanggal di mana pembangunan selesai.

*Interest and other borrowing costs, such as discount fees on loans either directly or indirectly used in financing the construction of a qualifying asset, are capitalized up to the date when construction is complete.*

y. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

y. *Employee Benefits Liability*

Program Manfaat Pasti

*Defined Benefit Plan*

Imbalan kerja jangka pendek diakui pada saat terutang kepada karyawan.

*Short-term employee benefits are recognized when they accrue to the employee.*

Grup mengakui liabilitas imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Undang-Undang No. 11/2020 tanggal 2 Februari 2021 tentang Cipta Kerja dan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003.

*The Group recognized an employee benefits liability in accordance with Law No. 11/2020 dated 2 February 2021 concerning Job Creation and Labor Law No. 13/2003.*

Penyisihan tersebut diestimasi berdasarkan perhitungan aktuarial independen dengan menggunakan metode "Projected-Unit-Credit".

*The provision has been estimated based on independent actuarial calculation using the "Projected-Unit-Credit".*

Liabilitas atau aset imbalan kerja neto adalah agregat dari nilai kini liabilitas imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi dengan nilai wajar aset program (jika ada), disesuaikan dengan dampak yang membatasi aset imbalan pasti bersih terhadap batas atas aset.

*Liabilities or net assets of employee benefits is the aggregate of the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets (if any), adjusted for the effects that limit the net defined benefit asset to the upper limit of the asset.*

Batas atas aset adalah nilai sekarang dari manfaat ekonomis yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana dari program atau pengurangan iuran masa mendatang tersebut.

*The upper limit asset is the present value of economic benefits available in the form of refunds from the plan or reduction in future contributions.*

Biaya imbalan pasti terdiri dari biaya jasa kini diakui dalam laba rugi, biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, diakui dalam laba rugi, bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto, diakui dalam laba rugi, dan pengukuran kembali liabilitas (aset) imbalan pasti neto dalam penghasilan komprehensif lain.

*Defined benefit cost, consist of current service cost recognized in profit or loss, past service cost and gain or loss on settlement, recognized in profit or loss, net interest on the net defined benefit liability (asset) recognized in profit or loss and remeasurements of the net defined benefit liability (asset) recognized in other comprehensive income.*

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)**

**z. Segmen Operasi**

Segmen operasi adalah komponen yang dapat dibedakan dari Grup yang terlibat baik dalam menyediakan produk-produk tertentu (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen operasi termasuk item-item yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen operasi ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Grup dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasian.

**aa. Laba per Saham**

Labanya per saham dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama periode/tahun setelah mempertimbangkan efek pemecahan saham.

Labanya per saham dilusi dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama periode/tahun setelah mempertimbangkan efek pemecahan saham ditambah jumlah saham rata-rata tertimbang yang akan dikeluarkan pada saat obligasi konversi dikonversi menjadi saham biasa.

**ab. Provisi dan Kontinjensi**

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban (legal maupun konstruktif) sebagai hasil peristiwa lalu; yaitu kemungkinan besar arus keluar sumber daya ekonomi diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban dan suatu estimasi terhadap jumlah dapat dilakukan. Apabila dampak nilai waktu uang adalah material, maka provisi didiskontokan dengan menggunakan tarif sebelum pajak, untuk mencerminkan risiko spesifik liabilitas. Ketika pendiskontoan digunakan, kenaikan provisi terkait dengan berlalunya waktu diakui sebagai beban keuangan.

**z. Operating Segment**

An operating segment is a distinguishable component of the Group that is engaged either in providing certain products (business segment), or in providing products within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

Operating segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. Operating segments are determined before balances and transactions between the Group are eliminated as a part of the consolidation process.

**aa. Earnings per Share**

Basic earnings per share is computed by dividing the net profit attributable to owners of the parent by the weighted average number of shares outstanding during the period/year after considering the effect of the stock split.

Diluted earnings per share is calculated by dividing the net profit attributable to equity holders of the parent company by the weighted-average number of shares outstanding during the period/year after considering the effect of stock split plus the weighted-average number of shares that would be issued on conversion of convertible bonds into ordinary shares.

**ab. Provision and Contingencies**

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of past event; it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation. If the effect of the time value of money is material, provisions are determined by discounting the expected future cash flows at a pre-tax rate, that reflects current market assessment of the time value of money and where appropriate, the risks specific to the liability. Where discounting is used, the increased due to the passage of time is recognized as interest expense.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION  
(Continued)

ab. Provisi dan Kontinjensi (Lanjutan)

ab. Provision and Contingencies (Continued)

Kewajiban kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian. Kewajiban tersebut telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian kecuali kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi sangat kecil.

Contingent liabilities are not recognized in the consolidated financial statements. They are disclosed in the notes to consolidated financial statements unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote.

Aset kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian tetapi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian ketika arus masuk manfaat ekonomis cukup besar.

Contingent assets are not recognized in the consolidated financial statements but are disclosed in the notes to consolidated financial statements when an inflow of economic benefits is probable.

ac. Peristiwa setelah periode pelaporan

ac. Events after the reporting period

Peristiwa setelah periode pelaporan yang memberikan bukti kondisi yang ada pada akhir periode pelaporan (*adjusting events*) tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah periode pelaporan yang tidak berdampak pada laporan keuangan diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian apabila jumlahnya material.

Events after the reporting period that provide evidence of conditions that existed at the end of the reporting period (*adjusting events*) are reflected in the consolidated financial statements. Events after the reporting period that are not adjusting events are disclosed in the notes to consolidated financial statements when material.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities at the end of the reporting period. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.

**Pertimbangan**

**Judgments**

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

**Pajak Penghasilan**

**Income Taxes**

Dalam menentukan total yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Grup menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan total provisi yang harus diakui sesuai dengan PSAK 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi".

In determining the amount to be recognized in respect of an uncertain tax liability, the Group applies similar considerations as it would use in determining the amount of a provision to be recognized in accordance with PSAK 57, "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets".

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**Pertimbangan (Lanjutan)**

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian: (Lanjutan)

**Pajak Penghasilan (Lanjutan)**

Grup membuat analisis untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menginterpretasikan peraturan pajak yang kompleks mengakibatkan ketidakpastian dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal.

Penghasilan yang diperoleh Grup dapat dikenakan pajak final dan non-final. Penentuan penghasilan yang dikenakan pajak final dan non-final serta biaya pengurang pajak sehubungan dengan penghasilan yang dikenakan pajak final dan non-final memerlukan pertimbangan dan estimasi.

**Estimasi dan Asumsi**

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini.

Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

**Nilai Wajar Instrumen Keuangan**

Grup menentukan nilai wajar dari instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan pada pasar aktif, menggunakan teknik penilaian. Teknik tersebut secara signifikan dipengaruhi oleh asumsi yang digunakan, termasuk diskon tarif dan perkiraan arus kas masa depan.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)**

**Judgments (Continued)**

*The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements: (Continued)*

**Income Taxes (Continued)**

*The Group makes an analysis of all tax positions related to income taxes to determine if a tax liability for unrecognized tax benefit should be recognized.*

*Significant judgment is involved in interpreting the complex tax regulation which lead to the uncertainty in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business.*

*The revenue of the Group is subject to both final and non-final income tax. Determining the amount of revenue subject to final and non-final tax as well as expenses relating to the revenue from final and non-final income tax requires judgements and estimates.*

**Estimates and Assumptions**

*The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are disclosed below.*

*The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.*

**Fair Value of Financial Instruments**

*The Group determines the fair value of financial instruments that are not traded in an active market, using valuation techniques. Those techniques are significantly affected by the assumptions used, including discount rates and estimates of future cash flows.*

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Estimates and Assumptions (Continued)

Nilai Wajar Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Fair Value of Financial Instruments (Continued)

Dalam hal itu, perkiraan nilai wajar yang diturunkan tidak selalu dapat dibuktikan dengan perbandingan dengan pasar independen dan, dalam banyak kasus, mungkin tidak mampu disadari dengan segera.

In that regard, the derived fair value estimates cannot always be substantiated by comparison with independent markets and, in many cases, may not be capable of being realised immediately.

Metode dan asumsi yang digunakan untuk mengestimasi nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diungkapkan dalam Catatan 36.

The methods and assumptions used to estimate the fair value of financial assets and liabilities are discussed in Note 36.

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Usaha

Allowance for Impairment of Trade Receivables

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang pelanggan guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup. Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan untuk penurunan nilai piutang.

The Group evaluates specific accounts where it has information that certain customers are unable to meet their financial obligations. In these cases, the Group uses judgment, based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the length of its relationship with the customer and the customer's current credit status based on third party credit reports and known market factors, to record specific provisions for customers against amounts due to reduce its receivable amounts that the Group expects to collect. These specific provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts of allowance for impairment of trade receivables.

Nilai tercatat dari piutang usaha Grup setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 97.092.969.088 dan Rp 119.926.080.296. Rincian lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 6.

The carrying amount of the Group's trade receivables net of allowance for impairment loss as of 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 97,092,969,088 and Rp 119,926,080,296, respectively. Further details are presented in Note 6.

Penyisihan Persediaan Usang

Allowance for Inventory Obsolescence

Grup menetapkan penyisihan persediaan setiap kali nilai realisasi bersih dari persediaan menjadi lebih rendah dari harga perolehan akibat kerusakan, kondisi fisik menurun, keusangan, perubahan tingkat harga atau penyebab lainnya. Akun penyisihan ditinjau untuk mencerminkan penilaian yang akurat dalam catatan keuangan. Nilai tercatat persediaan Grup pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 2.445.636.857.352 dan Rp 2.048.248.350.224. Penjelasan lebih rinci diungkapkan pada Catatan 7.

The Group provides allowance for inventories whenever the net realizable value of the inventories becomes lower than cost due to damage, physical deterioration, obsolescence, changes in price levels or other causes. The allowance account is reviewed to reflect the accurate valuation in the financial records. The carrying amount of inventories of the Group as of 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 2,445,636,857,352 and Rp 2,048,248,350,224, respectively. Further details are disclosed in Note 7.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penyisihan persediaan usang yang harus diakui pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

The management is of the opinion that there are no allowance for inventory obsolescence to be recognized as of 31 December 2023 and 2022.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Estimates and Assumptions (Continued)

Penyusutan Aset Tetap

Depreciation of Property, Plant and Equipment

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

The costs of property, plant and equipment are depreciated on a straight-line method over their estimated useful lives. Management estimates the useful lives of these property, plant and equipment to be within 4 to 20 years. These are common life expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised.

Nilai tercatat bersih atas aset tetap Grup pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 1.299.386.781.669 dan Rp 1.268.972.579.746. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 11.

The net carrying amount of the Group's property, plant and equipment as of 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 1,299,386,781,669 and Rp 1,268,972,579,746, respectively. Further details are disclosed in Note 11.

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan, selain Goodwill

Impairment of Non-Financial Assets, other than Goodwill

Grup menilai apakah terdapat indikasi penurunan nilai semua aset non-keuangan, selain *goodwill*, pada setiap tanggal pelaporan. Aset non-keuangan diuji untuk penurunan nilai apabila terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tidak dapat dipulihkan kembali. Hal ini memerlukan estimasi nilai unit penghasil kas. Estimasi nilai mengharuskan Grup untuk membuat perkiraan arus kas masa depan yang diharapkan dari Unit Penghasil Kas dan juga memilih tingkat diskonto yang sesuai untuk menghitung nilai sekarang dari arus kas tersebut. Apabila terdapat nilai yang tidak bisa diestimasi secara andal, jumlah yang dapat dipulihkan didasarkan pada nilai wajar dikurangi biaya penjualan.

The Group assess whether there are any indications of impairment for all non-financial assets, other than goodwill, at each reporting date. Non-financial assets are tested for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount of the asset may not be recoverable. This requires an estimation of the value in use of the cash generating units. Estimating the value in use requires the Group to make an estimate of the expected future cash flows from the Cash-Generating Unit and also choose a suitable discount rate in order to calculate the present value of those cash flows. In cases where the value in use cannot be reliably estimated, the recoverable amount is based on the fair value less cost to sell.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai aset non-keuangan yang harus diakui pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

The management is of the opinion that there should be no impairment for non-financial assets that should be recognized as of 31 December 2023 and 2022.

Penurunan Nilai Goodwill

Impairment of Goodwill

Grup disyaratkan untuk melakukan pengujian, secara tahunan, apakah nilai *goodwill* telah mengalami penurunan nilai. Jumlah terpulihkan ditentukan berdasarkan pada nilai wajar. Penggunaan metode ini mensyaratkan estimasi menggunakan harga dan informasi relevan lain yang dihasilkan oleh transaksi pasar yang melibatkan aset, liabilitas, atau kelompok aset dan liabilitas yang identik atau sebanding.

The Group is required to test, on an annual basis, whether goodwill has suffered any impairment. The recoverable amount is determined based on fair value. The use of this method requires estimation using prices and other relevant information generated by market transactions involving identical or comparable assets, liabilities or a group of assets and liabilities.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Estimates and Assumptions (Continued)

Penurunan Nilai Goodwill (Lanjutan)

Impairment of Goodwill (Continued)

Jumlah *goodwill* pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 sebesar Rp 570.691.821.929. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 12.

The carrying value of goodwill as of 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 570,691,821,929. Further details are disclosed in Note 12.

Imbalan Kerja

Employee Benefits

Penentuan liabilitas imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Grup langsung diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya. Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas atas imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih.

The determination of the Group employee benefits liabilities is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include discount rates, future annual salary increase, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Actual results that differ from the Group assumptions are recognized immediately in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as and when they occur. While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group actual experiences or significant changes in the Group assumptions may materially affect its liability for employee benefits and net employee benefits expense.

Nilai tercatat atas liabilitas diestimasi imbalan kerja Grup pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 52.519.992.755 dan Rp 50.652.125.038. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 19.

The carrying amount of the Group estimated liabilities for employee benefits as of 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 52,519,992,755 and Rp 50,652,125,038, respectively. Further details are disclosed in Note 19.

4. KAS DAN SETARA KAS

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
<b>K a s</b>	2.054.162.485	1.976.465.806	<b>Cash on hand</b>
<b>B a n k</b>			<b>Cash in banks</b>
<b>Dalam Rupiah</b>			<b>In Rupiah</b>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	57.618.352.907	15.418.461.649	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	47.115.413.076	34.758.950.461	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	11.837.635.839	5.216.506.565	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	8.958.756.336	4.373.660.132	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	8.562.650.490	13.989.477.674	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	5.308.440.388	10.595.768.115	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Permata Tbk	4.855.649.255	385.351.493	PT Bank Permata Tbk
PT Bank UOB Indonesia	4.798.099.604	464.643.641	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	3.079.534.231	1.062.084.652	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Dipindahkan	152.134.532.126	86.264.904.382	Carried forward

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (Continued)

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Pindahan	152.134.532.126	86.264.904.382	Brought forward
<b>B a n k (Lanjutan)</b>			<b>Cash in banks (Continued)</b>
<b>Dalam Rupiah (Lanjutan)</b>			<b>In Rupiah (Continued)</b>
PT Bank Nationalnoba Tbk	2.350.420.413	389.510.675	PT Bank Nationalnoba Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	2.036.897.782	1.477.130.920	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	1.268.121.333	2.168.473	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank ICBC Indonesia Tbk	1.175.948.040	261.373.184	PT Bank ICBC Indonesia Tbk
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	773.267.769	3.624.176.936	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
PT Bank DKI	758.364.037	755.824.189	PT Bank DKI
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	443.249.053	1.000.135	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Bukopin Tbk	293.259.619	292.624.872	PT Bank Bukopin Tbk
PT Bank KEB Hana Indonesia	283.395.551	131.424.203	PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	278.891.721	106.195.409	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk	275.402.000	275.882.000	PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	222.234.197	1.668.734.109	PT Bank OCBC NISP Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	341.033.690	1.031.804.559	Others (each below Rp 100 million)
Sub-total	<u>162.635.017.331</u>	<u>96.282.754.046</u>	Sub-total
<b>Dalam Dolar Singapura</b>			<b>In Singapore Dollar</b>
PT Bank UOB Indonesia	34.006.447	34.693.228	PT Bank UOB Indonesia
<b>Dalam Dolar AS</b>			<b>In US Dollar</b>
Standard Chartered Bank Indonesia	18.746.287.284	20.168.232.158	Standard Chartered Bank Indonesia
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	603.629.313	6.970.635.686	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	360.348.538	225.078.204	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	289.787.968	422.537.177	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	23.040.302	24.444.948	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank ICBC Indonesia Tbk	17.503.553	18.880.789	PT Bank ICBC Indonesia Tbk
PT Bank UOB Indonesia	10.796.941	11.386.544	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank QNB Indonesia Tbk	6.476.265	7.552.471	PT Bank QNB Indonesia Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	4.827.984	5.870.495	PT Bank OCBC NISP Tbk
Sub-total	<u>20.062.698.148</u>	<u>27.854.618.472</u>	Sub-total
<b>Total bank</b>	<u>182.731.721.926</u>	<u>124.172.065.746</u>	<b>Total cash in banks</b>
<b>Deposito berjangka</b>			<b>Time deposits</b>
<b>Dalam Rupiah</b>			<b>In Rupiah</b>
PT Bank OCBC NISP Tbk	558.224.658	558.224.658	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	20.000.000	20.000.000	PT Bank Pan Indonesia Tbk
Standard Chartered Bank Indonesia	-	5.000.000.000	Standard Chartered Bank Indonesia
Sub-total	<u>578.224.658</u>	<u>5.578.224.658</u>	Sub-total
<b>T o t a l</b>	<u>185.364.109.069</u>	<u>131.726.756.210</u>	<b>T o t a l</b>

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**4. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)**

Tingkat suku bunga deposito berjangka berkisar masing-masing antara 4,00% dan 2,00% - 4,00% untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Pendapatan bunga yang diperoleh dari kas dan setara kas dan dana yang dibatasi penggunaannya masing-masing sebesar Rp 9.356.636.430 dan Rp 8.426.152.017 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

**4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (Continued)**

*Interest rate of time deposits ranging from 4.00% and 2.00% - 4.00% per annum, for the years ended 31 December 2023 and 2022, respectively.*

*Interest income earned from cash and cash equivalents and restricted funds amounted to Rp 9,356,636,430 and Rp 8,426,152,017 for the years ended 31 December 2023 and 2022, respectively.*

**5. DANA YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA**

**5. RESTRICTED FUNDS**

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
<b>Dalam Rupiah</b>			<b>In Rupiah</b>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	80.647.935.298	43.253.766.590	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	78.980.280.433	62.073.087.559	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Permata Tbk	67.377.053.615	59.664.018.272	PT Bank Permata Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	62.956.930.877	80.871.828.340	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	42.508.522.455	31.674.779.938	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank UOB Indonesia	27.273.377.010	25.172.894.259	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	22.338.367.579	33.274.272.151	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	14.723.443.173	19.713.556.824	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	13.414.664.725	9.967.302.890	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	7.824.379.639	5.258.615.016	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Nationalnobu Tbk	7.086.461.962	-	PT Bank Nationalnobu Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	5.819.325.718	6.053.376.423	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank KEB Hana Indonesia	5.036.617.299	6.150.793.603	PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank Central Asia Tbk	1.525.056.599	1.524.613.674	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	1.283.385.529	492.889.707	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Ganesha Tbk	688.325.000	688.300.000	PT Bank Ganesha Tbk
PT Bank Mega Tbk	577.194.000	577.194.000	PT Bank Mega Tbk
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	366.564.342	610.938.448	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank ICBC Indonesia Tbk	365.092.000	365.092.000	PT Bank ICBC Indonesia Tbk
PT Bank Artha Graha International Tbk	232.031.250	232.031.250	PT Bank Artha Graha International Tbk
PT Bank BNI Syariah	184.466.283	184.646.283	PT Bank BNI Syariah
PT Bank DKI	159.397.500	159.397.500	PT Bank DKI
<b>Total</b>	<u>441.368.872.286</u>	<u>387.963.394.727</u>	<b>Total</b>

Dana Grup yang dibatasi penggunaannya pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, terutama berhubungan dengan dana pencairan KPR dari konsumen yang tidak bisa digunakan oleh Grup.

Dana yang dibatasi penggunaannya dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 21).

*The Group's restricted funds as of 31 December 2023 and 2022, mainly pertains to liquidation of KPR fund from customers that are not available-for-use by the Group.*

*Restricted funds are used as collateral for bank loans (Note 21).*

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA

	31 Desember 2023/ 31 December 2023
Pihak ketiga Dalam Rupiah	
Penjualan tanah	87.577.278.261
Penjualan rumah tinggal dan ruko	5.086.132.488
Penjualan unit apartemen	1.275.681.816
Lain-lain	12.319.163.373
<b>Total</b>	<b>106.258.255.938</b>
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	( 9.165.286.850 )
<b>Total</b>	<b>97.092.969.088</b>

Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2023/ 31 December 2023
Belum jatuh tempo	59.801.714.312
Jatuh tempo:	
1 - 30 hari	1.415.365.096
31 - 60 hari	392.897.991
61 - 90 hari	113.053.351
Lebih dari 90 hari	35.369.938.338
Lewat jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	9.165.286.850
<b>Total</b>	<b>106.258.255.938</b>

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

	2023
Saldo awal	7.181.683.162
Perubahan selama tahun berjalan:	
Kerugian penurunan nilai (Catatan 29b)	1.996.102.325
Pencadangan yang dibalikkan (Catatan 29a)	( 12.498.637 )
Penghapusan piutang	-
<b>Saldo akhir</b>	<b>9.165.286.850</b>

Berdasarkan hasil penilaian manajemen untuk menentukan piutang usaha mana yang mengalami penurunan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 yang mana dibuat secara individu atau secara kolektif, manajemen berpendapat bahwa penyisihan cadangan kerugian tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang usaha tersebut.

Pendapatan bunga yang diperoleh dari piutang usaha masing - masing sebesar Rp 3.149.240.645 dan Rp 3.178.070.123 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Piutang usaha dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 21).

6. TRADE RECEIVABLES

	31 Desember 2022/ 31 December 2022
Penjualan tanah	107.805.669.566
Penjualan rumah tinggal dan shophouses	5.218.179.379
Penjualan unit apartemen	1.275.681.816
Others	12.808.232.697
<b>Total</b>	<b>127.107.763.458</b>
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	( 7.181.683.162 )
<b>Total</b>	<b>119.926.080.296</b>

The details of the ages of trade receivables are as follows:

	31 Desember 2022/ 31 December 2022
Belum jatuh tempo	105.400.055.097
Jatuh tempo:	
1 - 30 days	3.223.558.579
31 - 60 days	430.487.817
61 - 90 days	179.598.205
More than 90 days	10.692.380.598
Lewat jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	7.181.683.162
<b>Total</b>	<b>127.107.763.458</b>

The movements in the allowance for impairment loss are as follows:

	2022
Saldo awal	9.956.608.583
Perubahan selama tahun berjalan:	
Kerugian penurunan nilai (Catatan 29b)	146.150.000
Pencadangan yang dibalikkan (Catatan 29a)	( 2.789.555.398 )
Penghapusan piutang	( 131.520.023 )
<b>Saldo akhir</b>	<b>7.181.683.162</b>

Based on management's evaluation in determining whether the balance of trade receivables are impaired as of 31 December 2023 and 2022, whether made individually or collectively, management believes that the allowance for impairment losses is sufficient to cover possible losses from uncollectible trade receivables.

Interest income earned from trade receivables amounted to Rp 3,149,240,645 and Rp 3,178,070,123 for the years ended 31 December 2023 and 2022, respectively.

Trade receivables are used as collateral for bank loans (Note 21).

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN

	31 Desember 2023/ 31 December 2023
Tanah siap dipasarkan	1.281.934.283.926
Rumah tinggal siap dipasarkan	691.710.284.676
Persediaan dalam penyelesaian	285.503.887.406
Apartemen siap dipasarkan	160.371.186.858
Makanan, minuman dan lainnya	26.117.214.486
<b>Total</b>	<b>2.445.636.857.352</b>

Mutasi persediaan adalah sebagai berikut:

	2023
Persediaan awal	2.048.248.350.224
Penambahan tahun berjalan	916.701.830.488
Persediaan tersedia untuk dijual	2.964.950.180.712
Beban pokok pendapatan	( 519.313.323.360 )
<b>Total</b>	<b>2.445.636.857.352</b>

Luas tanah siap dipasarkan masing-masing seluas 1.933.199 m<sup>2</sup> dan 2.258.672 m<sup>2</sup> pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 telah dilengkapi sertifikat HGB atas nama Grup. Tanah siap dipasarkan Grup berlokasi di Tangerang, Cakung dan Cikande.

Persediaan belum terjual diasuransikan pada PT Lippo Insurance sebesar Rp 125.586.386.140 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022 tidak terdapat penghapusan persediaan rusak atau usang.

Untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022 beban bunga yang dikapitalisasi ke dalam akun persediaan masing-masing sebesar Rp 17.183.963.638 dan Rp 14.864.814.397.

Persediaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank (Catatan 13 dan 21).

7. INVENTORIES

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
	1.053.313.601.235	<i>Land available-for-sale</i>
	630.396.202.428	<i>Residential houses available-for-sale</i>
	324.829.515.590	<i>Inventories under construction</i>
	19.189.963.199	<i>Apartment available-for-sale</i>
	20.519.067.772	<i>Food, beverage and others</i>
<b>Total</b>	<b>2.048.248.350.224</b>	<b>Total</b>

The movement in inventories is as follows:

	2022	
Persediaan awal	2.028.923.216.963	<i>Beginning inventory</i>
Penambahan tahun berjalan	466.896.733.320	<i>Additions during the year</i>
Persediaan tersedia untuk dijual	2.495.819.950.283	<i>Inventories available-for-sale</i>
Beban pokok pendapatan	( 447.571.600.059 )	<i>Cost of revenues</i>
<b>Total</b>	<b>2.048.248.350.224</b>	<b>Total</b>

Land available for sale covering an area of 1,933,199 m<sup>2</sup> and 2,258,672 m<sup>2</sup>, as of 31 December 2023 and 2022, respectively, already have HGB certificates under name of the Group. The Group's land available for sale are located in Tangerang, Cakung and Cikande.

Unsold inventories insured with PT Lippo Insurance amounted to Rp 125,586,386,140 as of 31 December 2023 and 2022.

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

For the years ended 31 December 2023 and 2022 there was no impairment of damaged or obsolete inventory.

For the years ended 31 December 2023 and 2022, interest expenses capitalized to inventory account amounted to Rp 17,183,963,638 and Rp 14,864,814,397, respectively.

Inventories are used as collateral for bank loans (Notes 13 and 21).

8. INVESTASI PADA SAHAM

Perusahaan/ Company	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition
PT Lotte Land Modern Realty (LMR)	40,00%	386.610.182.781	-
PT Waskita Modern Realty (WMR)	40,00%	160.752.114.424	-
<b>TOTAL</b>		<b>547.362.297.205</b>	<b>-</b>

8. INVESTMENT IN SHARES

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	
Rugi bersih tahun berjalan/ Net loss for the year	( 1.974.208.382 )	<i>Penghasilan komprehensif lainnya tahun berjalan/ Other comprehensive income for the year</i>
	( 3.190.192.924 )	<i>Pengurangan/ Deduction</i>
	( 5.164.401.306 )	<i>Saldo akhir/ Ending balance</i>
	-	<b>384.635.974.399</b>
	-	<b>157.561.921.500</b>
	-	<b>542.197.895.899</b>

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. INVESTASI PADA SAHAM (Lanjutan)

8. INVESTMENT IN SHARES (Continued)

31 Desember 2022/ 31 December 2022							
Perusahaan/ Company	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Laba (rugi) bersih tahun berjalan/ Net profit (loss) for the year	Penghasilan komprehensif lainnya tahun berjalan/ Other comprehensive income for the year	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance
PT Lotte Land Modern Realty (LMR)	40,00%	388.089.883.777	-	( 1.479.700.996)	-	-	386.610.182.781
PT Waskita Modern Realti (WMR)	40,00%	162.007.821.091	-	( 1.255.706.667)	-	-	160.752.114.424
<b>TOTAL</b>		<b>550.097.704.868</b>	<b>-</b>	<b>( 2.735.407.663)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>547.362.297.205</b>

**PT Lotte Land Modern Realty (LMR)**

PT Bisnis Lancar Makmur (BLM), entitas anak, dan PT Lotte Land Indonesia (LLI), mendirikan PT Lotte Land Modern Realty (LMR) berdasarkan akta Notaris Audrey Tedja, S.H., M.Kn., No. 48 tanggal 31 Oktober 2019. BLM memiliki 4.000 saham dari LMR sebesar Rp 388.360.000.000 yang merupakan 40,00% kepemilikan LMR. LLI memiliki 6.000 saham dari LMR yang merupakan 60,00% kepemilikan LMR.

Rincian informasi keuangan LMR adalah sebagai berikut:

**PT Lotte Land Modern Realty (LMR)**

PT Bisnis Lancar Makmur (BLM), a subsidiary, and PT Lotte Land Indonesia (LLI), established PT Lotte Land Modern Realty (LMR) based on Notarial Deed No. 48 by Audrey Tedja S.H., M.Kn., dated 31 October 2019. BLM subscribed 4,000 shares of LMR amounting to Rp 388,360,000,000 which represent 40.00% ownership in LMR. LLI subscribed for 6,000 shares of LMR which represent 60.00% ownership in LMR.

Details of financial information of LMR are as follows:

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Aset lancar*	53.502.637.151	37.300.476.202	Current assets*
Aset tidak lancar	909.092.437.923	930.285.197.572	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	( 1.005.139.075)	( 1.060.216.820)	Current liabilities
Aset neto	961.589.935.999	966.525.456.954	Net assets
Persentase kepemilikan	40%	40%	Percentage of ownership
<b>Total tercatat</b>	<b>384.635.974.399</b>	<b>386.610.182.781</b>	<b>Carrying amount</b>

\* Termasuk kas dan setara kas masing-masing sebesar Rp 47.762.600.514 dan Rp 32.336.754.161 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

\* Includes cash and cash equivalents amounting to Rp 47,762,600,514 and Rp 32,336,754,161 as of 31 December 2023 and 2022, respectively.

	2023	2022	
Pendapatan neto	-	-	Net revenues
Beban pokok pendapatan	-	-	Cost of revenues
Beban usaha	( 5.888.320.966)	( 5.306.527.189)	Operating expenses
Beban pajak final	-	-	Final tax expenses
Pendapatan keuangan	952.800.011	1.607.274.405	Finance income
Rugi sebelum pajak	( 4.935.520.955)	( 3.699.252.784)	Loss before tax
Pajak penghasilan	-	-	Income tax
Penghasilan komprehensif lain	-	-	Other comprehensive income
<b>Total rugi penghasilan komprehensif</b>	<b>( 4.935.520.955)</b>	<b>( 3.699.252.784)</b>	<b>Total comprehensive loss</b>

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**8. INVESTASI PADA SAHAM (Lanjutan)**

**8. INVESTMENT IN SHARES (Continued)**

**PT Waskita Modern Realti (WMR)**

**PT Waskita Modern Realti (WMR)**

PT Bagasasi Inti Pratama (BIP), entitas anak, dan PT Waskita Karya Realti, mendirikan PT Waskita Modern Realti (WMR) berdasarkan akta Notaris Dewi Fenty Septi Artiany S.H., M.H., M.Kn., No. 7 tanggal 11 Mei 2018. BIP memiliki 40 saham dari WMR sebesar Rp 160.468.000.000 yang merupakan 40,00% kepemilikan WMR. WKR memiliki 60 saham dari WMR yang merupakan 60,00% kepemilikan WMR.

PT Bagasasi Inti Pratama (BIP), a subsidiary, and PT Waskita Karya Realti (WKR), established PT Waskita Modern Realti (WMR) based on Notarial Deed No. 7 by Dewi Fenty Septi Artiany S.H., M.H., M.Kn., dated 11 May 2018. BIP subscribed 40 shares of WMR amounting to Rp 160,468,000,000 which represent 40.00% ownership in WMR. WKR subscribed for 60 shares of WMR which represent 60.00% ownership in WMR.

Rincian informasi keuangan WMR adalah sebagai berikut:

Details of financial information of WMR are as follows:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Aset lancar*	9.389.469.051	13.273.725.717	Current assets*
Aset tidak lancar	472.837.496.726	458.561.962.015	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	( 88.322.162.028 )	( 69.419.094.291 )	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	-	( 536.307.381 )	Non-current liabilities
<b>Aset neto</b>	<b>393.904.803.749</b>	<b>401.880.286.060</b>	<b>Net assets</b>
Persentase kepemilikan	40%	40%	Percentage of ownership
<b>Total tercatat</b>	<b><u>157.561.921.500</u></b>	<b><u>160.752.114.424</u></b>	<b>Carrying amount</b>
* Termasuk kas dan setara kas masing-masing sebesar Rp 827.048.424 dan Rp 2.101.871.969 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.			
* Includes cash and cash equivalents amounting to Rp 827,048,424 and Rp 2,101,871,969 as of 31 December 2023 and 2022, respectively.			
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Pendapatan neto	-	-	Net revenues
Beban pokok pendapatan	-	-	Cost of revenues
Beban usaha	( 8.223.042.707 )	( 4.236.014.497 )	Operating expenses
Pendapatan lain-lain - Neto	<u>247.560.396</u>	<u>1.096.747.829</u>	Other income - Net
Rugi sebelum pajak	( 7.975.482.311 )	( 3.139.266.668 )	Loss before tax
Pajak penghasilan	-	-	Income tax
Penghasilan komprehensif lain	-	-	Other comprehensive income
<b>Total rugi penghasilan komprehensif</b>	<b><u>( 7.975.482.311 )</u></b>	<b><u>( 3.139.266.668 )</u></b>	<b>Total comprehensive loss</b>

**9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN**

**9. LAND FOR DEVELOPMENT**

Tanah untuk pengembangan merupakan tanah milik Grup untuk pengembangan di masa yang akan datang yang berlokasi di Tangerang, Cakung, Bekasi dan Cikande masing-masing seluas sekitar 19.261.451 m<sup>2</sup> dan 20.115.183 m<sup>2</sup> pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022. Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, masing-masing sekitar 18.292.052 m<sup>2</sup> dan 18.636.747 m<sup>2</sup> dari jumlah tanah untuk pengembangan tersebut telah dilengkapi girik dengan surat pelepasan hak atau HGB atas nama Grup. Tanah untuk pengembangan digunakan sebagai jaminan atas utang obligasi dan utang bank (Catatan 20 dan 21).

Land for development is land owned by the Group for future development located in Tangerang, Cakung, Bekasi and Cikande with an area of approximately 19,261,451 m<sup>2</sup> and 20,115,183 m<sup>2</sup> as of 31 December 2023 and 2022, respectively. As of 31 December 2023 and 2022 about 18,292,052 m<sup>2</sup> and 18,636,747 m<sup>2</sup>, respectively, of the total land for development already have girik with waivers of rights or HGB in the name of the Group. Land for development is used as collateral for bonds payable and bank loan (Notes 20 and 21).

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (Lanjutan)**

Saldo tanah untuk pengembangan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sejumlah Rp 6.287.169.735.322 dan Rp 6.634.016.590.110.

Lihat Catatan 33 untuk kasus hukum yang sedang dihadapi oleh tanah Grup.

**9. LAND FOR DEVELOPMENT (Continued)**

The balance of land for development as of 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 6,287,169,735,322 and Rp 6,634,016,590,110, respectively.

Refer to Note 33 for legal cases which are currently involving the Group's land.

**10. UANG MUKA PEMBELIAN TANAH**

Dalam rangka untuk memperluas areal tanah yang dimilikinya, Grup melakukan pembelian tanah yang berada di sekitar areal tanah Grup (Tangerang, Cikande, Cakung, Bekasi, Cariu, Sukabumi dan Kendari). Pembelian tanah tersebut dilakukan dengan pembayaran uang muka kepada pemilik tanah melalui beberapa perantara, pihak ketiga.

Jumlah uang muka tersebut dilaporkan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai "Uang muka pembelian tanah". Saldo uang muka pembelian tanah per tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sejumlah Rp 1.596.972.118.603 dan Rp 1.625.194.140.261. Uang muka pembelian tanah tersebut akan direklasifikasi ke akun "Tanah untuk pengembangan" pada saat harga pembelian tanah tersebut telah dilunasi penuh dan surat pelepasan hak diterima oleh Grup.

**10. ADVANCES FOR PURCHASES OF LAND**

In order to expand its land banks, the Group is continuing to acquire land surrounding the Group's land bank (Tangerang, Cikande, Cakung, Bekasi, Cariu, Sukabumi and Kendari). The Group has provided advance payments to the land owners through several agents, third parties.

The total advances are reported as "Advances for purchases of land" in the consolidated statement of financial position. The balance of the advances as of 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 1,596,972,118,603 and Rp 1,625,194,140,261, respectively. Such advances for purchase of land will be reclassified to "Land for development" account, when the purchase price of the land has been fully paid and the waiver of rights has been received by the Group.

**11. ASET TETAP**

**11. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT**

2023

2023

	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassifications</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	
<b>Biaya perolehan</b>						<b>Acquisition cost</b>
<b><u>Pemilikan langsung</u></b>						<b><u>Direct ownership</u></b>
Tanah	704.785.065.905	10.697.100.000	-	-	715.482.165.905	Land
Lapangan golf	33.742.683.310	-	-	-	33.742.683.310	Golf course
Bangunan dan prasarana	850.883.951.608	24.438.026.944	( 215.000.000)	-	875.106.978.552	Buildings and infrastructures
Peralatan golf dan club house	24.604.501.737	1.445.055.388	( 1.090.013.236)	-	24.959.543.889	Golf and club house equipments
Alat-alat pengangkutan	87.873.909.974	-	( 5.105.800.000)	-	82.768.109.974	Transportation equipments
Perabot dan peralatan kantor	104.406.003.255	5.131.983.675	( 125.784.655)	-	109.412.202.275	Furnitures and office equipments
Peralatan proyek	114.851.252.435	37.769.484.855	( 24.420.000)	-	152.596.317.290	Project equipments
Sub-total	1.921.147.368.224	79.481.650.862	( 6.561.017.891)	-	1.994.068.001.195	Sub-total
<b><u>Aset dalam penyelesaian</u></b>						<b><u>Construction-in-progress</u></b>
Bangunan dan prasarana	-	13.176.160.071	-	-	13.176.160.071	Buildings and infrastructures
<b>T o t a l</b>	<b>1.921.147.368.224</b>	<b>92.657.810.933</b>	<b>( 6.561.017.891)</b>	<b>-</b>	<b>2.007.244.161.266</b>	<b>T o t a l</b>

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

11. ASET TETAP (Lanjutan)

11. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT (Continued)

2023 (Lanjutan)

2023 (Continued)

	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassifications</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
<b>Akumulasi penyusutan</b>						<b>Accumulated depreciation</b>
<b>Pemilikan langsung</b>						<b>Direct ownership</b>
Lapangan golf	33.742.683.310	-	-	-	33.742.683.310	Golf course
Bangunan dan prasarana	361.391.643.577	41.657.681.516	-	-	403.049.325.093	Buildings and infrastructures
Peralatan golf dan club house	21.345.206.276	1.297.514.794	( 1.090.013.236 )	-	21.552.707.834	Golf and club house equipments
Alat-alat pengangkutan	79.192.534.685	2.790.529.310	( 4.360.437.203 )	-	77.622.626.792	Transportation equipments
Perabot dan peralatan kantor	98.094.270.002	3.479.123.221	( 34.066.677 )	-	101.539.326.546	Furnitures and office equipments
Peralatan proyek	58.408.450.628	11.948.873.144	( 6.613.750 )	-	70.350.710.022	Project equipments
<b>T o t a l</b>	<b>652.174.788.478</b>	<b>61.173.721.985</b>	<b>( 5.491.130.866 )</b>	<b>-</b>	<b>707.857.379.597</b>	<b>T o t a l</b>
Nilai tercatat	1.268.972.579.746				1.299.386.781.669	Carrying amount
<b>2022</b>						<b>2022</b>
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassifications</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
<b>Biaya perolehan</b>						<b>Acquisition cost</b>
<b>Pemilikan langsung</b>						<b>Direct ownership</b>
T a n a h	704.785.065.905	-	-	-	704.785.065.905	Land
Lapangan golf	33.742.683.310	-	-	-	33.742.683.310	Golf course
Bangunan dan prasarana	849.904.986.708	978.964.900	-	-	850.883.951.608	Buildings and infrastructures
Peralatan golf dan club house	21.711.947.737	3.003.554.000	( 111.000.000 )	-	24.604.501.737	Golf and club house equipments
Alat-alat pengangkutan	81.379.115.667	3.934.772.767	( 1.252.402.864 )	3.812.424.404	87.873.909.974	Transportation equipments
Perabot dan peralatan kantor	101.632.591.943	2.773.411.312	-	-	104.406.003.255	Furnitures and office equipments
Peralatan proyek	94.075.185.605	752.541.204	-	20.023.525.626	114.851.252.435	Project equipments
Sub-total	1.887.231.576.875	11.443.244.183	( 1.363.402.864 )	23.835.950.030	1.921.147.368.224	Sub-total
<b>Aset dalam penyelesaian</b>						<b>Construction-in-Progress</b>
Peralatan proyek	20.023.525.626	-	-	( 20.023.525.626 )	-	Project equipment
<b>T o t a l</b>	<b>1.907.255.102.501</b>	<b>11.443.244.183</b>	<b>( 1.363.402.864 )</b>	<b>3.812.424.404</b>	<b>1.921.147.368.224</b>	<b>T o t a l</b>
<b>Akumulasi penyusutan</b>						<b>Accumulated depreciation</b>
<b>Pemilikan langsung</b>						<b>Direct ownership</b>
Lapangan golf	33.742.683.310	-	-	-	33.742.683.310	Golf course
Bangunan dan prasarana	321.429.226.356	40.415.430.132	-	( 453.012.911 )	361.391.643.577	Buildings and Infrastructures
Peralatan golf dan club house	20.370.817.264	1.085.389.012	( 111.000.000 )	-	21.345.206.276	Golf and club house equipments
Alat-alat pengangkutan	75.903.940.109	3.139.399.524	( 1.223.652.864 )	1.372.847.916	79.192.534.685	Transportation equipments
Perabot dan peralatan kantor	86.922.603.540	10.718.653.551	-	453.012.911	98.094.270.002	Furnitures and office equipments
Peralatan proyek	50.643.988.615	7.764.462.013	-	-	58.408.450.628	Project equipments
<b>T o t a l</b>	<b>589.013.259.194</b>	<b>63.123.334.232</b>	<b>( 1.334.652.864 )</b>	<b>1.372.847.916</b>	<b>652.174.788.478</b>	<b>T o t a l</b>
Nilai tercatat	1.318.241.843.307				1.268.972.579.746	Carrying amount

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**11. ASET TETAP (Lanjutan)**

Alokasi beban penyusutan yang dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beban pokok pendapatan (Catatan 26)	38.955.241.824	39.130.034.714
Beban penjualan (Catatan 27)	1.796.466.887	1.792.537.726
Beban umum dan administrasi (Catatan 28)	<u>20.422.013.274</u>	<u>22.200.761.792</u>
<b>Total</b>	<u><u>61.173.721.985</u></u>	<u><u>63.123.334.232</u></u>

Pada tahun 2023 dan 2022, Grup mereklasifikasi aset hak guna dengan nilai tercatat sebesar nihil dan Rp 2.439.576.488 ke aset tetap.

Tanah seluas sekitar 85 hektar dimiliki berdasarkan Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Perusahaan dengan masa berlaku yang akan berakhir sampai dengan 2036 dan dapat diperpanjang/diperbaharui.

Aset tetap berupa tanah dan bangunan seluas 8.205 m<sup>2</sup> dan 11.350 m<sup>2</sup> milik MAH, entitas anak, yang berlokasi di Cikande, Banten diagunkan untuk fasilitas kredit dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 21).

Aset tetap berupa tanah dan bangunan seluas 9.233 m<sup>2</sup> milik MSS yang berlokasi di Modern Town Market, Jakarta Garden City dengan SHGB No. 1889 diagunkan untuk fasilitas kredit dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 21).

Aset tetap berupa Tanah dan bangunan masing-masing seluas 1.597 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 2.531 m<sup>2</sup> berupa gedung kantor sesuai dengan SHGB No. 675 atas nama PT Modern Industrial Estat diagunkan untuk fasilitas kredit dengan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Catatan 21).

Aset tetap berupa Tanah dan bangunan masing-masing seluas 10.002 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 1.668 m<sup>2</sup> berupa gedung kantor sesuai dengan SHGB No. 00017 atas nama PT Multi Tirta Mandiri diagunkan untuk fasilitas kredit dengan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Catatan 21).

Aset tetap diasuransikan pada PT Lippo Insurance terhadap risiko kebakaran dan risiko kerugian lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu dengan jumlah pertanggungan masing-masing sebesar Rp 895.485.485.334 dan Rp 873.770.363.545 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

**11. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT (Continued)**

Depreciation was charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cost of revenues (Note 26)	38.955.241.824	39.130.034.714
Selling Expenses (Note 27)	1.796.466.887	1.792.537.726
General and administrative expenses (Note 28)	<u>20.422.013.274</u>	<u>22.200.761.792</u>
<b>Total</b>	<u><u>61.173.721.985</u></u>	<u><u>63.123.334.232</u></u>

In 2023 and 2022, the Group reclassified right-of-use asset with carrying amount amounting to Rp nil and Rp 2,439,576,488 to property, plant and equipment.

Land covering approximately 85 hectares was held under Hak Guna Bangunan (HGB) under the Company's name which will expire until 2036 and are extendable/renewable.

Property, plant and equipment pertaining to land and building with a total area of 8,205 m<sup>2</sup> and 11,350 m<sup>2</sup> owned by MAH, a subsidiary, located in Cikande, Banten were used as collateral for credit facility with PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Note 21).

Property, plant and equipment pertaining to land and building with a total area of 9,233 m<sup>2</sup> owned by MSS, located in Modern Town Market, Jakarta Garden City with SHGB No. 1889 were used as collateral for credit facility with PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Note 21).

Property, plant and equipment pertaining to Land and building with area of 1,597 m<sup>2</sup> and building area of 2,531 m<sup>2</sup> in the form of office building in accordance with SHGB No. 675 in the name of PT Modern Industrial Estate were used as collateral for credit facility with PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Note 21).

Property, plant and equipment pertaining to Land and building with area of 10,002 m<sup>2</sup> and building area of 1,668 m<sup>2</sup> in the form of office building in accordance with SHGB No. 00017 in the name of PT Multi Tirta Mandiri were used as collateral for credit facility with PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Note 21).

Property, plant and equipment were insured with PT Lippo Insurance against losses from fire and other risks under blanket policies for approximately Rp 895,485,485,334 and Rp 873,770,363,545 as of 31 December 2023 and 2022, respectively. Management believes that the policies are adequate to cover possible losses from such risks.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**11. ASET TETAP (Lanjutan)**

Berdasarkan evaluasi manajemen Grup, tidak terdapat penurunan atas nilai aset tetap Grup pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, sebab tidak ada kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat mungkin menurun. Hal ini mensyaratkan suatu estimasi nilai wajar pada unit penghasil kas yang mana *goodwill* dialokasikan.

Grup melakukan pengujian penurunan nilai *goodwill* per tahun atau lebih sering jika terdapat kejadian atau perubahan dalam keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat mungkin menurun. Hal ini mensyaratkan suatu estimasi nilai wajar pada unit penghasil kas yang mana *goodwill* dialokasikan.

*Goodwill* diperoleh melalui kombinasi bisnis yang telah dialokasikan ke salah satu unit penghasil kas, yang juga kegiatan entitas, yang diperoleh melalui kombinasi bisnis dan yang terkait dengan *goodwill*.

Nilai tercatat *goodwill* dialokasikan ke unit penghasil kas sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>
PT Mitra Sindo Makmur	558.595.249.012	558.595.249.012
PT Mega Agung Liong Nusantara	<u>12.096.572.917</u>	<u>12.096.572.917</u>
<b>Total</b>	<u><u>570.691.821.929</u></u>	<u><u>570.691.821.929</u></u>

Jumlah terpulihkan, nilai tercatat dan penurunan nilai terkait unit penghasil kas yang memegang proporsi signifikan pada keseluruhan *goodwill* Grup adalah sebagai berikut:

<u>Unit penghasil kas</u>	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>			<u>Cash Generating Unit</u>
	<u>Jumlah terpulihkan/ Recoverable amount</u>	<u>Nilai tercatat/ Carrying amount</u>	<u>Penurunan/ Impairment</u>	
PT Mitra Sindo Makmur	<u>1.683.891.000.000</u>	<u>1.344.573.720.933</u>	<u>-</u>	PT Mitra Sindo Makmur
<u>Unit penghasil kas</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>			<u>Cash Generating Unit</u>
	<u>Jumlah terpulihkan/ Recoverable amount</u>	<u>Nilai tercatat/ Carrying amount</u>	<u>Penurunan/ Impairment</u>	
PT Mitra Sindo Makmur	<u>1.521.921.000.000</u>	<u>1.312.635.828.868</u>	<u>-</u>	PT Mitra Sindo Makmur

**11. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT (Continued)**

Based on the evaluation of the Group's management, there is no impairment in the value of the Group's property, plant and equipment as of 31 December 2023 and 2022, since there are no events or changes in circumstances that indicate that the carrying amount of property, plant and equipment may not be fully recoverable.

The Group performs impairment testing of goodwill on an annual basis or more frequently if events or changes in circumstances indicate that the carrying value may be impaired. This requires an estimation of the fair value of the cash-generating unit to which the goodwill is allocated.

Goodwill acquired through business combination has been allocated to one cash-generating unit which is also the operating entity acquired through business combination and to which the goodwill relates.

The carrying amount of goodwill is allocated to the cash generating units as follows:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>
PT Mitra Sindo Makmur	558.595.249.012	558.595.249.012
PT Mega Agung Liong Nusantara	<u>12.096.572.917</u>	<u>12.096.572.917</u>
<b>Total</b>	<u><u>570.691.821.929</u></u>	<u><u>570.691.821.929</u></u>

The recoverable amount, carrying amount and related impairment of cash generating units that hold a significant proportion of the Group's overall goodwill balance are as follows:

<u>Unit penghasil kas</u>	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>			<u>Cash Generating Unit</u>
	<u>Jumlah terpulihkan/ Recoverable amount</u>	<u>Nilai tercatat/ Carrying amount</u>	<u>Penurunan/ Impairment</u>	
PT Mitra Sindo Makmur	<u>1.683.891.000.000</u>	<u>1.344.573.720.933</u>	<u>-</u>	PT Mitra Sindo Makmur
<u>Unit penghasil kas</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>			<u>Cash Generating Unit</u>
	<u>Jumlah terpulihkan/ Recoverable amount</u>	<u>Nilai tercatat/ Carrying amount</u>	<u>Penurunan/ Impairment</u>	
PT Mitra Sindo Makmur	<u>1.521.921.000.000</u>	<u>1.312.635.828.868</u>	<u>-</u>	PT Mitra Sindo Makmur

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**12. GOODWILL (Lanjutan)**

Jumlah terpulihkan seluruh unit penghasil kas pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 ditentukan dari nilai wajar berdasarkan penilaian saham yang dilakukan oleh penilai bisnis independen Kusnanto & Rekan.

Nilai wajar dihitung berdasarkan rata-rata perhitungan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 sebagai berikut:

- 90% dari “metode penyesuaian aset bersih” dimana aset bersih unit penghasil kas disesuaikan dengan nilai wajar pada tanggal penilaian. Nilai wajar yang dihasilkan dari aset bersih unit penghasil kas kemudian dikurangi sebesar 30% yang merupakan diskon likuiditas pasar yang berlaku bagi perusahaan yang tidak mempunyai kuota di pasar.
- 10% dari “metode pembandingan perusahaan tercatat di bursa efek” dimana teridentifikasi 8 perusahaan pembandingan yang tercatat di bursa. Dengan menggunakan rasio pasar terhadap nilai buku perusahaan pembandingan, nilai pasar dari unit penghasil kas akan dihitung dan di-mark-up sebesar 30% karena premi kendali (penjual adalah entitas pengendali). Nilai wajar yang dihasilkan kemudian akan dikurangi sebesar 30% yang merupakan diskon likuiditas pasar.

Nilai wajar yang dihasilkan diklasifikasikan sebagai Hierarki Tingkat 2 karena penggunaan input yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung.

**12. GOODWILL (Continued)**

The recoverable amount of all cash-generating unit as of 31 December 2023 and 2022 has been determined from fair value based on share valuation prepared by an independent business appraiser Kusnanto & Rekan.

The fair value was computed based on the average of the following computations as of 31 December 2023 and 2022:

- 90% from “net asset adjustment method” where the net asset of the cash generating unit is adjusted to fair value as of the valuation date. The resulting fair value of the net asset of the cash-generating unit is then reduced by 30% which is the discount for lack of marketability applicable to companies that are not quoted in the market.
- 10% from “comparative method for companies listed on the stock exchange” where 8 comparable companies listed in the stock exchange are identified. Using the comparable companies market to book value ratio the market value of the cash-generating-unit will be calculated and marked-up by 30% due to control premium (seller is the controlling entity). The resulting fair value will then reduced by 30% which is the discount for lack of marketability.

The resulting fair value were classified as Hierarchy Level 2 due to the use of inputs that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly.

**13. UTANG BANK JANGKA PENDEK**

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>
Dalam Rupiah	
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	350.000.000.000
PT Bank Pan Indonesia Tbk	30.000.000.000
<b>T o t a l</b>	<b>380.000.000.000</b>

**Perusahaan**

**PT Bank Mayapada Internasional Tbk**

Pada tanggal 21 Oktober 2022, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit dari PT Bank Mayapada Internasional Tbk sampai jumlah sebesar Rp 350.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk tujuan modal kerja.

**13. SHORT-TERM BANK LOAN**

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>
	200.000.000.000
	30.000.000.000
<b>T o t a l</b>	<b>230.000.000.000</b>

**The Company**

**PT Bank Mayapada Internasional Tbk**

On 21 October 2022, the Company obtained a credit loan facility from PT Bank Mayapada Internasional Tbk with a maximum amount of Rp 350,000,000,000. This loan is used for working capital purposes.

**In Rupiah**  
PT Bank Mayapada Internasional Tbk  
PT Bank Pan Indonesia Tbk

**T o t a l**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**13. UTANG BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)**

**Perusahaan**

**PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Lanjutan)**

Fasilitas tersebut memiliki jangka waktu 12 bulan, terhitung mulai tanggal 25 oktober 2022 sampai dengan tanggal 25 Oktober 2023 dan dikenakan bunga sebesar 12% per tahun. Jangka waktu pinjaman dapat diperpanjang dengan suatu jangka waktu yang akan ditetapkan oleh para pihak. Besarnya suku bunga juga dapat diubah sewaktu-waktu oleh bank secara sepihak, sesuai tingkat suku bunga yang berlaku pada bank dan ditetapkan oleh bank.

Pada tahun 2023, Perusahaan mendapat pencairan pinjaman sebesar Rp 150.000.000.000 serta memperpanjang jangka waktu pembayaran utang tersebut sampai dengan 25 Oktober 2024.

Perusahaan memberikan jaminan berupa 11 bidang tanah yang berlokasi di Tangerang (Catatan 7) dengan rincian sebagai berikut:

- SHGB No. 272 seluas 882 m<sup>2</sup>;
- SHGB No. 02140 seluas 43.371 m<sup>2</sup>;
- SHGB No. 2502 seluas 524 m<sup>2</sup>;
- SHGB No. 2503 seluas 425 m<sup>2</sup>;
- SHGB No. 2504 seluas 450 m<sup>2</sup>;
- SHGB No. 2505 seluas 450 m<sup>2</sup>;
- SHGB No. 2506 seluas 450 m<sup>2</sup>;
- SHGB No. 3248 seluas 2.600 m<sup>2</sup>;
- SHGB No. 3250 seluas 605 m<sup>2</sup>;
- SHGB No. 3251 seluas 716 m<sup>2</sup>; dan
- SHGB No. 3252 seluas 405 m<sup>2</sup>.

Berdasarkan surat No. 042/EXT/CB-BMI/XII/2022 tanggal 12 Januari 2023 terdapat penurunan suku bunga menjadi 10% per tahun terhitung sejak 1 November 2022.

Berdasarkan surat No. 296/EXT/CB-BMI/IV/23 tanggal 4 April 2023 terdapat kenaikan suku bunga pinjaman menjadi 12% terhitung sejak 3 April 2023.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman kepada PT Bank Mayapada Internasional Tbk masing-masing sebesar Rp 350.000.000.000 dan Rp 200.000.000.000.

**PT Mitra Sindo Sukses (MSS)**

**PT Bank Pan Indonesia Tbk**

Pada 17 Juni 2021, Grup memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 30.000.000.000 untuk pembiayaan konstruksi yang terdapat di kawasan hunian dan komersial Jakarta Garden City di Cakung Jakarta Timur.

**13. SHORT-TERM BANK LOAN (Continued)**

**The Company**

**PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Continued)**

The facility has a term of 12 months, commencing from 25 October 2022 until 25 October 2023 and bears interest at 12% per annum. The term of the loan can be extended for a period to be determined by both parties. The interest rate can also be changed unilaterally at any time by the bank according to the interest rate that applies to the bank and determined by the bank.

In 2023, the Company received a loan drawdown of Rp 150,000,000,000 and extended the maturity date of the loan to 25 October 2024.

The Company provided collateral in the form of 11 plots of land located in Tangerang (Note 7) with details as follows:

- SHGB No. 272 covering an area of 882 m<sup>2</sup>;
- SHGB No. 02140 covering an area of 43,371 m<sup>2</sup>;
- SHGB No. 2502 covering an area of 524 m<sup>2</sup>;
- SHGB No. 2503 covering an area of 425 m<sup>2</sup>;
- SHGB No. 2504 covering an area of 450 m<sup>2</sup>;
- SHGB No. 2505 covering an area of 450 m<sup>2</sup>;
- SHGB No. 2506 covering an area of 450 m<sup>2</sup>;
- SHGB No. 3248 covering an area of 2,600 m<sup>2</sup>;
- SHGB No. 3250 covering an area of 605 m<sup>2</sup>;
- SHGB No. 3251 covering an area of 716 m<sup>2</sup>; and
- SHGB No. 3252 covering an area of 405 m<sup>2</sup>.

Based on letter No. 042/EXT/CB-BMI/XII/2022 dated 12 January 2023 there was a decrease in interest rate to 10% per annum starting from 1 November 2022.

Based on letter No. 296/EXT/CB-BMI/IV/23 dated 4 April 2023 there was an increase in interest rate to 12% starting from 3 April 2023.

As of 31 December 2023 and 2022, outstanding balance of the loan to PT Bank Mayapada Internasional Tbk amounted to Rp 350,000,000,000 and Rp 200,000,000,000, respectively.

**PT Mitra Sindo Sukses (MSS)**

**PT Bank Pan Indonesia Tbk**

On 17 June 2021, the Group obtained credit facility amounting to Rp 30,000,000,000 to finance the construction located in the residential and commercial area of Jakarta Garden City in Cakung, East Jakarta.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**13. UTANG BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)**

**PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Lanjutan)**

**PT Bank Pan Indonesia Tbk (Lanjutan)**

Fasilitas ini dikenakan bunga sebesar 11,00% dan jangka waktu pinjaman ini adalah 12 bulan mulai dari tanggal 5 Agustus 2021. Pada tahun 2022, MSS memperpanjang jatuh tempo pinjaman menjadi 5 Februari 2023. Kemudian pada tahun 2023, MSS memperpanjang kembali jatuh tempo pinjaman menjadi 5 Agustus 2024.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman sebesar Rp 30.000.000.000.

**14. UTANG USAHA**

Utang usaha Grup pada pihak ketiga terutama berhubungan dengan utang kontraktor dan pembelian bahan baku dan jasa dari pemasok.

Utang usaha Grup kepada pihak berelasi berhubungan dengan akuisisi tanah dari PT Modern Griya Reksa (MGR) (Catatan 31).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, seluruh utang usaha didenominasikan dalam Rupiah Indonesia.

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>
Belum jatuh tempo	140.856.400.164
Jatuh tempo	
1-30 hari	20.998.779.642
31-60 hari	24.132.245.368
61-90 hari	21.968.356.787
Lebih dari 90 hari	<u>37.243.978.248</u>
<b>Total</b>	<b><u>245.199.760.209</u></b>

**15. LIABILITAS KONTRAK**

Liabilitas kontrak merupakan pembayaran yang diterima dari pelanggan yang belum diakui sebagai penjualan. Liabilitas kontrak akan saling hapus dengan piutang usaha ketika semua kriteria untuk pengakuan penjualan terpenuhi.

Saldo liabilitas kontrak pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 1.533.035.712.265 dan Rp 1.593.339.660.889.

**13. SHORT-TERM BANK LOAN (Continued)**

**PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Continued)**

**PT Bank Pan Indonesia Tbk (Continued)**

The credit facility bears interest rate of 11.00% and the term of the loan is 12 months starting from 5 August 2021. In 2022, MSS extended the maturity date of the loan to 5 February 2023. Then in 2023, MSS extended the maturity of the loan to 5 August 2024.

As of 31 December 2023 and 2022, outstanding balance of the loan amounted to Rp 30,000,000,000.

**14. TRADE PAYABLES**

The Group's trade payables to third parties mainly pertains to contractor payables and purchase of goods and services from suppliers.

The Group's trade payables to related party pertains to acquisition of land from PT Modern Griya Reksa (MGR) (Note 31).

As of 31 December 2023 and 2022, all trade payables are denominated in Indonesian Rupiah.

The details of the ages of the trade payables are as follows:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
	143.948.240.722	Not yet due
		Overdue
		1-30 days
	22.168.125.172	31-60 days
	6.704.112.057	61-90 days
	6.934.009.072	More than 90 days
	<u>32.637.951.207</u>	
<b>Total</b>	<b><u>212.392.438.230</u></b>	<b>Total</b>

**15. CONTRACT LIABILITIES**

Contract liabilities are payments received from customers that are not yet recognized as sale. Contract liabilities will be offset with trade receivables when all the criteria for recognition of sale are fulfilled.

The balance of contract liabilities as of 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 1,533,035,712,265 and Rp 1,593,339,660,889, respectively.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>
Pihak ketiga	
Dalam Rupiah	
Pekerjaan pengembangan proyek dengan kontraktor	775.045.384.853
Beban bunga	633.266.363
Lain-lain	72.650.057.017
Dalam Dolar AS	
Beban bunga	24.989.527.797
Lain-lain	<u>5.074.035.287</u>
<b>Total</b>	<u><b>878.392.271.317</b></u>

Beban masih harus dibayar untuk pekerjaan pembangunan proyek dengan kontraktor terutama terdiri dari biaya yang dikeluarkan berdasarkan tingkat penyelesaian dari kontrak pembangunan yang belum ditagih pada tanggal pelaporan. Beban masih harus dibayar biasanya dilunasi pada tahun buku.

16. ACCRUED EXPENSES

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
		<i>Third parties</i>
		<i>In Rupiah</i>
		<i>Project development work</i>
		<i>with contractors</i>
		<i>Interest expense</i>
		<i>Others</i>
		<i>In US Dollar</i>
		<i>Interest expense</i>
		<i>Others</i>
<b>Total</b>	<u><b>829.517.861.840</b></u>	<b>Total</b>

Accrued expenses for project development work with contractors mainly pertains to provision for expenses incurred by reference to the stage of completion of the construction contracts that are not yet billed as of the reporting dates. This accrued expenses are normally settled throughout the financial year.

17. PENDAPATAN DITANGGUHKAN

Pendapatan ditangguhkan dihasilkan dari penjualan tanah Grup kepada entitas asosiasi. Pendapatan ditangguhkan akan diakui di laba ketika penjualan tanah ke pihak ketiga. Saldo pendapatan ditangguhkan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>
Pendapatan ditangguhkan dari penjualan tanah kepada:	
PT Lotte Land Modern Realty	260.197.501.838
PT Waskita Modern Realti	<u>35.467.500.800</u>
<b>Total</b>	<u><b>295.665.002.638</b></u>

17. DEFERRED INCOME

Deferred income resulted from sale of land from the Group to its associates. Deferred income will be recognized in profit or loss upon sale of the land to third parties. Outstanding balance of deferred income are as follows:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
		<i>Deferred income from sale of land to:</i>
		<i>PT Lotte Land Modern Realty</i>
		<i>PT Waskita Modern Realti</i>
<b>Total</b>	<u><b>295.665.002.638</b></u>	<b>Total</b>

18. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar di Muka

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	59.643.538.181
Pajak Pertambahan Nilai	<u>26.304.193.645</u>
<b>Total</b>	<u><b>85.947.731.826</b></u>

18. TAXATION

a. Prepaid Taxes

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
		<i>Income Tax Article 4 (2)</i>
		<i>Value-Added Tax</i>
<b>Total</b>	<u><b>87.899.277.629</b></u>	<b>Total</b>

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

b. Utang Pajak

b. Taxes Payable

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
<b>Pajak Penghasilan</b>			<b>Income Taxes</b>
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	12.730.911.778	3.122.142.427	Income Tax Article 4 (2)
Pajak Penghasilan Pasal 21	1.338.014.520	2.142.972.664	Income Tax Article 21
Pajak Penghasilan Pasal 23	3.937.227.167	3.715.531.335	Income Tax Article 23
Pajak Penghasilan Pasal 25	10.955.742	29.171.674	Income Tax Article 25
Pajak Penghasilan Pasal 26	7.450.249	7.108.533	Income Tax Article 26
Pajak Penghasilan Pasal 29	2.410.139.711	2.291.358.988	Income Tax Article 29
Sub-total	20.434.699.167	11.308.285.621	Sub-total
<b>Pajak Lainnya</b>			<b>Other Taxes</b>
Pajak Pertambahan Nilai	32.178.831.874	8.390.267.037	Value-Added Tax
Pajak Penjualan dan Servis Hotel	886.337.077	888.166.783	Hotel Sales and Service Tax
Sub-total	33.065.168.951	9.278.433.820	Sub-total
<b>T o t a l</b>	<b>53.499.868.118</b>	<b>20.586.719.441</b>	<b>T o t a l</b>

Perusahaan

The Company

Pada tahun 2023 dan 2022, Perusahaan menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas pemeriksaan pajak tahun 2023, 2022, 2020, 2019 dan 2018 dan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) atas pemeriksaan pajak tahun 2018. Rincian atas STP dan SKPKB yang diterima oleh Perusahaan adalah sebagai berikut:

In 2023 and 2022, the Company received Tax Collection Letters ("STP") for 2023, 2022, 2020, 2019 and 2018 tax audits and Underpaid Tax Assessment Letters ("SKPKB") for 2018. The details of STP and SKPKB received by the Company are as follows:

Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number	P a j a k / T a x e s	M a s a / P e r i o d s	T o t a l	Tahun Pembayaran/ Year of Payment
STP No. 00079/107/18/054/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Desember 2018/ December 2018	60.528.497	2 0 2 3
STP No. 00133/101/23/054/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Juni 2023/ June 2023	8.451.630	2 0 2 3
STP No. 00173/101/20/054/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Maret 2020/ March 2020	203.729	2 0 2 3
STP No. 00068/101/22/054/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	November 2022/ November 2022	112.324	2 0 2 3
STP No. 00172/101/20/054/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	September 2020/ September 2020	100.000	2 0 2 3
STP No. 00132/101/23/054/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Maret 2023/ March 2023	100.000	2 0 2 3
STP No. 00027/140/19/054/23	Pajak Penghasilan Pasal 26/ Income Tax Article 26	Agustus 2019/ August 2019	100.000	2 0 2 3
STP No. 00026/140/19/054/23	Pajak Penghasilan Pasal 26/ Income Tax Article 26	Juli 2019/ July 2019	100.000	2 0 2 3
SKPKB No. 00021/206/18/054/23	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	2018	1.037.245.676	2 0 2 3
SKPKB No. 00047/207/18/054/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Desember 2018/ December 2018	273.746.429	2 0 2 3
SKPKB No. 00044/207/18/054/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Agustus 2018/ August 2018	255.890.409	2 0 2 3

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**18. PERPAJAKAN (Lanjutan)**

**18. TAXATION (Continued)**

**b. Utang Pajak (Lanjutan)**

**b. Taxes Payable (Continued)**

**Perusahaan (Lanjutan)**

**The Company (Continued)**

Rincian atas STP dan SKPKB yang diterima oleh Perusahaan adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The details of STP and SKPKB received by the Company are as follows: (Continued)

<u>Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number</u>	<u>P a j a k/ T a x e s</u>	<u>M a s a/ Periods</u>	<u>T o t a l</u>	<u>Tahun Pembayaran/ Year of Payment</u>
SKPKB No. 00026/240/18/054/23	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2)/ Final Income Tax Article 4(2)	Desember 2018/ December 2018	134.255.920	2 0 2 3
SKPKB No. 00021/204/18/054/23	Pajak Penghasilan Pasal 26/ Income Tax Article 26	Oktober 2018/ October 2018	126.922.496	2 0 2 3
SKPKB No. 00046/207/18/054/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Oktober 2018/ October 2018	38.602.090	2 0 2 3
SKPKB No. 00047/203/18/054/23	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	Agustus-Desember 2018/ August-December 2018	25.133.870	2 0 2 3
SKPKB No. 00045/207/18/054/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	September 2018/ September 2018	5.323.500	2 0 2 3
SKPKB No. 00048/203/18/054/23	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	Agustus-Desember 2018/ August-December 2018	4.238.757	2 0 2 3
SKPKB No. 00017/201/18/054/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Agustus-Desember 2018/ August-December 2018	2.411.192	2 0 2 3
STP No. BA - 189/KP.0806/2022	Pajak Penghasilan Pasal 26/ Income Tax Article 26	Februari, April, Agustus, Oktober, Desember 2020/ February, April, August, October, December 2020	29.902.429.937	2 0 2 2
SKPKB No. 00005/204/17/054/22	Pajak Penghasilan Pasal 26/ Income Tax Article 26	Oktober 2017/ October 2017	16.127.801.261	2 0 2 2
SKPKB No. 00006/206/17/054/22	Pajak Penghasilan Pasal 23,25,29/ Income Tax Article 23,25,29	2017	5.898.287.375	2 0 2 2
SKPKB No. 00004/204/17/054/22	Pajak Penghasilan Pasal 26/ Income Tax Article 26	Agustus 2017/ August 2017	5.332.845.735	2 0 2 2
SKPKB No. 00009/201/17/054/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Agustus s.d. Desember 2017/ August until December 2017	421.263.114	2 0 2 2
SKPKB No. 00054/207/17/054/22	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	November 2017/ November 2017	60.000.000	2 0 2 2
SKPKB No. 00010/103/22/054/22	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	Februari 2022/ February 2022	228.047	2 0 2 2

**PT Modern Industrial Estate (MIE)**

**PT Modern Industrial Estate (MIE)**

Pada tahun 2023 dan 2022, MIE menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas tahun 2023, 2022, 2021, dan 2020. Rincian atas STP yang diterima oleh MIE adalah sebagai berikut:

In 2023 and 2022, MIE received Tax Collection Letters ("STP") for fiscal year 2023, 2022, 2021, and 2020. The details of STP received by MIE are as follows:

<u>Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number</u>	<u>P a j a k/ T a x e s</u>	<u>M a s a/ Periods</u>	<u>T o t a l</u>	<u>Tahun Pembayaran/ Year of Payment</u>
STP No. 00050/106/22/454/23	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	Oktober 2022/ October 2022	219.378.231	2 0 2 3
STP No. 00046/106/22/454/23	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	November 2022/ November 2022	217.143.768	2 0 2 3
STP No. 02549/107/20/454/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Juli 2020/ July 2020	37.807.780	-

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**18. PERPAJAKAN (Lanjutan)**

**18. TAXATION (Continued)**

**b. Utang Pajak (Lanjutan)**

**b. Taxes Payable (Continued)**

**PT Modern Industrial Estate (MIE) (Lanjutan)**

**PT Modern Industrial Estate (MIE) (Continued)**

Rincian atas STP yang diterima oleh MIE adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The details of STP received by MIE are as follows: (Continued)

Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number	P a j a k/ T a x e s	M a s a/ P e r i o d s	T o t a l	Tahun Pembayaran/ Year of Payment
STP No. 02152/107/21/454/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Oktober 2021/ October 2021	500.000	-
STP No. 02159/107/21/454/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	September 2021/ September 2021	500.000	-
STP No. 00042/101/23/454/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Februari 2023/ February 2023	100.000	-
STP No. 00020/106/22/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	Januari 2022/ January 2022	240.506.400	2 0 2 2
STP No. 00271/106/22/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	April 2022/ April 2022	227.714.500	2 0 2 2
STP No. 00266/106/22/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	Mei 2022/ May 2022	225.909.741	2 0 2 2
STP No. 00267/106/22/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	Juni 2022/ June 2022	223.718.247	2 0 2 2
STP No. 00270/106/22/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	September 2022/ September 2022	217.122.282	2 0 2 2

**PT Terus Maju Perkasa (TMP)**

**PT Terus Maju Perkasa (TMP)**

Pada tahun 2023 dan 2022, TMP menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas tahun 2023, 2022, 2021, 2019 dan 2018. Rincian atas STP yang diterima oleh TMP adalah sebagai berikut:

In 2023 and 2022, TMP received Tax Collection Letters ("STP") for fiscal year 2023, 2022, 2021, 2019 and 2018. The details of STP received by TMP are as follows:

Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number	P a j a k/ T a x e s	M a s a/ P e r i o d s	T o t a l	Tahun Pembayaran/ Year of Payment
STP No. 00164/103/19/405/23	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	Mei 2019/ May 2019	100.000	2 0 2 3
STP No. 00165/103/19/405/23	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	Februari 2019/ February 2019	100.000	2 0 2 3
STP No. 00068/101/22/032/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	November 2022/ November 2022	100.000	2 0 2 3
STP No. 00389/101/23/032/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Februari 2023/ February 2023	100.000	2 0 2 3
STP No. 00390/101/23/032/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Maret 2023/ March 2023	100.000	2 0 2 3
STP No. 00392/101/23/032/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	April 2023/ April 2023	100.000	2 0 2 3
STP No. 01200/101/22/032/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Desember 2022/ December 2022	100.000	2 0 2 3
STP No. 00066/101/22/032/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Januari 2022/ January 2022	100.000	2 0 2 2
STP No. 00451/101/21/032/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Desember 2021/ December 2021	100.000	2 0 2 2
STP No. 00067/101/18/032/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Januari 2018/ January 2018	100.000	2 0 2 2

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**18. PERPAJAKAN (Lanjutan)**

**18. TAXATION (Continued)**

**b. Utang Pajak (Lanjutan)**

**b. Taxes Payable (Continued)**

**PT Terus Maju Perkasa (TMP) (Lanjutan)**

**PT Terus Maju Perkasa (TMP) (Continued)**

Rincian atas STP yang diterima oleh TMP adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The details of STP received by TMP are as follows: (Continued)

Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number	P a j a k/ T a x e s	M a s a/ P e r i o d s	T o t a l	Tahun Pembayaran/ Year of Payment
STP No. 00068/101/18/032/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	April 2018/ April 2018	100.000	2 0 2 2
STP No. 00069/101/18/032/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Mei 2018/ May 2018	100.059	2 0 2 2
STP No. 00070/101/18/032/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Juni 2018/ June 2018	100.049	2 0 2 2
STP No. 00071/101/18/032/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	September 2018/ September 2018	20.656	2 0 2 2

**PT Golden Surya Makmur (GSM)**

**PT Golden Surya Makmur (GSM)**

Pada tahun 2023 dan 2022, GSM menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas tahun 2023, 2022, 2021, 2020 dan 2019. Rincian atas STP yang diterima oleh GSM adalah sebagai berikut:

In 2023 and 2022, GSM received Tax Collection Letters ("STP") for fiscal year 2023, 2022, 2021, 2020, and 2019. The details of STP received by GSM are as follows:

Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number	P a j a k/ T a x e s	M a s a/ P e r i o d s	T o t a l	Tahun Pembayaran/ Year of Payment
STP No. 00662/107/19/454/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	November 2019/ November 2019	1.356.704	2 0 2 3
STP No. 00662/106/22/454/23	Pajak Penghasilan Badan/ Corporate Income Tax	2022	1.000.000	2 0 2 3
STP No. 00657/107/19/454/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Desember 2019/ December 2019	826.397	2 0 2 3
STP No. 00658/107/19/454/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Februari 2019/ Februari 2019	584.088	2 0 2 3
STP No. 00661/107/19/454/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Juli 2019/ July 2019	516.293	2 0 2 3
STP No. 02742/107/21/454/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Oktober 2021/ October 2021	500.000	2 0 2 3
STP No. 00660/107/19/454/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Juni 2021/ Juni 2021	353.604	2 0 2 3
STP No. 00659/107/19/454/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Mei 2019/ May 2019	181.789	2 0 2 3
STP No. 00232/101/23/454/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Januari 2023/ January 2023	100.000	2 0 2 3
STP No. 00228/101/23/454/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Februari 2023/ February 2023	100.000	2 0 2 3
STP No. 00225/101/23/454/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	April 2023/ April 2023	100.000	2 0 2 3
STP No. 00205/103/20/454/23	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	Juni 2020/ Juni 2020	100.000	2 0 2 3
STP No. 00391/106/21/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	2021	1.000.000	-

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**18. PERPAJAKAN (Lanjutan)**

**18. TAXATION (Continued)**

**b. Utang Pajak (Lanjutan)**

**b. Taxes Payable (Continued)**

**PT Mitra Sindo Sukses (MSS)**

**PT Mitra Sindo Sukses (MSS)**

Pada tahun 2023, MSS menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas pemeriksaan pajak tahun 2023 dan 2020. Rincian STP yang diterima oleh MSS adalah sebagai berikut:

In 2023, MSS received Tax Collection Letter ("STP") for 2023 and 2020 tax audits. The details of received by MSS are as follows:

Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number	P a j a k/ T a x e s	M a s a/ P e r i o d s	T o t a l	Tahun Pembayaran/ Year of Payment
STP No. 00184/101/20/059/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Desember 2020/ December 2020	7.000.016	2 0 2 3
STP No. 00076/106/20/059/23	Pajak Penghasilan Badan/ Corporate Income Tax	2020	1.680.290	2 0 2 3
STP No. 00107/107/23/059/23	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	April 2023/ April 2023	500.000	-
STP No. 00388/107/23/059/23	Pajak Pertambahan Nilai Dalam Negeri/ Domestic Value Added Tax	2023	500.000	-
STP No. 00048/103/20/059/23	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	Maret 2020/ March 2020	222.179	-

**PT The New Asia Industrial Estate (NA)**

**PT The New Asia Industrial Estate (NA)**

Pada tahun 2023 dan 2022, NA menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas tahun 2023, 2022, 2021, 2019 dan 2017 dan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) atas pemeriksaan pajak tahun 2017. Rincian atas STP dan SKPKB yang diterima oleh NA adalah sebagai berikut:

In 2023 and 2022, NA received Tax Collection Letters (STP) for 2023, 2022, 2021, 2019 and 2017 tax audits and Underpaid Tax Assessment Letters ("SKPKB") for 2017. The details of STP and SKPKB received by NA are as follows:

Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number	P a j a k/ T a x e s	M a s a/ P e r i o d s	T o t a l	Tahun Pembayaran/ Year of Payment
STP No. 01148/107/21/454/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	September 2021/ September 2021	77.885.317	-
STP No. 01669/107/22/454/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	November 2022/ November 2022	1.894.518	-
STP No. 02389/107/21/454/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Oktober 2021/ October 2021	500.000	-
STP No. 00565/106/22/454/23	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	September 2022/ September 2022	204.672	-
STP No. 00058/106/23/454/23	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	Maret 2023/ March 2023	200.619	-
STP No. 00102/101/23/454/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Februari 2023/ February 2023	100.000	-
STP No. 00646/101/19/454/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Desember 2019/ December 2019	100.000	-
STP No. 00071/103/19/454/23	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	November 2019/ November 2019	74.363	-
STP No. 00611/101/19/454/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	November 2019/ November 2019	62.800	-
STP No. 00413/101/22/454/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Januari 2022/ January 2022	61.148	-

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

b. Utang Pajak (Lanjutan)

b. Taxes Payable (Continued)

**PT The New Asia Industrial Estate (NA) (Lanjutan)**

**PT The New Asia Industrial Estate (NA) (Continued)**

Rincian atas STP dan SKPKB yang diterima oleh NA adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The details of STP and SKPKB received by NA are as follows: (Continued)

Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number	P a j a k/ T a x e s	M a s a/ P e r i o d s	T o t a l	Tahun Pembayaran/ Year of Payment
STP No: 00026/107/17/454/22	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Agustus 2017/ August 2017	7.872.727	2022
STP No: 00027/107/17/454/22	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	September 2017/ September 2017	72.815.923	2022
STP No: 00028/107/17/454/22	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Desember 2017/ December 2017	643.450.000	2022
SKPKB No: 00004/206/17/454/22	Pajak Penghasilan Badan/ Corporate Income Tax	Desember 2017/ December 2017	27.563.930	2022
SKPKB No: 00011/240/17/454/22	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2)/ Final Income Tax Article 4(2)	Desember 2017/ December 2017	159.571.008	2022
SKPKB No: 00020/201/17/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Desember 2017/ December 2017	96.803.154	2022
SKPKB No: 00029/203/17/454/22	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	Desember 2017/ December 2017	22.318.128	2022

**PT Modern Mutiara Makmur (MMM)**

**PT Modern Mutiara Makmur (MMM)**

Pada tahun 2023, MMM menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas tahun 2023. Rincian atas STP yang diterima oleh MMM adalah sebagai berikut:

In 2023, MMM received Tax Collection Letters (STP) for 2023. The details of STP received by MMM are as follows:

Nomor Pemeriksaan Pajak/ Tax Assessment Number	P a j a k/ T a x e s	M a s a/ P e r i o d s	T o t a l	Tahun Pembayaran/ Year of Payment
STP No. 00792/101/23/038/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Mei 2023/ May 2023	100.000	-

c. Beban Pajak Final

c. Final Tax Expenses

	2023	2022	
Pajak final			Final tax
Perusahaan	8.627.044.686	8.487.918.440	The Company
Entitas anak	17.305.904.289	18.193.524.779	Subsidiaries
<b>T o t a l</b>	<b>25.932.948.975</b>	<b>26.681.443.219</b>	<b>T o t a l</b>

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**18. PERPAJAKAN (Lanjutan)**

**18. TAXATION (Continued)**

**d. Perhitungan Fiskal**

**d. Fiscal Computation**

Rekonsiliasi antara (rugi) laba sebelum beban pajak penghasilan konsolidasian menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran penghasilan kena pajak serta perhitungan beban pajak kini untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

A reconciliation between consolidated (loss) profit before income tax expense as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and estimated taxable income and the calculation of current tax expense for the years ended 31 December 2023 and 2022 are as follows:

	<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 2</u>	
(Rugi) laba sebelum beban pajak penghasilan konsolidasian	( 102.289.252.312)	27.400.849.808	Consolidated (loss) profit before income tax expense
<u>Dikurangi:</u>			<u>Deduction:</u>
Laba sebelum pajak penghasilan entitas anak	( 97.101.123.473)	( 879.385.781.993)	Profit before income tax of subsidiaries
Eliminasi	<u>21.479.491.658</u>	<u>775.295.065.869</u>	Elimination
Rugi sebelum pajak penghasilan Perusahaan	( 177.910.884.127)	( 76.689.866.316)	Loss before income tax of the Company
<u>Ditambah (dikurangi):</u>			<u>Add (deduct):</u>
Penghasilan yang dikenakan pajak bersifat final:			Income subject to final tax:
Penjualan real estat	( 338.617.078.559)	( 285.068.496.047)	Real estate sales
Pendapatan dividen	-	( 770.000.000.000)	Dividend income
Pendapatan sewa	( 5.388.632.578)	( 19.547.101.913)	Rental income
Pendapatan keuangan	( 6.772.894.391)	( 4.678.118.764)	Finance income
Beban yang berhubungan dengan penghasilan yang dikenakan pajak final	<u>528.582.853.024</u>	<u>1.155.915.230.329</u>	Expenses related to income subject to final tax
Rugi yang dikenakan pajak non-final, sebelum penyesuaian fiskal	( 106.636.631)	( 68.352.711)	Loss subject to non-final tax, before fiscal correction
<u>Ditambah:</u>			<u>Add:</u>
Jamuan, sumbangan dan representasi	<u>121.440.431</u>	<u>88.811.025</u>	Entertainment, donation and representation
Taksiran penghasilan kena pajak Perusahaan	14.803.800	20.458.314	Estimated taxable income The Company
Entitas anak	<u>30.094.366.182</u>	<u>32.457.600.418</u>	Subsidiaries
<b>T o t a l</b>	<u>30.109.169.982</u>	<u>32.478.058.732</u>	<b>T o t a l</b>
Taksiran penghasilan kena pajak dibulatkan Perusahaan	14.803.000	20.458.000	Estimated taxable income rounded off The Company
Entitas anak	<u>30.094.366.000</u>	<u>32.457.600.000</u>	Subsidiaries
<b>T o t a l</b>	<u>30.109.169.000</u>	<u>32.478.058.000</u>	<b>T o t a l</b>
Beban pajak penghasilan tahun berjalan Perusahaan	3.256.660	4.500.760	Tax expense for the current year The Company
Entitas anak	<u>10.659.862.938</u>	<u>7.399.058.909</u>	Subsidiaries
Beban pajak penghasilan kini menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian - Dipindahkan	<u>10.663.119.598</u>	<u>7.403.559.669</u>	Current income tax expense per Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income - Carried forward

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

d. Perhitungan Fiskal (Lanjutan)

d. Fiscal Computation (Continued)

Rekonsiliasi antara (rugi) laba sebelum beban pajak penghasilan konsolidasian menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran penghasilan kena pajak serta perhitungan beban pajak kini untuk tahun berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

A reconciliation between consolidated (loss) profit before income tax expense as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and estimated taxable income and the calculation of current tax expense for the years ended 31 December 2023 and 2022 are as follows: (Continued)

	2 0 2 3	2 0 2 2	
Beban pajak penghasilan kini menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian - Pindahan	10.663.119.598	7.403.559.669	Current income tax expense per Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income - Brought forward
Dikurangi pajak penghasilan dibayar di muka:			Less prepayments of income taxes:
Perusahaan	-	3.707.840	The Company
Entitas anak	8.252.979.887	5.108.492.841	Subsidiaries
<b>Total pajak dibayar di muka</b>	<b>8.252.979.887</b>	<b>5.112.200.681</b>	<b>Total prepayments of income taxes</b>
Taksiran utang pajak penghasilan - Pasal 29			Estimated income tax payable - Article 29
Perusahaan	3.256.660	792.920	The Company
Entitas anak	2.406.883.051	2.290.566.068	Subsidiaries
<b>T o t a l</b>	<b>2.410.139.711</b>	<b>2.291.358.988</b>	<b>T o t a l</b>
Taksiran klaim pajak penghasilan tahun berjalan			Estimated claim for tax refund for the year
Perusahaan	-	-	Company
Entitas anak	-	-	Subsidiaries
<b>Total taksiran klaim pajak penghasilan tahun berjalan</b>			<b>Total estimated claim for tax refund for the year</b>
Saldo awal tahun	( 1.734.677.372)	( 1.734.677.372)	Beginning balance for the year
Penyesuaian	582.363.636	-	Adjustment
<b>Taksiran klaim pajak penghasilan - saldo akhir</b>	<b>( 1.152.313.736)</b>	<b>( 1.734.677.372)</b>	<b>Estimated claim for tax refund - ending balance</b>

Pada tanggal 7 Oktober 2021, Pemerintah mengesahkan Rancangan Undang-Undang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (RUU HPP) menjadi UU Nomor 7 Tahun 2021 yang menetapkan, antara lain, kenaikan tarif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dari semua 10% menjadi 11% mulai tanggal 1 April 2022 dan 12% mulai tanggal 1 Januari 2025. Selain itu, membatalkan penurunan tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap dari semula turun ke 20% menjadi tetap sebesar 22% yang mulai berlaku pada tahun pajak 2022.

On 7 October 2021, the Government approved the bill for harmonization of tax regulations ("UU HPP") No. 7 Year 2021 which stipulates, among others, the increase of Value Added Tax (VAT) from previously 10% to become 11% effective on 1 April 2022 and 12% effective on 1 January 2025. In addition, revoke the reduction to the income tax rates for domestic corporate taxpayers and permanent establishments from the previously decreased to 20% to remain at 22% for fiscal year 2022 onwards.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

e. Aset (Liabilitas) Pajak Tangguhan

e. Deferred Tax Assets (Liabilities)

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	Penyesuaian/ Adjustment	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi/ Credited (charged) to profit or loss	(Dibebankan) dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain/ (Charged) credited to other comprehensive income	Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan/ Exchange differences on translation of financial statement	31 Desember 2023/ 31 December 2023	
<b>Aset pajak tangguhan</b>							<b>Deferred tax assets</b>
<b>Entitas anak</b>							<b>Subsidiaries</b>
Penyisihan imbalan kerja karyawan	463.072.974	-	( 60.867.195 )	6.348.365	-	408.554.144	Provision for employee benefits
Cadangan kerugian penurunan nilai	56.865.595	-	290.400.000	-	-	347.265.595	Allowance for impairment loss
Kerugian fiskal	-	-	7.754.573.374	-	-	7.754.573.374	Fiscall loss
Sub-total	519.938.569	-	7.984.106.179	6.348.365	-	8.510.393.113	Sub-total
<b>Liabilitas pajak tangguhan</b>							<b>Deferred tax liabilities</b>
<b>Entitas anak</b>							<b>Subsidiaries</b>
Penyisihan imbalan kerja karyawan	397.150.321	-	41.214.187 (	54.505.634 )	-	383.858.874	Provision for employee benefits
Pendapatan bunga	( 79.299.970.917 )	-	-	-	1.587.915.002 (	77.712.055.915 )	Interest income
Cadangan kerugian penurunan nilai	-	-	18.998.060	-	-	18.998.060	Allowance for impairment loss
Penyusutan aset tetap	( 4.540.219.800 )	108.053.195 (	41.134.086 )	-	-	( 4.473.300.691 )	Depreciation of property, plant and equipment
Sub-total	( 83.443.040.396 )	108.053.195	19.078.161 (	54.505.634 )	1.587.915.002 (	81.782.499.672 )	Sub-total
<b>Liabilitas pajak tangguhan - Bersih</b>	<b>( 82.923.101.827 )</b>	<b>108.053.195</b>	<b>8.003.184.340</b>	<b>( 48.157.269 )</b>	<b>1.587.915.002</b>	<b>( 73.272.106.559 )</b>	<b>Deferred tax liabilities - Net</b>
	31 Desember 2021/ 31 December 2021	Penyesuaian/ Adjustment	Dikreditkan ke laba rugi/ Credited to profit or loss	(Dibebankan) dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain/ (Charged) credited to other comprehensive income	Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan/ Exchange differences on translation of financial statement	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
<b>Aset pajak tangguhan</b>							<b>Deferred tax assets</b>
<b>Entitas anak</b>							<b>Subsidiaries</b>
Penyisihan imbalan kerja karyawan	475.511.257	-	35.799.966 (	48.238.249 )	-	463.072.974	Provision for employee benefits
Cadangan kerugian penurunan nilai	55.000.000	-	1.865.595	-	-	56.865.595	Allowance for impairment loss
Sub-total	530.511.257	-	37.665.561 (	48.238.249 )	-	519.938.569	Sub-total
<b>Liabilitas pajak tangguhan</b>							<b>Deferred tax liabilities</b>
<b>Entitas anak</b>							<b>Subsidiaries</b>
Penyisihan imbalan kerja karyawan	429.880.111	-	51.387.230 (	84.117.020 )	-	397.150.321	Provision for employee benefits
Pendapatan bunga	( 71.930.054.122 )	-	-	-	( 7.369.916.795 ) (	79.299.970.917 )	Interest income
Penyusutan aset tetap	( 4.624.606.115 ) (	108.053.203 )	192.439.518	-	-	( 4.540.219.800 )	Depreciation of property, plant and equipment
Sub-total	( 76.124.780.126 ) (	108.053.203 )	243.826.748 (	84.117.020 ) (	7.369.916.795 ) (	83.443.040.396 )	Sub-total
<b>Liabilitas pajak tangguhan - Bersih</b>	<b>( 75.594.268.869 ) (</b>	<b>108.053.203 )</b>	<b>281.492.309 (</b>	<b>132.355.269 ) (</b>	<b>7.369.916.795 ) (</b>	<b>82.923.101.827 )</b>	<b>Deferred tax liabilities -Net</b>

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

e. Aset (Liabilitas) Pajak Tangguhan (Lanjutan)

Pajak tangguhan dihitung berdasarkan pengaruh dari perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas pada laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas.

18. TAXATION (Continued)

e. *Deferred Tax Assets (Liabilities) (Continued)*

*Deferred tax is calculated based on temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the consolidated financial statements and the tax bases of assets and liabilities.*

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Liabilitas diestimasi untuk imbalan kerja karyawan merupakan liabilitas imbalan pasti sesuai dengan Undang-Undang Ciptakerja No. 11/2020.

Penyisihan imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tersebut di atas merupakan estimasi manajemen berdasarkan perhitungan aktuaris KKA Riana & Rekan, sesuai laporan aktuaris pada tanggal 20 Maret 2024 dan 28 Februari 2023 dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit".

19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY

*The estimated liabilities for post-employment benefits represent defined benefit obligation in accordance with Job Creation Law No. 11/2020.*

*The provision for employee benefits as of 31 December 2023 and 2022, were estimated by management based on the actuarial calculations prepared by KKA Riana & Rekan, based on actuarial report dated 20 March 2024 and 28 February 2023, respectively, using the "Projected Unit Credit" method.*

a. Beban Imbalan Kerja Bersih

	2023	2022	
Beban jasa kini	8.164.914.316	7.752.078.819	Current service cost
Beban bunga	3.352.221.728	3.183.863.373	Interest cost
Beban jasa lalu	( 3.800.568.174)	-	Past service cost
Keuntungan aktuarial	( 161.715.994)	( 331.945.945)	Actuarial gain
<b>Beban imbalan kerja bersih</b>	<b>7.554.851.876</b>	<b>10.603.996.247</b>	<b>Net employee benefits expense</b>

Keuntungan aktuarial yang dibebankan ke laba rugi disebabkan oleh perubahan faktor-faktor sebagai berikut:

*Actuarial gain which were charged to profit or loss are caused by changes in the following factors:*

	2023	2022	
Penyesuaian pengalaman	( 174.086.511)	( 325.123.863)	Experience adjustment
Perubahan asumsi keuangan	( 12.370.517)	( 6.822.082)	Change in financial assumptions
Keuntungan aktuarial	( 161.715.994)	( 331.945.945)	Actuarial gain

b. Liabilitas Imbalan Kerja

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	52.519.992.755	50.652.125.038	Present value of benefit obligation

Mutasi liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

b. *Employee Benefits Liability*

*Movements in the employee benefits liability are as follows:*

	2023	2022	
Saldo awal	50.652.125.038	50.136.942.350	Beginning balance
Beban imbalan kerja bersih	7.554.851.876	10.603.996.247	Net employee benefits expense
Pembayaran manfaat	( 4.520.500.110)	( 1.512.010.007)	Benefit payments
Keuntungan aktuarial	( 1.166.484.049)	( 4.773.884.103)	Actuarial gain
Penyesuaian	-	( 3.802.919.449)	Adjustment
<b>Saldo akhir</b>	<b>52.519.992.755</b>	<b>50.652.125.038</b>	<b>Ending balance</b>

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (Continued)

b. Liabilitas Imbalan Kerja (Lanjutan)

b. Employee Benefits Liability (Continued)

Keuntungan aktuarial yang dibebankan ke penghasilan komprehensif lain disebabkan oleh perubahan faktor-faktor sebagai berikut:

Actuarial gain which were charged to other comprehensive income are caused by changes in the following factors:

	2023	2022	
Penyesuaian pengalaman	( 2.743.568.039)	( 3.943.455.718)	Experience adjustment
Perubahan asumsi keuangan	1.577.083.990	( 830.428.385)	Change in financial assumptions
<b>Keuntungan aktuarial</b>	<b>( 1.166.484.049)</b>	<b>( 4.773.884.103)</b>	<b>Actuarial gain</b>

Asumsi utama yang digunakan dalam menghitung liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

The principal assumptions used in determining employee benefits liability are as follows:

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Tingkat diskonto	6,75%	7,00%	Discount rates
Tingkat kenaikan gaji per tahun	10%	10%	Annual salary increase
Umur pensiun	55	55	Retirement age
Tingkat pengunduran diri	0 - 5% p.a	0 - 5% p.a	Turnover rates
Tingkat kematian	100% TMI4	100% TMI4	Mortality rates
Tingkat kenaikan cacat	5% TMI4	5% TMI4	Disability rates

Analisis sensitivitas dibawah telah ditentukan berdasarkan kemungkinan perubahan yang memungkinkan untuk setiap asumsi yang signifikan atas nilai kini liabilitas imbalan kerja pada akhir periode pelaporan, perkiraan seluruh asumsi lain digunakan secara tetap:

The sensitivity analysis below has been determined based on reasonably possible changes of each significant assumption on the present value of the defined benefit obligation as of the end of the reporting period, assuming all other assumptions were held constant:

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Tingkat diskonto:			Discount rates:
Kenaikan 1%	49.421.505.703	47.064.404.630	Increase by 1%
Penurunan 1%	55.863.813.320	53.641.626.866	Decrease by 1%
Tingkat kenaikan gaji per tahun:			Annual salary increase:
Kenaikan 1%	55.974.738.084	53.645.564.857	Increase by 1%
Penurunan 1%	49.348.553.131	46.996.818.890	Decrease by 1%

Tabel di bawah adalah analisis jatuh tempo atas pembayaran manfaat yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022:

Shown below is the maturity analysis of the undiscounted benefit payments as of 31 December 2023 and 2022:

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Dalam 12 bulan berikutnya	5.854.938.863	6.077.087.866	Within the next 12 months
Antara 2 dan 5 tahun	26.530.338.763	10.189.247.032	Between 2 and 5 years
Antara 5 dan 10 tahun	62.364.625.725	41.907.321.504	Between 5 and 10 years
Lebih dari 10 Tahun	250.087.788.514	81.508.564.268	More than 10 years

Durasi rata-rata atas kewajiban imbalan kerja pada akhir tahun 2023 dan 2022 adalah masing-masing antara 4,4 - 14,22 dan 3,33 - 12,83 tahun.

The average duration of the defined benefit obligation at the end of the year 2023 and 2022 are between 4.4 - 14.22 and 3.33 - 12.83 years, respectively.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. UTANG OBLIGASI

20. BONDS PAYABLE

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Pihak ketiga			<i>Third parties</i>
Dalam Dolar AS			<i>In US Dollar</i>
<i>Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027</i>	3.391.025.330.737	3.432.114.349.071	<i>Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027</i>
<i>Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025</i>	2.048.186.763.660	2.085.081.338.265	<i>Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025</i>
<i>2024 PIK Interest Notes</i>	191.662.429.402	89.164.313.578	<i>2024 PIK Interest Notes</i>
<i>2021 PIK Interest Notes</i>	127.919.551.432	65.649.451.934	<i>2021 PIK Interest Notes</i>
<b>T o t a l</b>	<b>5.758.794.075.231</b>	<b>5.672.009.452.848</b>	<b>T o t a l</b>
Bagian jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-	-	<i>Current portion of long-term bond payables</i>
Utang obligasi jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	5.758.794.075.231	5.672.009.452.848	<i>Long-term bond payables - net of current portion</i>

**Guaranteed Senior Notes**

**Guaranteed Senior Notes**

Guaranteed Senior Notes due 2024

Guaranteed Senior Notes due 2024

Pada tahun 2017, MLO menerbitkan USD 240.000.000 agregat jumlah prinsipal 6,95% *Guaranteed Senior Notes due 2024* ("*Guaranteed Senior Notes due 2024*"). Obligasi akan jatuh tempo pada tanggal 13 April 2024. Obligasi akan dikenakan bunga sebesar 6,95% per tahun sejak tanggal 13 April 2017, yang dibayarkan setiap tanggal 13 April dan 13 Oktober setiap tahun, dimulai sejak tanggal 13 Oktober 2017.

*In 2017, MLO issued USD 240,000,000 aggregate principal amount of 6.95% Guaranteed Senior Notes due 2024 ("Guaranteed Senior Notes due 2024"). The Notes will mature on 13 April 2024. The Notes will bear interest from and including 13 April 2017 at the rate of 6.95% per annum, payable every 13 April and 13 October of each year, commencing 13 October 2017.*

Persetujuan prinsip telah diterima dari SGX-ST untuk pendaftaran atas Obligasi di SGX-ST. Obligasi ini akan diperdagangkan di SGX-ST dalam ukuran minimum sebesar USD 200.000 selama Obligasi tersebut tercatat di SGX-ST.

*Approval-in-principle has been received from the SGX-ST for the listing and quotation of the Notes on the SGX-ST. The Notes will be traded on the SGX-ST in a minimum board lot size of USD 200,000 for so long as the Notes are listed on the SGX-ST.*

Perusahaan, MLO dan entitas anak dan masing-masing entitas anak dari Perusahaan terhitung sejak tanggal penerbitan awal menjamin pembayaran jatuh tempo tepat waktu dari pokok, premium (jika ada) dan semua jumlah terhutang lainnya berdasarkan Obligasi.

*The Company, MLO and subsidiaries, and each of the other subsidiaries of the Company as of the the original issue date guaranteed the due and punctual payment of the principal of, premium, if any, and interest on, and all other amounts payable under, the Notes.*

Hasil pinjaman tersebut digunakan untuk pelunasan sebagian *Guaranteed Senior Notes* yang jatuh tempo 2019 ditambah premium yang berlaku termasuk bunga yang masih harus dibayar dan bunga belum dibayar, pembiayaan kembali pinjaman dan untuk keperluan umum.

*The proceeds of the loan was used for the partial redemption of Guaranteed Senior Notes due 2019 plus applicable premium including accrued and unpaid interest, refinancing of loans and for general corporate purposes.*

Guaranteed Senior Notes due 2021

Guaranteed Senior Notes due 2021

Pada tahun 2018, JGCV menerbitkan USD 150.000.000 agregat jumlah prinsipal 10,75% *Guaranteed Senior Notes due 2021* ("*Guaranteed Senior Notes due 2021*"). Obligasi akan jatuh tempo pada tanggal 30 Agustus 2021.

*In 2018, JGCV issued USD 150,000,000 aggregate principal amount of 10.75% Guaranteed Senior Notes due 2021 ("Guaranteed Senior Notes due 2021"). The Notes will mature on 30 August 2021.*

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. UTANG OBLIGASI (Lanjutan)

*Guaranteed Senior Notes* (Lanjutan)

*Guaranteed Senior Notes due 2021* (Lanjutan)

Obligasi akan dikenakan bunga sebesar 10,75% per tahun sejak tanggal 30 Agustus 2018, yang dibayarkan setiap tanggal 28 Februari dan 30 Agustus setiap tahun, dimulai sejak tanggal 28 Februari 2019.

Persetujuan prinsip telah diterima dari SGX-ST untuk pendaftaran atas Obligasi di SGX-ST. Obligasi ini akan diperdagangkan di SGX-ST dalam ukuran minimum sebesar USD 200.000 selama Obligasi tersebut tercatat di SGX-ST.

Perusahaan, JGCV dan entitas anak dan masing-masing entitas anak dari Perusahaan dihitung sejak tanggal penerbitan awal menjamin pembayaran jatuh tempo tepat waktu dari pokok, premium (jika ada) dan semua jumlah terhutang lainnya berdasarkan Obligasi.

Hasil pinjaman tersebut digunakan untuk pelunasan *Guaranteed Senior Notes due 2019*, premium dibayar untuk pelunasan Notes dan utang bank sebesar Rp 26.327.473.091 termasuk bunga yang masih harus dan belum di bayar, pembiayaan kembali pinjaman, pinjaman untuk akuisisi tanah dan untuk keperluan umum.

Pada tanggal 31 Agustus 2020 dan 13 Oktober 2020, Grup tidak dapat membayar bunga atas *Guaranteed Senior Notes due 2024* dan *2021* yang mengakibatkan terjadinya gagal bayar sebagaimana dijelaskan dalam perjanjian pinjaman. Grup mengajukan permohonan kepada Pengadilan Tinggi Singapura untuk moratorium untuk merestrukturisasi pinjaman.

Pada tanggal 3 September 2021, Pengadilan Tinggi Singapura telah menyetujui skema pengaturan sehubungan dengan *Guaranteed Senior Notes* (Skema Singapura) berdasarkan Bagian 71 dari Undang-Undang Kepailitan, Restrukturisasi dan Pembubaran 2018 (No. 40 Tahun 2018).

Pada tanggal 15 Desember 2021, Grup mengadakan perjanjian dengan Wali Amanat, Agen Jaminan, Agen Jaminan *Offshore Notes* dan Agen Jaminan *Onshore Notes* untuk tujuan mengubah dan menyatakan kembali *Guaranteed Senior Notes* dalam hal-hal tertentu sebagaimana diatur dalam Skema Singapura. Tanggal efektif transaksi tersebut adalah pada tanggal 17 Desember 2021.

20. BONDS PAYABLE (Continued)

*Guaranteed Senior Notes* (Continued)

*Guaranteed Senior Notes due 2021* (Continued)

The Notes will bear interest from and including 30 August 2018 at the rate of 10.75% per annum, payable every 28 February and 30 August of each year, commencing 28 February 2019.

Approval-in-principle has been received from the SGX-ST for the listing and quotation of the Notes on the SGX-ST. The Notes will be traded on the SGX-ST in a minimum board lot size of USD 200,000 for so long as the Notes are listed on the SGX-ST.

The Company, JGCV and subsidiaries, and each of the other subsidiaries of the Company as of the the original issue date guaranteed the due and punctual payment of the principal of, premium, if any, and interest on, and all other amounts payable under, the Notes.

The proceeds of the loan was used for the redemption of *Guaranteed Senior Notes due 2019*, premium paid for the redemption of Notes and bank loans amounting to Rp 26,327,473,091 including accrued and unpaid interest, refinancing of loans, fund the acquisition of land and for general corporate purposes.

On 31 August 2020 and 13 October 2020, the Group was not able to pay the interest due in respect of the *Guaranteed Senior Notes due 2024* and *2021* which resulted in an event of default as described in the loan agreement. The Group made an application to the Singapore High Court for a moratorium to restructure the loan.

On 3 September 2021, the Singapore High Court has sanctioned a scheme of arrangement in relation to the *Guaranteed Senior Notes* (Singapore Scheme) under Section 71 of the Insolvency, Restructuring and Dissolution Act 2018 (No. 40 of 2018).

On 15 December 2021, the Group entered into an indenture with Trustee, the Collateral Agent, the *Offshore Notes* Security Agent and the *Onshore Notes* Security Agent for the purpose of amending and restating the *Guaranteed Senior Notes* in certain respects as set out in the Singapore Scheme. The effective date of the above transaction is on 17 December 2021.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. UTANG OBLIGASI (Lanjutan)

20. BONDS PAYABLE (Continued)

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes*

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes*

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027*

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027*

Pada tanggal 15 Desember 2021, telah diterbitkan *Notes* baru oleh MLO dengan nilai pokok USD 268.480.678 yang mewakili seluruh jumlah yang jatuh tempo dan terutang berdasarkan *Guaranteed Senior Notes due 2024* sejak tanggal efektif ("*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027*"). Dengan diterbitkannya *Notes* baru tersebut pada tanggal efektif, *Guaranteed Senior Notes due 2024* dibatalkan atau batal seluruhnya.

On 15 December 2021, a new *Note* has been issued by MLO in the principal amount of USD 268,480,678 representing all amounts due and payable under the *Guaranteed Senior Notes due 2024* as of the effective date ("*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027*"). Upon issuance of such new *Note* on the effective date, the *Guaranteed Senior Notes Due 2024* were cancelled or voided in their entirety.

Obligasi baru tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2027 dan dikenakan bunga per tahun sebagai berikut:

The new *Notes* will mature on 30 April 2027 and will bear interest per annum as follows:

<u>Periode/ Period</u>	<u>Bunga Tunai/ Cash Interest</u>	<u>Bunga PIK Toggle/ PIK Toggle Interest</u>	<u>Total bunga/ Total interest</u>
1 - 12 bulan/ <i>months</i>	0,0%	3,0%	3,0%
13 - 24 bulan/ <i>months</i>	1,0%	3,0%	4,0%
25 - 36 bulan/ <i>months</i>	2,0%	3,0%	5,0%
37 bulan sampai 30 April 2027/ <i>37 months to 30 April 2027</i>	3,0%	3,0%	6,0%

Bunga akan dilunasi setiap enam bulan pada setiap tanggal pembayaran bunga, dimulai pada tanggal 30 April 2022 untuk pembayaran Bunga *PIK Toggle* dan pada tanggal 30 April 2023 untuk pembayaran Bunga Tunai. Setiap bunga yang disebut sebagai Bunga Tunai harus dibayar secara tunai. Sehubungan dengan bunga yang harus dibayar sebagai Bunga *PIK Toggle*, MLO akan memberikan pemberitahuan yang tidak dapat ditarik kembali kepada Wali Amanat, Agen dan Pemegang secara tertulis selambat-lambatnya sepuluh hari kerja sebelum setiap tanggal pembayaran bunga tentang jumlah Bunga *PIK Toggle* yang harus dibayar tunai dan besarnya Bunga *PIK Toggle* yang harus dibayar melalui penerbitan *2024 PIK Interest Notes*, dan pembayaran Bunga *PIK Toggle* yang berlaku harus dibayar dengan menggunakan metode tersebut pada tanggal pembayaran bunga tersebut.

*Interest will be payable semi-annually in arrears on each interest payment date, commencing on 30 April 2022 for payments of PIK Toggle Interest and on 30 April 2023 for payments of Cash Interest. Any interest referred to as Cash Interest must be paid in cash. In respect of interest to be paid as PIK Toggle Interest, MLO will irrevocably notify the Trustee, the Agents and the Holders in writing at least ten business days before each interest payment date of the amount of PIK Toggle Interest to be paid in cash and the amount of PIK Toggle Interest to be paid through the issuance of 2024 PIK Interest Notes, and the applicable payment of PIK Toggle Interest must be paid using that method on such interest payment date.*

*2024 PIK Interest Notes* jatuh tempo pada tanggal 30 April 2027 dan dikenakan tingkat bunga yang sama dengan *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027*.

*2024 PIK Interest Notes are due on 30 April 2027 and are subject to interest rate same with the Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027.*

Pada tanggal 14 Maret 2022, MLO memberikan penawaran kepada pemegang yang berhak atas USD 268.480.678 *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027* untuk menawarkan *Notes* tersebut untuk dibeli secara pro rata oleh MLO secara tunai, dengan harga yang ditentukan berdasarkan *Reverse Dutch Auction*.

On 14 March 2022, MLO made an offer to eligible holders of its USD 268,480,678 *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027* to tender such *Notes* for purchase on a pro rata basis by MLO for cash, at a price determined pursuant to a *Reverse Dutch Auction*.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. UTANG OBLIGASI (Lanjutan)

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes*  
(Lanjutan)

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027* (Lanjutan)

Pada tanggal 28 Maret 2022, Perusahaan dan MLO mengumumkan hasil penawaran dimana sejumlah USD 54.544.584 Notes diterima dan dibeli kembali dengan total harga pembelian sebesar USD 25.635.954. Sebagai hasil dari transaksi tersebut, MLO membayar USD 54.544.584 *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027* ditambah dengan bunga yang masih harus dibayar dan belum dibayar serta mengakui pendapatan dari penebusan utang obligasi sejumlah Rp 437.797.198.826 dan biaya penebusan sebesar Rp 5.642.295.260 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 (Catatan 29a dan 29b).

Pada tanggal 30 April 2022 dan 30 Oktober 2022, MLO melakukan pembayaran *PIK Toggle Interest* melalui penerbitan *2024 PIK Interest Notes* masing-masing sebesar USD 2.371.125 dan USD 3.244.608.

Pada tanggal 30 April 2023 dan 30 Oktober 2023, MLO melakukan pembayaran *PIK Toggle Interest* melalui penerbitan *2024 PIK Interest Notes* masing-masing sebesar USD 3.293.277 dan USD 3.342.676.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027* sebesar USD 213.936.094 (tidak termasuk dampak penggunaan metode bunga efektif masing-masing sebesar USD 6.031.818 dan USD 4.239.124 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 saldo *2024 PIK Interest Notes* masing-masing sebesar USD 12.251.687 dan USD 5.615.733 (tidak termasuk dampak penggunaan metode bunga efektif masing-masing sebesar USD 181.008 dan USD 52.331 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022).

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025*

Pada tanggal 15 Desember 2021, telah diterbitkan *Notes* baru oleh JGCV dengan nilai pokok USD 179.156.672 yang mewakili seluruh jumlah yang jatuh tempo dan terutang berdasarkan *Guaranteed Senior Notes due 2021* sejak tanggal efektif ("*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025*"). Dengan diterbitkannya *Notes* baru tersebut pada tanggal efektif, *Guaranteed Senior Notes due 2021* dibatalkan atau batal seluruhnya.

20. BONDS PAYABLE (Continued)

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes*  
(Continued)

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027* (Continued)

On 28 March 2022, the Company and MLO announced the result of the offer wherein a total of USD 54,544,584 Notes were accepted and repurchased for a total purchase price of USD 25,635,954. As a result of the transaction, MLO paid the USD 54,544,584 *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027* plus accrued and unpaid interest and recognized income from redemption of bonds payable amounting to Rp 437,797,198,826 and incurred redemption expenses amounting to Rp 5,642,295,260 for the years ended 31 December 2022 (Notes 29a and 29b).

On 30 April 2022 and 30 October 2022, MLO paid the *PIK Toggle Interest* through issuance of *2024 PIK Interest Notes* amounting to USD 2,371,125 and USD 3,244,608, respectively.

On 30 April 2023 and 30 October 2023, MLO paid the *PIK Toggle Interest* through issuance of *2024 PIK Interest Notes* amounting to USD 3,293,277 and USD 3,342,676, respectively.

As of 31 December 2023 and 2022 outstanding balance of *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027* amounted to USD 213,936,094 (excluding the effect of using effective interest method amounting to USD 6,031,818 and USD 4,239,124 as of 31 December 2023 and 2022, respectively).

As of 31 December 2023 and 2022 outstanding balance of *2024 PIK Interest Notes*, amounted to USD 12,251,687 and USD 5,615,733, respectively (excluding the effect of using effective interest method amounting to USD 181,008 and USD 52,331 as of 31 December 2023 and 2022, respectively).

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025*

On 15 December 2021, a new Note has been issued by JGCV in the principal amount of USD 179,156,672 representing all amounts due and payable under the *Guaranteed Senior Notes Due 2021* as of the effective date ("*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025*"). Upon issuance of such new Note on the effective date, the *Guaranteed Senior Notes Due 2021* were cancelled or voided in their entirety.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. UTANG OBLIGASI (Lanjutan)

20. BONDS PAYABLE (Continued)

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes*  
(Lanjutan)

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes*  
(Continued)

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due*  
*30 June 2025 (Lanjutan)*

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due*  
*30 June 2025 (Continued)*

Obligasi baru tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2025 dan dikenakan bunga per tahun sebagai berikut:

The new Notes will mature on 30 June 2025 and will bear interest as follows:

<u>Periode/ Period</u>	<u>Bunga tunai/ Cash interest</u>	<u>Bunga PIK toggle/ PIK toggle interest</u>	<u>Total bunga/ Total interest</u>
1 - 12 bulan/ <i>months</i>	0,0%	3,0%	3,0%
13 - 24 bulan/ <i>months</i>	1,0%	3,0%	4,0%
25 - 36 bulan/ <i>months</i>	2,0%	3,0%	5,0%
37 bulan sampai 30 Juni 2025/ <i>37 months to 30 June 2025</i>	3,0%	3,0%	6,0%

Bunga akan dilunasi setiap enam bulan pada setiap tanggal pembayaran bunga, dimulai pada tanggal 30 Desember 2021 untuk pembayaran Bunga PIK Toggle dan pada tanggal 30 Desember 2022 untuk pembayaran Bunga Tunai. Setiap bunga yang disebut sebagai Bunga Tunai harus dibayar tunai. Sehubungan dengan bunga yang harus dibayar sebagai Bunga PIK Toggle, JGCV akan memberikan pemberitahuan yang tidak dapat ditarik kembali kepada Wali Amanat, Agen dan Pemegang secara tertulis selambat-lambatnya sepuluh hari kerja sebelum setiap tanggal pembayaran bunga tentang jumlah Bunga PIK Toggle yang harus dibayar tunai dan besarnya Bunga PIK Toggle yang harus dibayar melalui penerbitan 2021 PIK Interest Notes, dan pembayaran Bunga PIK Toggle yang berlaku harus dibayar dengan menggunakan metode tersebut pada tanggal pembayaran bunga tersebut.

Interest will be payable semi-annually in arrears on each Interest Payment Date, commencing on 30 December 2021 for payments of PIK Toggle Interest and on 30 December 2022 for payments of Cash Interest. Any interest referred to as Cash Interest must be paid in cash. In respect of interest to be paid as PIK Toggle Interest, JGCV will irrevocably notify the Trustee, the Agents and the Holders in writing at least ten business days before each interest payment date of the amount of PIK Toggle Interest to be paid in cash and the amount of PIK Toggle Interest to be paid through the issuance of 2021 PIK Interest Notes, and the applicable payment of PIK Toggle Interest must be paid using that method on such Interest Payment Date.

2021 PIK Interest Notes jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2025 dan dikenakan tingkat bunga yang sama dengan Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025.

2021 PIK Interest Notes are due on 30 June 2025 and are subject to interest rates same with the Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025.

Pada tanggal 30 Desember 2021, JGCV melakukan pembayaran PIK Toggle Interest melalui penerbitan 2021 PIK Interest Notes sebesar USD 194.086.

On 30 December 2021, JGCV paid the PIK Toggle Interest through issuance of 2021 PIK Interest Notes amounting to USD 194,086.

Pada tanggal 14 Maret 2022, JGCV memberikan penawaran kepada pemegang yang berhak atas USD 179.156.672 Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025 dan USD 194.086 Guaranteed Senior PIK Toggle Notes due 30 June 2025 untuk menawarkan Notes tersebut untuk dibeli secara pro rata oleh JGCV secara tunai, dengan harga yang ditentukan berdasarkan Reverse Dutch Auction.

On 14 March 2022, JGCV made an offer to eligible holders of its USD 179,156,672 Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025 and USD 194,086 Guaranteed Senior PIK Toggle Notes due 30 June 2025 to tender such Notes for purchase on a pro rata basis by JGCV for cash, at a price determined pursuant to a Reverse Dutch Auction.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**20. UTANG OBLIGASI (Lanjutan)**

**20. BONDS PAYABLE (Continued)**

***Amended and Restated Guaranteed Senior Notes  
(Lanjutan)***

***Amended and Restated Guaranteed Senior Notes  
(Continued)***

**Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due  
30 June 2025 (Lanjutan)**

**Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due  
30 June 2025 (Continued)**

Pada tanggal 28 Maret 2022, Perusahaan dan JGCV mengumumkan hasil penawaran dimana sejumlah USD 48.431.438 *Notes* diterima dan dibeli kembali dengan total harga pembelian sebesar USD 25.668.662. Sebagai hasil dari transaksi tersebut, JGCV membayar USD 25.668.662 *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025* ditambah dengan bunga yang masih harus dibayar dan belum dibayar serta mengakui pendapatan dari penebusan utang obligasi sejumlah Rp 344.738.067.605 dan biaya penebusan sebesar Rp 5.155.337.443 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 (Catatan 29a dan 29b).

On 28 March 2022, the Company and JGCV announced the result of the offer wherein a total of USD 48,431,438 *Notes* were accepted and repurchased for a total purchase price of USD 25,668,662. As a result of the transaction, JGCV paid the USD 25,668,662 *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025* plus accrued and unpaid interest and recognized income from redemption of bonds payable amounting to Rp 344,738,067,605 and incurred redemption expenses amounting to Rp 5,155,337,443 for the years ended 31 December 2022 (*Notes 29a and 29b*).

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 30 Desember 2022, JGCV melakukan pembayaran *PIK Toggle Interest* melalui penerbitan *2021 PIK Interest Notes* masing-masing sebesar USD 1.963.790 dan USD 1.993.247.

On 30 June 2022 and 30 December 2022, JGCV paid the *PIK Toggle Interest* through issuance of *2021 PIK Interest Notes* amounting to USD 1,963,790 and USD 1,993,247, respectively.

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 30 Desember 2023, JGCV melakukan pembayaran *PIK Toggle Interest* melalui penerbitan *2021 PIK Interest Notes* masing-masing sebesar USD 2.023.146 and USD 2.053.493.

On 30 June 2023 and 30 December 2023, JGCV paid the *PIK Toggle Interest* through issuance of *2021 PIK Interest Notes* amounting to USD 2,023,146 and USD 2,053,493, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025* sebesar USD 130.725.234 (tidak termasuk dampak penggunaan metode bunga efektif masing-masing sebesar USD 2.135.869 dan USD 1.820.779 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022).

As of 31 December 2023 and 2022 outstanding balance of *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025* amounted to USD 130,725,234 (excluding the effect of using effective interest method amounting to USD 2,135,869 and USD 1,820,779 as of 31 December 2023 and 2022, respectively).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 saldo *2021 PIK Interest Notes* masing-masing sebesar USD 8.227.761 dan USD 4.151.123 (tidak termasuk dampak penggunaan metode bunga efektif masing-masing sebesar USD 70.083 dan USD 22.131 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2021).

As of 31 December 2023 and 2022 outstanding balance of *2021 PIK Interest Notes*, amounted to USD 8,227,761 and USD 4,151,123, respectively (excluding the effect of using effective interest method amounting to USD 70,083 and USD 22,131 as of 31 December 2023 and 2022, respectively).

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes* juga membatasi Grup untuk, antara lain:

The *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes* also limit the ability of the Group to, among other things:

- a. menambah utang dan menerbitkan saham preferen;
- b. melakukan investasi atau membatasi pembayaran tertentu lainnya;
- c. mengadakan perjanjian yang membatasi kemampuan entitas anak tertentu untuk membayar dividen dan mentransfer aset atau memberikan pinjaman antar-perusahaan;
- d. menerbitkan atau menjual saham entitas anak tertentu;

- a. incur additional indebtedness and issue preferred stock;
- b. make investments or other specified restricted payments;
- c. enter into agreements that restrict the restricted subsidiaries' ability to pay dividends and transfer assets or make inter-company loans;
- d. issue or sell capital stock of restricted subsidiaries;

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**20. UTANG OBLIGASI (Lanjutan)**

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes (Lanjutan)*

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025 (Lanjutan)*

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes juga membatasi Grup untuk, antara lain: (Lanjutan)*

- e. memberikan jaminan entitas anak tertentu;
- f. melakukan transaksi dengan pemegang saham atau afiliasi;
- g. membuat hak gadai;
- h. melakukan transaksi penjualan dan penyewaan kembali;
- i. menjual aset;
- j. menjalankan kegiatan usaha lain; dan
- k. melakukan konsolidasi atau merger.

Perjanjian diatas tunduk pada sejumlah kualifikasi penting dan pengecualian.

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes* dijamin oleh:

- a. SHGB No. 796, No. 831, No. 832, No. 7320, No. 6243, No. 2456, No. 6241, No. 6749 dan No. 1890 milik MSS yang berlokasi di Cakung Timur (Catatan 9);
- b. SHGB No. 2040, No. 4600 dan No. 6862 milik MSM yang berlokasi di Cakung Timur (Catatan 9); dan
- c. Berbagai SHGB yang dimiliki oleh MAN (Catatan 9).

**21. UTANG BANK JANGKA PANJANG**

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>
<b>Dalam Rupiah</b>		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	90.234.803.377	83.324.134.394
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	76.115.684.722	107.904.462.855
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	31.895.833.333	-
PT Bank Pan Indonesia Tbk	15.301.212.518	23.921.291.953
PT Bank CIMB Niaga Tbk	-	28.730.139.386
<b>T o t a l</b>	<u>213.547.533.950</u>	<u>243.880.028.588</u>
Dikurangi bagian jangka pendek	<u>132.540.496.330</u>	<u>102.982.631.445</u>
<b>Bagian jangka panjang</b>	<u>81.007.037.620</u>	<u>140.897.397.143</u>

**20. BONDS PAYABLE (Continued)**

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes (Continued)*

*Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025 (Continued)*

*The Amended and Restated Guaranteed Senior Notes also limit the ability of the Group to, among other things: (Continued)*

- e. issue guarantees by restricted subsidiaries;
- f. enter into transactions with equity holders or affiliates;
- g. create any Lien;
- h. enter into Sale and Leaseback Transactions;
- i. sell assets;
- j. engage in different business activities; and
- k. effect a consolidation or merger.

*These covenants stated above are subject to a number of important qualifications and exceptions.*

*The Amended and Restated Guaranteed Senior Notes are secured by:*

- a. SHGB No. 796, No. 831, No. 832, No. 7320, No. 6243, No. 2456, No. 6241, No. 6749 and No. 1890 owned by MSS located in East Cakung (Note 9);
- b. SHGB No. 2040, No. 4600 and No. 6862 owned by MSM located in East Cakung (Note 9); and
- c. Various SHGB owned by MAN (Note 9).

**21. LONG-TERM BANK LOANS**

	<u>In Rupiah</u>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	83.324.134.394
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	107.904.462.855
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	-
PT Bank Pan Indonesia Tbk	23.921.291.953
PT Bank CIMB Niaga Tbk	28.730.139.386
<b>T o t a l</b>	<u>243.880.028.588</u>
<i>Less current portion</i>	<u>102.982.631.445</u>
<b>Long-term portion</b>	<u>140.897.397.143</u>

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

**21. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

**Perusahaan**

**The Company**

**PT Bank CIMB Niaga Tbk**

**PT Bank CIMB Niaga Tbk**

Pada tanggal 11 Februari 2019, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit dari PT Bank CIMB Niaga Tbk dengan jumlah sebesar Rp 110.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk membiayai pembangunan dari Jakarta Garden City. Fasilitas pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 10,50% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 10 Agustus 2023.

On 11 February 2019, the Company obtained a credit facility from PT Bank CIMB Niaga Tbk with amount of Rp 110,000,000,000. This loan was used for financing the construction of Jakarta Garden City. This credit facility bears annual interest rate of 10.50% per annum and will mature on 10 August 2023.

Pada 25 Juni 2020, Perusahaan dan PT Bank CIMB Niaga Tbk setuju untuk melakukan restrukturisasi fasilitas pinjaman kredit ini. Jumlah pokok pinjaman yang direstrukturisasi adalah sebesar Rp 92.400.000.000.

On 25 June 2020, the Company and PT Bank CIMB Niaga Tbk have agreed to restructure this credit facility. The principal amounts of the restructured loans amounted to Rp 92,400,000,000.

PT Bank CIMB Niaga Tbk memberikan *grace period* kepada Perusahaan yang berlaku dari bulan Mei 2020 sampai dengan Oktober 2020. Skema pembayaran untuk fasilitas kredit tersebut adalah sebagai berikut:

PT Bank CIMB Niaga Tbk gave *grace period* to the Company effective from May 2020 to October 2020. The payment scheme for the credit facility is as follows:

<i>Periode/ Period</i>	<i>Angsuran/bulan/ Installment/month</i>	<i>T o t a l</i>
Maret 2020 - April 2020/ March 2020 - April 2020	1.952.500.000	3.905.000.000
Mei 2020 - Oktober 2020/ May 2020 - October 2020	-	-
November 2020 - Februari 2023/ November 2020 - February 2023	2.297.058.824	64.317.647.072
Maret 2023 - Agustus 2023/ March 2023 - August 2023	4.029.558.824	24.177.352.928

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman masing-masing sebesar nihil dan Rp 28.730.139.386.

As of 31 December 2023 and 2022, outstanding balance of loan amounted to nil and Rp 28,730,139,386, respectively.

**PT Modern Industrial Estat (MIE)**

**PT Modern Industrial Estat (MIE)**

**PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk**

**PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk**

Pada 26 Maret 2020, MIE mendapatkan fasilitas kredit investasi *refinancing* dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan jumlah sebesar Rp 96.500.000.000 untuk *refinancing* terhadap Hotel Swiss-Belinn Modern Cikande yang akan digunakan untuk pengembangan bisnis Grup. Fasilitas kredit ini dikenakan bunga sebesar 12,00% per tahun dan akan jatuh tempo pada 26 Maret 2023.

On 26 March 2020, MIE obtained *refinancing investment credit facility* from PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk with amount of Rp 96,500,000,000 for *refinancing Hotel Swiss-Belinn Modern Cikande* which will be used for the development of the Group's business. This credit facility bears interest rate of 12.00% per annum and will mature on 26 March 2023.

Pada 23 Juni 2020, MIE dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk setuju untuk melakukan restrukturisasi fasilitas kredit investasi *refinancing*. Jumlah pokok pinjaman yang direstrukturisasi adalah sebesar Rp 91.130.000.000.

On 23 June 2020, MIE and PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk have agreed to restructure the *refinancing investment credit facility*. The principal amounts of the restructured loans amounted to Rp 91,130,000,000.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Modern Industrial Estat (MIE) (Lanjutan)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Lanjutan)

Bunga pinjaman atas fasilitas kredit yang semula 12,00% per tahun menjadi 9,50% per tahun selama 6 bulan pertama dan suku bunga selanjutnya mengikuti suku bunga counter PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang saat ini sebesar 12,00%. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada 26 Maret 2023.

Total pembayaran untuk fasilitas kredit investasi refinancing adalah sebagai berikut:

Angsuran ke/ Installments	Periode/ Period	Angsuran/bulan/ Installment/month	Total
1 - 6	Juni 2020 - November 2020/ June 2020 - November 2020	350.000.000	2.100.000.000
7 - 33	Desember 2020 - Februari 2023/ December 2020 - February 2023	3.180.000.000	85.860.000.000
34	Maret 2023/ March 2023	3.170.000.000	3.170.000.000

Pada tanggal 22 Maret 2022, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk menyetujui untuk memberikan suplesi atas fasilitas investasi kredit MIE yang meningkatkan fasilitas tersebut menjadi Rp 96.500.000.000 dari saldo terutang pada tanggal perjanjian sebesar Rp 41.330.000.000. Fasilitas baru ini berjangka waktu 36 bulan dan dikenakan bunga sebesar 11,25% yang dibayarkan setiap bulan.

MIE akan dikenakan biaya pinalti sebesar 50,00% dari suku bunga yang berlaku jika MIE gagal membayar bunga dan/atau pokok pinjaman tepat waktu dan akan ada biaya di muka sebesar 0,50% dari total nilai fasilitas kredit yang harus dibayarkan setelah perjanjian ditandatangani.

Jadwal pembayaran baru untuk fasilitas tersebut adalah sebagai berikut:

Angsuran ke/ Installments	Periode/ Period	Angsuran/bulan/ Installment/month	Total
1 - 35	Maret 2022 - Februari 2025/ March 2022 - February 2025	2.685.000.000	93.975.000.000
36	Maret 2025/ March 2025	2.525.000.000	2.525.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan tanah dan bangunan seluas 8.205 m<sup>2</sup> dan 11.350 m<sup>2</sup> milik MAH, entitas anak, yang berlokasi di Cikande, Banten (Catatan 11).

MIE diharuskan untuk menjaga rasio keuangan berikut:

- Positif net working capital
- Debt to equity rasio maksimal 300%
- Interest coverage rasio minimal 200%

21. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Modern Industrial Estat (MIE) (Continued)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Continued)

Loan interest on credit facilities from 12.00% per annum was changed to 9.50% per annum for the first 6 months and subsequent interest rates will follow the counter interest rate of PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, which is currently 12.00%. This facility will mature on 26 March 2023.

The total payment for the refinancing investment credit facility is as follows:

Angsuran/bulan/ Installment/month	Total
350.000.000	2.100.000.000
3.180.000.000	85.860.000.000
3.170.000.000	3.170.000.000

On 22 March 2022, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk approved to provide top-up on MIE's credit investment facility increasing the facility to Rp 96,500,000,000 from its outstanding balance as of the date of the agreement amounting to Rp 41,330,000,000. The new facility will have a term of 36 months and bear interest of 11.25% payable every month.

MIE will be charged 50.00% from applicable interest rate more as a penalty if MIE failed to pay the interest and/or principle of the loan and there will be an upfront fee of 0.50% from the maximum credit facility, payable immediately after the agreement is signed.

The new payment schedule for the facility is as follows:

Angsuran/bulan/ Installment/month	Total
2.685.000.000	93.975.000.000
2.525.000.000	2.525.000.000

The credit facility is secured by land and building with a total area of 8,205 m<sup>2</sup> and 11,350 m<sup>2</sup> owned by MAH, a subsidiary, located in Cikande, Banten (Note 11).

MIE is required to maintain the following financial ratios:

- Positive net working capital
- Debt to equity ratio maximum 300%
- Interest coverage ratio minimum 200%

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

21. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

PT Modern Industrial Estat (MIE) (Lanjutan)

PT Modern Industrial Estat (MIE) (Continued)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Lanjutan)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Continued)

Dalam hal MIE gagal memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian dan MIE telah menerima surat peringatan dari bank namun tetap tidak melaksanakannya kewajibannya dalam batas waktu yang ditentukan bank, maka telah terjadi cidera janji.

In the event that MIE fails to fulfill its obligations as stipulated in the agreement and MIE has received a warning letter from the bank but still does not carry out its obligations within the time limit specified by the bank, then a breach of contract has occurred.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, MIE menerima surat pengabaian dari bank yang mengabaikan kepatuhan terhadap mempertahankan *net working capital* yang positif. Semua rasio keuangan lainnya yang dibutuhkan dipenuhi oleh MIE.

As of 31 December 2023 and 2022, MIE received a waiver letter from bank waiving compliance to maintaining positive *net working capital*. All other financial ratios required were met by MIE.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman MIE kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk masing-masing sebesar Rp 40.010.188.093 dan Rp 72.016.804.167.

As of 31 December 2023 and 2022, outstanding balance of MIE's loan to PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk amounted to Rp 40,010,188,093 and Rp 72,016,804,167, respectively.

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk

Fasilitas Kredit I

Credit Facility I

Pada tanggal 25 Mei 2023, MIE memperoleh fasilitas kredit I sebesar Rp 10.000.000.000 untuk *refinancing* gedung kantor MIE. Fasilitas kredit ini dikenakan bunga minimal 11,00% per tahun efektif - *floating rate* dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank. Pinjaman ini berjangka waktu 5 tahun.

On 25 May 2023, MIE obtained credit facility I amounting to Rp 10,000,000,000 to finance the refinancing of MIE's office building. The credit facility bears interest at a minimum of 11.00% per annum effective - *floating rate* and is subject to change at any time in accordance with the applicable provisions of the bank. This loan has a term of 5 years.

Jadwal pembayaran fasilitas tersebut adalah sebagai berikut:

The payment schedule for the facility is as follows:

<u>Angsuran ke/ Installments</u>	<u>Periode/ Period</u>	<u>Angsuran/bulan/ Installment/month</u>	<u>Total</u>
1 - 60	Mei 2023 - Mei 2028/ May 2023 - May 2028	166.666.667	10.000.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:

The credit facility is secured by:

- Tanah dan bangunan masing-masing seluas 1.597 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 2.531 m<sup>2</sup> berupa gedung kantor sesuai dengan SHGB No. 675 atas nama PT Modern Industrial Estat (Catatan 11).

- Land and building with area of 1,597 m<sup>2</sup> and building area of 2,531 m<sup>2</sup> in the form of office building in accordance with SHGB No. 675 in the name of PT Modern Industrial Estate (Note 11).

Pada tanggal 31 Desember 2023 saldo pinjaman sebesar Rp 8.833.333.333.

As of 31 December 2023 outstanding balance of loan amounted to Rp 8,833,333,333.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

**21. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

**PT Modern Industrial Estat (MIE) (Lanjutan)**

**PT Modern Industrial Estat (MIE) (Continued)**

**PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Lanjutan)**

**PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Continued)**

**Fasilitas Kredit II**

**Credit Facility II**

Pada tanggal 25 Mei 2023, MIE memperoleh fasilitas kredit II sebesar Rp 27.000.000.000 untuk Modal Kerja Pembiayaan Piutang Usaha PT Modern Industrial Estat. Fasilitas kredit ini dikenakan bunga minimal 11,00% per tahun efektif - *floating rate* dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank. Pinjaman ini berjangka waktu 4 tahun.

On 25 May 2023, MIE obtained credit facility II amounting to Rp 27,000,000,000 for Working Capital Financing of Trade Receivable of PT Modern Industrial Estate. The credit facility bears interest at a minimum of 11.00% per annum effective - *floating rate* and is subject to change at any time in accordance with the applicable provisions of the bank. This loan has a term of 4 years.

Jadwal pembayaran untuk fasilitas tersebut adalah sebagai berikut:

The payment schedule for the facility is as follows:

<b>Angsuran ke/ Installments</b>	<b>Periode/ Period</b>	<b>Angsuran/bulan/ Installment/month</b>	<b>Total</b>
1 - 48	Mei 2023 - Mei 2027/ May 2023 - May 2027	562.500.000	27.000.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:

The credit facility is secured by:

- Tanah dan bangunan masing-masing seluas 10.002 m<sup>2</sup> dan 1.668 m<sup>2</sup> berupa gedung pengelolaan air (*water treatment plant*) sesuai dengan SHGB No. 00017 atas nama PT Multi Tirta Mandiri (entitas anak) (Catatan 11).
- 1 set mesin *water treatment plant* (Catatan 11).
- Piutang usaha PT Modern Industrial Estat (Catatan 6).

- Land and building with area of 10,002 m<sup>2</sup> and 1,668 m<sup>2</sup>, respectively in the form of water treatment plant in accordance with SHGB No. 00017 in the name of PT Multi Tirta Mandiri (subsidiary) (Note 11).
- 1 set of water treatment plant machine (Note 11).
- Trade receivables of PT Modern Industrial Estate (Note 6).

Pada tanggal 31 Desember 2023 saldo pinjaman sebesar Rp 23.062.500.000.

As of 31 December 2023 outstanding balance of loan amounted to Rp 23,062,500,000.

**PT Mitra Sindo Makmur (MSM)**

**PT Mitra Sindo Makmur (MSM)**

**PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk**

**PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk**

Pada tanggal 23 Desember 2021, MSM memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 76.300.000.000 untuk membiayai pembangunan proyek Perusahaan yang berlokasi di residential dan komersial Jakarta Garden City di Cakung, Jakarta Timur. Fasilitas ini dikenakan tingkat bunga dengan batas tertinggi 12,45% dan batas terendah 9,95% per tahun. Pinjaman ini berjangka waktu 3 tahun.

On 23 December 2021, MSM obtained credit facility amounting to Rp 76,300,000,000 to finance the construction of the Company's project located in the residential and commercial area of Jakarta Garden City in Cakung, East Jakarta. The credit facility bears interest rate with highest limit of 12.45% and lowest limit of 9.95% per annum. This loan has a term of 3 years.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

**PT Mitra Sindo Makmur (MSM) (Lanjutan)**

**PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Lanjutan)**

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:

- Tanah dengan SHGB No.08406 milik MSM (Catatan 9) dan
- Tanah dengan SHGB No. 08407, No 08408 dan No. 08409 milik MSS (Catatan 9).

MSM diharuskan untuk menjaga rasio keuangan berikut:

- Positif *net working capital*
- *Debt to equity* rasio maksimal 300%
- *Interest coverage* rasio minimal 200%

Dalam hal MSM gagal memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian dan MSM telah menerima surat peringatan dari bank namun tetap tidak melaksanakannya kewajibannya dalam batas waktu yang ditentukan bank, maka telah terjadi cedera janji.

Pada tanggal 31 Desember 2023 MSM menerima surat pengabaian dari bank yang mengabaikan kepatuhan terhadap mempertahankan *net working capital* yang positif. Selain itu, seluruh rasio keuangan lainnya yang dibutuhkan telah dipenuhi oleh MSM.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman masing - masing sebesar Rp 36.105.496.629 dan Rp 35.887.658.688.

**PT Mitra Sindo Sukses (MSS)**

**PT Bank Pan Indonesia Tbk**

Pada 5 Agustus 2021, MSS memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 35.000.000.000 total untuk pembiayaan konstruksi yang terdapat di kawasan hunian dan komersial Jakarta Garden City di Cakung Jakarta Timur.

Fasilitas ini dikenakan bunga sebesar 11% per tahun dan pembayaran adalah sebagai berikut:

<u>Angsuran ke/ Installments</u>	<u>Angsuran/bulan/ Installment/month</u>	<u>T o t a l / T o t a l</u>
1 - 47	727.000.000	34.169.000.000
48	831.000.000	831.000.000

**21. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

**PT Mitra Sindo Makmur (MSM) (Continued)**

**PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Continued)**

The credit facility is secured by:

- Land with SHGB No. 08406 owned by MSM (Note 9) and
- Land with SHGB No. 08407, No. 08408 and No. 08409 owned by MSS (Note 9).

MSM is required to maintain the following financial ratios:

- Positive *net working capital*
- *Debt to equity* ratio maximum 300%
- *Interest coverage* ratio minimum 200%

In the event that MSM fails to fulfill its obligations as stipulated in the agreement and MSM has received a warning letter from the bank but still does not carry out its obligations within the time limit specified by the bank, then a breach of contract has occurred.

As of 31 December 2023 MSM received a waiver letter from bank waiving compliance to maintaining positive *net working capital*. Besides, other financial ratios required were met by MSM.

As of 31 December 2023 and 2022, outstanding balance of loan amounted to Rp 36,105,496,629 and Rp 35,887,658,688, respectively.

**PT Mitra Sindo Sukses (MSS)**

**PT Bank Pan Indonesia Tbk**

On 5 August 2021, MSS obtained credit facility amounting to Rp 35,000,000,000 to finance the construction located in the residential and commercial area of Jakarta Garden City in Cakung, East Jakarta.

The credit facility bears interest rate of 11% per annum and payment term is as follow:

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

**PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Lanjutan)**

**PT Bank Pan Indonesia Tbk (Lanjutan)**

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:

- Tanah dengan SHGB No. 2455 milik MSS di Jl. Menteng Raya, Cakung, Jakarta Timur seluas 83.485 m<sup>2</sup> (Catatan 9).
- *Fiduciaire Eigendom Overdracht* atas piutang usaha.
- Jaminan pribadi Bapak Luntungan Honoris dan Bapak William Honoris.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman masing-masing sebesar Rp 15.301.212.518 dan Rp 23.921.291.953.

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk**

**Fasilitas Kredit (2022)**

Pada tanggal 27 Mei 2022, MSS memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 100.000.000.000 untuk digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pengembangan Jakarta Garden City. Fasilitas kredit dikenakan bunga sebesar 10,00% per tahun dan berjangka waktu 36 bulan sejak tanggal perjanjian.

Tabel pembayaran untuk fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

<u>Angsuran ke/ Installments</u>	<u>Periode/ Period</u>	<u>Angsuran/bulan/ Installment/month</u>	<u>Total</u>
1 - 35	Juni 2022 - April 2025/ June 2022 - April 2025	2.750.000.000	96.250.000.000
36	Mei 2025/May 2025	3.750.000.000	3.750.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:

- Tanah dan bangunan yang berlokasi di Modern Town Market, Jakarta Garden City dengan SHGB No. 1889 milik MSS seluas 9.233 m<sup>2</sup> (Catatan 11).
- Fidusia Notariil atas piutang usaha dan persediaan milik MSS pada tanggal 31 Desember 2021 (Catatan 6 dan 7).
- Hak tagih dan dana yang dibatasi penggunaannya milik MSS sebesar Rp 194.780.714.722 (Catatan 5).
- Jaminan dari Perseroan dan PT Mitra Sindo Makmur.

MSS diharuskan untuk menjaga rasio keuangan berikut:

- *Current* rasio minimal 1,00 kali
- *Debt to equity* rasio maksimal 2,5 kali
- *Debt service coverage* rasio minimal 100%

**21. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

**PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Continued)**

**PT Bank Pan Indonesia Tbk (Continued)**

The credit facility is secured by:

- Land with SHGB No. 2455 owned by MSS located in Jl. Menteng Raya, Cakung, East Jakarta covering an area of 83,485 m<sup>2</sup> (Note 9).
- *Fiduciary Transfer of Ownership* on trade receivable.
- *Personal guarantee* of Mr. Luntungan Honoris and Mr. William Honoris.

As of 31 December 2023 and 2022, outstanding balance of loan amounted to Rp 15,301,212,518 and Rp 23,921,291,953, respectively.

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk**

**Credit Facility (2022)**

On 27 May 2022, MSS obtained credit facility amounting to Rp 100,000,000,000 to be used as additional working capital for the development of Jakarta Garden City. The credit facility bears interest rate of 10.00% per annum and have a term of 36 months from the date of the agreement.

Payment schedule for the credit facility is as follow:

The credit facility is secured by:

- Land and building located at Modern Town Market, Jakarta Garden City with SHGB No. 1889 owned by MSS covering an area of 9,233 m<sup>2</sup> (Note 11).
- *Notarial Fiduciary* on trade receivable and inventories owned by MSS as of 31 December 2021 (Notes 6 and 7).
- *Collection rights and restricted fund* of MSS amounting to Rp 194,780,714,722 (Note 5).
- *Guarantee* from the Company and PT Mitra Sindo Makmur.

MSS is required to maintain the following financial ratios:

- *Current* ratio minimum 1.00 time
- *Debt to equity* ratio maximum 2.5 times
- *Debt service coverage* ratio minimum 100%

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**21. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

**21. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

**PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Lanjutan)**

**PT Mitra Sindo Sukses (MSS) (Continued)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Lanjutan)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Continued)**

**Fasilitas Kredit (2022) (Lanjutan)**

**Credit Facility (2022) (Continued)**

Dalam hal MSS gagal memelihara rasio keuangan sesuai financial covenant di atas, maka Perusahaan bertanggung jawab melakukan perbaikan kondisi keuangan MSS, termasuk, jika diperlukan, tambahan setoran modal untuk mengembalikan rasio keuangan tersebut paling lambat sampai dengan 12 bulan berikutnya.

*In the event that MSS fails to maintain financial ratios in accordance with the financial covenants above, then Company is responsible for improving MSS's financial condition, including, if necessary, additional capital injection to restore the financial ratios no later than the next 12 months.*

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, MSS menerima surat pengabaian yang mengabaikan kepatuhan terhadap *debt service coverage* rasio. Selain itu, seluruh rasio keuangan lainnya yang dibutuhkan telah dipenuhi oleh MSS.

*As of 31 December 2023 dan 2022, MSS received a waiver letter waiving compliance to the debt service coverage ratio. Besides, other financial ratios required were met by MSS.*

Pada tanggal 31 Desember 2023 and 2022, saldo terhutang fasilitas kredit sebesar Rp 90.234.803.377 and Rp 83.324.134.394.

*As of 31 December 2023 and 2022, total outstanding balance of the credit facility amounted to Rp 90,234,803,377 and Rp 83,324,134,394.*

**22. MODAL SAHAM**

**22. SHARE CAPITAL**

Modal ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan berdasarkan jenis saham adalah sebagai berikut:

*The Company's issued and fully paid shares based on series of shares are as follows:*

	Jumlah saham/ <i>Total shares</i> (Lembar/Shares)	Nilai nominal/ <i>Par value</i>	Total	
Seri A	6.113.691.376	250	1.528.422.844.000	Series A
Seri B	6.419.375.946	125	802.421.993.094	Series B
<b>Total</b>	<b>12.533.067.322</b>		<b>2.330.844.837.094</b>	<b>Total</b>

Saham Seri A dan B Perusahaan memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham dan hak atas dividen.

*Series A and B shares have the same rights and are equal in every respect, including voting rights in the General Meeting of Shareholders and the right to dividends.*

Komposisi pemegang saham Perusahaan adalah sebagai berikut:

*The composition of the Company's shareholders are as follows:*

<u>31 Desember 2023</u>	Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh/ <i>Number of shares issued and fully paid</i>	Persentase kepemilikan/ <i>Percentage of ownership</i>	Total	<u>31 December 2023</u>
<b><u>Pemegang saham</u></b>				<b><u>Shareholders</u></b>
PT Honoris Corporindo Pratama	1.677.489.426	13,38%	311.972.118.850	PT Honoris Corporindo Pratama
PT Panin Sekuritas Tbk	1.579.291.868	12,60%	293.709.768.125	PT Panin Sekuritas Tbk
Haiyanto	1.200.996.800	9,58%	223.356.112.188	Haiyanto
AA Land Pte Ltd., Singapura	932.515.721	7,44%	173.425.179.815	AA Land Pte Ltd., Singapore
Woodside Global Venture Inc	825.600.100	6,59%	153.541.482.007	Woodside Global Venture Inc
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	6.317.173.407	50,40%	1.174.840.176.109	Public (less than 5% ownership interest each)
<b>Total</b>	<b>12.533.067.322</b>	<b>100%</b>	<b>2.330.844.837.094</b>	<b>Total</b>

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**22. MODAL SAHAM (Lanjutan)**

**22. SHARE CAPITAL (Continued)**

Komposisi pemegang saham Perusahaan adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The composition of the Company's shareholders are as follows: (Continued)

<u>31 Desember 2022</u>	Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh/ <i>Number of shares issued and fully paid</i>	Persentase kepemilikan/ <i>Percentage of ownership</i>	<u>Total</u>	<u>31 December 2022</u>
<b><u>Pemegang saham</u></b>				<b><u>Shareholders</u></b>
PT Honoris Corporindo Pratama	2.300.830.526	18,36%	431.405.723.625	PT Honoris Corporindo Pratama
Haiyanto	1.120.874.500	8,94%	210.163.968.750	Haiyanto
PT Panin Sekuritas Tbk	1.017.538.468	8,12%	190.788.462.750	PT Panin Sekuritas Tbk
AA Land Pte Ltd., Singapura	932.515.721	7,44%	174.846.697.688	AA Land Pte Ltd., Singapore
Woodside Global Venture Inc	825.600.000	6,59%	154.800.000.000	Woodside Global Venture Inc
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	<u>6.335.708.107</u>	<u>50,55%</u>	<u>1.168.839.984.281</u>	Public (less than 5% ownership interest each)
<b>Total</b>	<b><u>12.533.067.322</u></b>	<b><u>100,00%</u></b>	<b><u>2.330.844.837.094</u></b>	<b>Total</b>

Perusahaan telah melakukan pembelian kembali sejumlah 585.750.900 lembar saham atau sebesar Rp 136.189.338.200 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

The Company has repurchased a total of 585,750,900 shares amounting Rp 136,189,338,200 as of 31 December 2023 and 2022.

**23. TAMBAHAN MODAL DISETOR**

**23. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL**

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sependengali	( 16.260.579.631)	( 16.260.579.631)	Difference arising from restructuring transaction of entities under common control
Bagian ekuitas obligasi konversi	8.161.682.404	8.161.682.404	Equity portion of convertible bonds
Biaya penerbitan saham perdana	( 3.695.839.247)	( 3.695.839.247)	Share issuance costs on initial public offering
Lain-lain	<u>40.552.222.300</u>	<u>40.552.222.300</u>	Others
<b>Total</b>	<b><u>28.757.485.826</u></b>	<b><u>28.757.485.826</u></b>	<b>Total</b>

**24. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI**

**24. NON-CONTROLLING INTEREST**

Kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak merupakan bagian pemegang saham minoritas atas aset bersih entitas anak yang tidak seluruh sahamnya dimiliki oleh Perusahaan.

Non-controlling interests in net assets of subsidiaries represent the share of minority shareholders in the net assets of subsidiaries that are not wholly owned by the Company.

Kepentingan non-pengendali masing-masing sebesar Rp (365.677.363) dan Rp 1.000.000 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 yang merupakan 10,00% dan 0,08% bagian pemegang saham minoritas di PT Multi Tirta Mandiri dan PT Modern Mitrakarya Serasi.

Non-controlling interests amounted to Rp (365,677,363) and Rp 1,000,000 as of 31 December 2023 and 2022, respectively which pertains to 10.00% and 0.08% minority interest in PT Multi Tirta Mandiri and PT Modern Mitrakarya Serasi.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**25. PENDAPATAN**

	<u>2023</u>
Tanah	395.098.925.175
Rumah tinggal dan ruko	476.236.340.591
Apartemen	114.074.652.360
EPS dan Wiremesh	<u>18.491.729.194</u>
<b>Penjualan bersih</b>	<b><u>1.003.901.647.320</u></b>
<b>Pendapatan dari hotel dan sewa</b>	<b><u>79.420.611.312</u></b>
Lapangan golf	
Keanggotaan	10.214.068.168
Green fees	10.150.444.974
Lain-lain	31.696.258.331
Restoran club house	<u>16.924.628.408</u>
<b>Lapangan golf dan restoran club house</b>	<b><u>68.985.399.881</u></b>
<b>T o t a l</b>	<b><u>1.152.307.658.513</u></b>

Pendapatan dari pihak berelasi pada tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sejumlah nihil dan Rp 204.144.336.000 (Catatan 31).

Pada tahun 2023, tidak terdapat penjualan kepada pelanggan yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan konsolidasian. Pada tahun 2022, penjualan kepada PT Waskita Modern Realti sebesar Rp 204.144.336.000 melebihi 10% dari jumlah pendapatan konsolidasian.

**25. REVENUES**

	<u>2022</u>	
	526.556.558.775	<i>Land</i>
	409.000.874.151	<i>Residential houses and shophouses</i>
	-	<i>Apartment</i>
	<u>30.073.731.082</u>	<i>EPS and Wiremesh</i>
<b>Net sales</b>	<b><u>965.631.164.008</u></b>	
<b>Hotel and rental income</b>	<b><u>70.854.513.127</u></b>	
		<i>Golf course</i>
	7.797.057.161	<i>Membership fees</i>
	10.660.027.745	<i>Green fees</i>
	28.682.761.135	<i>Others</i>
	<u>15.234.785.755</u>	<i>Club house restaurant</i>
<b>Golf course and club house Restaurant</b>	<b><u>62.374.631.796</u></b>	
<b>T o t a l</b>	<b><u>1.098.860.308.931</u></b>	<b>T o t a l</b>

Revenue from related party for the years ended 31 December 2023 and 2022 amounted to nil and Rp 204,144,336,000, respectively (Note 31).

In 2023, there is no sale to customers that is more than 10% of the total consolidated revenues. In 2022, sale to PT Waskita Modern Realti amounting to Rp 204,144,336,000 exceed 10% of total consolidated revenues.

**26. BEBAN POKOK PENDAPATAN**

	<u>2023</u>
Tanah	123.186.746.453
Rumah tinggal dan ruko	253.670.398.064
Apartemen	111.499.297.769
EPS dan Wiremesh	<u>18.280.306.437</u>
<b>Beban pokok penjualan</b>	<b><u>506.636.748.723</u></b>
Beban penyusutan (Catatan 11)	31.203.613.449
Ruangan	13.900.369.183
Makanan dan minuman	12.795.799.249
Perlengkapan, perawatan dan biaya manajemen	6.543.520.498
Lain-lain	<u>500.230.675</u>
<b>Beban langsung hotel dan sewa</b>	<b><u>64.943.533.054</u></b>
Lapangan golf:	
Gaji dan tunjangan lainnya	17.998.245.638
Beban penyusutan (Catatan 11)	2.201.698.981
Lain-lain	<u>9.414.991.411</u>
<b>Sub-total</b>	<b><u>29.614.936.030</u></b>

**26. COST OF REVENUES**

	<u>2022</u>	
	232.660.825.709	<i>Land</i>
	175.445.675.643	<i>Residential houses and shophouses</i>
	-	<i>Apartment</i>
	<u>29.977.005.964</u>	<i>EPS and Wiremesh</i>
<b>Cost of Sales</b>	<b><u>438.083.507.316</u></b>	
<b>Depreciation expense (Note 11)</b>	<b>30.978.588.106</b>	
	11.905.179.279	<i>Rooms</i>
	11.353.744.199	<i>Food and beverage</i>
	5.993.706.900	<i>Utilities, maintenance and management fee</i>
	<u>456.701.972</u>	<i>Others</i>
<b>Direct cost of hotel and rental income</b>	<b><u>60.687.920.456</u></b>	
		<i>Golf course:</i>
	15.906.869.037	<i>Salaries and allowance</i>
	1.379.736.201	<i>Depreciation expenses (Note 11)</i>
	<u>8.371.485.693</u>	<i>Others</i>
<b>Sub-total</b>	<b><u>25.658.090.931</u></b>	<b>Sub-total</b>

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**26. BEBAN POKOK PENDAPATAN (Lanjutan)**

**26. COST OF REVENUES (Continued)**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Restoran <i>club house</i> :			<i>Club house restaurant:</i>
Makanan dan minuman	5.430.704.782	4.906.058.951	<i>Food and beverages</i>
Gaji dan tunjangan	5.414.720.117	4.718.608.014	<i>Salaries and allowances</i>
Lain-lain	<u>2.468.062.098</u>	<u>1.816.203.727</u>	<i>O t h e r s</i>
<b>Sub-total</b>	<u>13.313.486.997</u>	<u>11.440.870.692</u>	<b>Sub-total</b>
<b>Beban langsung lapangan golf dan restoran <i>club house</i></b>	<u>42.928.423.027</u>	<u>37.098.961.623</u>	<b>Direct costs of golf course and club house restaurant</b>
<b>T o t a l</b>	<u>614.508.704.804</u>	<u>535.870.389.395</u>	<b>T o t a l</b>

EPS dan *wiremesh* termasuk beban penyusutan masing-masing sebesar Rp 5.549.929.394 dan Rp 6.771.710.407 dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022 (Catatan 11).

EPS and *wiremesh* include depreciation expense amounting to Rp 5,549,929,394 and Rp 6,771,710,407 for the years ended 31 December 2023 and 2022, respectively (Note 11).

Tidak ada pembelian dari pemasok yang melebihi 10% dari jumlah beban pokok pendapatan konsolidasian.

There is no purchases from suppliers involving more than 10% from total consolidated cost of revenues.

**27. BEBAN PENJUALAN**

**27. SELLING EXPENSES**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Iklan dan promosi	55.780.333.608	31.489.544.978	<i>Advertising and promotion</i>
Gaji dan kesejahteraan karyawan	23.095.254.099	20.093.177.166	<i>Salaries and employees benefits</i>
Komisi penjualan	22.733.913.480	13.688.951.612	<i>Sales commissions</i>
Biaya pemeliharaan dan perbaikan	2.520.900.000	2.528.810.000	<i>Repairs and maintenance</i>
Beban penyusutan (Catatan 11)	1.796.466.887	1.792.537.726	<i>Depreciation expense (Note 11)</i>
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	<u>1.114.166.142</u>	<u>785.338.314</u>	<i>O t h e r s (each below Rp 1 billion)</i>
<b>T o t a l</b>	<u>107.041.034.216</u>	<u>70.378.359.796</u>	<b>T o t a l</b>

**28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

**28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Gaji, upah dan kesejahteraan karyawan	157.453.026.281	138.888.533.382	<i>Salaries, wages and employee benefits</i>
Pajak dan perijinan	73.016.706.258	101.443.945.767	<i>Taxes and licenses</i>
Beban keamanan	41.171.861.751	39.203.436.155	<i>Security expenses</i>
Pemeliharaan dan perbaikan	38.334.379.612	43.656.781.839	<i>Repairs and maintenance</i>
Beban konsultan	25.334.468.610	30.291.896.568	<i>Consultant fees</i>
Beban penyusutan (Catatan 11)	20.422.013.274	22.200.761.792	<i>Depreciation expenses (Note 11)</i>
Sumbangan, jamuan dan representasi	17.912.919.529	9.928.125.725	<i>Donation, entertainment and representation</i>
Listrik, air, pos dan telekomunikasi	10.854.523.461	10.114.464.159	<i>Electricity, water, postage and telecommunication</i>
Biaya langganan	7.339.670.493	6.502.184.483	<i>Subscription fees</i>
Beban pengiriman	5.252.700.946	4.421.401.006	<i>Shipping fees</i>
Beban Asuransi	4.792.092.766	2.282.436.885	<i>Insurance expenses</i>
Beban penyusutan aset hak guna	4.058.281.853	4.013.532.635	<i>Depreciation of right-of-use asset</i>
Biaya sewa	3.975.896.937	3.718.271.618	<i>Rent expenses</i>
Biaya bank	2.532.141.278	3.857.014.755	<i>Bank administration</i>
Keperluan kantor	1.983.495.684	2.299.909.356	<i>Office supplies</i>
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 2 miliar)	<u>16.666.466.546</u>	<u>23.341.354.301</u>	<i>O t h e r s (each below Rp 2 billion)</i>
<b>T o t a l</b>	<u>431.100.645.279</u>	<u>446.164.050.426</u>	<b>T o t a l</b>

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

29. PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASI LAINNYA

a. Pendapatan Operasi Lainnya

	2023	2022
Keuntungan atas nilai mata uang asing - bersih	119.821.243.738	-
Pendapatan dari restitusi pajak yang dibebankan pada tahun sebelumnya	23.435.880.252	-
Laba atas penjualan aset tetap - bersih	1.982.031.252	362.250.000
Pendapatan atas sewa pembiayaan aset tetap	371.070.077	508.307.940
Pembalikan pencadangan piutang usaha (Catatan 6)	12.498.637	2.789.555.398
Pendapatan dari penebusan utang obligasi (Catatan 20)	-	782.535.266.431
Lain-lain	109.230.258.799	85.321.405.012
<b>T o t a l</b>	<b>254.852.982.755</b>	<b>871.516.784.781</b>

Pendapatan lainnya termasuk pendapatan Grup dari jasa lain yang ditawarkan kepada pelanggan yang meliputi beban keanggotaan, beban pemeliharaan, beban air dan beban listrik.

b. Beban Operasi Lainnya

	2023	2022
Cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha (Catatan 6)	1.996.102.325	146.150.000
Rugi atas nilai mata uang asing - bersih	-	575.706.813.218
Biaya penebusan (Catatan 20)	-	10.797.632.703
Lain-lain	29.394.765.812	7.258.593.979
<b>T o t a l</b>	<b>31.390.868.137</b>	<b>593.909.189.900</b>

30. BEBAN KEUANGAN

	2023	2022
Utang obligasi	255.525.808.112	261.646.503.163
Utang bank	50.063.463.121	16.659.765.534
Liabilitas sewa	1.331.170.688	535.356.948
<b>T o t a l</b>	<b>306.920.441.921</b>	<b>278.841.625.645</b>

31. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Transaksi antara Grup, yang merupakan pihak berelasi Perusahaan, telah dieliminasi dalam laporan keuangan konsolidasian dan tidak disajikan dalam catatan ini. Rincian transaksi antara Grup dan pihak berelasi lainnya disajikan dibawah ini.

29. OTHER OPERATING INCOME AND EXPENSE

a. Other Operating Income

	2023	2022
Gain on foreign exchange - Net Income from tax refund expensed in previous year	119.821.243.738	-
Gain on sale of property, plant and equipment - net	23.435.880.252	362.250.000
Income on lease of property, plant and equipment	371.070.077	508.307.940
Reversal of allowance for impairment of trade receivable (Note 6)	12.498.637	2.789.555.398
Income from redemption of bonds payable (Note 20)	-	782.535.266.431
<i>O t h e r s</i>	109.230.258.799	85.321.405.012
<b>T o t a l</b>	<b>254.852.982.755</b>	<b>871.516.784.781</b>

Other income includes the Group's income from other services offered to customers which include membership fees, maintenance fees, water charges and electricity charges.

b. Other Operating Expenses

	2023	2022
Provision for allowance for impairment losses of trade receivable (Note 6)	1.996.102.325	146.150.000
Loss on foreign exchange - Net	-	575.706.813.218
Redemption expenses (Note 20)	-	10.797.632.703
<i>O t h e r s</i>	29.394.765.812	7.258.593.979
<b>T o t a l</b>	<b>31.390.868.137</b>	<b>593.909.189.900</b>

30. FINANCE COSTS

	2023	2022
Bonds payable	255.525.808.112	261.646.503.163
Bank loans	50.063.463.121	16.659.765.534
Lease liabilities	1.331.170.688	535.356.948
<b>T o t a l</b>	<b>306.920.441.921</b>	<b>278.841.625.645</b>

31. ACCOUNT BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Transactions between the Group, which is the Company's related party, have been eliminated in the consolidated financial statements and are not presented in this note. Details of transactions between the Group and other related parties are presented below.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (Lanjutan)

31. ACCOUNT BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (Continued)

Hubungan dan sifat saldo akun dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The relationship and nature of account balances or transactions with related parties are described as follows:

No.	Pihak-pihak berelasi/ Related parties	Sifat dari hubungan/ Nature of relationship	Sifat dari transaksi/ Nature of transaction
1.	PT Modern Griya Reksa (MGR)	Perusahaan yang memiliki anggota manajemen kunci yang sama dengan Perusahaan / Entities which have the same key management personnel with the Company	Utang usaha / Trade payable
2.	PT Waskita Modern Realti (WMR)	Asosiasi / Associate	Piutang lain-lain, pendapatan dan pendapatan keuangan / Other receivables, revenue and finance income

Rincian saldo akun-akun dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The details of the balances of accounts with related parties are as follows:

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
<b>Piutang lain-lain</b>			<b>Other receivables</b>
PT Waskita Modern Realti	2.103.273.983	-	PT Waskita Modern Realti
<b>Persentase dari total aset</b>	<b>0,02%</b>	<b>-</b>	<b>Percentage from total assets</b>
<b>Utang usaha</b> (Catatan 14 dan 33)			<b>Trade payables</b> (Notes 14 and 33)
PT Modern Griya Reksa	109.738.131.525	109.738.131.525	PT Modern Griya Reksa
<b>Persentase dari total liabilitas</b>	<b>1,15%</b>	<b>1,18%</b>	<b>Percentage from total liabilities</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
<b>Pendapatan</b> (Catatan 25)			<b>Revenues</b> (Note 25)
PT Waskita Modern Realti	-	204.144.336.000	PT Waskita Modern Realti
<b>Persentase dari total pendapatan</b>	<b>-</b>	<b>18,58%</b>	<b>Percentage from total revenue</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
<b>Pendapatan keuangan</b>			<b>Finance income</b>
PT Waskita Modern Realti	103.273.983	-	PT Waskita Modern Realti
<b>Persentase dari total pendapatan</b>	<b>0,01%</b>	<b>-</b>	<b>Percentage from total revenue</b>

Rincian jenis transaksi dengan pihak berelasi yang jumlahnya melebihi Rp 1.000.000.000 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

Details of the types of transactions with related parties exceeding Rp 1,000,000,000 as of 31 December 2023 and 2022, are as follows:

Berdasarkan surat persetujuan Pemberian Pinjaman Pemegang Saham No. 007/BIP/DIR/XII/2022 tanggal 15 Desember 2022, BIP setuju memberikan pinjaman sebesar 1.000.000.000 dengan bunga 9.5% dan akan jatuh tempo dalam waktu 2 bulan sejak dilakukan pencairan Pinjaman. Pencairan dilakukan pada tanggal 4 Januari 2023.

Based on the Shareholder Loan Approval Letter No. 007/BIP/DIR/XII/2022 dated 15 December 2022, BIP agreed to lend loan amounting to 1,000,000,000 with an interest rate of 9.5% and will mature in 2 months from the loan drawdown. Drawdown was made on 4 January 2023.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**31. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN  
PIHAK-PIHAK BERELASI (Lanjutan)**

Rincian jenis transaksi dengan pihak berelasi yang jumlahnya melebihi Rp 1.000.000.000 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

Berdasarkan surat permohonan pinjaman pemegang saham No. 080/WMR/DIR/2023 tanggal 25 Oktober 2023, WMR mengajukan pinjaman kepada BIP, entitas anak, sebesar Rp 17.500.000.000 untuk tujuan penyelesaian proyek Avasta. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 9,5% dengan jangka waktu satu tahun. Penarikan pinjaman akan dilakukan secara bertahap. Pada tahun 2023, WMR melakukan penarikan sebagai berikut:

- Berdasarkan surat permohonan pencairan No. 093/WMR/DIR/2023 tanggal 20 November 2023, BIP memberikan pinjaman sebesar 1.000.000.000 kepada WMR dengan bunga 10% dan akan jatuh tempo dalam waktu 6 bulan sejak dilakukan pencairan Pinjaman. Pencairan dilakukan pada tanggal 20 November 2023.

Utang kepada MGR dikarenakan pembelian tanah MGR oleh MSM, entitas anak. Utang tersebut tidak dikenakan bunga, tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat tertagih sampai September 2024 (Catatan 33).

WMR melakukan pembayaran uang muka atas penjualan tanah yang berlokasi di Bekasi. Pada tahun 2022, Grup mengakui pendapatan dan membalik seluruh uang muka dari WMR.

Jumlah beban kompensasi bruto bagi manajemen kunci (termasuk anggota Dewan Komisaris dan Direksi) Perusahaan adalah sebagai berikut:

	<u>2 0 2 3</u>
<b>Dewan Komisaris</b>	
Imbalan kerja jangka pendek	<u>12.578.859.736</u>
<b>Dewan Direksi</b>	
Imbalan kerja jangka pendek	<u>18.721.599.148</u>

**32. SEGMENT OPERASI**

Grup mengklasifikasikan aktivitas usahanya berdasarkan lokasi proyek dan produk dan jasa, dimana untuk masing-masing proyek mempunyai pendapatan dari pelanggan yang dapat diatribusikan secara langsung per lokasi proyek dan per produk dan jasa, dan masing-masing mempunyai pengaruh dalam hal membuat keputusan.

Tidak ada transaksi yang signifikan antar segmen. Pendapatan antar-segmen dieliminasi pada saat konsolidasi.

**31. ACCOUNT BALANCES AND TRANSACTIONS WITH  
RELATED PARTIES (Continued)**

Details of the types of transactions with related parties exceeding Rp 1,000,000,000 as of 31 December 2023 and 2022, are as follows: (Continued)

Based on the shareholder loan letter No. 080/WMR/DIR/2023 dated 25 October 2023, WMR proposed a loan to BIP, a subsidiary, amounting to Rp 17,500,000,000 for the purpose of completing the Avasta project. This loan bears an interest rate of 9.5% with a tenor of one year. Loan withdrawals will be made gradually. In 2023, WMR made the following drawdown:

- Based on the letter of request for drawdown No. 093/WMR/DIR/2023 dated 20 November 2023, BIP lend a loan amounting to 1,000,000,000 to WMR with 10% interest and will mature in 6 months from the drawdown of the Loan. Drawdown was made on 20 November 2023.

Payable to MGR pertains to the purchase of MGR's land by MSM, a subsidiary. The payable is non-interest bearing, without collateral and will be fully collectible until September 2024 (Note 33).

WMR made advance payment for sale of land located in Bekasi. In 2022, the Group recognized revenue and reversed all advance payment from WMR.

The amount of gross compensation for key management (including members of the Boards of Commissioners and Directors) of the Company are as follows:

	<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 2</u>	
			<b>Board of Commissioners</b>
			Short-term employee benefits
			<b>Board of Directors</b>
			Short-term employee benefits

**32. OPERATING SEGMENTS**

The Group classified its business activity based on project location and products and services. Each project has revenue from customers that can be attributed directly per project site and per products and services, and each has an influence in terms of making decisions.

There were no significant transactions between segments. Inter-segment revenues are eliminated upon consolidation.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**32. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)**

**32. OPERATING SEGMENTS (Continued)**

Informasi segmen operasi Grup berdasarkan lokasi proyek adalah sebagai berikut:

The information on operating segments of the Group based on project location is as follows:

31 Desember 2023/ 31 December 2023								
Tangerang	Bekasi	Cakung	Serang	Gajah Mada	Eliminasi/ Elimination	T o t a l		
Pendapatan	150.687.356.371	111.562.249.157	510.381.910.446	310.492.680.526	70.093.371.923	( 909.909.910)	1.152.307.658.513	Revenues
Hasil segmen	27.233.468.384	3.252.264.797	95.774.412.180	95.828.469.287	( 213.603.286)	( 24.688.571.505)	197.186.439.857	Segmen results
Beban keuangan							( 306.920.441.921)	Finance costs
Pendapatan keuangan							12.609.151.058	Finance income
Bagian rugi usaha dari investasi pada saham							( 5.164.401.306)	Share in net loss from investment in shares
Laba sebelum pajak penghasilan							( 102.289.252.312)	Profit before income tax
Beban pajak penghasilan							( 2.551.882.063)	Income tax expense
<b>Laba bersih</b>							<b>( 104.841.134.375)</b>	<b>Net profit</b>

31 Desember 2023/ 31 December 2023								
Tangerang	Bekasi	Cakung	Serang	Gajah Mada	Eliminasi/ Elimination	T o t a l		
<b>Aset dan Liabilitas</b>								<b>Assets and Liabilities</b>
Aset segmen	1.296.055.297.672	1.949.370.555.015	3.503.339.070.332	5.738.086.551.230	7.998.000.091.264	(8.003.261.513.941)	12.481.590.051.572	Segment assets
Aset grup yang tidak dapat dialokasikan							1.207.347.842.767	Unallocated group assets
<b>Total Aset</b>							<b>13.688.937.894.339</b>	<b>Total Assets</b>
Liabilitas segmen	229.867.292.354	288.766.611.667	1.069.543.202.150	1.047.051.965.021	16.040.579.155.513	(9.238.979.329.946)	9.436.828.896.759	Segment liabilities
Liabilitas grup yang tidak dapat dialokasikan							135.282.367.790	Unallocated group liabilities
<b>Total Liabilitas</b>							<b>9.572.111.264.549</b>	<b>Total Liabilities</b>
<b>Informasi Segmen Lainnya</b>								<b>Other Segment Information</b>
Pengeluaran modal	937.042.701	653.401.423	525.476.271	85.760.551.583	5.730.466.284	-	93.606.938.262	Capital expenditure
Penyusutan	2.750.150.847	1.354.908.081	7.700.838.920	17.761.502.419	34.197.350.825	( 2.591.029.107)	61.173.721.985	Depreciation

31 Desember 2023/ 31 December 2023						
Residensial/ Residential	Industrial/ Industrial	Hospitaliti/ Hospitality	Eliminasi/ Elimination	T o t a l		
Pendapatan	724.978.420.384	292.000.951.332	136.238.196.707	( 909.909.910)	1.152.307.658.513	Revenues
<b>A s e t</b>						<b>Assets</b>
Aset segmen	14.581.454.511.780	5.620.097.921.858	283.299.131.873	( 8.003.261.513.939)	12.481.590.051.572	Segment assets
Aset grup yang tidak dapat dialokasikan					1.207.347.842.767	Unallocated group assets
<b>Total Aset</b>					<b>13.688.937.894.339</b>	<b>Total Assets</b>
<b>Informasi Segmen Lainnya</b>						<b>Other Segment Information</b>
Pengeluaran modal	4.279.553.575	85.860.668.457	3.466.716.230	-	93.606.938.262	Capital expenditure

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**32. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)**

**32. OPERATING SEGMENTS (Continued)**

Informasi segmen operasi Grup berdasarkan produk dan jasa adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The information on operating segments of the Group based on products and services is as follows: (Continued)

31 Desember 2022/ 31 December 2022								
	Tangerang	Bekasi	Cakung	Serang	Gajah Mada	Eliminasi/ Elimination	T o t a l	
Pendapatan	128.945.180.988	258.588.230.147	359.116.482.791	287.059.687.910	78.059.818.004	( 12.909.090.909)	1.098.860.308.931	Revenues
Hasil segmen	35.111.518.001	45.864.160.339	77.697.873.316	124.888.187.284	793.423.298.932	( 779.611.376.896)	297.373.660.976	Segmen results
Beban keuangan							( 278.841.625.645)	Finance costs
Pendapatan keuangan							11.604.222.140	Finance income
Bagian laba usaha dari investasi pada saham							( 2.735.407.663)	Share in net gain from investment in shares
Rugi sebelum pajak penghasilan							27.400.849.808	Loss before income tax
Beban pajak penghasilan							( 7.230.120.563)	Income tax expense
Rugi bersih							20.170.729.245	Net loss

31 Desember 2022/ 31 December 2022								
	Tangerang	Bekasi	Cakung	Serang	Gajah Mada	Eliminasi/ Elimination	T o t a l	
Aset dan Liabilitas								Assets and Liabilities
Aset segmen	1.146.014.922.255	1.913.060.654.804	3.276.489.592.548	5.759.582.419.910	8.182.972.032.804	(7.956.424.082.710)	12.321.695.539.611	Segment assets
Aset grup yang tidak dapat dialokasikan							1.206.473.335.332	Unallocated group assets
Total Aset							13.528.168.874.943	Total Assets
Liabilitas segmen	105.179.102.360	302.476.423.639	979.125.366.241	1.233.724.600.613	15.792.162.442.443	(9.214.062.222.300)	9.198.605.712.996	Segment liabilities
Liabilitas grup yang tidak dapat dialokasikan							104.029.759.837	Unallocated group liabilities
Total Liabilitas							9.302.635.472.833	Total Liabilities
Informasi Segmen Lainnya								Other Segment Information
Pengeluaran modal	7.036.978.208	842.366.900	407.105.000	-	6.317.526.286	-	14.603.976.394	Capital expenditure
Penyusutan	2.040.526.242	1.491.836.281	8.227.959.046	12.514.527.331	41.439.514.439	( 2.591.029.107)	63.123.334.232	Depreciation

31 Desember 2022/ 31 December 2022						
	Residensial/ Residential	Industrial/ Industrial	Hospitaliti/ Hospitality	Eliminasi/ Elimination	T o t a l	
Pendapatan	735.438.175.383	256.985.956.828	119.345.267.629	( 12.909.090.909)	1.098.860.308.931	Revenues
A s e t						Assets
Aset segmen	14.368.763.242.352	5.634.572.613.034	274.783.766.933	( 7.956.424.082.708)	12.321.695.539.611	Segment assets
Aset grup yang tidak dapat dialokasikan					1.206.473.335.332	Unallocated group assets
Total Aset					13.528.168.874.943	Total Assets
Informasi Segmen Lainnya						Other Segment Information
Pengeluaran modal	5.060.926.584	148.584.950	9.394.464.860	-	14.603.976.394	Capital expenditure

Pendapatan dan beban keuangan, dan bagian rugi usaha dari investasi pada saham tidak dialokasikan pada tiap segmen sebagai instrumen dasar yang diatur dalam aturan dasar Grup.

Finance income and costs, and share in loss from investment in shares are not allocated to individual segments as the underlying instruments are managed on a Group basis.

Pajak kini, pajak tangguhan dan aset dan kewajiban keuangan tertentu tidak dialokasikan pada segmen seperti yang diatur dalam aturan dasar Grup.

Current taxes, deferred taxes and certain financial assets and liabilities are not allocated to segments as they are also managed on a group basis.

Pengeluaran modal terdiri dari penambahan atas aset tetap.

Capital expenditure consists of additions of property, plant and equipment.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI

33. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

Perjanjian, ikatan dan kontinjensi penting Grup adalah sebagai berikut:

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows:

- (a) Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama Bangun Kelola Serah (*Built, Operate and Transfer*) dengan PT Artamitra Usahamulia (AU) dalam rangka pembangunan dan pengelolaan sarana olahraga dan rekreasi Modernland yang dibangun di atas tanah milik Perusahaan seluas sekitar 2,4 hektar yang berlokasi di Tangerang oleh AU dimana AU mempunyai hak kelola selama tiga puluh (30) tahun mulai tanggal 1 Juli 1995.

- (a) The Company entered into a Build, Operate and Transfer Agreement with PT Artamitra Usahamulia (AU) wherein AU will construct and operate the Modernland sports and recreation facilities on approximately 2.4 hectares of land located in Tangerang owned by the Company for thirty (30) years starting from 1 July 1995.

Nilai perolehan tanah dalam perjanjian ini sebesar Rp 3.599.610.620 disajikan di laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai bagian dari "Aset tidak lancar lainnya".

The cost of the land under this agreement amounting to Rp 3,599,610,620 is presented in the consolidated statements of financial position as part of "Other non-current assets".

- (b) Berdasarkan Perjanjian Pembelian Tanah tanggal 5 Desember 2013, MSM, entitas anak, akan membeli 424.704 m<sup>2</sup> tanah yang terletak di Cakung, Jakarta Timur yang dimiliki oleh PT Modern Griya Reksa, pihak berelasi, sebesar Rp 155.234.600.000.

- (b) Based on Land Purchase Agreement dated 5 December 2013, MSM, a subsidiary, will purchase 424,704 m<sup>2</sup> of land located in Cakung, East Jakarta owned by PT Modern Griya Reksa, a related party, amounting to Rp 155,234,600,000.

Perjanjian tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir pada tanggal 10 Agustus 2022 dimana MGR dan MSM sepakat untuk memperpanjang jangka waktu pembayaran hutang tersebut sampai dengan September 2024 (Catatan 14 dan 31).

The agreement was amended several times, the latest was dated 10 August 2022 where MGR and MSM agreed to extend the payment period of the payable to September 2024 (Notes 14 and 31).

- (c) Pada tanggal 1 Oktober 2014, MAH dan Swiss-Pacific Limited menandatangani nota kesepakatan untuk pembangunan sebuah hotel dengan nama Swiss-Belhotel Cikande yang berlokasi di Modern Cikande Industrial Estate, Jl. Raya Jakarta - Serang KM 68, Cikande, Serang. Hotel akan dikelola oleh Swiss-Pacific Limited dan Perusahaan berhak untuk mendapatkan keuntungan dari kegiatan usaha Hotel.

- (c) On 1 October 2014, MAH and Swiss-Pacific Limited signed a memorandum of understanding for the construction of a hotel under the name Swiss-Belhotel Cikande located at Modern Cikande Industrial Estate, Jl. Raya Jakarta - Serang KM 68, Cikande, Serang. The hotel will be managed by Swiss-Pacific Limited and the Company is entitled to benefit from the Hotel's business activities.

- (d) MAH, entitas anak, melakukan perjanjian dengan Dhifa Spa untuk penyediaan fasilitas spa dan pijat untuk Hotel Swiss-belinn Modern Cikande tanggal 27 Desember 2022 dengan jangka waktu satu (1) tahun yang berakhir pada tanggal 27 Desember 2023.

- (d) MAH, a subsidiary, made an agreement with Dhifa Spa for provision of spa facility and massage for Swiss-belinn Hotel Modern Cikande dated 27 December 2022 with time period of one (1) year which ends on 27 December 2023.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**33. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI  
(Lanjutan)**

**33. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND  
CONTINGENCIES (Continued)**

Perjanjian, ikatan dan kontinjensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

(e) Berdasarkan perjanjian kesepakatan tanggal 10 September 2008 mengenai pengikatan diri untuk melaksanakan kegiatan usaha dalam bidang perhotelan, PT Bumi Perkasa Permai ("BPP") yang bertindak sebagai *owner* bekerja sama dengan PT AAPC Indonesia (Accor) sebagai operator Hotel NOVOTEL Gajah Mada dengan persyaratan pembayaran sejumlah bagian tertentu dari pendapatan kotor yang diterima oleh hotel. Kemudian pada tanggal 22 November 2012 dibuat amandemen atas perjanjian tersebut dimana BPP setuju untuk mengalihkan hak dan kewajibannya kepada Perusahaan. Perusahaan selanjutnya menunjuk MMM, entitas anak, sebagai agen untuk melaksanakan semua hak dan kewajibannya sehubungan dengan kegiatan operasional hotel sesuai dengan *principal agreement*.

(e) Under the agreement dated 10 September 2008 regarding the commitment to carry out business activities in the field of hospitality, PT Bumi Perkasa Permai ("PP"), acting as the owner, entered into a cooperation with PT AAPC Indonesia (Accor), as operator, for Hotel NOVOTEL Gajah Mada with the requirement of payment of a specific portion of the gross income received by the hotel. Subsequently, on 22 November 2012, an amendment to the agreement was made whereby BPP agreed to assign its rights and obligations to the Company. The Company subsequently appointed MMM, a subsidiary, as its agent to exercise all rights and obligations with respect to the operations of the hotel in accordance with the principal agreement.

(f) MMM, entitas anak, melakukan perjanjian dengan PT Samala Asasta Utama (Kamma Spa) untuk penyediaan fasilitas spa dan fitness centre untuk Hotel NOVOTEL Gajah Mada tanggal 1 November 2020 dengan jangka waktu 7 tahun dan 2 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2027.

(f) MMM, a subsidiary, made an agreement with PT Samala Asasta Utama (Kamma Spa) for providing spa facilities and fitness center for hotel NOVOTEL Gajah Mada dated 1 November 2020 for the period of 7 years and 2 months and will mature on 31 December 2027.

(g) NA, entitas anak, sedang mengalami gugatan dalam perkara No. 217/PDT/2016/PT.DKI dengan Ir.Ong Onggo Tjandra Setiawan, dimana penggugat menyatakan bahwa terdapat sebidang tanah bermasalah dengan sertifikat tanah miliknya. Klaim telah diterima tapi NA mengajukan proses banding. Putusan diterima tanggal 25 Mei 2016 dan sekarang NA sedang mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3077K/Pdt/2017 tanggal 22 Desember 2017, yang pemberituannya disampaikan kepada NA pada tanggal 13 September 2018. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, masih dalam proses.

(g) NA, a subsidiary, is undergoing a lawsuit in case No. 217/PDT/2016/PT.DKI with Ir.Ong Onggo Tjandra Setiawan, where the plaintiff claims that a disputed land is based on the certificate of property owned by the plaintiff. The claim has been granted by the court but NA has made an appeal. The court decision was received on 25 May 2016 and NA made a request for reconsideration against the supreme court decision of republic of Indonesia No.3077K/Pdt/2017 dated 22 December 2017, where the notification was delivered to NA on 13 September 2018. As of the completion date of the consolidated financial statements, the case is still in process.

(h) Perusahaan dan NA, entitas anak, merupakan tergugat dalam perkara No. 53/Pdt.G/2018/PN.SRG mengenai klaim kepemilikan tanah seluas ± 5.630 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Nambo Udik, Cikande, Banten yang mana putusan perkara No.53/pdt.G/2018/PN.SRG tersebut telah memutuskan menolak gugatan Penggugat. Perusahaan dan NA mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Banten. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, perkara masih dalam proses banding.

(h) The Company and NA, a subsidiary, is a defendant in court case No. 53/Pdt.G/2018/PN.SRG regarding land ownership claims over ± 5,630 m<sup>2</sup> of land located at Nambo Udik Village, Cikande, Banten where in the case No. 53/pdt.G/2018/PN.SRG it has been decided to reject the Plaintiff's claim. The Company and NA have subsequently appealed at the Banten High Court. As of the completion date of the consolidated financial statements, the case is still in appeal process.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**33. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI  
(Lanjutan)**

**33. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND  
CONTINGENCIES (Continued)**

Perjanjian, ikatan dan kontinjensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

*The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)*

- (i) Perusahaan dan NA, entitas anak, merupakan tergugat dalam perkara No. 54/PDT.G/2018/ PN.Srg mengenai klaim kepemilikan tanah seluas ± 4.300 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Nambo Udik, Cikande, Banten. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, masih dalam proses.
- (j) NA, entitas anak, sedang melakukan gugatan dalam perkara No. 1099/PID.B/2020/ PN.Jkt.Utr kepada Gunawan Sutardjo, atas dugaan memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik atau pemalsuan jabatan. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, masih dalam proses.
- (k) Perusahaan sedang melakukan pelaporan dalam perkara No. LP/B/5168/X/2022/SPKT/Polda Metro Jaya, kepada Trisna Wijaya dan rekan atas dugaan memasuki pekarangan tanpa ijin dan atau penyerobotan dan atau Pemalsuan Surat dan atau Pemalsuan Akta dan menyuruh menempatkan kerangan palsu kedalam akta otentik terkait tanah milik Pelapor di kawasan perumahan Kota Modern Tangerang. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, perkara ini dalam proses penyidikan.
- (l) GSP, entitas anak sebagai penggugat intervensi dalam perkara No. 843/PDT.G/2020/PN.Tng, kepada PT Bumi Mahkota Pesona atas pemilik tanah yang sah seluas ± 1.150.000 m<sup>2</sup> yang dipermasalahkan oleh Penggugat dan Tergugat. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, perkara masih dalam proses.
- (m) NA, entitas anak, merupakan pelawan dalam perkara No. 56/Pdt.Plw/2019/PN.Srg terhadap Eksekusi No. 1/Pdt.Sita.Eks.Del/2019/PN.Srg. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, masih dalam proses.

- (i) The Company and NA, a subsidiary, is a defendant in court case No. 54/PDT.G/2018/ PN.Srg covering land ownership claims over ± 4,300 m<sup>2</sup> of land located at Nambo Udik Village, Cikande, Banten. As of the completion date of the consolidated financial statements, the case is still in process.*
- (j) NA, a subsidiary, is currently filing a lawsuit in case No. 1099/PID.B/2020/PN.Jkt.Utr to Gunawan Sutardjo, on suspicion of including false information in the authentic deed or falsification of position. As of the completion date of the consolidated financial statements, the case is still in process.*
- (k) The Company pursues a lawsuit in a court case No. LP/B/5168/X/2022/SPKT/Polda Metro Jaya to Trisna Wijaya and partner for allegedly entering yard without permission and or confiscation and or forgery of letters and or forgery of deed and ordering to place false statements in an authentic deed related to land belonging to the Reporting Party in the residential area of Kota Modern Tangerang. As of the completion date of the consolidated financial statements, this case is in the process of investigation.*
- (l) GSP, a subsidiary, is a intervention plaintiff in a court case No. 843/PDT.G/2020/PN.Tng to PT Bumi Mahkota Pesona for legal land ownership of ± 1,150,000 m<sup>2</sup> which is disputed by the Plaintiff and Defendant. As of the completion date of the consolidated financial statements, this case is still in process.*
- (m) NA, a subsidiary, is a contrarian in court case No. 56/Pdt.Plw/2019/PN.Srg on Eksekusi No. 1/Pdt.Sita.Eks.Del/2019/PN.Srg. As of the completion date of the consolidated financial statements, the case is still in process.*

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**33. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI  
(Lanjutan)**

Perjanjian, ikatan dan kontinjensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

- (n) NA, entitas anak merupakan tergugat empat dalam perkara No. 709.Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr melawan Ir. Tjintarto Kartawidjaja mengenai jual dan beli tanah seluas 30.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Nambo Udik, Cikande, Banten. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, masih dalam proses banding.
- (o) BIP, entitas anak, merupakan tergugat dalam perkara No. 141/G/2021/PTUN.BDG mengenai Permohonan pembatalan keputusan bupati Bekasi Nomor: 591/Kep.003-BPMPTT/2016, tentang Pemberian Ijin Lokasi untuk Keperluan Pembangunan Perumahan Atas Nama PT Bekasi Bahagia Investma dan Keputusan Kabupaten Bekasi No. 503.1/049/pilb/DPMPTSP/2019, tentang Persetujuan Izin Lokasi Atas Nama PT Bekasi Bahagia Investma. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, perkara masih dalam proses.

**33. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (Continued)**

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

- (n) NA, a subsidiary, is a fourth defendant in court case No. 709.Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr against Ir. Tjintarto Kartawidjaja regarding the sale and purchase of 30,000 m<sup>2</sup> of land located in Nambo Udik Village, Cikande, Banten. As of the completion date of the consolidated financial statements, the case is still in appeal process.
- (o) BIP, a subsidiary, is a plaintiff in court case No. 141/G/2021/PTUN.BDG covering Request for cancellation of Bekasi regent's decision Number: 591/Kep.003-BPMPTT/2016, Concerning the Granting of a Location Permit for the Needs of Housing Development on behalf of PT Bekasi Bahagia Investma and Decree of Bekasi Regency No. 503.1/049/pilb/DPMPTSP/2019, Concerning Approval of Location Permits on behalf of PT Bekasi Bahagia Investma. As of the completion date of the consolidated financial statements, this case is still in process.

**34. LABA PER SAHAM**

Berikut ini adalah rekonsiliasi faktor-faktor pembilang dan pembagi yang digunakan dalam perhitungan laba bersih per saham dasar:

	<u>2023</u>
Laba (Rugi) bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	( 101.974.457.012)
Total rata-rata tertimbang saham yang beredar	<u>12.366.611.355</u>
Laba bersih per saham dasar	<u>( 8,25)</u>

**34. EARNINGS PER SHARE**

The following is a reconciliation of the numerator factors and the denominator used in calculating basic diluted earnings per share:

	<u>2022</u>	
	<u>20.170.729.245</u>	<b>Net profit (loss) attributable to owners of the parent entity</b>
	<u>12.366.611.355</u>	<i>Weighted-average number of shares outstanding</i>
	<u>1,63</u>	<b>Basic earnings per share</b>

**35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN**

Kebijakan manajemen risiko keuangan Grup bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis risiko-risiko keuangan yang dihadapi Grup, menetapkan batasan risiko dan pengendalian yang sesuai serta untuk mengawasi kepatuhan terhadap batasan yang telah ditetapkan.

Dewan Direksi memiliki tanggung jawab keseluruhan untuk menetapkan dan mengawasi kerangka manajemen risiko. Dewan Direksi telah menetapkan fungsi keuangan yang bertanggung jawab untuk mengembangkan dan memantau kebijakan manajemen risiko Grup.

**35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT**

The Group's financial risk management policies aim to identify and analyze the financial risks faced by the Group, set appropriate risk limits and controls, and oversee compliance with the limits established.

The Board of Directors has overall responsibility for setting and overseeing risk management framework. Board of Directors has set a financial function that is responsible for developing and monitoring the Group's risk management policy.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)**

Sedangkan fungsi internal audit memiliki tanggung jawab untuk memantau kepatuhan terhadap kebijakan dan prosedur manajemen risiko dan untuk menelaah kecukupan kerangka manajemen risiko yang terkait dengan risiko-risiko yang dihadapi oleh Grup dengan memberikan laporannya kepada Dewan Direksi.

Risiko keuangan yang paling signifikan terhadap Grup dijelaskan di bawah ini.

**a. Risiko Kredit**

Risiko kredit adalah risiko bahwa salah satu pihak instrumen keuangan akan menyebabkan kerugian keuangan pihak lain dengan tidak melepaskan kewajiban. Karena aktivitas operasi Grup terkena kredit terkait potensi kerugian yang mungkin terjadi sebagai akibat dari pihak ketiga, individu atau penerbit tidak mampu atau tidak mau untuk menghormati kewajiban kontrak.

Eksposur risiko kredit Grup terutama adalah dalam mengelola piutang dagang. Grup melakukan pengawasan kolektibilitas piutang sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut.

Dalam mengelola penagihan piutang agar tepat waktu, maka Grup melakukan pengawasan secara intensif, dengan mengirimkan surat penagihan berkala kepada konsumen sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang telah ditetapkan. Atas keterlambatan pembayaran dari konsumen/pelanggan, maka Grup akan mengenakan denda.

Eksposur Grup terhadap risiko kredit pada aset keuangan muncul dari kelalaian pihak ketiga dengan maksimal eksposur sama dengan nilai instrumen tercatat.

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>
<b>Biaya perolehan diamortisasi</b>		
Kas dan setara kas*	183.309.946.584	129.750.290.404
Piutang usaha	106.258.255.938	127.107.763.458
Piutang lain-lain	6.888.047.998	3.457.017.333
Dana yang dibatasi penggunaannya	<u>441.368.872.286</u>	<u>387.963.394.727</u>
<b>T o t a l</b>	<u><b>737.825.122.806</b></u>	<u><b>648.278.465.922</b></u>

\*Tidak termasuk kas masing-masing sebesar Rp 2.054.162.485 dan Rp 1.976.465.806 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Tidak ada risiko kredit yang signifikan dalam Grup.

**35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)**

While the internal audit function has the responsibility to monitor compliance with risk management policies and procedures and to review the adequacy of risk management framework related to the risks faced by the Group to provide its report to the Board of Directors.

The most significant financial risks to which the Group is exposed are described below.

**a. Credit Risk**

Credit risk is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation. Due to the Group's operating activities, the Group is exposed to the potential credit-related losses that may occur as a result of an individual, counterparty or issuer being unable or unwilling to honor its contractual obligations.

The Group exposure to credit risk arise primarily from managing trade receivables. The Group monitors receivables so that these are collected in a timely manner and also conduct reviews of individual customer accounts on a regular basis to assess the potential for uncollectibility.

In managing the timely collection of receivables, the Group monitors these intensively by sending invoices on a timely basis to the customers based on Standard Operational Procedures (SOP) that have been set. The Group charges penalties to customers for late payment.

The Group's exposure to credit risk on its financial assets arise from default of the counterparty with a maximum exposure equal to the carrying amount of these instruments.

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>
<b>Amortized cost</b>		
*Cash and cash equivalents	183.309.946.584	129.750.290.404
Trade receivables	106.258.255.938	127.107.763.458
Other receivables	6.888.047.998	3.457.017.333
Restricted funds	<u>441.368.872.286</u>	<u>387.963.394.727</u>
<b>T o t a l</b>	<u><b>737.825.122.806</b></u>	<u><b>648.278.465.922</b></u>

\*Excluding cash on hand amounting to Rp 2,054,162,485 and Rp 1,976,465,806 as of 31 December 2023 and 2022, respectively.

There are no significant concentrations of credit risk within the Group.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

a. Credit Risk (Continued)

Tabel analisis aset keuangan Grup pada 31 Desember 2023 dan 2022:

Aging analysis of the Group's financial assets as of 31 December 2023 and 2022:

	31 Desember 2023/ 31 December 2023						Total
	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired	Telah lewat jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired				Lewat jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ Past due and impaired	
		<30	31-60	61-90	>90		
		Hari/Days	Hari/Days	Hari/Days	Hari/Days		
Biaya perolehan diamortisasi/ Amortized cost							
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	183.309.946.584	-	-	-	-	183.309.946.584	
Piutang usaha/ Trade receivables	59.801.714.312	1.415.365.096	392.897.991	113.053.351	35.369.938.338	106.258.255.938	
Piutang lain-lain/ Other receivables	6.888.047.998	-	-	-	-	6.888.047.998	
Dana yang dibatasi penggunaannya/ Restricted funds	441.368.872.286	-	-	-	-	441.368.872.286	
<b>Total</b>	<b>691.368.581.180</b>	<b>1.415.365.096</b>	<b>392.897.991</b>	<b>113.053.351</b>	<b>35.369.938.338</b>	<b>737.825.122.806</b>	
	31 Desember 2022/ 31 December 2022						Total
	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired	Telah lewat jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired				Lewat jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ Past due and impaired	
		<30	31-60	61-90	>90		
		Hari/Days	Hari/Days	Hari/Days	Hari/Days		
Biaya perolehan diamortisasi/ Amortized cost							
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	129.750.290.404	-	-	-	-	129.750.290.404	
Piutang usaha/ Trade receivables	105.400.055.097	3.223.558.579	430.487.817	179.598.205	10.692.380.598	127.107.763.458	
Piutang lain-lain/ Other receivables	3.457.017.333	-	-	-	-	3.457.017.333	
Dana yang dibatasi penggunaannya/ Restricted funds	387.963.394.727	-	-	-	-	387.963.394.727	
<b>Total</b>	<b>626.570.757.561</b>	<b>3.223.558.579</b>	<b>430.487.817</b>	<b>179.598.205</b>	<b>10.692.380.598</b>	<b>648.278.465.922</b>	

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)**

**35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)**

**a. Risiko Kredit (Lanjutan)**

**a. Credit Risk (Continued)**

Tabel berikut menunjukkan kualitas kredit atas aset keuangan Grup yang tidak lewat jatuh tempo atau terganggu:

The following table show the credit quality of the Group's financial assets that are neither past due nor impaired:

31 Desember 2023	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired			31 Desember 2023
	Level atas/ High grade	Level standar/ Standard grade	Total	
Biaya perolehan diamortisasi				Amortized cost
Kas dan setara kas	183.309.946.584	-	183.309.946.584	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	-	59.801.714.312	59.801.714.312	Trade receivables
Piutang lain-lain	-	6.888.047.998	6.888.047.998	Other receivables
Dana yang dibatasi penggunaannya	441.368.872.286	-	441.368.872.286	Restricted funds
<b>Total</b>	<b>624.678.818.870</b>	<b>66.689.762.310</b>	<b>691.368.581.180</b>	<b>Total</b>
31 Desember 2022	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired			31 Desember 2022
	Level atas/ High grade	Level standar/ Standard grade	Total	
Biaya perolehan diamortisasi				Amortized cost
Kas dan setara kas	129.750.290.404	-	129.750.290.404	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	-	105.400.055.097	105.400.055.097	Trade receivables
Piutang lain-lain	-	3.457.017.333	3.457.017.333	Other receivables
Dana yang dibatasi penggunaannya	387.963.394.727	-	387.963.394.727	Restricted funds
<b>Total</b>	<b>517.713.685.131</b>	<b>108.857.072.430</b>	<b>626.570.757.561</b>	<b>Total</b>

Grup telah menilai kualitas kredit dari kas dan setara kas dan dana yang dibatasi penggunaannya sebagai kelas tinggi dikarenakan disimpan di/atau dilakukan dengan bank terkemuka yang memiliki probabilitas rendah dalam kebangkrutan.

The Group has assessed the credit quality of its cash and cash equivalents and restricted fund as high grade since these are deposited in/or transacted with reputable banks which have low probability of insolvency.

Aset keuangan lain Grup dikategorikan berdasarkan record penagihan Grup dengan pihak ketiga. Definisi dari peringkat yang digunakan oleh Grup untuk mengevaluasi risiko kredit dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

The Group's other financial assets are categorized based on the Group's collection experience with the counterparties. Definitions of the ratings being used by the Group to evaluate credit risk of its counterparties are as follows:

- (1) Level atas - kepastian diperoleh dari pihak ketiga yang mengikuti ketentuan kontrak tanpa banyak usaha untuk menagih.
- (2) Level standar - melakukan beberapa pengingat untuk memperoleh kepastian dari pihak ketiga.

- (1) High grade - settlements are obtained from the counterparty following the terms of the contracts without much collection effort.
- (2) Standard grade - some reminder follow-ups are performed to obtain settlements from the counterparty.

**b. Risiko Likuiditas**

**b. Liquidity Risk**

Risiko likuiditas timbul apabila Grup mengalami kesulitan dalam mewujudkan asetnya atau mengumpulkan dana untuk memenuhi komitmen terkait dengan kewajiban keuangannya.

Liquidity risk arises when the Group encounters difficulty in realizing its assets or otherwise raising funds to meet commitments associated with its financial liabilities.

Eksposur risiko likuiditas Grup timbul terutama dari penempatan dana dari kelebihan penerimaan kas setelah dikurangkan dari penggunaan kas untuk mendukung kegiatan usaha Grup.

The Group's exposure to liquidity risk arises primarily from the placement of funds in excess of those used to support the business activities of the Group.

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)**

**35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)**

**b. Risiko Likuiditas (Lanjutan)**

**b. Liquidity Risk (Continued)**

Risiko likuiditas timbul apabila Grup mengalami kesulitan dalam mewujudkan asetnya atau mengumpulkan dana untuk memenuhi komitmen terkait dengan kewajiban keuangannya.

Liquidity risk arises when the Group encounters difficulty in realizing its assets or otherwise raising funds to meet commitments associated with its financial liabilities.

Eksposur risiko likuiditas Grup timbul terutama dari penempatan dana dari kelebihan penerimaan kas setelah dikurangkan dari penggunaan kas untuk mendukung kegiatan usaha Grup.

The Group's exposure to liquidity risk arises primarily from the placement of funds in excess of those used to support the business activities of the Group.

Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan arus kas dan Fasilitas bank dengan terus memonitor arus kas perkiraan dan aktual. Grup juga menerapkan manajemen risiko likuiditas yang berhati-hati dengan mempertahankan saldo kas yang cukup yang berasal dari penagihan hasil penjualan, menempatkan kelebihan dana kas dalam instrumen keuangan dengan tingkat risiko yang rendah namun memberikan imbal hasil yang memadai dan memperhatikan reputasi dan kredibilitas lembaga keuangan.

The Group manages liquidity risk by maintaining sufficient cash flows and bank facilities and continuously monitoring projected cash flows and availability of funds. The Group also implements prudent liquidity risk management to maintain sufficient cash balances arising from revenue collection, places the excess cash in low risk financial instruments that provide adequate returns and pay close attention to the reputation and credibility of financial institutions.

Grup menerapkan manajemen risiko likuiditas dengan menetapkan saldo kas yang memadai yang berasal dari penagihan piutang konsumen atau sumber lainnya.

The Group applies liquidity risk management by establishing sufficient cash balances from collection of customers' receivables or other sources.

Tabel di bawah ini merupakan jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022:

The table below summarizes the maturity schedule of the Group's financial liabilities based on undiscounted contractual payments as of 31 December 2023 and 2022:

<b>31 Desember 2023</b>	<b>Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year</b>	<b>1 - 3 tahun/ 1 - 3 years</b>	<b>3 - 5 tahun/ 3 - 5 years</b>	<b>Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years</b>	<b>T o t a l</b>	<b>31 December 2023</b>
Utang bank jangka pendek	380.000.000.000	-	-	-	380.000.000.000	Short-term bank loan
Utang usaha	245.199.760.209	-	-	-	245.199.760.209	Trade payables
Utang lain-lain - Pihak ketiga	54.733.545.761	-	-	-	54.733.545.761	Other payables - Third parties
Beban masih harus dibayar	878.392.271.317	-	-	-	878.392.271.317	Accrued expenses
Utang obligasi*	114.484.884.431	2.446.313.582.382	3.869.930.253.799	-	6.430.728.720.612	*Bonds payable
Utang bank jangka panjang*	151.163.975.017	68.678.832.789	20.109.863.542	-	239.952.671.348	*Long-term bank loans
Liabilitas sewa*	5.806.008.000	6.002.418.758	1.461.829.032	-	13.270.255.790	*Lease liabilities
Uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan	13.785.210.611	-	-	-	13.785.210.611	Refundable membership Deposits
<b>T o t a l</b>	<b>1.843.565.655.346</b>	<b>2.520.994.833.929</b>	<b>3.891.111.046.373</b>	<b>-</b>	<b>8.256.062.435.648</b>	<b>T o t a l</b>

\* Termasuk pembayaran bunga

\* Including interest payments

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Risiko Likuiditas (Lanjutan)

b. Liquidity Risk (Continued)

Tabel di bawah ini merupakan jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022: (Lanjutan)

The table below summarizes the maturity schedule of the Group's financial liabilities based on undiscounted contractual payments as of 31 December 2023 and 2022: (Continued)

31 Desember 2022	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	1 - 3 tahun/ 1- 3 years	3 - 5 tahun/ 3 - 5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	T o t a l	31 Desember 2022
Utang bank jangka pendek	230.000.000.000	-	-	-	230.000.000.000	Short-term bank loan
Utang usaha	212.392.438.230	-	-	-	212.392.438.230	Trade payables
Utang lain-lain - Pihak ketiga	47.899.817.827	-	-	-	47.899.817.827	Other payables - Third parties
Beban masih harus dibayar	829.517.861.840	-	-	-	829.517.861.840	Accrued expenses
Utang obligasi*	57.087.224.717	2.498.979.318.842	4.063.150.514.055	-	6.619.217.057.614	*Bonds payable
Utang bank jangka panjang*	123.026.787.036	153.592.037.780	-	-	276.618.824.816	*Long-term bank loans
Liabilitas sewa*	4.590.067.026	5.097.139.700	-	-	9.687.206.726	*Lease liabilities
Uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan	13.811.982.737	-	-	-	13.811.982.737	Refundable membership Deposits
<b>T o t a l</b>	<b>1.518.326.179.413</b>	<b>2.657.668.496.322</b>	<b>4.063.150.514.055</b>	<b>-</b>	<b>8.239.145.189.790</b>	<b>T o t a l</b>

\* Termasuk pembayaran bunga

\* Including interest payments

c. Risiko Mata Uang Asing

c. Foreign Exchange Risk

Risiko mata uang asing adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing.

Foreign currency risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates.

Risiko nilai tukar mata uang asing Grup berasal dari pinjaman yang diperoleh Perusahaan dalam mata uang asing. Risiko nilai tukar mata uang asing atas Dolar AS dikendalikan melalui pengawasan lingkungan politik dan ekonomi. Perusahaan juga membuat kontrak *forward* mata uang untuk mengendalikannya risiko mata uangnya.

The Group foreign currency risk arises from the loan received by the Company in foreign currency. Foreign exchange risks on the US Dollar are managed through constant monitoring of the political and economic environment. The Company also enters into currency forward contracts to manage its currency risk.

Grup memiliki aset dan liabilitas dalam Dolar AS dengan rincian sebagai berikut (dalam satuan penuh, kecuali jumlah setara Rupiah):

The Group has assets and liabilities denominated in US Dollar as follows (in full amounts, except Rupiah equivalent):

	31 Desember 2023/ 31 December 2023		31 Desember 2022/ 31 December 2022		
	U S D	Setara dengan/ Equivalent	U S D	Setara dengan/ Equivalent	
<b>A s e t</b>					<b>A s s e t s</b>
Kas dan setara kas	1.301.420	20.062.698.148	1.770.683	27.854.618.472	Cash and cash equivalents
<b>Liabilitas</b>					<b>Liabilities</b>
Beban masih harus dibayar	( 1.950.153)	( 30.063.563.084)	( 1.573.088)	( 24.746.251.192)	Accrued expense
Utang obligasi	( 373.559.553)	( 5.758.794.075.231)	( 360.562.549)	( 5.672.009.452.848)	Bonds payable
<b>Total Liabilitas</b>	<b>( 375.509.706)</b>	<b>( 5.788.857.638.315)</b>	<b>( 362.135.637)</b>	<b>( 5.696.755.704.040)</b>	<b>Total Liabilities</b>
<b>Liabilitas - Bersih</b>	<b>( 374.208.286)</b>	<b>( 5.768.794.940.167)</b>	<b>( 360.364.954)</b>	<b>( 5.668.901.085.568)</b>	<b>Liabilities - Net</b>

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

c. Risiko Mata Uang Asing (Lanjutan)

c. Foreign Exchange Risk (Continued)

Tabel di bawah ini menunjukkan sensitivitas yang memiliki kemungkinan terjadi perubahan dalam kurs mata uang asing dengan asumsi semua variabel adalah tetap, terhadap laba sebelum pajak dan ekuitas Grup pada tanggal 31 Desember 2023 and 2022.

The table below shows the sensitivity to a reasonably possible change in foreign exchange rates assuming all other variables are fixed, to the profit before income taxes and equity of the Group as of 31 December 2023 and 2022.

Pengaruh terhadap pendapatan sebelum pajak sudah termasuk dampak atas derivatif yang ada pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

The effect on profit before tax already includes the impact of derivatives outstanding as of 31 December 2023 and 2022.

	Kenaikan (penurunan)/ Increase (decrease)		
	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
<b>Nilai tukar meningkat 5%</b>			<b>Exchange rate increase by 5%</b>
Laba sebelum pajak penghasilan	( 288.439.747.008)	( 283.445.054.278)	Profit before income tax
Ekuitas	( 288.439.747.008)	( 283.445.054.278)	Equity
<b>Nilai tukar menurun 5%</b>			<b>Exchange rate decrease by 5%</b>
Laba sebelum pajak penghasilan	288.439.747.008	283.445.054.278	Profit before income tax
Ekuitas	288.439.747.008	283.445.054.278	Equity

Perubahan nilai mata uang didasarkan pada perkiraan Grup terbaik dari perubahan yang diharapkan mempertimbangkan tren historis. Tidak ada dampak lain pada ekuitas Grup selain yang sudah mempengaruhi laba sebelum pajak penghasilan.

The change in currency rate is based on the Group's best estimate of expected change considering historical trends. There is no other impact on the Group's equity other than those already affecting the profit before income tax.

d. Risiko Tingkat Bunga

d. Interest Rate Risk

Risiko tingkat bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur Grup terhadap risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan utang jangka panjang Grup dengan suku bunga mengambang. Tingkat bunga mengambang instrumen keuangan dikenakan pada risiko suku bunga arus kas.

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group's exposure to the risk of changes in market interest rates relates primarily to the Group's long-term debt with floating interest rates. Floating rate financial instruments are subject to cash flow interest rate risk.

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga utang per 31 Desember 2023 dan 2022 dengan semua variabel lainnya tetap konstan. Pendapatan Grup sebelum pajak dipengaruhi dampak atas suku bunga yang mengambang sebagai berikut:

The following table demonstrates the sensitivity to a reasonably possible change in interest rates on loans as of 31 December 2023 and 2022 with all other variables held constant. The Group's profit before tax is affected through the impact on floating rate loans as follows:

Kenaikan/Penurunan Suku Bunga/ Increase/Decrease in Interest Rates	Efek pada Pendapatan sebelum Pajak/ Effect on Income Before Tax	
	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022
+5%	( 1.145.022.733)	1.319.722.353
-5%	1.145.022.733	1.319.722.353

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

d. Risiko Tingkat Bunga (Lanjutan)

d. Interest Rate Risk (Continued)

Asumsi pergerakan dalam analisis sensitivitas suku bunga berdasarkan observasi historis terhadap lingkungan pasar. Tidak ada dampak lain pada ekuitas Grup selain yang sudah mempengaruhi laba sebelum pajak penghasilan.

The assumed movement in basis points for interest rate sensitivity analysis is based on the historical observable market environment. There is no other impact on the Group's equity other than those already affecting the profit before income tax.

e. Manajemen Permodalan

e. Capital Management

Tujuan utama dari pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan bahwa dipertahankannya peringkat kredit yang kuat dan rasio modal yang sehat agar dapat mendukung kelancaran usahanya dan memaksimalkan nilai dari pemegang saham. Grup mengelola struktur modalnya dan membuat penyesuaian-penyesuaian sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik dari risiko usahanya. Agar dapat menjaga dan menyesuaikan struktur modalnya, Grup akan menyesuaikan jumlah dari pembayaran dividen kepada para pemegang saham atau tingkat pengembalian modal.

The main objective of the Group capital management is to ensure that it maintains a strong credit rating and healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value. The Group manages its capital structure and makes adjustments with respect to changes in economic conditions and the characteristics of its business risks. In order to maintain and adjust its capital structure, the Group may adjust the amount of dividend payments to shareholders or return capital structure.

Grup memonitor penggunaan modal menggunakan gearing ratio, yaitu utang bersih dibagi dengan total utang dan ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk. Utang bersih terdiri dari utang jangka pendek, utang bank jangka panjang, utang obligasi dan liabilitas sewa dikurangi dengan kas dan setara kas, investasi jangka pendek dan dana yang dibatasi penggunaannya. Grup memastikan kepatuhan dengan gearing ratio minimal seperti yang dipersyaratkan oleh kreditor.

The Group monitors capital using the gearing ratio, which is net debt divided by total net debt and equity attributable to owners of the parent entity. Net debt is composed of short-term loans, long-term bank loans, bonds payable and lease liability net of cash and cash equivalents, short-term investments and restricted funds. The Group ensures compliance with minimum gearing ratio as required by the creditors.

Gearing ratio pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

Gearing ratio as of 31 December 2023 and 2022 are as follows:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Utang bank jangka pendek	380.000.000.000	230.000.000.000	Short-term bank loan
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			Current portion of long-term liabilities:
Liabilitas sewa	5.397.368.875	4.404.901.440	Lease liabilities
Utang bank	132.540.496.330	102.982.631.445	Bank loans
Utang jangka panjang - setelah dikurangi yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			Long-term liabilities - net of current portion:
Liabilitas sewa	5.758.423.147	5.032.440.921	Lease liabilities
Utang obligasi	5.758.794.075.231	5.672.009.452.848	Bonds payable
Utang bank	<u>81.007.037.620</u>	<u>140.897.397.143</u>	Bank loans
Sub-total	<u>6.363.497.401.203</u>	<u>6.155.326.823.797</u>	Sub-total

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

e. Manajemen Permodalan (Lanjutan)

e. Capital Management (Continued)

Gearing ratio pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

Gearing ratio as of 31 December 2023 and 2022 are as follows: (Continued)

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Dikurangi:			L e s s :
Kas dan setara kas	( 185.364.109.069 )	( 131.726.756.210 )	Cash and cash equivalents
Dana yang dibatasi penggunaannya	( 441.368.872.286 )	( 387.963.394.727 )	Restricted funds
Sub-total	( 626.732.981.355 )	( 519.690.150.937 )	Sub-total
Utang bersih	5.736.764.419.848	5.635.636.672.860	Net debt
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	4.117.192.307.153	4.225.532.402.110	Total equity attributable to owners of the parent entity
Utang bersih dan total ekuitas	9.853.956.727.001	9.861.169.074.970	Net debt and total equity
Gearing ratio	58,22%	57,15%	Gearing ratio

Tidak ada perubahan dalam tujuan, kebijakan dan proses dan sama seperti penerapan tahun-tahun sebelumnya.

No changes have been made in the objectives, policies and processes as they have been applied in previous years.

36. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

36. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

Tabel berikut menyajikan nilai wajar atas instrumen keuangan Grup:

The following table presents the fair values of financial instruments of the Group:

	31 Desember 2023/ 31 December 2023		31 Desember 2022/ 31 December 2022		
	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	
<b>A S E T</b>					
<b>Biaya perolehan diamortisasi</b>					
Kas dan setara kas	185.364.109.069	185.364.109.069	131.726.756.210	131.726.756.210	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	97.092.969.088	97.092.969.088	119.926.080.296	119.926.080.296	Trade receivables
Piutang lain-lain	6.888.047.998	6.888.047.998	3.457.017.333	3.457.017.333	Other receivables
Dana yang dibatasi penggunaannya	441.368.872.286	441.368.872.286	387.963.394.727	387.963.394.727	Restricted funds
<b>T o t a l</b>	<b>730.713.998.441</b>	<b>730.713.998.441</b>	<b>643.073.248.566</b>	<b>643.073.248.566</b>	<b>T o t a l</b>
<b>LIABILITAS</b>					
<b>Liabilitas keuangan lainnya</b>					
Utang bank jangka pendek	380.000.000.000	380.000.000.000	230.000.000.000	230.000.000.000	Short-term bank loans
Utang usaha	245.199.760.209	245.199.760.209	212.392.438.230	212.392.438.230	Trade payables
Utang lain-lain - Pihak ketiga	54.733.545.761	54.733.545.761	47.899.817.827	47.899.817.827	Other payables - Third parties
Beban masih harus dibayar	878.392.271.317	878.392.271.317	829.517.861.840	829.517.861.840	Accrued expenses
Liabilitas sewa	11.155.792.022	11.155.792.022	9.437.342.361	9.437.342.361	Lease liabilities
Uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan	13.785.210.611	13.785.210.611	13.811.982.737	13.811.982.737	Refundable membership deposits
Utang obligasi	5.758.794.075.231	1.930.225.940.106	5.672.009.452.848	2.418.597.043.953	Bonds payable
Utang bank jangka panjang	213.547.533.950	213.547.533.950	243.880.028.588	243.880.028.588	Long-term bank loans
<b>T o t a l</b>	<b>7.555.608.189.101</b>	<b>3.727.040.053.976</b>	<b>7.258.948.924.431</b>	<b>4.005.536.515.536</b>	<b>T o t a l</b>

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**36. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)**

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk memperkirakan nilai wajar setiap kelompok dari instrumen keuangan Grup:

1. Kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, utang bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, beban masih harus dibayar dan uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan mendekati nilai wajar karena bersifat jangka pendek.
2. PSAK 68, "Pengukuran nilai wajar" tidak memasukkan liabilitas sewa dari persyaratan pengukuran dan pengungkapan.
3. Nilai wajar utang obligasi yang tercatat di bursa ditentukan dengan referensi kuotasi harga pasar.
4. Nilai tercatat dari dana yang dibatasi penggunaannya dan utang bank jangka panjang mendekati nilai wajarnya disebabkan oleh pemakaian suku bunga mengambang atas instrumen tersebut, dimana tingkat suku bunga tersebut selalu disesuaikan dengan pasar.

Nilai wajar utang obligasi pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 diklasifikasikan pada Hierarki Tingkat 1. Grup tidak memiliki instrumen keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar menggunakan Hierarki Tingkat 2 dan Tingkat 3. Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tidak ada transfer antara pengukuran nilai wajar Tingkat 1 dan Tingkat 2 dan tidak ada transfer masuk dan keluar dari pengukuran nilai wajar Tingkat 3.

**37. TAMBAHAN INFORMASI ARUS KAS**

Transaksi non-kas dari aktivitas pendanaan ditunjukkan dalam rekonsiliasi liabilitas dari transaksi pendanaan di bawah ini:

	Utang obligasi/ Bonds payable	Utang bank/ Bank loans	Liabilitas sewa/ Lease liabilities	
1 Januari 2023	5.672.009.452.848	473.880.028.588	9.437.342.361	1 January 2023
Arus kas	-	119.248.085.988 (	5.060.613.348 )	Cash flows
Transaksi non-kas:				Non-cash transactions:
Beban keuangan	34.848.833.404	419.419.374	-	Finance costs
Selisih kurs	( 111.485.338.717 )	-	-	Foreign exchange
PIK Interest Notes	163.421.127.696	-	-	PIK Interest Notes
Perolehan aset hak guna dari liabilitas sewa	-	-	7.624.120.920	Additional right-of-use asset from lease liabilities
Kontrak sewa dihentikan	-	-	( 845.057.911 )	Terminated lease contract
31 Desember 2023	<u>5.758.794.075.231</u>	<u>593.547.533.950</u>	<u>11.155.792.022</u>	31 December 2023

**36. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)**

The following are the methods and assumptions used to estimate the fair value of each group of financial instruments of the Group:

1. Cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, short-term bank loans, trade payables, other payables, accrued expenses and refundable membership deposits approximate their carrying values due to their short-term nature.
2. PSAK 68, "Fair value measurement" exclude lease liabilities from measurement and disclosure requirements.
3. The fair value of listed bonds payable are determined by reference to quoted market prices.
4. The carrying amount of restricted funds and long-term bank loans approximate their fair values due to the use of floating interest rates for the mentioned instruments, in which the interest rate is always adjusted to market.

Fair value of bonds Payable as of 31 December 2023 and 2022 were classified as Hierarchy Level 1. The Group has no financial instrument classified at fair value using Hierarchy Level 2 and Level 3. As of 31 December 2023 and 2022 there were no transfers between Level 1 and Level 2 fair value measurements and no transfer into and out of Level 3 fair value measurements.

**37. SUPPLEMENTARY CASH FLOW INFORMATION**

Non-cash transaction from financing activities are shown in the reconciliation of liabilities from financing transaction below:

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED  
31 DECEMBER 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**37. TAMBAHAN INFORMASI ARUS KAS (Lanjutan)**

Transaksi non-kas dari aktivitas pendanaan ditunjukkan dalam rekonsiliasi liabilitas dari transaksi pendanaan di bawah ini: (Lanjutan)

**37. SUPPLEMENTARY CASH FLOW INFORMATION  
(Continued)**

Non-cash transaction from financing activities are shown in the reconciliation of liabilities from financing transaction below: (Continued)

	<u>Utang obligasi/ Bonds payable</u>	<u>Utang bank/ Bank loans</u>	<u>Liabilitas sewa/ Lease liabilities</u>	
1 Januari 2022	6.390.109.005.072	211.214.921.921	7.902.024.716	1 January 2022
Arus kas	( 748.780.677.945 )	262.599.913.445	( 6.214.682.355 )	Cash flows
Transaksi non-kas:				Non-cash transactions:
Pendapatan dari penebusan utang obligasi	( 782.535.266.431 )	-	-	Income from redemption of bonds payable
Beban keuangan	91.221.722.697	65.193.222	-	Finance costs
Selisih kurs	579.641.767.047	-	-	Foreign exchange
PIK Interest Notes	142.352.902.408	-	-	PIK Interest Notes
Perolehan aset hak guna dari liabilitas sewa	-	-	7.750.000.000	Additional right-of-use asset from lease liabilities
31 Desember 2022	<u>5.672.009.452.848</u>	<u>473.880.028.588</u>	<u>9.437.342.361</u>	31 December 2022

**38. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN**

Pada tahun 2024, berdasarkan perjanjian kredit modal kerja no. 39, GSP (entitas anak) memperoleh pinjaman bank baru berupa kredit rekening koran dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan maksimum *credit overeenkomst* sebesar Rp 80.000.000.000. Suku bunga yang ditetapkan adalah minimal 9,75% dan maksimal 11,50%. Jangka waktu pinjaman adalah 36 bulan sejak perjanjian kredit ditandatangani.

**38. EVENT AFTER THE REPORTING PERIOD**

In 2024, based on working capital credit agreement no. 39, GSP (subsidiary) obtain a new bank loan in the form of a current account credit from PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk with a maximum *credit overeenkomst* of Rp 80,000,000,000. The interest rate is minimum of 9.75% and maximum of 11.50%. The loan period is 36 months since the credit agreement was signed.

**39. OTORISASI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Dewan Direksi bertanggungjawab terhadap penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang telah difinalkan dan disetujui untuk diterbitkan pada tanggal 28 Maret 2024.

**39. AUTHORIZATION OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Board of Directors is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements that were completed and approved for publication on 28 March 2024.

*The original report is in the Indonesian language*

No. : 00206/2.1068/AU.1/03/1241-2/1/III/2024

No. : 00206/2.1068/AU.1/03/1241-2/1/III/2024

### Laporan Auditor Independen

### Independent Auditor's Report

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi  
PT Modernland Realty Tbk  
Jakarta

*The Stockholders, Board of Commissioner and Directors  
PT Modernland Realty Tbk  
Jakarta*

#### Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Modernland Realty Tbk dan Entitas Anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2023, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

#### Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada laporan kami. Kami independen terhadap Grup berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

#### Opinion

*We have audited the consolidated financial statements of PT Modernland Realty Tbk and Subsidiaries (the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2023, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a material accounting policy information.*

*In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2023, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*

#### Basis for Opinion

*We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.*

## Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode kini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Hal audit utama yang teridentifikasi dalam audit kami diuraikan sebagai berikut:

### Pengakuan Pendapatan dan Akurasi Pencatatan Penjualan

Mayoritas pendapatan Grup berasal dari penjualan properti real estat yang terdiri dari penjualan tanah, rumah tinggal, rumah toko dan unit apartemen. Penjualan properti real estat diakui pada saat kendali atas properti telah berpindah, yaitu pada saat produk diserahkan kepada pelanggan. Serah terima terjadi ketika properti diterima, ketentuan penerimaan telah kedaluwarsa, atau Grup memiliki bukti objektif bahwa semua kriteria penerimaan telah dipenuhi.

Pelanggan Grup sebagian besar adalah perorangan yang melakukan pembayaran bahkan sebelum properti real estat selesai dibangun. Pembayaran tersebut pada awalnya dicatat sebagai liabilitas kontrak dan akan diakui sebagai pendapatan pada saat penyerahan properti real estat. Risiko timbul ketika Grup mengakui kembali pendapatan atas penerimaan pembayaran tersebut bahkan sebelum penyerahan properti dilakukan atau sebaliknya. Karena sebagian besar pelanggan Grup adalah perorangan, Grup memproses pembayaran tunai dalam jumlah yang signifikan. Hal ini dapat menimbulkan risiko bahwa pembayaran yang diterima tidak dimonitor dengan baik sehingga jumlah yang diakui sebagai pendapatan tidak akurat.

Prosedur audit kami mencakup hal-hal berikut:

- Kami telah melakukan penilaian atas kesesuaian kebijakan pengakuan pendapatan Grup atas penjualan tanah, rumah hunian, rumah toko dan unit-unit apartemen.
- Kami memperoleh rincian pendapatan yang diakui selama tahun berjalan dan kami melakukan verifikasi atas jumlah yang dicatat sebagai pendapatan dengan membandingkan jumlah yang dicatat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah ditandatangani.

## Key Audit Matter

*Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.*

*The key audit matters identified in our audit are outlined as follows:*

### Revenue Recognition and Accuracy of Recorded Sales

*The majority of the Group's revenue is from sale of real estate properties which is composed of sale of land, residential house, shophouses and apartment units. Sales of real estate properties are recognized when control of the properties has transferred, being when the products are hand over to the customers. Hand over occurs when the properties were accepted, the acceptance provisions have lapsed, or the Group has objective evidence that all criteria for acceptance have been satisfied.*

*The Group's customers are mainly individuals who made payments even before the real estate properties are completed. These payments are initially recorded as contract liability and will be recognized as revenue when the real estate properties are handed over. The risk arises when the Group recognized revenue from receipt of these payments even before the handover of the properties were made or vice versa. Due to the Group's customers are mainly individuals, the Group process significant volume of cash payments. This may result to a risk that payments received are not properly monitored resulting to inaccurate amounts to be recognized as revenue.*

*Our audit procedures include the following:*

- *We have assessed the appropriateness of the Group's revenue recognition policy for sales of land, residential houses, shophouses and apartment units.*
- *We obtained details of revenue recognized during the year and we verified the amount recorded as revenue by comparing the amount recorded with signed Contract of Sales.*

**Hal Audit Utama (Lanjutan)**

Hal audit utama yang teridentifikasi dalam audit kami diuraikan sebagai berikut: (Lanjutan)

**Pengakuan Pendapatan dan Akurasi Pencatatan Penjualan (Lanjutan)**

Prosedur audit kami mencakup hal-hal berikut: (Lanjutan)

- Untuk pendapatan yang diakui pada tahun berjalan dan pendapatan yang diakui pada bulan pertama tahun berikutnya, kami memperoleh Berita Acara Serah Terima (BAST) yang telah ditandatangani yang mengindikasikan kapan pelanggan menerima properti tersebut. Jika BAST tidak ada, kami melakukan pengecekan atas "Pemberitahuan Serah Terima Unit" (PSTU) yang dikirimkan oleh Grup kepada pelanggan yang mengindikasikan bahwa properti telah siap untuk diserahkan. Kami juga memeriksa PPJB jika tersedia. Kami menentukan periode yang tepat untuk mengakui pendapatan berdasarkan tanggal penyerahan properti real estat kepada pelanggan.
- Kami memperoleh daftar liabilitas kontrak yang masih belum dilunasi selama tahun berjalan. Kami memilih sampel dan membandingkan sampel yang dipilih dengan pembayaran tunai aktual yang diterima oleh Grup dengan memeriksa PPJB, kuitansi dan rekening koran. Untuk sampel yang dipilih, kami juga menentukan apakah liabilitas kontrak sudah dapat diakui sebagai pendapatan dengan menentukan status penyelesaian unit yang dijual.
- Kami memperoleh daftar persediaan yang tersedia untuk dijual (100% lengkap) dan melakukan penghitungan persediaan dan prosedur tarik mundur/maju tergantung pada tanggal penghitungan persediaan. Selama penghitungan persediaan, kami memverifikasi apakah unit-unit yang ada di dalam daftar tersebut masih tersedia untuk dijual berdasarkan kondisi persediaan saat ini. Kami juga memeriksa sampel persediaan yang tidak ada dalam daftar namun kondisinya kosong dan memeriksa apakah persediaan tersebut sudah diakui sebagai pendapatan.

**Informasi Lain**

Management bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan 2023 ("laporan tahunan"), tetapi tidak termasuk laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

**Key Audit Matter (Continued)**

The key audit matters identified in our audit are outlined as follows: (Continued)

**Revenue Recognition and Accuracy of Recorded Sales (Continued)**

Our audit procedures include the following: (Continued)

- For revenue recognized during the year and revenue recognized in the first month of the succeeding year, we obtained signed "Berita Acara Serah Terima" (BAST) which indicates when the customer accepted the properties. In the absence of BAST, we checked the "Pemberitahuan Serah Terima Unit" (PSTU) sent by the Group to the customers indicating that the properties are ready for hand over. We also checked Contract of Sales if available. We determined the correct period when the revenue should have been recognized based on when the real estate properties were handed over to the customers.
- We obtained list of contract liabilities outstanding during the year. We selected sample and compared the selected sample to actual cash payments received by the Group by inspecting Contract of Sales, official receipt and bank statements. For the selected sample, we also determined if the contract liabilities are already recognizable as revenue by determining the status of completion of the units being sold.
- We obtained list of inventories available-for-sale (100% complete) and performed inventories count and rollbackward/forward procedures depending on the inventories count date. During the inventories count we verified if the units in the list are still available-for-sale based on the current condition of the inventories. We also checked sample inventories that are not in the list that are vacant and checked if the inventories were already recognized as revenue.

**Other Information**

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information contained in the 2023 annual report (the "annual report"), but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report. The annual report is expected to be made available to us after the date of the auditor's report.

**Informasi Lain (Lanjutan)**

Opini kami atas laporan keuangan konsolidasian tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain yang teridentifikasi di atas, jika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan konsolidasian atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca laporan tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan mengambil tindakan tepat berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

**Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian**

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Grup dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Grup atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan Grup.

**Other Information (Continued)**

*Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance conclusion thereon.*

*In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated.*

*When we read the annual report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.*

**Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements**

*Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

*In preparing consolidated the financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.*

*Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.*

### Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada.

Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.

### *Auditor's Responsibilities for the Audit of The Consolidated Financial Statements*

*Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standard on Auditing will always detect a material misstatement when it exists.*

*Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.*

*As part of an audit in accordance with Standard on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:*

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)**

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga: (Lanjutan)

- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

**Auditor's Responsibilities for the Audit of The Consolidated Financial Statements (Continued)**

*As part of an audit in accordance with Standard on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also: (Continued)*

- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
- *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

*We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.*

*We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.*

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)**

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

**Auditor's Responsibilities for the Audit of The Consolidated Financial Statements (Continued)**

*From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significant in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.*

Kantor Akuntan Publik  
TANUBRATA SUTANTO FAHMI BAMBANG & Rekan



Martinus Arifin, S.E., Ak., CA., CPA  
NIAP AP.1241/  
License No. AP.1241

28 Maret 2024 / 28 March 2024





# 2023

**Laporan Tahunan**  
Annual Report


**Green Central City**

Commercial Area Lt. 5  
Jl. Gajah Mada No. 188  
Jakarta Barat 11120, Indonesia

 : +6221 2936 5888

 : +6221 2936 9999

 : [corporate@modernland.co.id](mailto:corporate@modernland.co.id)

 : [www.modernland.co.id](http://www.modernland.co.id)