

PT MODERNLAND REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/*AND SUBSIDIARIES*

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM/
*INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS***

**UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA 30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)/
*FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)***

TIDAK DIAUDIT/UNAUDITED

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)**

DAFTAR ISI

CONTENTS

Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement</i>
	Ekshibit/ <i>Exhibit</i>	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Interim	A	<i>Interim Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Interim	B	<i>Interim Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian Interim	C	<i>Interim Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian Interim	D	<i>Interim Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim	E	<i>Interim Notes to Consolidated Financial Statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
 TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
 LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
 UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
 PADA 30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
 PT MODERNLAND REALTY TBK**

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT
 REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
 INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
 FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
 30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
 PT MODERNLAND REALTY TBK**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. 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

2. Nama : Fetrizal Bobby Heryunda
 Alamat Kantor : Green Central City, Commercial Area
 Lt. 5, Jl. Gajah Mada No.188, Jakarta
 Barat
 Alamat Domisili : Golden Leaf Residence RT 004/RW 007,
 Kel Bintaro, Kec Pesanggrahan, Jakarta
 Selatan
 Nomor Telepon : 021-29365888
 Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Grup;
2. Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Grup telah dimuat secara lengkap dan benar; dan
 b. Laporan keuangan konsolidasian Grup tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Grup.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 30 Juli 2025 / Jakarta, 30 July 2025



William Honoris
 Direktur Utama / President Director

Fetrizal Bobby Heryunda
 Direktur / Director

We, the undersigned below:

1. Name : William Honoris
 Office Address : Green Central City, Commercial Area 5th
 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

2. Name : Fetrizal Bobby Heryunda
 Office Address : Green Central City, Commercial Area 5th
 Floor, Jl. Gajah Mada No.188, West
 Jakarta
 Domicile Address : Golden Leaf Residence RT 004/RW 007,
 Kel Bintaro, Kec Pesanggrahan, Jakarta
 Selatan
 Phone Number : 021-29365888
 Position : Director

Declare that:

1. We are responsible for the preparation and presentation of the Group's consolidated financial statements;
2. The Group's consolidated financial statement has been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information contained in the Group's consolidated financial statements have been disclosed in a complete and truthful manner; and
 b. The Group's consolidated financial statements do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material facts;
4. We are responsible for the Group's internal control system.

We certify the accuracy of this statement.

Ekshibit A/1

Exhibit A/1

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
PADA TANGGAL 30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF 30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
A S E T				A S S E T S
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	4	58.572.680.089	190.522.197.367	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - Pihak ketiga	6	98.010.271.399	98.424.228.376	Trade receivables - Third parties
Piutang lain-lain				Other receivables
Pihak ketiga		3.206.265.007	3.519.171.109	Third parties
Pihak berelasi	31	6.939.328.767	5.150.109.328	Related party
Persediaan	7	2.130.207.834.530	2.251.489.729.446	Inventories
Pajak dibayar di muka	18a	68.803.704.326	69.930.570.481	Prepaid taxes
Beban dibayar di muka dan uang muka		118.193.997.152	137.059.355.433	Prepaid expenses and advances
Total Aset Lancar		2.483.934.081.270	2.756.095.361.540	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Dana yang dibatasi penggunaannya	5	432.335.759.781	458.810.119.509	Restricted funds
Investasi pada saham	8	521.991.759.508	526.678.894.606	Investment in shares
Tanah untuk pengembangan	9	6.420.860.885.391	6.353.191.581.761	Land for development
Uang muka pembelian tanah	10	1.619.650.671.982	1.602.366.723.482	Advances for purchases of land
Aset tetap - bersih	11	1.240.737.586.956	1.256.827.073.205	Property, plant and equipment - net
Aset hak guna - bersih		13.252.092.758	13.437.079.605	Right-of-use asset - net
Goodwill	12	570.691.821.929	570.691.821.929	Goodwill
Aset pajak tangguhan - bersih	18e	8.208.391.769	8.208.391.769	Deferred tax assets - net
Aset tidak lancar lainnya		30.075.085.992	15.167.275.490	Other non-current assets
Total Aset Tidak Lancar		10.857.804.056.066	10.805.378.961.356	Total Non-Current Assets
TOTAL ASET		13.341.738.137.336	13.561.474.322.896	TOTAL ASSETS

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 A/2

Exhibit A/2

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
PADA TANGGAL 30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF 30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek	13	350.000.000.000	380.000.000.000	Short-term bank loans
Utang usaha	14			Trade payables
Pihak ketiga		189.441.385.933	148.954.685.259	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		69.523.040.066	66.097.207.023	Other payables - Third parties
Liabilitas kontrak - Pihak ketiga	15	1.382.497.402.458	1.530.199.608.502	Contract liabilities - Third parties
Beban masih harus dibayar	16	904.953.624.271	948.585.122.108	Accrued expenses
Utang pajak	18b	38.706.243.521	32.519.908.172	Taxes payable
Bagian liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Current portion of long-term liabilities:
Liabilitas sewa		3.428.122.859	4.506.748.325	Lease liabilities
Uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan		13.753.255.077	13.753.255.077	Refundable membership deposits
Utang obligasi	20	-	2.299.697.296.944	Bonds payable
Utang bank & pinjaman lain	21	73.636.590.987	116.313.457.933	Bank loans & other loan
Total Liabilitas Jangka Pendek		3.135.677.796.697	5.650.365.420.868	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Pendapatan ditangguhkan	17	295.665.002.638	295.665.002.638	Deferred income
Liabilitas pajak tangguhan - bersih	18e	85.960.731.948	85.602.820.948	Deferred tax liabilities - net
Liabilitas imbalan kerja karyawan	19	52.738.789.947	53.370.404.592	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		5.439.535.732	5.170.509.716	Lease liabilities
Utang obligasi	20	4.390.211.016.969	3.864.099.215.130	Bonds payable
Utang bank & pinjaman lain	21	1.127.514.513.363	153.821.713.639	Bank loans & other loan
Total Liabilitas Jangka Panjang		5.957.529.590.597	4.457.729.666.663	Total Non-Current Liabilities
Total Liabilitas		9.093.207.387.294	10.108.095.087.531	Total Liabilities

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 A/3

Exhibit A/3

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
PADA TANGGAL 30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF 30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
EKUITAS				E Q U I T Y
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	22	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 treasuri	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		19.831.744.611	31.419.395.271	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		2.002.202.206.590	1.195.169.313.813	Unappropriated
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		4.249.773.044.471	3.454.327.802.354	Total equity attributable to owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	24	(1.242.294.429)	(948.566.989)	Non-controlling interest
Total Ekuitas		4.248.530.750.042	3.453.379.235.365	Total Equity
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		13.341.738.137.336	13.561.474.322.896	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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 B/1

Exhibit B/1

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2025	2024	
PENDAPATAN	25			REVENUES
Penjualan bersih		435.794.808.345	305.949.831.858	Net revenues
Pendapatan dari hotel dan sewa		37.384.590.756	43.379.386.228	Hotel and rental income
Lapangan golf dan restoran <i>club house</i>		44.401.962.977	35.686.243.587	Golf course and club house restaurant
TOTAL PENDAPATAN		517.581.362.078	385.015.461.673	TOTAL REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	26			COST OF REVENUES
Beban pokok pendapatan		(198.029.463.746)	(157.736.719.020)	Cost of revenues
Beban langsung hotel dan sewa		(31.459.270.396)	(34.503.323.377)	Direct cost of hotel and rental income
Beban langsung lapangan golf dan restoran <i>club house</i>		(27.672.712.480)	(22.867.284.956)	Direct costs of golf course and club house restaurant
TOTAL BEBAN POKOK PENDAPATAN		(257.161.446.622)	(215.107.327.353)	TOTAL COST OF REVENUES
LABA BRUTO		260.419.915.456	169.908.134.320	GROSS PROFIT
Beban penjualan	27	(60.047.684.395)	(54.038.778.828)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	28	(198.599.809.399)	(185.820.935.719)	General and administrative expenses
Pendapatan operasi lainnya	29a	1.164.930.547.571	44.479.275.917	Other operating income
Beban operasi lainnya	29b	(190.695.544.605)	(417.435.039.378)	Other operating expenses
Beban pajak final	18c	(10.695.944.849)	(6.613.310.003)	Final tax expenses
LABA (RUGI) USAHA		965.311.479.779	(449.520.653.691)	OPERATING PROFIT (LOSS)
Bagian rugi usaha dari investasi pada saham	8	(4.687.135.098)	(261.858.632)	Share in net loss from investment in shares
Pendapatan keuangan	4,6,31	3.884.471.520	6.676.938.190	Finance income
Beban keuangan	30	(154.139.284.344)	(163.882.552.983)	Finance costs
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		810.369.531.857	(606.988.127.116)	PROFIT (LOSS) BEFORE INCOME TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX EXPENSE
Kini	18d	(3.630.366.520)	(4.813.622.775)	Current
Tangguhan	18e	-	-	Deferred
BEBAN PAJAK PENGHASILAN - BERSIH		(3.630.366.520)	(4.813.622.775)	INCOME TAX EXPENSE - NET
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN		806.739.165.337	(611.801.749.891)	NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN:				OTHER COMPREHENSIVE INCOME:
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		-	-	Actuarial gain on defined benefit pension plan
Pajak yang terkait dengan pos yang tidak akan direklasifikasi	18e	-	-	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		(11.587.650.660)	26.730.305.251	Exchange differences on translation of financial statements
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		(11.587.650.660)	26.730.305.251	TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME
TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF PADA TAHUN BERJALAN		795.151.514.677	(585.071.444.640)	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) INCOME FOR THE YEAR

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 B/2

Exhibit B/2

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2025	2024	
Total laba (rugi) bersih yang dapat diatribusikan kepada:				<i>Total net profit (loss) attributable to:</i>
Pemilik entitas induk		807.032.892.777	(611.516.107.398)	<i>Owners of the parent entity</i>
Kepentingan non-pengendali		(293.727.440)	(285.642.493)	<i>Non-controlling interest</i>
T o t a l		806.739.165.337	(611.801.749.891)	T o t a l
Total penghasilan (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				<i>Total comprehensive income (loss) attributable to:</i>
Pemilik entitas induk		795.445.242.117	(584.785.802.147)	<i>Owners of the parent entity</i>
Kepentingan non-pengendali		(293.727.440)	(285.642.493)	<i>Non-controlling interest</i>
T o t a l		795.151.514.677	(585.071.444.640)	T o t a l
Laba (rugi) per saham yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				<i>Profit (loss) per share attributable to the owners of the parent entity</i>
Rugi bersih per saham dasar	34	67,55	(49,45)	<i>Basic loss per share</i>

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 C

Exhibit C

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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	Tambahan 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	(Rugi) laba komprehensif lainnya dari asosiasi/ Other comprehensive (loss) income from associates	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 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
Total rugi komprehensif pada tahun berjalan	-	-	-	26.730.305.251	-	-	(611.516.107.398)	(285.642.493)	(585.071.444.640)	Total comprehensive loss for the year
Saldo pada tanggal 30 Juni 2024	2.330.844.837.094 (	136.189.338.200)	28.757.485.826	37.174.927.409 (	173.891.450)	-	4.500.000.000	1.267.492.484.327 (	651.319.856)	3.531.755.185.150	Balance as of 30 June 2024
Saldo per 31 Desember 2024	2.330.844.837.094 (	136.189.338.200)	28.757.485.826	31.419.395.271 (	173.891.450)	-	4.500.000.000	1.195.169.313.813 (	948.566.989)	3.453.379.235.365	Balance per 31 December 2024
Total rugi komprehensif pada tahun berjalan	-	-	-	(	11.587.650.660)	-	-	807.032.892.777 (	293.727.440)	795.151.514.677	Total comprehensive loss for the year
Saldo pada tanggal 30 Juni 2025	<u>2.330.844.837.094 (</u>	<u>136.189.338.200)</u>	<u>28.757.485.826</u>	<u>19.831.744.611 (</u>	<u>173.891.450)</u>	<u>-</u>	<u>4.500.000.000</u>	<u>2.002.202.206.590 (</u>	<u>1.242.294.429)</u>	<u>4.248.530.750.042</u>	Balance as of 30 June 2025		
	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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD YEAR ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2 0 2 5</u>	<u>2 0 2 4</u>	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	369.363.683.370	486.015.151.260	Receipts from customers
Pembayaran untuk/kepada:			Payments to/for:
Kontraktor, pemasok, pemilik tanah dan lainnya	(133.418.257.637)	(186.871.264.138)	Contractors, suppliers, land owners and others
Gaji dan tunjangan	(95.700.489.161)	(98.517.223.238)	Salaries and allowances
Beban usaha (di luar beban gaji dan tunjangan)	(263.717.274.144)	(122.839.257.085)	Operating expenses (excluding salaries and allowances)
Arus kas (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas operasi	(123.472.337.572)	77.787.406.799	Cash flows (used in) provided by operating activities
Pembayaran untuk beban keuangan	(142.973.336.090)	(84.708.387.760)	Payments for finance costs
Pembayaran untuk pajak final	(8.305.740.123)	(11.827.445.465)	Payments for final tax
Penerimaan dari pendapatan keuangan	3.623.252.080	6.579.705.312	Receipts of finance income
Pembayaran pajak penghasilan badan	(4.374.697.828)	(3.741.808.807)	Payments for corporate income tax
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi	(275.502.859.533)	(15.910.529.921)	Net cash flows used in operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan aset tetap	(17.533.325.193)	(11.496.443.943)	Acquisition of property, plant and equipment
Penurunan (kenaikan) dana yang dibatasi penggunaannya	26.474.359.728	(34.865.108.187)	Decrease (increase) in restricted funds
Pemberian pinjaman kepada pihak berelasi	(1.500.000.000)	-	Loan provided to a related party
Arus kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	7.441.034.535	(46.361.552.130)	Net cash flows provided by (used in) investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan dari utang bank	983.983.000.000	80.000.000.000	Receipts from bank loans
Pembayaran utang obligasi	(745.201.816.788)	-	Payments for bonds payable
Pembayaran utang bank	(99.193.507.839)	(63.229.666.667)	Payments for bank loans
Pembayaran liabilitas sewa	(2.234.599.450)	(2.120.722.133)	Payments for lease liabilities
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan	137.353.075.923	14.649.611.200	Net cash flows provided by financing activities
PENURUNAN BERSIH DALAM KAS DAN SETARA KAS	(130.708.749.075)	(47.622.470.851)	NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
DAMPAK DARI PERUBAHAN KURS MATA UANG ASING	(1.240.768.203)	648.193.181)	EFFECT OF CHANGES IN FOREIGN EXCHANGE RATE
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	190.522.197.367	185.364.109.069	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN (Catatan 4)	58.572.680.089	137.093.445.037	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR (Note 4)

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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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, Jl 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 5th Floor, Jl Gajah Mada No. 188, West Jakarta.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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. P r o y e k

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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

b. P r o y e k (Lanjutan)

b. Projects (Continued)

Pembangunan Perumahan

Residential Development

Modern Hill - 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.

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 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.

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 - merupakan sebuah kawasan perkotaan di Jakarta Timur, yang dijual sebagai kawasan perumahan antara tahun 1992 sampai 1997.

Modern Park - is a township in East Jakarta, which was sold as residential property between 1992 to 1997.

Pengembangan Kawasan Industri

Industrial Town Development

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.

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.

Perhotelan dan Komersial

Hospitality and Commercial

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.

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 dan Country Club - merupakan sub unit bisnis berupa lapangan golf dan country club yang berlokasi di Kota Modern. Proyek diluncurkan perdana di 1994.

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 - merupakan hotel bintang empat di bawah merk Swiss-Belhotel Internasional berlokasi di Cikande, Serang, Provinsi Banten. Proyek diluncurkan perdana di 2018.

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. Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya

c. Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions

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.

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.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. U M U M (Lanjutan)

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya (Lanjutan)

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 dicatitkan.

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 dicatitkan 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 dicatitkan 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 dicatitkan di Bursa Efek Indonesia.

1. GENERAL (Continued)

c. Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions (Continued)

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.

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.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. U M U M (Lanjutan)

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya (Lanjutan)

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 II (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.

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% *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 kuotasi atas *Guaranteed Senior Notes due 2016* pada *SGX-ST*.

1. GENERAL (Continued)

c. Public Offerings of The Company’s Shares and Other Corporate Actions (Continued)

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.

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% *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 due 2016* on the *SGX-ST*.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. U M U M (Lanjutan)

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya (Lanjutan)

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.

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 kuota 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 kuota atas tambahan *Guaranteed Senior Notes due 2019* pada SGX-ST.

1. GENERAL (Continued)

c. Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions (Continued)

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.

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 I 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.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. U M U M (Lanjutan)

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya (Lanjutan)

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.

Pada April 2017, persetujuan dasar telah diterima dari Singapore Exchange Securities Trading Limited (the “SGX-ST”) untuk pendaftaran dan kuota 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 kuota 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).

1. GENERAL (Continued)

c. *Public Offerings of The Company’s Shares and Other Corporate Actions (Continued)*

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.

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).

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. U M U M (Lanjutan)

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya (Lanjutan)

Pada tanggal 30 Desember 2021, 30 Juni 2022 dan 30 Desember 2022, JGCV melakukan pembayaran *PIK Toggle Interest* melalui penerbitan 2021 *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).

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).

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 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).

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).

Pada tanggal 30 Juni 2024, JGCV melakukan pembayaran *PIK Toggle Interest* melalui penerbitan 2021 yang berjumlah USD 2.084.295. *Interest Notes* PIK 2021 jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2025 dan dikenakan suku bunga yang sama dengan *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025* (Catatan 20).

Pada tanggal 30 April 2024 dan 30 Oktober 2024, MLO melakukan pembayaran *PIK Toggle Interest* melalui penerbitan 2024 *PIK Interest Notes* masing-masing sebesar USD 3.392.816 dan USD 3.443.708. 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).

1. GENERAL (Continued)

c. Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions (Continued)

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).

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).

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).

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).

On 30 June 2024, JGCV paid the *PIK Toggle Interest* through issuance of 2021 *PIK Interest Notes* amounting to USD 2,084,295. 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).

On 30 April 2024 and 30 October 2024, MLO paid the *PIK Toggle Interest* through issuance of 2024 *PIK Interest Notes* amounting to USD 3,392,816 and USD 3,443,708, 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).

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. U M U M (Lanjutan)

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan dan Tindakan Korporasi Lainnya (Lanjutan)

Pada tanggal 25 Februari 2025, Perusahaan, sebagai Peminjam, PT Mitra Sindo Sukses, PT Mitra Sindo Makmur dan PT Bumi Perkasa Permai, sebagai Penjamin Pertama dan Eight Rubies Limited, PT Bank JTrust Indonesia Tbk, sebagai Mandated Lead Arrangers, dan Eight Rubies Limited dan PT Bank JTrust Indonesia Tbk, bertindak sebagai Original Lenders, dan Madison Pacific Trust Limited sebagai agen dari pihak-pihak pembiayaan lainnya menandatangani Perjanjian Fasilitas.

Pada tanggal 27 Februari 2025, pinjaman sebesar Rp 492.901.500.000 setara dengan USD 29.900.000 dari PT Bank JTrust Indonesia Tbk sudah cair ke rekening escrow milik Perusahaan. Pada tanggal 7 Maret 2025, pinjaman sebesar USD 30.100.000 dari Eight Rubies Limited sudah cair ke rekening Bersama escrow. Dana pada rekening escrow hanya bisa dicairkan untuk tujuan yang telah disebutkan di dalam perjanjian.

Pada tanggal 27 Maret 2025, Perusahaan telah melakukan pembayaran untuk Notes dan PIK Toggle Interest 2025 dan 2027 sebesar USD 48.689.143 dengan rincian sebagai berikut:

- Pembayaran Notes 2025 sebesar USD 23.530.542
- Pembayaran PIK Toggle Interest 2025 USD 1.856.170
- Pembayaran Notes 2027 sebesar USD 21.393.609
- Pembayaran PIK Toggle Interest 2027 USD 1.908.820

Berdasarkan *Indenture Guaranteed Senior Due 30 April 2027* pada tanggal 26 Maret 2025, Perusahaan menerbitkan *Global Note* baru pada tanggal 27 Maret 2025 ("Tanggal Efektif"), dengan jumlah pokok sebesar USD 269.708.067 dan akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2027. Pada saat penerbitan *Global Note* yang baru tersebut pada Tanggal Efektif, Surat Utang Awal akan dibatalkan atau batal secara keseluruhan.

1. GENERAL (Continued)

c. Public Offerings of The Company's Shares and Other Corporate Actions (Continued)

In 25 February 2025, The Company, as Borrower, PT Mitra Sindo Sukses, PT Mitra Sindo Makmur and PT Bumi Perkasa Permai, as Original Guarantors and Eight Rubies Limited, PT Bank JTrust Indonesia Tbk, as Mandated Lead Arrangers, and Eight Rubies Limited and PT Bank JTrust Indonesia Tbk, acting as Original Lenders, and Madison Pacific Trust Limited as agent of the other finance parties entered into a Facilities Agreement.

On 27 February 2025, loan amounting to Rp 492,901,500,000 equivalent to USD 29,900,000 from PT Bank JTrust Indonesia Tbk has been disbursed to the Company's escrow account. On 7 March 2025, loan amounting to USD 30,100,000 from Eight Rubies Limited has been disbursed to joint account escrow. Funds in the escrow account can only be disbursed for the purposes stated in the agreement.

On 27 March 2025, the Company paid Notes and PIK Toggle Interest 2025 and 2027 amounted to USD 48,689,143 with details as follows:

- Pembayaran Notes 2025 sebesar USD 23,530,542
- Pembayaran PIK Toggle Interest 2025 USD 1,856,170
- Pembayaran Notes 2027 sebesar USD 21,393,609
- Pembayaran PIK Toggle Interest 2027 USD 1,908,820

Based on *Indenture Guaranteed Senior Due 30 April 2027* dated 26 March 2025, The Company issued a new *Global Note* on 27 March 2025 ("Effective Date"), in principal amount of USD 269,708,067 and will be matured in 30 April 2027. Upon issuance of such new *Global Note* on the Effective Date, the Original Notes shall be cancelled or voided in their entirety.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

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)	
				30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024
<u>Kepemilikan langsung/Direct ownership</u>							
PT Mitra Sindo Sukses (MSS)	Real estat/ Real estate	Jakarta	2008	100,00	100,00	1.441.926	1.457.364
PT Mitra Sindo Makmur (MSM)	Real estat/ Real estate	Jakarta	2008	100,00	100,00	880.792	878.841
PT Modern Industrial Estat (MIE)	Real estat/ Real estate	Banten	2008	100,00	100,00	5.682.855	5.665.442
PT Modern Panel Indonesia (MPI)	Manufaktur/ Manufacture	Tangerang	2011	100,00	100,00	107.341	110.416
PT Modern Mutiara Makmur (MMM)	Perhotelan/ Hotel	Jakarta	2011	100,00	100,00	131.978	138.157
PT Modern Graha Lestari (MGL)	Holding	Jakarta	2012	100,00	100,00	2.482.083	2.491.064
Modernland Overseas Pte. Ltd. (MLO)	Holding	Singapura	2013	100,00	100,00	6.075.504	4.500.750
Marquee Land Pte. Ltd. (ML)	Holding	Singapura	2014	100,00	100,00	852.596	848.948
JGC Ventures Pte. Ltd. (JGCV)	Holding	Singapura	2018	100,00	100,00	1.140.520	2.603.939
PT Modern Mitra Pratama (MMP)	Jasa/Service	Jakarta	-	100,00	100,00	1.418	1.418
PT Modern Mitrakarya Serasi (MMS)	Real estat/ Real estate	Banten	-	99,92	99,92	50.699	50.729
<u>Kepemilikan tidak langsung melalui MIE/Indirect ownership through MIE</u>							
PT The New Asia Industrial Estate (NA)	Real estat/ Real estate	Banten	2007	100,00	100,00	715.461	707.579
PT Bekasi Development (BD)	Real estat/ Real estate	Bekasi	2013	100,00	100,00	222.958	221.691
PT Mega Agung Nusantara (MAN)	Real estat/ Real estate	Bekasi	2014	100,00	100,00	580.677	580.607
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	6.721	6.721
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	45.165
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	177.804	177.804
PT Multi Tirta Mandiri (MTM)	Penampungan, penjernihan dan penyaluran air minum/ Storage, purification and distribution of drinking water	Banten	2023	90,00	90,00	58.427	61.136

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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)	
				30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024
<u>Kepemilikan tidak langsung melalui MIE (Lanjutan)/Indirect ownership through MIE (Continued)</u>							
PT Solusi Prima Limbah Industri (SPLI)	Pengelolaan dan pembuangan limbah berbahaya/ Hazardous waste treatment and disposal	Banten	-	100,00	100,00	22.902	18.835
<u>Kepemilikan tidak langsung melalui MAN/Indirect ownership through MAN</u>							
PT Mega Agung Liong Nusantara (MALN)	Real estat/ Real estate	Bekasi	-	100,00	100,00	105.769	105.754
<u>Kepemilikan tidak langsung melalui MMM/Indirect ownership through MMM</u>							
PT Modern Asia Hospitaliti (MAH)	Perhotelan/ Hotel	Jakarta	2018	100,00	100,00	128.308	127.662
<u>Kepemilikan tidak langsung melalui MGL/Indirect ownership through MGL</u>							
PT Pertiwi Development (PD)	Real estat/ Real estate	Bekasi	2013	100,00	100,00	263.994	263.470
PT Bagasasi Inti Pratama (BIP)	Real estat/ Real estate	Bekasi	2013	100,00	100,00	1.183.434	1.184.607
PT Golden Surya Makmur (GSM)	Real estat/ Real estate	Serang	2011	100,00	100,00	55.876	56.429
PT Terus Maju Perkasa (TMP)	Real estat/ Real estate	Jakarta	2012	100,00	100,00	11.851	11.902
PT Griya Sukamanah Permai (GSP)	Real estat/ Real estate	Bekasi	2019	100,00	100,00	440.631	449.930
PT Bisnis Lancar Makmur (BLM)	Real estat/ Real estate	Jakarta	2019	100,00	100,00	386.098	384.888
PT Sentralindo Karunia Lestari (SKL)	Real estat/ Real estate	Jakarta	2019	100,00	100,00	143.719	143.652
<u>Kepemilikan tidak langsung melalui MLO/Indirect ownership through MLO</u>							
Mland Singapore Pte. Ltd. (MLS)	Holding	Singapura	2013	100,00	100,00	6.048.842	4.474.069
<u>Kepemilikan tidak langsung melalui ML/Indirect ownership through ML</u>							
Castleland Singapore Pte. Ltd. (CLS)	Holding	Singapura	2014	100,00	100,00	2.633.093	2.621.658
<u>Kepemilikan tidak langsung melalui JGCV/Indirect ownership through JGCV</u>							
Mdn Holding Pte. Ltd. (MDLH)	Holding	Singapura	2018	100,00	100,00	1.140.418	2.603.837
<u>Kepemilikan tidak langsung melalui MMP/Indirect ownership through MMP</u>							
PT Mitra Pratama Finance (MPF)	Perusahaan pembiayaan/ Finance company	Jakarta	-	90,00	100,00	925	924
PT Mitra Aplikasi Kosmo Indonesia (MAKI)	Perdagangan dan jasa/ Trading and service	Jakarta	-	100,00	100,00	250	250

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak

d. Subsidiaries

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:

- a. Perubahan jenis Perseroan yang semula Perseroan dalam rangka Penanaman Modal Asing menjadi Perseroan dalam rangka Penanaman Modal Dalam Negeri.
- b. 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.

- a. 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.
- b. 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 Modern Industrial Estat (MIE)

PT Modern Industrial Estat (MIE)

Berdasarkan akta Notaris No. 1 tanggal 6 Desember 2015 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarjo 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%.

Based on Notarial deed No. 1 dated 6 December 2015 made by Notary R.M. Indiarjo 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%.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

d. Subsidiaries (Continued)

PT The New Asia Industrial Estate (NA)

PT The New Asia Industrial Estate (NA)

Berdasarkan akta Notaris No. 16 tanggal 8 Desember 2015 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarso Budioso, S.H., menyatakan bahwa saham NA milik MPI dijual kepada MMS, sehingga kepemilikan MMS pada NA menjadi sebesar 0%.

Based on Notarial deed No. 16 dated 8 December 2015 made by Notary R.M. Indiarso 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%.

PT Bekasi Development (BD)

PT Bekasi Development (BD)

Berdasarkan akta Notaris No. 25 tanggal 17 Desember 2015 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarso 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%.

Based on Notarial deed No. 25 dated 17 December 2015 made by Notary R.M. Indiarso 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%.

PT Mega Agung Nusantara (MAN)

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% dan 30%.

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% and 30%, respectively.

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 MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

d. Subsidiaries (Continued)

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 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%.

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%.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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) (Lanjutan)

PT Bentara Grha Cikanindo (BGC) (Continued)

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.

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% kepemilikan di PKC. MMS memiliki 5 lembar saham kepemilikan pada PKC sebesar Rp 5.000.000, yang mewakili 1% 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% ownership in PKC. MMS subscribed for 5 shares in PKC amounting to Rp 5,000,000, representing 1% 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% 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% 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%. 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%. 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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

d. Subsidiaries (Continued)

PT Multi Tirta Mandiri (MTM)

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% 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.

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% 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)

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% kepemilikan di SPLI. MMS memiliki 1 lembar saham kepemilikan pada sebesar Rp 1.000, yang mewakili 0% 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.

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% ownership in SPLI. MMS subscribed for 1 share in SPLI amounting to Rp 1,000, representing 0% 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.

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.

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 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%.

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%.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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) (Lanjutan)

PT Modern Panel Indonesia (MPI) (Continued)

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.

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%. 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%. 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%.

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%.

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%.

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%.

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%.

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%.

Berdasarkan akta Notaris R.M. Indiarto 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. Indiarto 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 MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

d. Subsidiaries (Continued)

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%. 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%. 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%, 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%.

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%, 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%.

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%. 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%. 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 Golden Surya Makmur (GSM)

PT Golden Surya Makmur (GSM)

Berdasarkan perjanjian jual beli saham yang telah diaktakan dalam akta Notaris R.M. Indiarjo 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.

Based on the share sale and purchase agreement as notarized under Notarial deed No. 17 of R.M. Indiarjo 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 MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

d. Subsidiaries (Continued)

PT Terus Maju Perkasa (TMP)

PT Terus Maju Perkasa (TMP)

Berdasarkan perjanjian jual beli saham yang telah diaktakan dalam akta Notaris R.M. Indiarito 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%.

Based on the share sale and purchase agreement as notarized under Notarial deed No. 15 of R.M. Indiarito 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%.

PT Griya Sukamanah Permai (GSP)

PT Griya Sukamanah Permai (GSP)

Berdasarkan akta Notaris No. 2 tanggal 17 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarito 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%. 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.

Based on Notarial deed No. 2 dated 17 May 2022 made by Notary R.M. Indiarito 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%. 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.

Berdasarkan akta Notaris Lily Waty 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% kepemilikan di BLM. MMS memiliki 1 lembar saham kepemilikan pada BLM sebesar Rp 1.000, yang mewakili 0% kepemilikan di BLM.

Based on Notarial deed No. 6 of Lily Waty 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% ownership in BLM. MMS subscribed for 1 share in BLM amounting to Rp 1,000, representing 0% ownership in BLM.

PT Sentralindo Karunia Lestari (SKL)

PT Sentralindo Karunia Lestari (SKL)

Berdasarkan akta Notaris No. 11 tanggal 17 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris Lily Waty 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%. 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.

Based on Notarial deed No. 11 dated 17 May 2022 made by Notary Lily Waty 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%. 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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

d. Subsidiaries (Continued)

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% kepemilikan di MLO.

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% ownership in 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% kepemilikan di MLS.

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% ownership in 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% kepemilikan di ML.

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% ownership in 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%.

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%.

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% kepemilikan di JGCV.

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% ownership in JGCV.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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% 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% ownership in MDLH.

PT Modern Mitra Pratama (MMP)

PT Modern Mitra Pratama (MMP)

Berdasarkan akta Notaris No. 3 tanggal 15 Juli 2024 yang dibuat oleh Notaris R.M. Indiarso Budioso, S.H., MMP melakukan penurunan modal dasar dari Rp 400.000.000.000 menjadi Rp 2.000.000.000 dan menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 120.000.000.000 menjadi Rp 500.000.000, sehingga kepemilikan saham Perusahaan pada MMP menjadi 100%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0057044.AH.01.02.Tahun 2024 tanggal 9 September 2024.

Based on Notarial deed No. 3 dated 15 July 2024 made by Notary R.M. Indiarso Budioso, S.H., MMP decreased its authorized share capital from Rp 400,000,000,000 to Rp 2,000,000,000 and decrease its issued and fully paid share capital from Rp 120,000,000,000 to Rp 500,000,000, so that share ownership of the Company in MMP become 100%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU0057044.AH.01.02.Tahun 2024 dated 9 September 2024.

PT Mitra Pratama Finance (MPF)

PT Mitra Pratama Finance (MPF)

Berdasarkan akta Notaris No. 6 tanggal 30 Januari 2024 yang dibuat oleh Notaris Lily Waty Tjahjadi, S.H., MPF melakukan penurunan modal dasar dari Rp 400.000.000.000 menjadi Rp 10.000.000 dan menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 100.000.000.000 menjadi Rp 10.000.000, sehingga kepemilikan saham MMP pada MPF menjadi 90%. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0020385.AH.01.02.Tahun 2024 tanggal 30 Maret 2024.

Based on Notarial deed No. 6 dated 30 January 2024 made by Notary Lily Waty Tjahjadi, S.H., MPF decreased its authorized share capital from Rp 400,000,000,000 to Rp 10,000,000 and decrease its issued and fully paid share capital from Rp 100,000,000,000 to Rp 10,000,000, so that share ownership of MMP in MPF become 90%. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter of notification No. AHU-0020385.AH.01.02.Tahun 2024 dated 30 March 2024.

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. MMP 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. MMP 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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

The members of the Company's Boards of Commissioners and Directors as of 30 June 2025 and 31 December 2024 are as follows:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama
Komisaris
Komisaris
Komisaris Independen
Komisaris Independen

Dharma Mitra Sigamani
Herman
Yustinus Saleh
Iwan Suryawijaya
Robert Tumedia

Board of Commissioners

President Commissioner
Commissioner
Commissioner
Independent Commissioner
Independent Commissioner

Direksi

Direktur Utama
Direktur
Direktur
Direktur

William Honoris
Fetrizal Bobby Heryunda
Pascall Wilson
Sami Veikko Tapio Miettinen

Directors

President Director
Director
Director
Director

*Telah meninggal dunia pada tanggal 14 November 2024.

*Has passed away on 14 November 2024.

Susunan Komite Audit pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

The members of the Audit Committee as of 30 June 2025 and 31 December 2024 are as follows:

Ketua
Anggota
Anggota

Robert Tumedia
Hari Hartoyo*
Bernard Saleh

Chairman
Member
Member

*Telah mengundurkan diri pada tanggal 29 Maret 2024.

*Has resigned on 29 March 2024.

Susunan Komite Nominasi dan Remunerasi pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

The members of the Nomination and Remuneration Committee as of 30 June 2025 and 31 December 2024 are as follows:

Ketua
Anggota
Anggota

Iwan Suryawijaya
Dharma Mitra Sigamani
Herman

Chairman
Member
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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. U M U M (Lanjutan)

e. Dewan Komisaris dan Direksi, Komite Audit serta Karyawan (Lanjutan)

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 Perusahaan dan entitas anak mempunyai karyawan masing-masing sejumlah 935 dan 947 (Tidak diaudit).

1. GENERAL (Continued)

e. Boards of Commissioners and Directors, Audit Committee and Employees (Continued)

As of 30 June 2025 and 31 December 2024, the Company and subsidiaries have 935 and 947 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 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 kritisikal 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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian
(Lanjutan)

Perubahan Kebijakan Akuntansi

Standar baru, amendemen dan penyesuaian Standar Akuntansi Keuangan efektif 1 Januari 2024

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan, sejumlah amendemen dan penyesuaian tahunan PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024, yaitu:

- PSAK 207 (Amendemen), Laporan Arus Kas dan PSAK 107 (Amendemen), Instrumen Keuangan: Pengungkapan tentang Pengaturan Pembiayaan Pemasok.

Amendemen ini memperjelas pengungkapan terkait pengaturan pembiayaan pemasok, sehingga memungkinkan pengguna untuk menilai dampak fasilitas pembiayaan tersebut terhadap liabilitas, arus kas dan likuiditas, serta dampaknya jika fasilitas pembiayaan tidak lagi tersedia. Amendemen tersebut mengharuskan entitas untuk memberikan pengungkapan tertentu (kualitatif dan kuantitatif) yang terkait dengan pengaturan pembiayaan pemasok. Amendemen tersebut juga memberikan panduan tentang karakteristik pengaturan pembiayaan pemasok.

- PSAK 116 (Amendemen), Sewa tentang Liabilitas Sewa dalam Jual dan Sewa Balik.

Amendemen ini mengatur pengukuran selanjutnya atas transaksi jual dan sewa balik, mencakup penjelasan bagaimana entitas mencatat penjualan dan penyewaan kembali setelah tanggal transaksi. Sebelum Amendemen, PSAK 116 tidak membuat persyaratan pengukuran khusus untuk kewajiban sewa yang mungkin memuat pembayaran sewa variabel yang timbul dalam transaksi jual dan sewa balik, seperti transaksi jual dan sewa kembali yang sebagian atau seluruh pembayaran sewanya merupakan pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau suku bunga, kemungkinan besar akan terkena dampaknya.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

b. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements (Continued)

Changes in Accounting Policies

New standards, amendments and improvements of Financial Accounting Standards effective from 1 January 2024

In the current year, the Group has applied, a number of amendments and annual improvements to PSAK that are relevant to its operations and effective for accounting period beginning on or after 1 January 2024, are as follows:

- PSAK 207 (Amendment), Statement of Cash Flow and PSAK 107 (Amendment), Financial Instrument: Disclosures regarding Supplier Finance Arrangements.

These amendments clarify disclosures regarding supplier financing arrangements, allows users to assess the impact of the financing facility on liabilities, cash flow and liquidity, as well as the impact if the financing facility is no longer available. The amendments require entities to provide certain specific disclosures (qualitative and quantitative) related to supplier finance arrangements. The amendments also provide guidance on characteristics of supplier finance arrangements.

- PSAK 116 (Amendment), Leases regarding Lease Liability in a Sale and Leaseback.

This amendment regulates the subsequent measurement of sale and leaseback transactions, to explain how an entity records sales and leasebacks after the date of the transaction. Prior to the Amendments, PSAK 116 did not contain specific measurement requirements for lease liabilities that may contain variable lease payments arising in a sale and leaseback transaction, such as sale and leaseback transactions where some or all of the rental payments are variable rental payments that are not dependent on indexes or rates, are likely to be impacted.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian
(Lanjutan)

Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

Standar baru, amendemen dan penyesuaian
Standar Akuntansi Keuangan efektif 1 Januari 2024
(Lanjutan)

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan, sejumlah amendemen dan penyesuaian tahunan PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024, yaitu: (Lanjutan)

- PSAK 116 (Amendemen), Sewa tentang Liabilitas Sewa dalam Jual dan Sewa Balik. (Lanjutan)

Dalam menerapkan persyaratan pengukuran kewajiban sewa berikutnya pada transaksi jual dan sewa balik, amendemen mengharuskan penjual-penyewa untuk menentukan 'pembayaran sewa' atau 'pembayaran sewa yang direvisi' sedemikian rupa sehingga penjual-penyewa tidak akan mengakui sejumlah keuntungan atau kerugian yang terkait dengan hak pengguna yang dimiliki oleh penjual-penyewa.

- PSAK 201 (Amendemen), Penyajian Laporan Keuangan tentang Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan.

Amendemen ini mengatur bahwa hanya kovenan yang harus dipatuhi entitas pada atau sebelum tanggal pelaporan sehingga kondisi yang harus dipatuhi suatu entitas dalam waktu dua belas bulan setelah periode pelaporan memengaruhi klasifikasi suatu kewajiban yang akan memengaruhi klasifikasi liabilitas jangka pendek atau jangka panjang serta pengungkapannya.

Amendemen ini tidak mempunyai pengaruh material atas pengungkapan atau jumlah-jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

b. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements (Continued)

Changes in Accounting Policies (Continued)

New standards, amendments and improvements of
Financial Accounting Standards effective from
1 January 2024 (Continued)

In the current year, the Group has applied, a number of amendments and annual improvements to PSAK that are relevant to its operations and effective for accounting period beginning on or after 1 January 2024, are as follows: (Continued)

- PSAK 116 (Amendment), Leases regarding Lease Liability in a Sale and Leaseback. (Continued)

In applying the subsequent measurement requirements of lease liabilities to a sale and leaseback transaction, the amendments require a seller-lessee to determine 'lease payments' or 'revised lease payments' in a way that the seller-lessee would not recognize any amount of the gain or loss that relates to the right of use retained by the seller-lessee.

- PSAK 201 (Amendment), Presentation of Financial Statements regarding Long Term Liabilities with Covenant.

This amendment provides that only covenants with which an entity is subject to compliance on or before the reporting date which an entity must comply within twelve months after the reporting period affect the classification of a liability, will affect the classification of liabilities as current or non-current and their disclosure.

This amendment has had no material impact on the disclosures or amounts recognized in the consolidated financial statements.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian
(Lanjutan)

Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

Standar baru, interpretasi dan amendemen yang belum efektif

Terdapat sejumlah standar, amendemen dan interpretasi yang telah diterbitkan yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai atau setelah tanggal 1 Januari 2025, yaitu:

- PSAK 117, Kontrak Asuransi.

Mengatur relaksasi beberapa ketentuan pada perusahaan asuransi seperti pemisahan antara pendapatan yang diperoleh dari bisnis asuransi dan bisnis investasi, termasuk penambahan pengecualian ruang lingkup, penyesuaian penyajian laporan keuangan, penerapan opsi mitigasi risiko dan beberapa modifikasi pada ketentuan transisi.

- PSAK 221 (Amendemen), Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing tentang kekurangan ketertukaran.

Amendemen ini menjelaskan pengaturan pengungkapan terkait kondisi ketika suatu mata uang tidak tertukarkan.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Grup masih mempelajari dampak yang mungkin timbul atas penerapan PSAK tersebut pada laporan keuangan.

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian

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.

Dengan demikian, Grup mengendalikan investee jika dan hanya jika Grup memiliki:

- a. kekuasaan atas investee (Contoh hak saat ini yang memberikan kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan investee);
- b. eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee; dan
- c. kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk mempengaruhi jumlah imbal hasilnya.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

b. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements (Continued)

Changes in Accounting Policies (Continued)

New standards, interpretations and amendments that are not yet effective

These are numbers of standards and interpretations which have been issued and effective for periods beginning on/or after 1 January 2025, are as follows:

- PSAK 117, Insurance Contracts.

Regulates the relaxation of several provisions for insurance companies such as the separation between income derived from the insurance business and investment business, including the addition of scope exceptions, adjustments to the presentation of financial statements, implementation of risk mitigation options and several modifications to transition provisions.

- PSAK 221 (Amendment), Effect of Changes in Foreign Exchange Rates on lack of convertibility.

This amendment clarifies the provisions related to conditions when a currency is not convertible and its disclosure.

As of the issuance date of the consolidated financial statements, the Group is still evaluating the possible impact of the implementation of these PSAKs to its financial statements.

c. Principles of Consolidation

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.

Specifically, the Group controls an investee if and only if the Group has:

- a. power over the investee (i.e. existing rights that give the current ability to direct the relevant activities of the investee);
- b. exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- c. 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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian (Lanjutan)

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:

- 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.

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.

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.

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.

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.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup:

- 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;

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

c. Principles of Consolidation (Continued)

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. 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.

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.

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.

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.

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.

In case of loss of control over a subsidiary, the Group:

- 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;

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian (Lanjutan)

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup: (Lanjutan)

- mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- 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.

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.

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.

d. Aset Keuangan

i. Klasifikasi

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori pengukuran berikut:

- 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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

c. Principles of Consolidation (Continued)

In case of loss of control over a subsidiary, the Group: (Continued)

- recognizes the fair value of the consideration received;
- 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.

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.

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. Financial Assets

i. Classification

The Group classifies its financial assets in the following measurement categories:

- 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.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

d. Aset Keuangan (Lanjutan)

i. Klasifikasi (Lanjutan)

Klasifikasi tersebut tergantung pada model bisnis entitas untuk mengelola aset keuangan dan persyaratan kontraktual arus kas.

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 takterbatal pada saat pengakuan awal untuk mencatat investasi ekuitas pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

Grup mereklasifikasi investasi utang jika, dan hanya jika, model bisnis untuk mengelola aset tersebut berubah.

ii. Pengukuran

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.

Aset keuangan dengan derivatif melekat dipertimbangkan secara keseluruhan saat menentukan apakah arus kasnya hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga.

Instrumen utang

Pengukuran selanjutnya instrumen utang bergantung pada model bisnis Grup dalam mengelola aset dan karakteristik arus kas dari aset tersebut.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

d. Financial Assets (Continued)

i. Classification (Continued)

The classification depends on the entity's business model for managing the financial assets and the contractual terms of the cashflows.

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.

The Group reclassifies debt investments if, and only if, its business model for managing those assets changes.

ii. Measurement

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.

Financial assets with embedded derivatives are considered in their entirety when determining whether their cash flows are solely payment of principal and interest.

Debt instrument

Subsequent measurement of debt instruments depends on the Group's business model for managing the asset and the cash flow characteristics of the asset.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

d. Aset Keuangan (Lanjutan)

ii. Pengukuran (Lanjutan)

Instrumen utang (Lanjutan)

Ada tiga kategori pengukuran dimana Grup mengklasifikasikan instrumen utangnya:

• Biaya perolehan diamortisasi

Aset yang dimiliki untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dimana arus kas tersebut hanya mewakili pembayaran pokok dan bunga diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

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.

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.

• Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (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.

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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

d. Financial Assets (Continued)

ii. Measurement (Continued)

Debt instrument (Continued)

There are three measurement categories into which the Group classifies its debt instruments:

• Amortised cost

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.

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.

The Group's financial assets measured at amortized cost include cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables and restricted funds.

• Fair value through other comprehensive income (FVOCI)

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.

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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

d. Aset Keuangan (Lanjutan)

ii. Pengukuran (Lanjutan)

Instrumen utang (Lanjutan)

Ada tiga kategori pengukuran dimana Grup mengklasifikasikan instrumen utangnya: (Lanjutan)

- Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI)

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.

Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada FVOCI pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024.

- Nilai wajar melalui laba rugi (FVPL)

Aset yang tidak memenuhi kriteria untuk biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

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.

Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada FVPL pada 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024.

Instrumen ekuitas

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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

d. Financial Assets (Continued)

ii. Measurement (Continued)

Debt instrument (Continued)

There are three measurement categories into which the Group classifies its debt instruments: (Continued)

- Fair value through other comprehensive income (FVOCI)

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.

The Group does not have financial assets measured at FVOCI as of 30 June 2025 and 31 December 2024.

- Fair value through profit or loss (FVPL)

Assets that do not meet the criteria for amortised cost or FVOCI are measured at fair value through profit or loss.

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.

The Group does not have financial assets measured at FVPL as of 30 June 2025 and 31 December 2024.

Equity instrument

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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

d. Aset Keuangan (Lanjutan)

ii. Pengukuran (Lanjutan)

Instrumen ekuitas (Lanjutan)

Dividen dari investasi semacam itu tetap diakui dalam laba rugi sebagai penghasilan lainnya ketika hak Grup untuk menerima pembayaran ditetapkan.

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.

Grup tidak memiliki investasi pada instrumen ekuitas yang diklasifikasi sebagai aset keuangan.

iii. Penurunan nilai aset keuangan

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.

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.

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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

d. Financial Assets (Continued)

ii. Measurement (Continued)

Equity instrument (Continued)

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.

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.

The Group does not have investment in equity instruments classified as financial assets.

iii. Impairment of financial assets

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.

Impairment provisions for other receivables are recognised 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.

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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

d. Aset Keuangan (Lanjutan)

iii. Penurunan nilai aset keuangan (Lanjutan)

Aset keuangan yang dianggap mengalami penurunan nilai kredit, kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur serta penghasilan bunga secara bersih diakui.

iv. Penghentian Pengakuan

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.

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.

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.

e. Kas dan Setara Kas

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.

Kas di bank dan deposito berjangka dengan pembatasan penggunaannya dikelompokkan sebagai dana yang dibatasi penggunaannya.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

d. Financial Assets (Continued)

iii. Impairment of financial assets (Continued)

Financial Assets that are determined to be credit impaired, lifetime expected credit losses along with interest income on a net basis are recognised.

iv. Derecognition

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.

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.

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. Cash and Cash Equivalents

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.

Cash in bank and time deposits that are restricted in use are classified as restricted funds.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

f. Piutang

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.

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.

Jumlah kerugian penurunan nilai diakui pada laporan laba rugi konsolidasian dan disajikan dalam "Cadangan kerugian penurunan nilai".

g. Dana yang Dibatasi Penggunaannya

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.

h. Liabilitas Keuangan

1. Klasifikasi dan Pengukuran

(i) Liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

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.

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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

f. Receivables

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.

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.

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. Restricted Funds

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. Financial Liabilities

1. Classification and Measurement

(i) Financial liabilities measured at fair value through profit or loss

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.

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.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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)

1. Classification and Measurement (Continued)

(i) Liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi (Lanjutan)

(i) Financial liabilities measured at fair value through profit or loss (Continued)

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 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 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024.

The Group has no financial liabilities measured at fair value through profit or loss as of 30 June 2025 and 31 December 2024.

(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.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

i. Nilai Wajar

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.

Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi:

- di pasar utama untuk aset dan liabilitas tersebut; atau
- jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset dan liabilitas tersebut.

Pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan harus dapat diakses oleh Grup.

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.

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.

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.

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:

- 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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

i. Fair Value

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.

The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell or transfer the liability takes place either:

- *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.*

The principal or the most advantageous market must be accessible by the Group.

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.

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.

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.

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:

- 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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

i. Nilai Wajar (Lanjutan)

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.

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.

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.

Untuk seluruh instrumen keuangan lain yang tidak diperdagangkan dalam pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik valuasi yang dianggap tepat dan sesuai kondisi.

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).

Seluruh aset dan liabilitas yang nilai wajarnya dinilai dan diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian dikategorikan dalam hirarki nilai wajar.

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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

i. Fair Value (Continued)

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.

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.

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.

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.

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).

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the consolidated financial statements are categorized within the fair value hierarchy.

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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

j. Saling Hapus

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.

k. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

Grup mengungkapkan 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.

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Grup adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas yang menyiapkan laporan keuangannya (dirujuk sebagai "entitas pelapor"), sebagai berikut:

- (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;

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

j. Offsetting

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. Transactions with Related Parties

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.

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) 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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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 personil 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.

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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

l. Persediaan (Lanjutan)

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.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan berdasarkan luas area yang dapat dijual.

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.

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 aktual ditambah estimasi pengeluaran-pengeluaran lain untuk menyelesaikan pekerjaan.

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.

Apabila suatu proyek tertentu diperkirakan akan rugi, penyisihan akan dibuat untuk jumlah kerugian tersebut.

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.

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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

l. Inventories (Continued)

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.

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.

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.

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.

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.

If a certain project is estimated to generate a loss, a provision must be recognized for the amount of the loss.

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.

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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

m. Investasi pada Entitas Asosiasi

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.

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.

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.

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.

n. Tanah untuk Pengembangan

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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

m. Investments in Associates

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 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.

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.

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. Land for Development

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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

o. Aset Tetap

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.

Setelah pengukuran awal, aset tetap, kecuali tanah, diakui sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi penurunan nilai.

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.

Penyusutan terhadap aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, dengan estimasi masa manfaat atas aset tetap adalah sebagai berikut:

	<u>Tahun/Years</u>
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

Nilai residu aset, umur manfaat dan metode penyusutan dievaluasi setiap akhir tahun dan disesuaikan secara prospektif, jika diperlukan.

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.

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).

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

o. Property, Plant and Equipment

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.

After initial recognition, property, plant and equipment, except land, is recognized at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

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.

Depreciation of property, plant and equipment is computed using the straight-line method, over the estimated useful lives of the assets as follows:

	<u>Tahun/Years</u>
Golf course	20
Buildings and infrastructures	10 - 20
Golf and club house equipments	5
Transportation equipments	5 - 8
Furnitures and office equipments	4 - 10
Project equipments	4 - 15

The asset residual values, useful lives and depreciation method are reviewed at each year-end and adjusted prospectively, if necessary.

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.

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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

o. Aset Tetap (Lanjutan)

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.

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.

p. Goodwill

Goodwill merupakan selisih lebih antara biaya kombinasi bisnis dengan kepentingan Grup atas nilai wajar aset, liabilitas, dan liabilitas kontinjensi yang diperoleh.

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.

Goodwill dikapitalisasi sebagai aset tak berwujud dengan penurunan nilai pada nilai tercatat dibebankan pada laporan penghasilan komprehensif konsolidasian.

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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

o. Property, Plant and Equipment (Continued)

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.

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

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.

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 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.

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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

p. *Goodwill* (Lanjutan)

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.

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.

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.

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.

Kerugian penurunan nilai pada *Goodwill* tidak dapat dipulihkan pada periode berikutnya.

q. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

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.

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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

p. *Goodwill* (Continued)

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.

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.

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.

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.

Impairment loss on Goodwill is not reversed in the subsequent period.

q. *Impairment of Non-financial Assets*

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.

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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

q. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (Lanjutan)

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.

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.

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.

Penilaian dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan 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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

q. Impairment of Non-financial Assets (Continued)

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.

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.

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.

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 other than goodwill 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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

u. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dalam kondisi sebagai berikut:

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.

Kewajiban pelaksanaan dan waktu pengakuan pendapatan

1. Penjualan properti real estat

Majoritas dari pendapatan Grup berasal dari penjualan properti real estat yang terdiri dari penjualan tanah, rumah tinggal dan ruko dan unit apartemen.

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.

2. Pendapatan lain

Pendapatan dari EPS dan wiremesh diakui pada saat barang dikirim ke pelanggan.

Pendapatan hotel dari hunian kamar diakui pada tanggal terhuninya sedangkan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa diserahkan kepada pelanggan.

Uang pendaftaran keanggotaan *golf and club house* diakui sebagai pendapatan pada saat diterima.

Pendapatan sewa dan iuran keanggotaan *club olahraga* diakui sebagai pendapatan sesuai masa sewa atau keanggotaannya.

Pendapatan dari restoran diakui pada saat barang dikirimkan atau saat jasa telah diberikan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

u. Revenue and Expenses Recognition (Continued)

A performance obligation may be satisfied at the following:

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.

Performance obligations and timing of revenue recognition

1. Sale of real estate properties

The majority of the Group's revenue is from sale of real estate properties which is composed of sale of land, residential house and shophouses and apartment units.

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. Other income

Revenue from EPS and wiremesh are recognized when the goods are delivered to the customers.

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.

The membership registration fees for golf and club house are recognized as income upon receipt.

Rental and membership fees are recognized as income over the period of rental or membership.

Revenues from restaurant operations are recognized when the goods are delivered or when the services have been rendered.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

u. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

Kewajiban pelaksanaan dan waktu pengakuan pendapatan (Lanjutan)

2. Pendapatan lain (Lanjutan)

Pendapatan bunga diakui sebagai bunga akrual, dengan mempertimbangkan hasil efektif aset tersebut.

Menentukan harga transaksi

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.

Mengalokasikan jumlah untuk kewajiban pelaksanaan

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).

Biaya untuk memperoleh kontrak jangka panjang dan biaya untuk memenuhi kontrak

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.

Tidak diperlukan penilaian untuk mengukur jumlah biaya untuk mendapatkan kontrak karena jumlahnya sama dengan komisi yang dibayarkan.

Biaya untuk memenuhi kontrak tidak menghasilkan pengakuan aset yang terpisah karena:

- biaya tersebut termasuk dalam jumlah tercatat persediaan untuk kontrak yang melibatkan penjualan barang; dan

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

u. Revenue and Expenses Recognition (Continued)

Performance obligations and timing of revenue recognition (Continued)

2. Other income (Continued)

Interest income is recognized as the interest accrues, taking into account the effective yield on the asset.

Determining the transaction price

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.

Allocating amounts to performance obligations

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).

Costs of obtaining long-term contracts and costs of fulfilling contracts

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.

No judgement is needed to measure the amount of costs of obtaining contracts since it is the same amount as the commission paid.

The costs of fulfilling contracts do not result in the recognition of a separate asset because:

- such costs are included in the carrying amount of inventory for contracts involving the sale of goods; and

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

u. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

Biaya untuk memperoleh kontrak jangka panjang dan biaya untuk memenuhi kontrak (Lanjutan)

Biaya untuk memenuhi kontrak tidak menghasilkan pengakuan aset yang terpisah karena: (Lanjutan)

- 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.

Pengecualian Praktis

Grup telah mengambil keuntungan dari pengecualian praktis:

- 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.

Pengakuan Beban

Beban diakui saat terjadinya (basis akrual).

v. Translasi dan Penjabaran Mata Uang Asing

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:

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

u. Revenue and Expenses Recognition (Continued)

Costs of obtaining long-term contracts and costs of fulfilling contracts (Continued)

The costs of fulfilling contracts do not result in the recognition of a separate asset because: (Continued)

- 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.

Practical Exemptions

The Group has taken advantage of the practical exemptions:

- 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.

Expense Recognition

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

v. Foreign Currency Transactions and Translations

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:

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

v. Translasi dan Penjabaran Mata Uang Asing
(Lanjutan)

v. Foreign Currency Transactions and Translations
(Continued)

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Dolar Amerika Serikat (USD) 1/Rupiah	16.233	16.162	United States Dollar (USD) 1/Rupiah
Dolar Singapura (SGD) 1/Rupiah	12.748	11.919	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 Rupiah 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 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 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.

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.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

w. Pajak (Lanjutan)

Beban Pajak Penghasilan (Lanjutan)

i. Pajak Kini

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.

ii. Pajak Tangguhan

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui ketika jumlah tercatat dari aset atau liabilitas dalam laporan posisi keuangan berbeda dari dasar perpajakannya, kecuali jika perbedaan itu terjadi karena:

- 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.

Pengakuan dari aset pajak tangguhan terbatas pada saat dimana terdapat kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia terhadap perbedaan yang dapat digunakan.

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).

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

w. Taxes (Continued)

Income Tax Expense (Continued)

i. Current Tax

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. Deferred Tax

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:

- 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.

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.

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).

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

w. Pajak (Lanjutan)

Beban Pajak Penghasilan (Lanjutan)

ii. Pajak Tangguhan (Lanjutan)

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:

- entitas kena pajak yang sama, atau
- 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.

Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

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.

Hal-hal perpajakan lainnya

Penyesuaian atas liabilitas pajak dicatat pada saat Surat Ketetapan Pajak diterima atau pada saat keberatan yang diajukan ditetapkan.

x. Biaya Pinjaman

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. 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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

w. Taxes (Continued)

Income Tax Expense (Continued)

ii. *Deferred Tax* (Continued)

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:

- *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.*

Value-Added Tax (VAT)

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.

Other taxation matters

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. *Borrowing Cost*

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. 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.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

x. Biaya Pinjaman (Lanjutan)

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.

y. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Program Manfaat Pasti

Grup mengakui liabilitas imbalan kerja yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) yang menerapkan pengaturan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) No. 2/2022 tentang Cipta Kerja. Perppu Cipta Kerja No. 2/2022 telah ditetapkan menjadi Undang-Undang pada tanggal 31 Maret 2023 berdasarkan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023.

Grup telah menerapkan materi penjelasan tersebut dan, dengan demikian, mengubah kebijakan akuntansi mengenai atribusi imbalan kerja pada periode jasa. Penerapan ini tidak berdampak material terhadap jumlah yang dilaporkan pada periode keuangan sebelumnya.

Penyisihan tersebut diestimasi berdasarkan perhitungan aktuarial independen dengan menggunakan metode "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.

Batas atas aset adalah nilai sekarang dari manfaat ekonomis yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana dari program atau pengurangan iuran masa mendatang tersebut.

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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

x. *Borrowing Cost (Continued)*

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. *Employee Benefits Liability*

Defined Benefit Plan

The Group recognised employee benefits liabilities in accordance with Government Regulation No. 35 Year 2021 (PP 35/2021) that implement the provision of Government Regulation in Lieu of Law ("Perppu") No. 2/2022 on Job Creation. Perppu Cipta Kerja No. 2/2022 has been enacted into law on 31 March 2023, based on Law No. 6 of 2023.

The Group has implemented the said explanatory material and accordingly, changed its accounting policy regarding attribution of benefits to periods of service. The implementation has no material impact on the amounts reported for the previous financial periods.

The provision has been estimated based on independent actuarial calculation using the "Projected-Unit-Credit".

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.

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.

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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

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 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.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

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 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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

ab. Provisi dan Kontinjensi (Lanjutan)

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.

Aset kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian tetapi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian ketika arus masuk manfaat ekonomis cukup besar.

ac. Peristiwa setelah periode pelaporan

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.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN

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.

Pertimbangan

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:

Pajak Penghasilan

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".

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

ab. Provision and Contingencies (Continued)

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.

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. Events after the reporting period

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. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

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.

Judgments

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:

Income Taxes

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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Nilai Wajar Instrumen Keuangan (Lanjutan)

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.

Metode dan asumsi yang digunakan untuk mengestimasi nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diungkapkan dalam Catatan 36.

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Usaha

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.

Nilai tercatat dari piutang usaha Grup setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp 98.010.271.399 dan Rp 98.424.228.376. Rincian lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 6.

Penyisihan Persediaan Usang

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 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp 2.130.207.834.530 dan Rp 2.251.489.729.446. Penjelasan lebih rinci diungkapkan pada Catatan 7.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penyisihan persediaan usang yang harus diakui pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)

Estimates and Assumptions (Continued)

Fair Value of Financial Instruments (Continued)

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.

The methods and assumptions used to estimate the fair value of financial assets and liabilities are discussed in Note 36.

Allowance for Impairment of Trade Receivables

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.

The carrying amount of the Group's trade receivables net of allowance for impairment loss as of 30 June 2025 and 31 December 2024 amounted to Rp 98,010,271,399 and Rp 98,424,228,376, respectively. Further details are presented in Note 6.

Allowance for Inventory Obsolescence

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 30 June 2025 and 31 December 2024 amounted to Rp 2,130,207,834,530 and Rp 2,251,489,729,446, respectively. Further details are disclosed in Note 7.

The management is of the opinion that there are no allowance for inventory obsolescence to be recognized as of 30 June 2025 and 31 December 2024.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Penyusutan Aset Tetap

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.

Nilai tercatat bersih atas aset tetap Grup pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp 1.240.737.586.956 dan Rp 1.256.827.073.205. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 11.

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan, selain 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.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai aset non-keuangan yang harus diakui pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024.

Penurunan Nilai 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.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)

Estimates and Assumptions (Continued)

Depreciation of Property, Plant and Equipment

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.

The net carrying amount of the Group's property, plant and equipment as of 30 June 2025 and 31 December 2024 amounted to Rp 1,240,737,586,956 and Rp 1,256,827,073,205, respectively. Further details are disclosed in Note 11.

Impairment of Non-Financial Assets, other than Goodwill

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.

The management is of the opinion that there should be no impairment for non-financial assets that should be recognized as of 30 June 2025 and 31 December 2024.

Impairment of Goodwill

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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Penurunan Nilai Goodwill (Lanjutan)

Jumlah goodwill pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 sebesar Rp 570.691.821.929. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 12.

Imbalan Kerja

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.

Nilai tercatat atas liabilitas diestimasi imbalan kerja Grup pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp 52.738.789.947 dan Rp 53.370.404.592. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 19.

4. KAS DAN SETARA KAS

	30 Juni 2025/ 30 June 2025
K a s	1.539.064.389
B a n k	
Dalam Rupiah	
PT Bank Central Asia Tbk	18.783.987.411
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	8.788.917.078
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	6.851.610.897
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	5.569.297.194
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	5.270.797.907
PT Bank Permata Tbk	2.561.919.173
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	1.381.751.721
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	874.972.822
PT Bank CIMB Niaga Tbk	777.272.977
PT Bank Pan Indonesia Tbk	452.499.729
PT Bank DKI	381.620.855
Dipindahkan	51.694.647.764

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)

Estimates and Assumptions (Continued)

Impairment of Goodwill (Continued)

The carrying value of goodwill as of 30 June 2025 and 31 December 2024 amounted to Rp 570,691,821,929. Further details are disclosed in Note 12.

Employee Benefits

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.

The carrying amount of the Group estimated liabilities for employee benefits as of 30 June 2025 and 31 December 2024 amounted to Rp 52,738,789,947 and Rp 53,370,404,592, respectively. Further details are disclosed in Note 19.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
	1.340.603.238	Cash on hand
		Cash in banks
		In Rupiah
		PT Bank Central Asia Tbk
		PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
		PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
		PT Bank Maybank Indonesia Tbk
		PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
		PT Bank Permata Tbk
		PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
		PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
		PT Bank CIMB Niaga Tbk
		PT Bank Pan Indonesia Tbk
		PT Bank DKI
	174.164.040.395	Carried forward

Ekshibit E/61

Exhibit E/61

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (Continued)

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Pindahan	51.694.647.764	174.164.040.395	Brought forward
B a n k (Lanjutan)			Cash in banks (Continued)
Dalam Rupiah (Lanjutan)			In Rupiah (Continued)
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk	274.682.000	274.922.000	PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk
PT Bank ICBC Indonesia Tbk	165.987.386	172.269.690	PT Bank ICBC Indonesia Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	160.383.411	490.097.983	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank UOB Indonesia	144.766.773	2.346.156.942	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	141.147.026	132.129.063	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
PT Bank Bukopin Tbk	101.111.756	294.354.542	PT Bank Bukopin Tbk
PT Bank Nationalnobu Tbk	-	2.525.714.132	PT Bank Nationalnobu Tbk
PT Bank KEB Hana Indonesia	-	336.396.037	PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank OCBC NISP Tbk	-	206.423.386	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	-	2.404.979.922	PT Bank JTrust Indonesia Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	553.017.019	281.728.702	Others (each below Rp 100 million)
Sub-total	53.235.743.135	183.629.212.794	Sub-total
Dalam Dolar Singapura			In Singapore Dollar
PT Bank UOB Indonesia	36.174.117	34.037.377	PT Bank UOB Indonesia
Dalam Dolar AS			In US Dollar
Standard Chartered Bank Indonesia	2.258.194.822	2.850.891.847	Standard Chartered Bank Indonesia
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	483.599.261	1.523.152.666	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	318.180.393	302.804.284	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	59.782.172	197.186.420	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	22.815.114	23.195.601	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank ICBC Indonesia Tbk	16.796.679	17.264.398	PT Bank ICBC Indonesia Tbk
PT Bank UOB Indonesia	10.794.152	10.938.907	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank QNB Indonesia Tbk	5.358.487	5.819.990	PT Bank QNB Indonesia Tbk
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	4.329.829	4.773.292	PT Bank JTrust Indonesia Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	3.622.881	4.091.895	PT Bank OCBC NISP Tbk
Sub-total	3.183.473.790	4.940.119.300	Sub-total
Total bank	56.455.391.042	188.603.369.471	Total cash in banks
Deposito berjangka			Time deposits
Dalam Rupiah			In Rupiah
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
Sub-total	578.224.658	578.224.658	Sub-total
T o t a l	58.572.680.089	190.522.197.367	T o t a l

Tingkat suku bunga deposito berjangka berkisar antara 2,00% - 4,00% untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024.

Interest rate of time deposits ranging from 2.00% - 4.00% per annum, for the years ended 30 June 2025 and 31 December 2024.

Pendapatan bunga yang diperoleh dari kas dan setara kas dan dana yang dibatasi penggunaannya masing-masing sebesar Rp 3.595.252.088 dan Rp 6.579.705.313 untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dan 2024.

Finance income earned from cash and cash equivalents and restricted funds amounted to Rp 3,595,252,088 and Rp 6,579,705,313, for the six month period ended 30 June 2025 and 2024, respectively.

Ekshibit E/62

Exhibit E/62

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. DANA YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

5. RESTRICTED FUNDS

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	116.148.012.892	147.679.853.743	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	68.483.141.883	77.029.007.611	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Permata Tbk	55.041.037.840	61.040.145.747	PT Bank Permata Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	37.567.615.638	40.217.645.930	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	34.043.753.252	40.469.182.073	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank UOB Indonesia	16.608.655.821	18.623.013.484	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	16.065.723.846	8.891.403.652	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	14.797.289.298	16.097.685.848	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	14.274.587.712	-	PT Bank JTrust Indonesia Tbk
DBS Hongkong	14.173.103.725	-	DBS Hongkong
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	13.401.678.344	14.491.696.474	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	9.337.840.020	10.084.727.531	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Nationalnobu Tbk	6.141.783.583	11.931.842.267	PT Bank Nationalnobu Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	5.089.115.132	5.128.502.930	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Artha Graha International Tbk	4.268.976.517	232.031.250	PT Bank Artha Graha International Tbk
PT Bank KEB Hana Indonesia	3.439.067.368	3.439.004.549	PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	906.215.745	721.928.973	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	903.941.976	903.941.975	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Ganesha Tbk	688.300.000	688.300.000	PT Bank Ganesha Tbk
PT Bank Mega Tbk	577.194.000	577.194.000	PT Bank Mega Tbk
PT Bank DKI	159.397.500	159.397.500	PT Bank DKI
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	122.187.689	122.187.689	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank ICBC Indonesia Tbk	97.140.000	97.140.000	PT Bank ICBC Indonesia Tbk
PT Bank BNI Syariah	-	184.286.283	PT Bank BNI Syariah
Total	432.335.759.781	458.810.119.509	Total

Dana Grup yang dibatasi penggunaannya pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, terutama berhubungan dengan dana pencairan KPR dari konsumen dan ISRA yang tidak bisa digunakan oleh Grup.

The Group's restricted funds as of 30 June 2025 and 31 December 2024, mainly pertains to liquidation of KPR fund from customers and ISRA that are not available-for-use by the Group.

Dana yang dibatasi penggunaannya dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 21).

Restricted funds are used as collateral for bank loans (Note 21).

6. PIUTANG USAHA

6. TRADE RECEIVABLES

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Pihak ketiga			Third parties
Dalam Rupiah			In Rupiah
Penjualan tanah	91.012.707.609	90.643.936.030	Sales of land
Penjualan rumah tinggal dan ruko	3.155.579.062	5.046.556.697	Sales of residential houses and shophouses
Penjualan unit apartemen	144.867.376	1.275.681.816	Sales of apartment units
Lain-lain	15.681.448.681	12.540.955.518	Others
Total	109.994.602.728	109.507.130.061	Total
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(11.984.331.329)	(11.082.901.685)	Less allowance for impairment loss
Total	98.010.271.399	98.424.228.376	Total

Ekshibit E/63

Exhibit E/63

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2025/ 30 June 2025</u>
Belum jatuh tempo	60.725.629.504
Jatuh tempo:	
1 - 30 hari	2.647.399.126
31 - 60 hari	694.250.796
61 - 90 hari	62.136.704
Lebih dari 90 hari	33.880.855.269
Lewat jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	<u>11.984.331.329</u>
T o t a l	<u>109.994.602.728</u>

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2025/ 30 June 2025</u>
Saldo awal	11.082.901.685
Perubahan selama tahun berjalan:	
Kerugian penurunan nilai (Catatan 29b)	904.520.553
Pencadangan yang dibalikkan (Catatan 29a)	(3.090.909)
Penyisihan penghapusan	<u>-</u>
Saldo akhir	<u>11.984.331.329</u>

Berdasarkan hasil penilaian manajemen untuk menentukan piutang usaha mana yang mengalami penurunan pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 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 nil dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dan 2024.

Piutang usaha dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 21).

6. TRADE RECEIVABLES (Continued)

The details of the ages of trade receivables are as follows:

	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
	51.822.480.546	Not yet due
		Overdue:
	4.429.168.278	1 - 30 days
	1.670.998.902	31 - 60 days
	1.183.267.872	61 - 90 days
	39.318.312.778	More than 90 days
	<u>11.082.901.685</u>	Past due and impaired
T o t a l	<u>109.507.130.061</u>	T o t a l

The movements in the allowance for impairment loss are as follows:

	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
	9.165.286.850	Beginning balance
		Changes in the current year:
	2.083.350.000	Impairment loss (Note 29b)
	(79.380.349)	Reversal of allowance (Note 29a)
	<u>(86.354.816)</u>	Write-off allowance
	<u>11.082.901.685</u>	Ending balance

Based on management's evaluation in determining whether the balance of trade receivables are impaired as of 30 June 2025 and 31 December 2024, 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 nil for six month period ended 30 June 2025 and 2024, respectively.

Trade receivables are used as collateral for bank loans (Note 21).

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN

	30 Juni 2025/ 30 June 2025
Tanah siap dipasarkan	1.201.802.703.352
Rumah tinggal siap dipasarkan	736.142.411.667
Persediaan dalam penyelesaian	150.124.873.306
Apartemen siap dipasarkan	18.861.475.597
Makanan, minuman dan lainnya	23.276.370.608
T o t a l	2.130.207.834.530

Mutasi persediaan adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025
Persediaan awal	2.251.489.729.446
Penambahan tahun berjalan	86.040.959.283
Persediaan tersedia untuk dijual	2.337.530.688.729
Beban pokok pendapatan	(207.322.854.199)
T o t a l	2.130.207.834.530

Luas tanah siap dipasarkan masing-masing seluas 1.863.346 m² dan 1.856.828 m² pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 telah dilengkapi sertifikat HGB atas nama Grup. Tanah siap dipasarkan Grup berlokasi di Tangerang, Cakung dan Cikande.

Persediaan tidak diasuransikan pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024.

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 tidak terdapat penghapusan persediaan rusak atau usang.

Untuk periode enam bulan yang berakhir pada 30 Juni 2025 dan 2024 beban bunga yang dikapitalisasi ke dalam akun persediaan masing-masing sebesar Rp 6.749.243.490 dan Rp 8.411.667.147.

Persediaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank (Catatan 13 dan 21).

7. INVENTORIES

	31 Desember 2024/ 31 December 2024
Tanah siap dipasarkan	1.215.805.455.882
Rumah tinggal siap dipasarkan	628.341.365.933
Persediaan dalam penyelesaian	266.977.025.983
Apartemen siap dipasarkan	114.262.025.321
Makanan, minuman dan lainnya	26.103.856.327
T o t a l	2.251.489.729.446

The movement in inventories is as follows:

	31 Desember 2024/ 31 December 2024
Persediaan awal	2.445.636.857.352
Penambahan tahun berjalan	269.844.901.693
Persediaan tersedia untuk dijual	2.715.481.759.045
Beban pokok pendapatan	(463.992.029.601)
T o t a l	2.251.489.729.446

Land available for sale covering an area of 1,863,346 m² and 1,856,828 m², as of 30 June 2025 and 31 December 2024, respectively, already have HGB certificates under name of the Group. The Group's land available for sale are located in Tangerang, Cakung and Cikande.

Inventories were not insured in 30 June 2025 and 31 December 2024.

As of 30 June 2025 and 31 December 2024 there was no impairment of damaged or obsolete inventory.

For six month period ended 30 June 2025 and 2024, interest expenses capitalized to inventory account amounted to Rp 6,749,243,490 and Rp 8,411,667,147, respectively.

Inventories are used as collateral for bank loans (Notes 13 and 21).

Land available-for-sale
Residential houses available-for-sale
Inventories under construction
Apartment available-for-sale
Food, beverage and others

T o t a l

Beginning inventory
Additions during the year

Inventories available-for-sale
Cost of revenues

T o t a l

Ekshibit E/65

Exhibit E/65

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. INVESTASI PADA SAHAM

8. INVESTMENT IN SHARES

30 Juni 2025/ 30 June 2025							
	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Rugi bersih periode berjalan/ Net loss for the year	Penghasilan komprehensif lainnya periode berjalan/ Other comprehensive income for the year	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance
PT Lotte Land Modern Realty (LMR)	40,00%	385.845.486.906	-	(3.592.476.559)	-	-	382.253.010.347
PT Waskita Modern Realti (WMR)	40,00%	140.833.407.700	-	(1.094.658.539)	-	-	139.738.749.161
TOTAL		526.678.894.606	-	(4.687.135.098)	-	-	521.991.759.508

31 Desember 2024/ 31 December 2024							
Perusahaan/ Company	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Rugi bersih tahun berjalan/ Net 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%	384.635.974.399	-	1.209.512.507	-	-	385.845.486.906
PT Waskita Modern Realti (WMR)	40,00%	157.561.921.500	-	(16.728.513.800)	-	-	140.833.407.700
TOTAL		542.197.895.899	-	(15.519.001.293)	-	-	526.678.894.606

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:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024
Aset lancar*	42.172.781.877	51.987.725.155
Aset tidak lancar	913.476.775.378	912.678.724.287
Liabilitas jangka pendek	(17.031.387)	(52.732.175)
Aset neto	955.632.525.868	964.613.717.267
Persentase kepemilikan	40%	40%
Total tercatat	382.253.010.347	385.845.486.906

* Termasuk kas dan setara kas masing-masing sebesar Rp 36.094.430.130 dan Rp 45.860.708.228 pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024.

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:

Current assets*
Non-current assets
Current liabilities
Net assets
Percentage of ownership
Carrying amount

* Includes cash and cash equivalents amounting to Rp 36,094,430,130 and Rp 45,860,708,228 as of 30 June 2025 and 31 December 2024, respectively.

Ekshibit E/66

Exhibit E/66

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. INVESTASI PADA SAHAM (Lanjutan)

8. INVESTMENT IN SHARES (Continued)

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	30 Juni 2024/ 30 June 2024	
Pendapatan neto	83.567.510	-	Net revenues
Beban pokok pendapatan	(23.567.510)	-	Cost of revenues
Beban usaha	(10.063.017.066)	(2.209.386.699)	Operating expenses
Pendapatan keuangan	1.021.825.668	5.787.371.874	Finance income
Laba (rugi) sebelum pajak	(8.981.191.398)	3.577.985.175	Profit (loss) before tax
Pajak penghasilan	-	-	Income tax
Penghasilan komprehensif lain	-	-	Other comprehensive income
Total penghasilan (rugi) komprehensif	(8.981.191.398)	3.577.985.175	Total comprehensive income (loss)

PT Waskita Modern Realti (WMR)

PT Waskita Modern Realti (WMR)

PT Bagasasi Inti Pratama (BIP), entitas anak, dan PT Waskita Karya Realti (WKR), 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:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Aset lancar*	122.150.171.953	94.682.983.576	Current assets*
Aset tidak lancar	343.903.713.833	371.219.409.460	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	(116.707.012.884)	(113.818.873.787)	Current liabilities
Aset neto	349.346.872.902	352.083.519.249	Net assets
Persentase kepemilikan	40%	40%	Percentage of ownership
Total tercatat	139.738.749.161	140.833.407.700	Carrying amount

* Termasuk kas dan setara kas masing-masing sebesar Rp 27.416.651 dan Rp 425.930.315 pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024.

* Includes cash and cash equivalents amounting to Rp 27,416,651 and Rp 425,930,315 as of 30 June 2025 and 31 December 2024, respectively.

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	30 Juni 2024/ 30 June 2024	
Pendapatan neto	1.759.362.035	-	Net revenues
Beban pokok pendapatan	(1.832.764.074)	-	Cost of revenues
Beban usaha	(2.464.765.556)	(4.287.020.007)	Operating expenses
(Beban) Pendapatan lain-lain - Neto	(198.478.752)	54.388.250	(Expense) other income - Net
Rugi sebelum pajak	(2.736.646.347)	(4.232.631.757)	Loss before tax
Pajak penghasilan	-	-	Income tax
Penghasilan komprehensif lain	-	-	Other comprehensive income
Total rugi komprehensif	(2.736.646.347)	(4.232.631.757)	Total comprehensive loss

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

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 19.742.206 m² pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024. Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, masing-masing sekitar 18.532.115 m² 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).

Saldo tanah untuk pengembangan pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sejumlah Rp 6.420.860.885.391 dan Rp 6.353.191.581.761.

Lihat Catatan 33 untuk kasus hukum yang sedang dihadapi oleh tanah Grup.

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 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sejumlah Rp 1.619.650.671.982 dan Rp 1.602.366.723.482. 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.

9. LAND FOR DEVELOPMENT

Land for development is land owned by the Group for future development located in Tangerang, Cakung, Bekasi and Cikande with an area of approximately 19,742,206 m² as of 30 June 2025 and 31 December 2024, respectively. As of 30 June 2025 and 31 December 2024 about 18,532,115 m², 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).

The balance of land for development as of 30 June 2025 and 31 December 2024 amounted to Rp 6,420,860,885,391 and Rp6,353,191,581,761, respectively.

Refer to Note 33 for legal cases which are currently involving the Group's land.

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 30 June 2025 and 31 December 2024 amounted to Rp 1,619,650,671,982 and Rp 1,602,366,723,482, 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.

Ekshibit E/68

Exhibit E/68

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. ASET TETAP

11. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

<u>30 Juni 2025</u>	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassifications</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	<u>30 June 2025</u>
Biaya perolehan						Acquisition cost
<u>Pemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
T a n a h	715.482.165.905	-	-	-	715.482.165.905	L a n d
Lapangan golf	33.742.683.310	-	-	-	33.742.683.310	Golf course
Bangunan dan prasarana	875.154.978.552	690.213.391	-	-	875.845.191.943	Buildings and infrastructures
Peralatan golf dan club house	27.452.294.598	8.216.142.017	-	-	35.668.436.615	Golf and club house equipments
Alat-alat pengangkutan	86.526.506.308	1.550.000.000	-	-	88.076.506.308	Transportation equipments
Perabot dan peralatan kantor	112.347.845.069	2.171.459.631	-	-	114.519.304.700	Furnitures and office equipments
Peralatan proyek	153.354.426.290	55.333.590	-	-	153.409.759.880	Project equipments
Sub-total	<u>2.004.060.900.032</u>	<u>12.683.148.629</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.016.744.048.661</u>	Sub-total
<u>Aset dalam penyelesaian</u>						<u>Construction-in-progress</u>
Bangunan dan prasarana	<u>18.687.923.028</u>	<u>3.838.785.459</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22.526.708.487</u>	Buildings and infrastructures
T o t a l	<u>2.022.748.823.060</u>	<u>16.521.934.088</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.039.270.757.148</u>	T o t a l
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
<u>Pemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Lapangan golf	33.742.683.310	-	-	-	33.742.683.310	Golf course
Bangunan dan prasarana	444.687.117.664	22.101.018.351	-	-	466.788.136.015	Buildings and infrastructures
Peralatan golf dan club house	22.932.643.141	871.816.288	-	-	23.804.459.429	Golf and club house equipments
Alat-alat pengangkutan	77.825.784.424	1.365.516.714	-	-	79.191.301.138	Transportation equipments
Perabot dan peralatan kantor	104.395.309.701	2.259.922.581	-	-	106.655.232.282	Furnitures and office equipments
Peralatan proyek	82.338.211.615	6.013.146.403	-	-	88.351.358.018	Project equipments
T o t a l	<u>765.921.749.855</u>	<u>32.611.420.337</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>798.533.170.192</u>	T o t a l
Nilai tercatat	<u>1.256.827.073.205</u>				<u>1.240.737.586.956</u>	Carrying amount

Ekshibit E/69

Exhibit E/69

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. ASET TETAP (Lanjutan)

11. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT (Continued)

<u>31 Desember 2024</u>	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassifications</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	<u>31 December 2024</u>
Biaya perolehan						Acquisition cost
<u>Pemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
T a n a h	715.482.165.905	-	-	-	715.482.165.905	<i>L a n d</i>
Lapangan golf	33.742.683.310	-	-	-	33.742.683.310	<i>Golf course</i>
Bangunan dan prasarana	875.106.978.552	48.000.000	-	-	875.154.978.552	<i>Buildings and infrastructures</i>
Peralatan golf dan club house	24.959.543.889	2.492.750.709	-	-	27.452.294.598	<i>Golf and club house equipments</i>
Alat-alat pengangkutan	82.768.109.974	6.145.875.595	(2.441.603.666)	54.124.405	86.526.506.308	<i>Transportation equipments</i>
Perabot dan peralatan kantor	109.412.202.275	3.288.826.976	(353.184.182)	-	112.347.845.069	<i>Furnitures and office equipments</i>
Peralatan proyek	152.596.317.290	758.109.000	-	-	153.354.426.290	<i>Project equipments</i>
Sub-total	<u>1.994.068.001.195</u>	<u>12.733.562.280</u>	<u>(2.794.787.848)</u>	<u>54.124.405</u>	<u>2.004.060.900.032</u>	<i>Sub-total</i>
Aset dalam penyelesaian						<u>Construction-in-progress</u>
Peralatan proyek	13.176.160.071	5.511.762.957	-	-	18.687.923.028	<i>Project equipment</i>
T o t a l	<u>2.007.244.161.266</u>	<u>18.245.325.237</u>	<u>(2.794.787.848)</u>	<u>54.124.405</u>	<u>2.022.748.823.060</u>	T o t a l
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
<u>Pemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Lapangan golf	33.742.683.310	-	-	-	33.742.683.310	<i>Golf course</i>
Bangunan dan prasarana	403.049.325.093	41.637.792.571	-	-	444.687.117.664	<i>Buildings and infrastructures</i>
Peralatan golf dan club house	21.552.707.834	1.379.935.307	-	-	22.932.643.141	<i>Golf and club house equipments</i>
Alat-alat pengangkutan	77.622.626.792	2.644.761.298	(2.441.603.666)	-	77.825.784.424	<i>Transportation equipments</i>
Perabot dan peralatan kantor	101.539.326.546	3.163.753.765	(307.770.610)	-	104.395.309.701	<i>Furnitures and office equipments</i>
Peralatan proyek	70.350.710.022	11.987.501.593	-	-	82.338.211.615	<i>Project equipments</i>
T o t a l	<u>707.857.379.597</u>	<u>60.813.744.534</u>	<u>(2.749.374.276)</u>	<u>-</u>	<u>765.921.749.855</u>	T o t a l
Nilai tercatat	<u>1.299.386.781.669</u>				<u>1.256.827.073.205</u>	Carrying amount

Alokasi beban penyusutan yang dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sebagai berikut:

Depreciation was charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as follows:

	<u>2 0 2 5</u>	<u>2 0 2 4</u>	
Beban pokok pendapatan (Catatan 26)	19.474.872.189	18.815.201.113	<i>Cost of revenues (Note 26)</i>
Beban penjualan (Catatan 27)	878.925.630	884.675.630	<i>Selling Expenses (Note 27)</i>
Beban umum dan administrasi (Catatan 28)	12.257.622.518	11.840.174.653	<i>General and administrative expenses (Note 28)</i>
T o t a l	<u>32.611.420.337</u>	<u>31.540.051.396</u>	T o t a l

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. ASET TETAP (Lanjutan)

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 m² dan 11.350 m² 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 m² 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 m² dan luas bangunan 2.531 m² 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 m² dan luas bangunan 1.668 m² 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 MNC Asuransi Indonesia terhadap risiko kebakaran dan risiko kerugian lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 915.715.941.804 pada tanggal 31 Desember 2024.

Berdasarkan evaluasi manajemen Grup, tidak terdapat penurunan atas nilai aset tetap Grup pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, sebab tidak ada kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tetap tersebut tidak dapat dipulihkan kembali.

11. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT (Continued)

The land, covering an area of approximately 85 hectares, is owned under Right of Use Building (HGB) in the name of the Company, with a validity period that will expire in 2036 and is renewable or extendable.

Property, plant and equipment pertaining to land and building with a total area of 8,205 m² and 11,350 m² 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 m² 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 m² and building area of 2,531 m² in the form of office building in accordance with SHGB No. 675 in the name of PT Modern Industrial Estat 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 m² and building area of 1,668 m² 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 MNC Asuransi Indonesia against losses from fire and other risks under blanket policies for approximately Rp 915,715,941,804 as of 31 December 2024.

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 30 June 2025 and 31 December 2024, 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.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. GOODWILL

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:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024
PT Mitra Sindo Makmur	558.595.249.012	558.595.249.012
PT Mega Agung Liong Nusantara	12.096.572.917	12.096.572.917
T o t a l	570.691.821.929	570.691.821.929

Jumlah terpulihkan, nilai tercatat dan penurunan nilai terkait unit penghasil kas yang memegang proporsi signifikan pada keseluruhan goodwill Grup pada 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025			
	Jumlah terpulihkan/ Recoverable amount	Nilai tercatat/ Carrying amount	Penurunan/ Impairment		Cash generating unit
PT Mitra Sindo Makmur	1.670.680.000.000	1.353.604.150.017	-	PT Mitra Sindo Makmur
	31 Desember 2024/ 31 December 2024			
	Jumlah terpulihkan/ Recoverable amount	Nilai tercatat/ Carrying amount	Penurunan/ Impairment		Cash generating unit
PT Mitra Sindo Makmur	1.683.891.000.000	1.353.604.150.017	-	PT Mitra Sindo Makmur

Jumlah terpulihkan seluruh unit penghasil kas pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 ditentukan dari nilai wajar berdasarkan penilaian saham yang dilakukan oleh penilai bisnis independen Kusnanto & Rekan.

Nilai wajar dihitung berdasarkan rata-rata perhitungan pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 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 kuotasi di pasar.

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:

The recoverable amount, carrying amount and related impairment of cash generating units that hold a significant proportion of the Group's overall goodwill balance as of 30 June 2025 and 31 December 2024 are as follows:

The recoverable amount of all cash-generating unit as of 30 June 2025 and 31 December 2024 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 30 June 2025 and 31 December 2024:

- 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.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. **GOODWILL** (Lanjutan)

Nilai wajar dihitung berdasarkan rata-rata perhitungan pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 sebagai berikut: (Lanjutan)

- 10% dari “metode perbandingan perusahaan tercatat di bursa efek” dimana teridentifikasi 8 perusahaan perbandingan yang tercatat di bursa. Dengan menggunakan rasio pasar terhadap nilai buku perusahaan perbandingan, 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 fair value was computed based on the average of the following computations as of 30 June 2025 and 31 December 2024: (Continued)

- 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**

	30 Juni 2025/ 30 June 2025
Dalam Rupiah	
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	350.000.000.000
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-
Total	350.000.000.000

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.

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.

13. **SHORT-TERM BANK LOAN**

	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
		In Rupiah
	350.000.000.000	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
	30.000.000.000	PT Bank Pan Indonesia Tbk
Total	380.000.000.000	Total

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.

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.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. UTANG BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Lanjutan)

Perusahaan memberikan jaminan berupa 11 bidang tanah yang berlokasi di Tangerang (Catatan 7) dengan rincian sebagai berikut:

- SHGB No. 272 seluas 882 m²;
- SHGB No. 02140 seluas 43.371 m²;
- SHGB No. 2502 seluas 524 m²;
- SHGB No. 2503 seluas 425 m²;
- SHGB No. 2504 seluas 450 m²;
- SHGB No. 2505 seluas 450 m²;
- SHGB No. 2506 seluas 450 m²;
- SHGB No. 3248 seluas 2.600 m²;
- SHGB No. 3250 seluas 605 m²;
- SHGB No. 3251 seluas 716 m²; dan
- SHGB No. 3252 seluas 405 m².

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.

Berdasarkan surat No. 246/EXT/CB-BMI/III/24 tanggal 28 Februari 2024 terdapat kenaikan suku bunga pinjaman menjadi 14% terhitung sejak 1 Maret 2024.

Berdasarkan surat No. 877/EXT/CB-BMI/VIII/24 tanggal 2 Agustus 2024 terdapat penurunan suku bunga pinjaman menjadi 13% terhitung sejak 1 Agustus 2024.

Berdasarkan surat No. 0392B/Pers/AOO/XI/2024 Pasal 4, tanggal 12 November 2024 terdapat perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit selama 12 bulan, terhitung mulai tanggal 25 Oktober 2024 sampai dengan 25 Oktober 2025 dan dikenakan bunga sebesar 13% per tahun. Besarnya suku bunga juga dapat diubah sewaktu-waktu oleh bank secara sepihak, sesuai tingkat suku bunga yang berlaku pada bank dan ditetapkan oleh bank. Perusahaan wajib membayar provisi sebesar 1% per tahun yang dihitung dari jumlah fasilitas tersebut.

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman kepada PT Bank Mayapada Internasional Tbk sebesar Rp 350.000.000.000.

13. SHORT-TERM BANK LOAN (Continued)

The Company (continued)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Continued)

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 m²;
- SHGB No. 02140 covering an area of 43,371 m²;
- SHGB No. 2502 covering an area of 524 m²;
- SHGB No. 2503 covering an area of 425 m²;
- SHGB No. 2504 covering an area of 450 m²;
- SHGB No. 2505 covering an area of 450 m²;
- SHGB No. 2506 covering an area of 450 m²;
- SHGB No. 3248 covering an area of 2,600 m²;
- SHGB No. 3250 covering an area of 605 m²;
- SHGB No. 3251 covering an area of 716 m²; and
- SHGB No. 3252 covering an area of 405 m².

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.

Based on letter No. 246/EXT/CB-BMI/III/24 dated 28 February 2024 there was an increase in interest rate to 14% starting from 1 March 2024.

Based on letter No. 877/EXT/CB-BMI/VIII/24 dated 2 August 2024 there was a decrease in interest rate to 13% starting from 1 August 2024.

Based on letter No. 0392B/Pers/AOO/XI/2024, Article 4, dated 12 November 2024, there was an extension of the credit facility term for 12 months, effective from 25 October 2024 until 25 October 2025, with an interest rate of 13% per annum. 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. The company is required to pay a provision fee of 1% per year, based on the total amount of the credit facility.

As of 30 June 2025 and 31 December 2024, outstanding balance of the loan to PT Bank Mayapada Internasional Tbk amounted to Rp 350,000,000,000.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. UTANG BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS)

PT Bank Pan Indonesia Tbk

Pada 17 Juni 2021, MSS 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.

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. Pada tahun 2023, jatuh tempo pinjaman kembali diperpanjang menjadi 5 Agustus 2024. Berdasarkan Surat No. 0788/CIB/EXT/24, MSS kembali memperpanjang kembali jatuh tempo pinjaman menjadi 5 Agustus 2025.

Pada tanggal 27 Maret 2025, MSS telah melunasi seluruh pinjaman dari PT Bank Pan Indonesia Tbk.

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman sebesar nihil dan Rp 30.000.000.000.

13. SHORT-TERM BANK LOAN (Continued)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS)

PT Bank Pan Indonesia Tbk

On 17 June 2021, MSS 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.

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. In 2023, the loan maturity was further extended to 5 August 2024. Based on Letter No. 0788/CIB/EXT/24, MSS further extended the maturity of the loan to 5 August 2025.

As of 27 March 2025, MSS fully paid its loan from PT Bank Pan Indonesia Tbk.

As of 30 June 2025 and 31 December 2024, outstanding balance of the loan amounted to nil and 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 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, seluruh utang usaha didenominasikan dalam Rupiah.

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2025/ 30 June 2025</u>
Belum jatuh tempo	49.771.493.287
Jatuh tempo	
1-30 hari	20.719.271.238
31-60 hari	23.325.281.822
61-90 hari	11.952.514.602
Lebih dari 90 hari	193.410.956.509
T o t a l	<u>299.179.517.458</u>

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 30 June 2025 and 31 December 2024, all trade payables are denominated in Rupiah.

The details of the ages of the trade payables are as follows:

	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
	23.562.334.689	Not yet due
		Overdue
	17.660.534.587	1-30 days
	23.149.352.662	31-60 days
	7.040.234.018	61-90 days
	187.280.360.828	More than 90 days
T o t a l	<u>258.692.816.784</u>	T o t a l

Ekshibit E/75

Exhibit E/75

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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.

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.

Saldo liabilitas kontrak pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp 1.382.497.402.458 dan Rp 1.530.199.608.502.

The balance of contract liabilities as of 30 June 2025 and 31 December 2024 amounted to Rp 1,382,497,402,458 and Rp 1,530,199,608,502, respectively.

16. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR

16. ACCRUED EXPENSES

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Pihak ketiga Dalam Rupiah			Third parties In Rupiah
Pekerjaan pengembangan proyek dengan kontraktor	752.765.376.762	747.441.371.612	Project development work with contractors
Beban bunga	4.706.578.772	809.455.154	Interest expense
Lain-lain	98.236.642.772	111.514.150.324	Others
Dalam Dolar AS			In US Dollar
Beban bunga	43.902.065.782	83.500.553.906	Interest expense
Lain-lain	5.342.960.183	5.319.591.112	Others
Total	904.953.624.271	948.585.122.108	Total

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.

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:

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:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Pendapatan ditangguhkan dari penjualan tanah kepada:			Deferred income from sale of land to:
PT Lotte Land Modern Realty	260.197.501.838	260.197.501.838	PT Lotte Land Modern Realty
PT Waskita Modern Realti	35.467.500.800	35.467.500.800	PT Waskita Modern Realti
Total	295.665.002.638	295.665.002.638	Total

Ekshibit E/76

Exhibit E/76

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar di Muka

	30 Juni 2025/ 30 June 2025
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	54.684.912.820
Pajak Pertambahan Nilai	14.118.791.506
T o t a l	68.803.704.326

b. Utang Pajak

	30 Juni 2025/ 30 June 2025
Pajak Penghasilan	
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	10.984.030.405
Pajak Penghasilan Pasal 21	2.089.114.232
Pajak Penghasilan Pasal 23	2.167.052.498
Pajak Penghasilan Pasal 25	919.202
Pajak Penghasilan Pasal 26	7.389.485
Pajak Penghasilan Pasal 29	1.968.699.182
Sub-total	17.217.205.004
Pajak Lainnya	
Pajak Pertambahan Nilai	20.629.955.312
Pajak Penjualan dan Servis Hotel	859.083.205
Sub-total	21.489.038.517
T o t a l	38.706.243.521

Perusahaan

Pada tahun 2024, Perusahaan menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas pemeriksaan pajak tahun 2024, 2023, 2022, 2020, 2019 dan 2018 dan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) atas pemeriksaan pajak pada tahun 2018. Rincian atas STP dan SKPKB yang diterima oleh Perusahaan adalah sebagai berikut:

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. 00252/101/24/054/24	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Maret 2024/ March 2024	100.000	-
STP No. 00107/101/24/054/24	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Januari 2024/ January 2024	100.000	2 0 2 4
STP No. 00013/101/21/054/24	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Mei 2021/ May 2021	257.034	2 0 2 4
STP No. 00015/103/20/054/24	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	Desember 2020/ December 2020	399.232	2 0 2 4
STP No. 00002/106/20/054/24	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	2 0 2 0	21.258.240	2 0 2 4
STP No. 00383/107/20/054/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	April 2020/ April 2020	15.075.720	2 0 2 4

18. TAXATION

a. Prepaid Taxes

	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	57.982.475.655	Income Tax Article 4 (2)
Pajak Pertambahan Nilai	11.948.094.826	Value-Added Tax
T o t a l	69.930.570.481	T o t a l

b. Taxes Payable

	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Pajak Penghasilan		Income Taxes
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	11.891.388.541	Income Tax Article 4 (2)
Pajak Penghasilan Pasal 21	1.791.032.333	Income Tax Article 21
Pajak Penghasilan Pasal 23	3.429.848.983	Income Tax Article 23
Pajak Penghasilan Pasal 25	856.685	Income Tax Article 25
Pajak Penghasilan Pasal 26	7.072.560	Income Tax Article 26
Pajak Penghasilan Pasal 29	2.676.876.334	Income Tax Article 29
Sub-total	19.797.075.436	Sub-total
Pajak Lainnya		Other Taxes
Pajak Pertambahan Nilai	11.845.949.796	Value-Added Tax
Pajak Penjualan dan Servis Hotel	876.882.940	Hotel Sales and Service Tax
Sub-total	12.722.832.736	Sub-total
T o t a l	32.519.908.172	T o t a l

The Company

In 2024, the Company received Tax Collection Letters ("STP") for 2024, 2023, 2022, 2020, 2019 and 2018 tax audits and Decision Letter on Underpayment Tax Assessment ("SKPKB") based on tax audits in 2018. The details of STP and SKPKB received by the Company are as follows:

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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 2024, MSS menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas pemeriksaan pajak tahun 2024, 2023 dan 2020. Rincian STP yang diterima oleh MSS adalah sebagai berikut:

In 2024, MSS received Tax Collection Letter ("STP") for 2024, 2023 and 2020 tax audits. The details of STP 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. 000105/107/24/059/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	April 2024/ April 2024	500.000	2 0 2 4
STP No. 000106/107/24/059/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Maret 2024/ March 2024	500.000	2 0 2 4
STP No. 000107/107/24/059/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Februari 2024/ February 2024	500.000	2 0 2 4
STP No. 00013/107/23/059/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Oktober 2024/ October 2024	17.621.639	2 0 2 4
STP No. 00222/107/24/059/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Juni 2024/ June 2024	500.000	2 0 2 4
STP No. 00225/107/24/059/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Maret 2024/ March 2024	5.224.809	2 0 2 4
STP No. 00226/107/24/059/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Februari 2024/ February 2024	29.142.286	2 0 2 4
STP No. 00327/107/24/059/24	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	Juni 2024/ June 2024	11.409.690	2 0 2 5
STP No. 00338/101/24/059/24	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Mei 2024/ May 2024	100.000	2 0 2 5
STP No. 00232/101/24/059/24	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	Juli 2024/ July 2024	100.000	2 0 2 4
STP No. 00282/107/24/059/24	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	Juli 2024/ July 2024	8.798.639	2 0 2 4
STP No. 00283/107/24/059/24	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	April 2024/ April 2024	2.175.222	2 0 2 4
STP No. 00388/107/23/059/23	Pajak Pertambahan Nilai Dalam Negeri/ Domestic Value Added Tax	2 0 2 3	500.000	-

Ekshibit E/78

Exhibit E/78

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

b. Utang Pajak (Lanjutan)

b. Taxes Payable (Continued)

PT Mitra Sindo Makmur (MSM)

PT Mitra Sindo Makmur (MSM)

Pada tahun 2024, MSM menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas tahun 2024, 2023 dan 2020. Rincian atas STP yang diterima oleh MSM adalah sebagai berikut:

In 2024, MSM received Tax Collection Letters ("STP") for 2024, 2023 and 2020. The details of STP received by MSM 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. 00108/107/24/059/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Maret 2024/ Maret 2024	1.709.016	2 0 2 4
STP No. 00181/107/24/059/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Mei 2024/ May 2024	2.534.849	2 0 2 4
STP No. 00016/107/23/059/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Oktober 2023/ October 2023	19.356.521	2 0 2 4
STP No. 00011/103/20/059/24	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	Desember 2020/ December 2020	1.116.000	2 0 2 4
STP No. 00027/101/20/059/24	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Desember 2020/ December 2020	243.249	2 0 2 4
STP No. 00299/101/23/059/24	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	September 2024/ September 2024	42.719	-
STP No. 00222/101/25/059/24	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Juli 2024/ July 2024	44.190	-
STP No. 00383/107/23/059/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Oktober 2023/ October 2023	500.000	2 0 2 4

PT Modern Industrial Estat (MIE)

PT Modern Industrial Estat (MIE)

Pada tahun 2024, MIE menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas pemeriksaan pajak tahun 2024, 2022, 2020 dan 2019 dan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) atas pemeriksaan pajak tahun 2019. Rincian atas STP dan SKPKB yang diterima oleh Perusahaan adalah sebagai berikut:

In 2024, MIE received Tax Collection Letters ("STP") for 2024, 2022, 2020 and 2019 tax audits and Underpaid Tax Assessment Letters ("SKPKB") for 2019. 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. 00054/107/22/454/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Januari 2022/ January 2022	179.263.493	-
STP No. 00038/107/22/454/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	April 2022/ April 2022	120.138.197	-
STP No. 00039/107/22/454/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Mei 2022/ May 2022	156.957.038	-
STP No. 00124/106/24/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	Januari 2024/ January 2024	214.084.772	-
STP No. 00125/106/24/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	Januari 2024/ January 2024	212.123.278	-

Ekshibit E/79

Exhibit E/79

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

b. Utang Pajak (Lanjutan)

b. Taxes Payable (Continued)

PT Modern Industrial Estat (MIE) (Lanjutan)

PT Modern Industrial Estat (MIE) (Continued)

Rincian atas STP yang diterima oleh Perusahaan adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The details of STP 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>
STP No. 00126/106/24/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	Maret 2024/ March 2024	210.161.785	-
STP No. 00127/106/24/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	April 2024/ April 2024	208.321.621	-
STP No. 00128/106/24/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	Mei 2024/ May 2024	206.360.128	-
STP No. 00012/101/19/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Desember 2019/ December 2019	828.049	2024
STP No. 00025/107/19/454/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	September 2019/ September 2019	508.965	2024
STP No. 00017/140/19/454/24	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2)/ Final Income Tax Article 4(2)	November 2019/ November 2019	1.462.813	2024
STP No. 00026/107/19/454/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Agustus 2019/ August 2019	508.965	2024
STP No. 00027/107/19/454/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Oktober 2019/ October 2019	2.456.019	2024
STP No. 00015/140/19/454/24	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2)/ Final Income Tax Article 4(2)	Agustus 2019/ August 2019	24.883.249	2024
STP No. 00016/140/19/454/24	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2)/ Final Income Tax Article 4(2)	Oktober 2019/ October 2019	100.000	2024
STP No. 00018/540/19/454/24	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2)/ Final Income Tax Article 4(2)	Desember 2019/ December 2019	100.000	2024
STP No. 00006/103/19/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	Oktober 2019/ October 2019	180.359	2024
STP No. 00007/103/19/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	November 2019/ November 2019	326.881	2024
STP No. 00005/106/19/454/24	Pajak Penghasilan Badan/ Corporate Income Tax	Januari 2019/ January 2019	1.000.000	2 0 2 4
STP No. 00010/101/19/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	November 2019/ November 2019	34.469	2 0 2 4
STP No. 00028/107/19/454/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	November 2019/ November 2019	508.965	2 0 2 4

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

b. Utang Pajak (Lanjutan)

b. Taxes Payable (Continued)

PT Modern Industrial Estat (MIE) (Lanjutan)

PT Modern Industrial Estat (MIE) (Continued)

Rincian atas STP dan SKPKB yang diterima oleh MIE adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The details of STP and SKPKB received by the 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. 00029/107/19/454/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	November 2019/ November 2019	508.965	2 0 2 4
STP No. 00017/140/19/454/24	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2)/ Final Income Tax Article 4(2)	November 2019/ November 2019	1.462.813	2 0 2 4
STP No. 00018/140/19/454/24	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2)/ Final Income Tax Article 4(2)	Desember 2019/ December 2019	100.000	2 0 2 4
SKPKB No. 00007/206/19/454/24	Pajak Penghasilan Badan/ Corporate Income Tax	2 0 1 9	344.992.203	2 0 2 4
SKPKB No. 00011/101/19/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Oktober 2019/ October 2019	2.386.360	2 0 2 4
SKPKB No. 00059/207/19/454/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	September 2019/ September 2019	7.952.580	2 0 2 4
SKPKB No. 00060/207/19/454/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Desember 2019/ December 2019	7.312.815	2 0 2 4
SKPKB No. 00013/203/19/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	Desember 2019/ December 2019	4.939.456	-
SKPKB No. 00061/207/19/454/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Oktober 2019/ October 2019	7.952.583	2 0 2 4
SKPKB No. 00062/207/19/454/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	November 2019/ November 2019	7.312.817	-
SKPKB No. 00063/207/19/454/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Agustus 2019/ August 2019	7.312.813	2 0 2 4
SKPKB No. 00009/203/19/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	September 2019/ September 2019	3.661.050	2 0 2 4
SKPKB No. 00010/203/19/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	Oktober 2019/ October 2019	36.691.928	2 0 2 4
SKPKB No. 00012/203/19/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	Agustus 2019/ August 2019	37.419.569	2 0 2 4
SKPKB No. 00011/203/19/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	November 2019/ November 2019	17.749.906	2 0 2 4
STP No. 02549/107/20/454/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Juli 2020/ July 2020	37.807.780	-

Ekshibit E/81

Exhibit E/81

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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)

PT The New Asia Industrial Estate (NA)

Pada tahun 2024, NA menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas tahun 2023, 2022, 2021 dan 2019. Rincian atas STP yang diterima oleh NA adalah sebagai berikut:

In 2024, NA received Tax Collection Letters ("STP") for 2023, 2022, 2021 and 2019. The details of STP 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. 00001/140/21/454/24	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2)/ Final Income Tax Article 4(2)	Januari 2021/ January 2021	11.290.459	-
STP No. 00002/140/21/454/24	Pajak Penghasilan Final Pasal 4(2)/ Final Income Tax Article 4(2)	Februari 2021/ February 2021	11.535.903	-
STP No. 00002/103/21/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	Juli 2021/ July 2021	1.344.196	-
STP No. 00003/103/21/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	November 2021/ November 2021	439.656	-
STP No. 00003/107/21/454/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Oktober 2021/ October 2021	184.780.229	-
STP No. 00001/107/21/454/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	November 2021/ November 2021	336.214.061	-
STP No. 00002/107/21/454/24	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Desember 2021/ December 2021	346.536.026	-
STP No. 00058/106/23/454/23	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	Maret 2023/ March 2023	200.619	2 0 2 4
STP No. 00102/101/23/454/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Februari 2023/ February 2023	100.000	2 0 2 4
STP No. 00042/101/23/454/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Februari 2023/ February 2023	100.000	-
STP No. 00565/106/22/454/23	Pajak Penghasilan Pasal 25/ Income Tax Article 25	September 2022/ September 2022	204.672	2 0 2 4
STP No. 01669/107/22/454/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	November 2022/ November 2022	1.894.518	2 0 2 4
STP No. 02159/107/21/454/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	September 2021/ September 2021	500.000	-
STP No. 01148/107/21/454/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	September 2021/ September 2021	77.885.317	-
STP No. 02152/107/21/454/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Oktober 2021/ October 2021	500.000	-
STP No. 02389/107/21/454/23	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	Oktober 2021/ October 2021	500.000	2 0 2 4

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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 yang diterima oleh NA adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The details of STP 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. 00071/103/19/454/23	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Article 23	November 2019/ November 2019	74.363	2 0 2 4
STP No. 00646/101/19/454/23	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Desember 2019/ December 2019	100.000	2 0 2 4
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 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	-

PT Modern Asia Hospitaliti (MAH)

PT Modern Asia Hospitaliti (MAH)

Pada tahun 2024, MAH menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas tahun 2024. Rincian atas STP yang diterima oleh MAH adalah sebagai berikut:

In 2024, MAH received Tax Collection Letters ("STP") for 2024. The details of STP received by MAH 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. 00059/101/24/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Januari 2024/ January 2024	100.000	2 0 2 4
STP No. 00058/101/24/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Februari 2024/ February 2024	100.000	2 0 2 4

Ekshibit E/83

Exhibit E/83

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

b. Utang Pajak (Lanjutan)

b. Taxes Payable (Continued)

PT Modern Panel Indonesia (MPI)

PT Modern Panel Indonesia (MPI)

Pada tahun 2024, MPI menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas tahun 2024 dan 2023. Rincian atas STP yang diterima oleh MPI adalah sebagai berikut:

In 2024, MPI received Tax Collection Letters ("STP") for fiscal year 2024 and 2023. The details of STP received by MPI 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. 00183/101/24/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Januari 2024/ January 2024	100.000	2 0 2 4
STP No. 00062/101/23/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Desember 2023/ December 2023	718.165	2 0 2 4

PT Terus Maju Perkasa (TMP)

PT Terus Maju Perkasa (TMP)

Pada tahun 2024, TMP menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas tahun 2024, 2023, 2022 dan 2019. Rincian atas STP yang diterima oleh TMP adalah sebagai berikut:

In 2024, TMP received Tax Collection Letters ("STP") for fiscal year 2024, 2023, 2022 and 2019. The details of STP received by TMP 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. 00183/101/24/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Januari 2024/ January 2024	100.000	2 0 2 4
STP No. 0027/101/24/032/2024	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Februari 2024/ February 2024	100.000	2 0 2 4
STP No. 00062/101/23/454/24	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Article 21	Desember 2023/ December 2023	718.165	2 0 2 4

c. Beban Pajak Final

c. Final Tax Expenses

	<u>2 0 2 5</u>	<u>2 0 2 4</u>	
Pajak final			Final tax
Perusahaan	5.431.529.239	3.775.188.532	The Company
Entitas anak	5.264.415.610	2.838.121.471	Subsidiaries
T o t a l	<u>10.695.944.849</u>	<u>6.613.310.003</u>	T o t a l

Ekshibit E/84

Exhibit E/84

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

d. Perhitungan Fiskal

d. Fiscal Computation

Rekonsiliasi antara rugi 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 periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

A reconciliation between consolidated loss 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 six month period ended 30 June 2025 and 2024 are as follows:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	30 Juni 2024/ 30 June 2024	
Rugi sebelum beban pajak penghasilan konsolidasian	810.364.531.857	(606.988.127.116)	Consolidated loss before income tax expense
<u>Dikurangi:</u> (Rugi) laba sebelum pajak penghasilan entitas anak	(1.156.018.361.137)	(261.059.458)	<u>Deduction:</u> (Loss) profit before income tax of subsidiaries
Eliminasi	(4.397.915.666)	164.625.755	Elimination
Rugi sebelum pajak penghasilan Perusahaan	(350.051.744.946)	(607.084.560.819)	Loss before income tax of the Company
Ditambah (dikurangi): Penghasilan yang dikenakan pajak bersifat final:			Add (deduct): Income subject to final tax:
Penjualan real estat	(212.987.725.356)	(152.181.702.558)	Real estate sales
Pendapatan keuangan	(2.194.153.433)	(3.900.586.365)	Finance income
Pendapatan sewa	(3.468.546.824)	(4.676.055.888)	Rental income
Beban yang berhubungan dengan penghasilan yang dikenakan pajak final	568.609.231.145	767.812.083.750	Expenses related to income subject to final tax
Rugi yang dikenakan pajak non-final, sebelum penyesuaian fiskal	(92.939.414)	(30.821.880)	Loss subject to non-final tax, before fiscal correction
Ditambah: Jamuan, sumbangan dan representasi	111.707.994	46.068.940	Add: Entertainment, donation and representation
Taksiran penghasilan kena pajak Perusahaan	18.768.580	15.247.060	Estimated taxable income The Company
Entitas anak	16.482.898.000	16.560.213.000	Subsidiaries
T o t a l	16.501.666.580	16.575.460.060	T o t a l
Taksiran penghasilan kena pajak dibulatkan			Estimated taxable income rounded off
Perusahaan	18.768.000	15.247.000	The Company
Entitas anak	16.482.898.000	16.560.213.000	Subsidiaries
T o t a l	16.501.666.000	16.575.460.000	T o t a l

Ekshibit E/85

Exhibit E/85

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

d. Perhitungan Fiskal (Lanjutan)

d. Fiscal Computation (Continued)

Rekonsiliasi antara rugi 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 periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

A reconciliation between consolidated loss 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 six month period ended 30 June 2025 and 2024 are as follows: (Continued)

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	30 Juni 2024/ 30 June 2024	
Beban pajak penghasilan tahun berjalan			Tax expense for the current year
Perusahaan	4.128.960	3.354.340	The Company
Entitas anak	3.626.237.560	4.810.268.435	Subsidiaries
	<u>3.630.366.520</u>	<u>4.813.622.775</u>	
Beban pajak penghasilan kini menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian			Current income tax expense per Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
	<u>3.630.366.520</u>	<u>4.813.622.775</u>	
Dikurangi pajak penghasilan dibayar di muka:			Less prepayments of income taxes:
Perusahaan	-	873.650	The Company
Entitas anak	1.697.884.012	2.147.525.171	Subsidiaries
	<u>1.697.884.012</u>	<u>2.148.398.821</u>	Total prepayments of income taxes
Taksiran utang pajak penghasilan - Pasal 29			Estimated income tax payable - Article 29
Perusahaan	4.128.960	2.480.690	The Company
Entitas anak	1.964.570.309	3.701.754.746	Subsidiaries
	<u>1.968.699.269</u>	<u>3.704.235.436</u>	Total
T o t a l			
Taksiran klaim pajak penghasilan tahun berjalan			Estimated claim for tax refund for the year
Perusahaan	-	-	Company
Entitas anak	-	-	Subsidiaries
	<u>-</u>	<u>-</u>	
Total taksiran klaim pajak penghasilan tahun berjalan			Total estimated claim for tax refund for the year
			Beginning balance for the year
Saldo awal tahun	(1.152.313.736)	(1.152.313.736)	Adjustment
Penyesuaian	(36.216.757)	(210.638.727)	
	<u>(1.188.530.493)</u>	<u>(1.362.952.463)</u>	
Taksiran klaim pajak penghasilan - saldo akhir			Estimated claim for tax refund - ending balance

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

d. Perhitungan Fiskal (Lanjutan)

Sejumlah perubahan peraturan perpajakan yang terjadi dengan penerapan UU No. 7/2021 antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Pemberlakuan tarif pajak penghasilan badan menjadi 22% mulai Tahun Pajak 2022;
- b. Kenaikan tarif PPN dari 10% menjadi 11% yang mulai berlaku 1 April 2022, kemudian menjadi 12% yang mulai berlaku paling lambat pada tanggal 1 Januari 2025;
- c. Penyederhanaan PPN dengan tarif final untuk barang atau jasa kena pajak tertentu yang juga berlaku mulai 1 April 2022;

Penerapan UU No. 7/2021 berdampak pada pengukuran aset dan kewajiban pajak kini dan tangguhan pada tanggal 31 Desember 2022, yang diukur menggunakan tarif pajak 22%.

Menurut Undang-Undang Perpajakan di Indonesia, Perusahaan menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang. Direktorat Jenderal Pajak dapat menetapkan atau mengubah liabilitas pajak tersebut dalam jangka waktu 5 tahun sejak tanggal terutangnya pajak. Koreksi liabilitas pajak Perusahaan dicatat pada saat Surat Ketetapan Pajak diterima, atau jika mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan Perusahaan tersebut telah ditetapkan.

Kompensasi rugi fiskal dapat dimanfaatkan terhadap penghasilan kena pajak di masa depan sampai dengan 5 tahun sejak rugi fiskal dilaporkan.

18. TAXATION (Continued)

d. Fiscal Computation (Continued)

Some changes in tax regulations from the implementation of Law No. 7/2021, among others, are as follows:

- a. *The application of the corporate income tax rate to 22% starting from the 2022 Fiscal Year;*
- b. *VAT rate increase from 10% to 11% which will take effect on 1 April 2022, then to 12% which will take effect no later than 1 January 2025;*
- c. *Simplification of VAT using final rate for certain taxable goods or services which also applies from 1 April 2022;*

The implementation of Law No. 7/2021 affect the measurement of current and deferred tax assets and liabilities as of 31 December 2022 which were measured using the applicable tax rate of 22%.

Under the Taxation Laws of Indonesia, the Company submits tax returns on the basis of self-assessment. The Tax Authorities may assess of unearned taxes within 5 years from the date tax become due. Amendments to the Company's taxation liabilities are recorded when a Tax Assessment Letter is received, or if appealed against, when the right of appeal is determined.

Fiscal losses carried forward can be utilized against future taxable income up to 5 years from the fiscal loss has been reported.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

18. TAXATION (Continued)

e. Aset (Liabilitas) Pajak Tangguhan

e. Deferred Tax Assets (Liabilities)

	31 Desember 2024/ 31 December 2024	Penyesuaian/ Adjustment	(Dibebankan) dikreditkan ke laba rugi/ (Charged) credited to profit or loss	Dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain/ Credited to other comprehensive income	Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan/ Exchange differences on translation of financial statement	30 Juni 2025/ 30 June 2025	
Aset pajak tangguhan							Deferred tax assets
Entitas anak							Subsidiaries
Penyisihan imbalan kerja karyawan	524.735.584	-	-	-	-	524.735.584	Provision for employee benefits
Cadangan kerugian penurunan nilai	804.865.595	-	-	-	-	804.865.595	Allowance for impairment loss
Kerugian fiskal	6.878.790.590	-	-	-	-	6.878.790.590	Fiscal loss
Sub-total	8.208.391.769	-	-	-	-	8.208.391.769	Sub-total
Liabilitas pajak tangguhan							Deferred tax liabilities
Entitas anak							Subsidiaries
Penyisihan imbalan kerja karyawan	384.255.744	-	-	-	-	384.255.744	Provision for employee benefits
Pendapatan bunga	(81.472.641.915)	-	-	-	(357.911.000)	(81.830.552.915)	Interest income
Cadangan kerugian penurunan nilai	-	-	-	-	-	-	Allowance for impairment loss
Penyusutan aset tetap	(4.514.434.777)	-	-	-	-	(4.514.434.777)	Depreciation of property, plant and equipment
Sub-total	(85.602.820.948)	-	-	-	(357.911.000)	(85.960.731.948)	Sub-total
Liabilitas pajak tangguhan - Bersih	(77.394.429.179)	-	-	-	(357.911.000)	(77.752.340.179)	Deferred tax liabilities - Net
	31 Desember 2023/ 31 December 2023	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 2024/ 31 December 2024	
Aset pajak tangguhan							Deferred tax assets
Entitas anak							Subsidiaries
Penyisihan imbalan kerja karyawan	408.554.144	-	91.472.417	24.709.024	-	524.735.584	Provision for employee benefits
Cadangan kerugian penurunan nilai	347.265.595	-	457.600.000	-	-	804.865.595	Allowance for impairment loss
Kerugian fiskal	7.754.573.374	-	(875.782.785)	-	-	6.878.790.590	Fiscal loss
Sub-total	8.510.393.113	-	(326.710.368)	24.709.024	-	8.208.391.769	Sub-total
Liabilitas pajak tangguhan							Deferred tax liabilities
Entitas anak							Subsidiaries
Penyisihan imbalan kerja karyawan	383.858.874	-	78.610.232	(78.213.362)	-	384.255.744	Provision for employee benefits
Pendapatan bunga	(77.712.055.915)	-	-	-	(3.760.586.000)	(81.472.641.915)	Interest income
Cadangan kerugian penurunan nilai	18.998.060	-	(18.998.060)	-	-	-	Allowance for impairment loss
Penyusutan aset tetap	(4.473.300.691)	-	(41.134.086)	-	-	(4.514.434.777)	Depreciation of property, plant and equipment
Sub-total	(81.782.499.672)	-	18.478.086	(78.213.362)	(3.760.586.000)	(85.602.820.948)	Sub-total
Liabilitas pajak tangguhan - Bersih	(73.272.106.559)	-	(308.232.282)	(53.504.338)	(3.760.586.000)	(77.394.429.179)	Deferred tax liabilities -Net

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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 2024, merupakan estimasi manajemen berdasarkan perhitungan aktuaris yang dilakukan oleh KKA Riana & Rekan, sesuai laporan aktuaris pada tanggal 19 Maret 2025 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 2024, were estimated by management based on the actuarial calculations prepared by KKA Riana & Rekan, based on actuarial report dated 19 March 2025 using the "Projected Unit Credit" method.

a. Beban Imbalan Kerja Bersih

	30 Juni 2025/ 30 June 2025
Beban jasa kini	115.885.356
Beban bunga	-
Beban jasa lalu	-
Keuntungan aktuarial	-
Beban imbalan kerja bersih	115.885.356

a. Net Employee Benefits Expense

	30 Juni 2024/ 30 June 2024
	33.031.720
	-
	-
	-
Net employee benefits expense	33.031.720

Current service cost
Interest cost
Past service cost
Actuarial gain

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:

	2025
Penyesuaian pengalaman	-
Perubahan asumsi keuangan	-
Keuntungan aktuarial	-

	2024
	-
	-
	-

Experience adjustment
Change in financial assumptions
Actuarial gain

b. Liabilitas Imbalan Kerja

	30 Juni 2025/ 30 June 2025
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	52.738.789.947

b. Employee Benefits Liability

	31 Desember 2024/ 31 December 2024
Present value of benefit obligation	53.370.404.592

Mutasi liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

Movements in the employee benefits liability are as follows:

	2025
Saldo awal	53.370.404.592
Beban imbalan kerja bersih	115.885.356
Pembayaran manfaat	(747.500.001)
Keuntungan aktuarial	-
Lain-lain	-
Saldo akhir	52.738.789.947

	2024
Beginning balance	52.519.992.755
Net employee benefits expense	10.509.003.408
Benefit payments	(3.172.187.168)
Actuarial gain	(6.486.402.936)
Others	(1.467)
Ending balance	53.370.404.592

Beginning balance
Net employee benefits expense
Benefit payments
Actuarial gain
Others
Ending balance

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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:

	2025	2024	
Penyesuaian pengalaman	-	-	Experience adjustment
Perubahan asumsi keuangan	-	-	Change in financial assumptions
Keuntungan aktuarial	-	-	Actuarial gain

Asumsi utama yang digunakan dalam menghitung liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

The principal assumptions used in determining employee benefits liability are as follows:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Tingkat diskonto	7,00%	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:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Tingkat diskonto:			Discount rates:
Kenaikan 1%	48.058.387.951	48.058.387.951	Increase by 1%
Penurunan 1%	54.235.438.298	54.235.438.298	Decrease by 1%
Tingkat kenaikan gaji per tahun:			Annual salary increase:
Kenaikan 1%	56.047.021.395	56.047.021.395	Increase by 1%
Penurunan 1%	50.267.136.342	50.267.136.342	Decrease by 1%

Tabel di bawah adalah analisis jatuh tempo atas pembayaran manfaat yang tidak didiskontokan pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024:

Shown below is the maturity analysis of the undiscounted benefit payments as of 30 June 2025 and 31 December 2024:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Dalam 12 bulan berikutnya	7.654.153.617	7.654.153.617	Within the next 12 months
Antara 2 dan 5 tahun	36.778.701.248	36.778.701.248	Between 2 and 5 years
Antara 5 dan 10 tahun	45.419.596.617	45.419.596.617	Between 5 and 10 years
Lebih dari 10 Tahun	257.259.229.075	257.259.229.075	More than 10 years

Durasi rata-rata atas kewajiban imbalan kerja pada 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 adalah 4,4 - 14,22 dan 3,27 - 13,36 tahun.

The average duration of the defined benefit obligation at 30 June 2025 and 31 December 2024 are between 4.4 - 14.22 and 3.27 - 13.36 years.

Ekshibit E/90

Exhibit E/90

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. UTANG OBLIGASI

20. BONDS PAYABLE

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Pihak ketiga			<i>Third parties</i>
Dalam Dolar AS			<i>In US Dollar</i>
<i>Guaranteed Senior Notes due 2027</i>	4.390.211.016.969	-	<i>Guaranteed Senior Notes due 2027</i>
<i>Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027</i>	-	3.551.271.739.096	<i>Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027</i>
<i>Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025</i>	-	2.131.961.951.300	<i>Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025</i>
<i>2024 PIK Interest Notes</i>	-	312.827.476.034	<i>2024 PIK Interest Notes</i>
<i>2021 PIK Interest Notes</i>	-	167.735.345.644	<i>2021 PIK Interest Notes</i>
T o t a l	4.390.211.016.969	6.163.796.512.074	T o t a l
Bagian jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-	2.299.697.296.944	<i>Current portion of long-term bond payables</i>
Utang obligasi jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	4.390.211.016.969	3.864.099.215.130	<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 dihitung 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 due 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.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. UTANG OBLIGASI (Lanjutan)

Guaranteed Senior Notes (Lanjutan)

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. 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 restrukturisasi 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

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. 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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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/ 37 <i>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*.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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 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*.

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.

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 30 April 2024 dan 30 Oktober 2024, MLO melakukan pembayaran *PIK Toggle Interest* melalui penerbitan *2024 PIK Interest Notes* masing-masing sebesar USD 3.392.816 dan USD 3.443.708.

Pada tanggal 27 Maret 2025, Perusahaan telah melakukan pembayaran untuk *Notes* dan *PIK Toggle Interest 2027* sebesar USD 23.302.429 dengan rincian sebagai berikut:

- Pembayaran *Notes 2027* sebesar USD 21.393.609
- Pembayaran *PIK Toggle Interest 2027* USD 1.908.820

20. BONDS PAYABLE (Continued)

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes
(Continued)

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due
30 April 2027 (Continued)

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*.

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.

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.

On 30 April 2024 and 30 October 2024, MLO paid the *PIK Toggle Interest* through issuance of *2024 PIK Interest Notes* amounting to USD 3,392,816 and USD 3,443,708, respectively.

On 27 March 2025, the Company paid *Notes* and *PIK Toggle Interest 2027* amounted to USD 23,302,429 with details as follows:

- Payment *Notes 2027* amounted USD 21,393,609
- Payment *PIK Toggle Interest 2027* USD 1,908,820

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, saldo *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027* adalah sebesar nihil dan USD 213.936.094 (tidak termasuk dampak penggunaan metode bunga efektif masing-masing sebesar nihil dan USD 5.793.626 pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024).

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 saldo *2024 PIK Interest Notes* adalah masing-masing sebesar nihil dan USD 19.088.213 (tidak termasuk dampak penggunaan metode bunga efektif masing-masing sebesar nihil dan USD 267.527 pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024).

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.

Obligasi baru tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2025 dan dikenakan bunga per tahun sebagai berikut:

Periode/ Period	Bunga tunai/ Cash interest	Bunga PIK toggle/ PIK toggle interest	Total bunga/ Total interest
1 - 12 bulan/ months	0,0%	3,0%	3,0%
13 - 24 bulan/ months	1,0%	3,0%	4,0%
25 - 36 bulan/ months	2,0%	3,0%	5,0%
37 bulan sampai 30 Juni 2025/ 37 months to 30 June 2025	3,0%	3,0%	6,0%

20. BONDS PAYABLE (Continued)

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes
(Continued)

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027 (Continued)

As of 30 June 2025 and 31 December 2024 outstanding balance of *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 April 2027* amounted to nil and USD 213,936,094 (excluding the effect of using effective interest method amounting to nil and USD 5,793,626 as of 30 June 2025 and 31 December 2024, respectively).

As of 30 Juni 2025 and 31 December 2024, outstanding balance of *2024 PIK Interest Notes* amounted to nil and USD 19,088,213, respectively (excluding the effect of using effective interest method amounting to nil and USD 267,527 as of 30 June 2025 and 31 December 2024, 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.

The new *Notes* will mature on 30 June 2025 and will bear interest as follows:

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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)

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.

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*.

Pada tanggal 30 Desember 2021, JGCV melakukan pembayaran PIK Toggle Interest melalui penerbitan 2021 PIK Interest Notes sebesar 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*.

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.

20. BONDS PAYABLE (Continued)

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes
(Continued)

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due
30 June 2025 (Continued)

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 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.

On 30 December 2021, JGCV paid the PIK Toggle Interest through issuance of 2021 PIK Interest Notes amounting to USD 194,086.

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.

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.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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)

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.

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.

Pada tanggal 30 Juni 2024, JGCV melakukan pembayaran *PIK Toggle Interest* melalui penerbitan *2021 PIK Interest Notes* sebesar USD 2.084.295.

Pada tanggal 27 Maret 2025, Perusahaan telah melakukan pembayaran untuk *Notes* dan *PIK Toggle Interest 2025* sebesar USD 25.386.712 dengan rincian sebagai berikut:

- Pembayaran *Notes 2025* sebesar USD 23.530.542
- Pembayaran *PIK Toggle Interest 2025* USD 1.856.170

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, saldo *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025* sebesar nihil dan USD 130.725.234 (tidak termasuk dampak penggunaan metode bunga efektif masing-masing sebesar nihil dan USD 1.186.779 pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024).

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 saldo *2021 PIK Interest Notes* masing-masing sebesar nihil dan USD 10.312.056 (tidak termasuk dampak penggunaan metode bunga efektif masing-masing sebesar nihil dan USD 66.322 pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024).

20. BONDS PAYABLE (Continued)

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes
(Continued)

Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due
30 June 2025 (Continued)

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.

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.

On 30 June 2024, JGCV paid the *PIK Toggle Interest* through issuance of *2021 PIK Interest Notes* amounting to USD 2,084,295.

On 27 March 2025, the Company paid *Notes* and *PIK Toggle Interest 2025* amounted to USD 25,386,712 with details as follows:

- Payment *Notes 2025* amounted USD 23,530,542
- Payment *PIK Toggle Interest 2025* USD 1,856,170

As of 30 June 2025 and 31 December 2024 outstanding balance of *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes due 30 June 2025* amounted to nil and USD 130,725,234 (excluding the effect of using effective interest method amounting to nil and USD 1,186,779 as of 30 June 2025 and 31 December 2024, respectively).

As of 30 June 2025 and 31 December 2024 outstanding balance of *2021 PIK Interest Notes*, amounted to nil and USD 10,312,056, respectively (excluding the effect of using effective interest method amounting to nil and USD 66,322 as of 30 June 2025 and 31 December 2024, respectively).

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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:

- 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;
- 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).

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:

- 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;
- 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).

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. UTANG OBLIGASI (Lanjutan)

Guaranteed Senior Notes due 2027

Pada bulan Desember 2024, Grup mengajukan permohonan kepada Pengadilan Tinggi Singapura untuk merestrukturisasi *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes* dan *PIK Interest Notes* ("Old Notes"). MLO dan JGCV mengajukan skema penyelesaian dengan para pemegang *Old Notes* ("Scheme Creditors") pada tanggal 23 Desember 2024 yang kemudian disetujui pada tanggal 24 Desember 2024.

Berdasarkan skema penyelesaian, *Old Notes* termasuk bunga yang belum dibayar akan diselesaikan sebagai berikut:

- MLO dan JGCV akan melakukan pembayaran tunai kepada para *Scheme Creditors* ("Cash payout"). Pembayaran Tunai akan dilakukan dalam satu kali angsuran pada Tanggal Efektif Restrukturisasi;
- MLO dan JGCV akan melaksanakan, atau mendapatkan pelaksanaan, pertukaran *Old Notes* dengan *New Notes* ("Penukaran Surat Utang"), dimana setiap *Scheme Creditors* akan menerima *New Notes*. Penukaran Surat Utang akan dilaksanakan pada Tanggal Efektif Restrukturisasi; dan
- Pada Tanggal Efektif Restrukturisasi, seluruh kewajiban Grup kepada *Scheme Creditors* sehubungan dengan *Old Notes* akan dilepaskan dan dibebaskan sepenuhnya.

Cash Payout dan penerbitan *New Notes* akan dilaksanakan sebagai berikut:

	MLO	JGCV
<i>Cash Payout</i> (CP)	$CP = 18/100 \times Old\ Notes$	$CP = 10/100 \times Old\ Notes$
<i>New Notes</i> (NN)	$NN = 62/100 \times Old\ Notes$	$NN = 76/100 \times Old\ Notes$
<i>New Notes</i> (NN)	$NN = ISC^*$	$NN = ISC^*$

* bunga yang belum dibayar sampai dengan 23 Desember 2024. Seluruh bunga tidak akan timbul lagi pada *Old Notes* mulai tanggal 23 Desember 2024.

New Notes akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2027. *New Notes* akan diterbitkan dalam denominasi US 200.000 dan kelipatan integral dari US 1,00 dan setiap *Scheme Creditor* akan menerima haknya atas *New Notes* yang dibulatkan ke bawah ke bilangan bulat terdekat.

20. BONDS PAYABLE (Continued)

Guaranteed Senior Notes due 2027

In December 2024, the Group made an application to the Singapore High Court to restructure MLO and JGCV *Amended and Restated Guaranteed Senior Notes* and *PIK Interest Notes* ("Old Notes"). MLO and JGCV proposed a scheme of arrangement with the holders of the *Old Notes* ("Scheme Creditors") as of 23 December 2024 which was then approved on 24 December 2024.

Based on the scheme of arrangement, the *Old Notes* including any unpaid interest shall be settled as follows:

- MLO and JGCV shall make a cash payment to the scheme creditors (the "Cash Payout"). The Cash Payout shall be made in one installment on the Restructuring Effective Date;
- MLO and JGCV shall execute, or procure the execution of, the exchange of the *Old Notes* for *New Notes* (the "Notes Exchange"), under which each *Scheme Creditor* shall receive *New Notes*. The Note Exchange will be executed on the Restructuring Effective Date; and
- On the Restructuring Effective Date, all obligations of the Group to the *Scheme Creditors* in respect of the *Old Notes* shall be fully released and discharged.

Cash Payout and issuance of *New Notes* shall be executed as follows:

	MLO	JGCV
<i>Cash Payout</i> (CP)	$CP = 18/100 \times Old\ Notes$	$CP = 10/100 \times Old\ Notes$
<i>New Notes</i> (NN)	$NN = 62/100 \times Old\ Notes$	$NN = 76/100 \times Old\ Notes$
<i>New Notes</i> (NN)	$NN = ISC^*$	$NN = ISC^*$

* unpaid interest until 23 December 2024. All interest will no longer accrue on the *Old Notes* from 23 December 2024.

The *New Notes* have a maturity date of 30 April 2027. The *New Notes* will be issued in denominations of US 200,000 and integral multiples of US 1.00 thereof and each *Scheme Creditor* shall receive their entitlement to *New Notes* rounded down to the nearest whole number.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. UTANG OBLIGASI (Lanjutan)

Guaranteed Senior Notes due 2027 (Lanjutan)

Tanggal Efektif Restrukturisasi akan terjadi pada tanggal yang akan diberitahukan oleh Perusahaan kepada para *Scheme Creditors* dan setelah terpenuhinya seluruh kondisi berikut ini:

- terjadinya tanggal efektif skema pengaturan;
- terpenuhinya seluruh kondisi yang mendahului Tanggal Efektif Restrukturisasi untuk skema pengaturan;
- keberhasilan penyelesaian permohonan persetujuan *Old Notes* dan transaksi-transaksi yang dimaksudkan di dalamnya sesuai dengan ketentuan-ketentuannya;
- penutupan dan penarikan jumlah berdasarkan Fasilitas yang cukup untuk mendanai Pembayaran Tunai dan biaya-biaya persetujuan untuk setiap pelaksanaan permintaan persetujuan; dan
- MLO dan JGCV telah menerima semua persetujuan yang sah yang diperlukan untuk pelaksanaan skema, permintaan persetujuan *Old Notes*, termasuk dari semua pihak ketiga yang berlaku seperti pemberi pinjaman MLO dan JGCV, regulator yang berlaku di yurisdiksi mana pun yang berlaku dan Penjamin.

Berdasarkan *Indenture Guaranteed Senior Due 30 April 2027* pada tanggal 26 Maret 2025, Perusahaan menerbitkan *Global Note* baru pada tanggal 27 Maret 2025 ("Tanggal Efektif"), dengan jumlah pokok sebesar USD 269.708.067 dan akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2027. Pada saat penerbitan *Global Note* yang baru tersebut pada Tanggal Efektif, Surat Utang Awal akan dibatalkan atau batal secara keseluruhan.

20. BONDS PAYABLE (Continued)

Guaranteed Senior Notes due 2027 (Continued)

The Restructuring Effective Date shall occur on a date to be notified by the Company to the Scheme Creditors and following the satisfaction of all the following conditions:

- *the occurrence of the scheme effective date;*
- *the satisfaction of all of the conditions precedent for the Restructuring Effective Date for the scheme of arrangement;*
- *the successful completion of the Old Notes consent solicitation and the transactions contemplated therein in accordance with its terms;*
- *the closing and drawdown of an amount under the Facilities sufficient to fund the Cash Payout and the consent fees for each of consent solicitation exercises; and*
- *MLO and JGCV have received all valid consents required for the consummation of the scheme, the Old Notes consent solicitation, including from all applicable third parties such as the lenders of MLO and JGCV, any applicable regulators in any applicable jurisdiction and the Guarantors.*

Based on Indenture Guaranteed Senior Due 30 April 2027 dated 26 March 2025, The Company issued a new Global Note on 27 March 2025 ("Effective Date"), in principal amount of USD 269,708,067 and will be matured in 30 April 2027. Upon issuance of such new Global Note on the Effective Date, the Original Notes shall be cancelled or voided in their entirety.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. UTANG BANK DAN PINJAMAN LAIN - LAIN JANGKA PANJANG

	<u>30 Juni 2025/ 30 June 2025</u>
Dalam Rupiah	
Pinjaman Sindikasi	1.001.212.717.839
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	115.266.001.973
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	57.359.884.538
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	27.312.500.000
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-
T o t a l	<u>1.201.151.104.350</u>
Dikurangi bagian jangka pendek	<u>73.636.590.987</u>
Bagian jangka panjang	<u>1.127.514.513.363</u>

Perusahaan

Pinjaman Sindikasi

Pada tanggal 25 Februari 2025, Perusahaan, sebagai Peminjam, PT Mitra Sindo Sukses, PT Mitra Sindo Makmur dan PT Bumi Perkasa Permai, sebagai Penjamin Pertama dan Eight Rubies Limited, PT Bank JTrust Indonesia Tbk, sebagai Mandated Lead Arrangers, dan Eight Rubies Limited dan PT Bank JTrust Indonesia Tbk, bertindak sebagai Original Lenders, dan Madison Pacific Trust Limited sebagai agen dari pihak-pihak pembiayaan lainnya menandatangani Perjanjian Fasilitas.

Fasilitas kredit ini dikenakan bunga tunai sebesar 11% dan bunga PIK sebesar 6%. Fasilitas ini akan jatuh tempo pada 31 Januari 2027.

Pada tanggal 27 Februari 2025, pinjaman sebesar Rp 492.901.500.000 setara dengan USD 29.900.000 dari PT Bank JTrust Indonesia Tbk sudah cair ke rekening escrow milik Perusahaan. Pada tanggal 7 Maret 2025, pinjaman sebesar USD 30.100.000 dari Eight Rubies Limited sudah cair ke rekening Bersama escrow. Dana pada rekening escrow hanya bisa dicairkan untuk tujuan yang telah disebutkan di dalam perjanjian.

21. LONG-TERM BANK LOANS AND OTHER LOAN

	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>
Dalam Rupiah	
Pinjaman Sindikasi	-
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	141.652.113.632
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	88.909.716.768
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	32.937.500.000
PT Bank Pan Indonesia Tbk	6.635.841.172
T o t a l	<u>270.135.171.572</u>
Dikurangi bagian jangka pendek	<u>116.313.457.933</u>
Bagian jangka panjang	<u>153.821.713.639</u>

The Company

Syndicated Loans

In 25 February 2025, The Company, as Borrower, PT Mitra Sindo Sukses, PT Mitra Sindo Makmur and PT Bumi Perkasa Permai, as Original Guarantors and Eight Rubies Limited, PT Bank JTrust Indonesia Tbk, as Mandated Lead Arrangers, and Eight Rubies Limited and PT Bank JTrust Indonesia Tbk, acting as Original Lenders, and Madison Pacific Trust Limited as agent of the other finance parties entered into a Facilities Agreement.

This credit facility is subject to cash interest of 11% and PIK interest of 6%. This facility will mature on 31 January 2027.

On 27 February 2025, loan amounting to Rp 492,901,500,000 equivalent to USD 29,900,000 from PT Bank JTrust Indonesia Tbk has been disbursed to the Company's escrow account. On 7 March 2025, loan amounting to USD 30,100,000 from Eight Rubies Limited has been disbursed to joint account escrow. Funds in the escrow account can only be disbursed for the purposes stated in the agreement.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. UTANG BANK DAN PINJAMAN LAIN - LAIN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Pinjaman Sindikasi (Lanjutan)

Dengan tunduk pada ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian, para Pemberi Pinjaman menyediakan kepada Peminjam:

- a. fasilitas pinjaman berjangka dalam mata uang Rupiah dengan jumlah IDR setara USD 29.900.000 pada Tanggal Penandatanganan dan;
- b. fasilitas pinjaman berjangka dalam dolar AS dengan jumlah USD 30.100.000 pada Tanggal Penandatanganan.

Peminjam akan menggunakan seluruh jumlah yang dipinjamnya melalui Fasilitas untuk:

- a. mendanai Rekening Dana Hasil Pinjaman, yang akan digunakan untuk:
 - i. pinjaman antar perusahaan kepada JGC untuk mendanai harga pelunasan yang harus dibayarkan kepada Pemegang Surat Utang 2025 sehubungan dengan Restrukturisasi Surat Utang 2025;
 - ii. pinjaman antar perusahaan kepada JGC untuk mendanai harga penyelesaian yang harus dibayarkan kepada Pemegang Surat Utang 2025 sehubungan dengan Restrukturisasi Surat Utang Bunga PIK 2025;
 - iii. pinjaman antar perusahaan kepada MLO untuk mendanai harga penyelesaian yang harus dibayarkan kepada Pemegang Surat Utang 2027 sehubungan dengan Restrukturisasi Surat Utang 2027; dan
 - iv. pinjaman antar perusahaan kepada MLO untuk mendanai harga penyelesaian yang harus dibayarkan kepada Pemegang Surat Utang 2027 sehubungan dengan Restrukturisasi Surat Utang Bunga PIK 2027 Restrukturisasi;
- b. memberikan pinjaman antar perusahaan kepada MSS untuk membiayai kembali Utang Refinancing Panin;
- c. (sehubungan dengan jumlah yang dipinjam berdasarkan Fasilitas USD saja):
 - i. mendanai Jumlah yang Dibutuhkan USD ISRA yang akan dikreditkan ke dalam USD ISRA pada Tanggal Penggunaan Fasilitas USD; dan

21. LONG-TERM BANK LOANS AND OTHER LOAN (Continued)

The Company (Continued)

Syndicated Loans (Continued)

Subject to the terms of the Agreement, the Lenders make available to the Borrower:

- a. a term loan facility in rupiah in an amount equal to IDR Equivalent of USD 29,900,000 as at the Signing Date and;
- b. a term loan facility in US dollars in an amount equal to USD 30,100,000 as at the Signing Date.

The Borrower shall apply all amounts borrowed by it under the Facilities towards:

- a. funding the Loan Proceeds Accounts, which shall be used for the purposes of making:
 - i. an intercompany loan to JGC to fund the settlement price payable to the 2025 Noteholders in connection with the 2025 Notes Restructuring;
 - ii. an intercompany loan to JGC to fund the settlement price payable to the 2025 PIK Interest Noteholders in connection with the 2025 PIK Interest Notes Restructuring;
 - iii. an intercompany loan to MLO to fund the settlement price payable to the 2027 Noteholders in connection with the 2027 Notes Restructuring; and
 - iv. an intercompany loan to MLO to fund the settlement price payable to the 2027 PIK Interest Noteholders in connection with the 2027 PIK Interest Notes Restructuring;
- b. making an intercompany loan to MSS to refinance the Panin Refinancing Debt;
- c. (in respect of amounts borrowed under the USD Facility only):
 - i. funding the USD ISRA Required Amount to be credited into the USD ISRA on the Utilisation Date of the USD Facility; and

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. UTANG BANK DAN PINJAMAN LAIN - LAIN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

21. LONG-TERM BANK LOANS AND OTHER LOAN (Continued)

Perusahaan (Lanjutan)

The Company (Continued)

Pinjaman Sindikasi (Lanjutan)

Syndicated Loans (Continued)

- ii. pembayaran biaya penilaian atau konsultan yang timbul sehubungan dengan *due diligence* atas Properti yang Diagunkan sebagaimana dimaksud dalam paragraf 9(s)(ii) dari Bagian I (Ketentuan-Ketentuan yang Mendahului Penggunaan) dari Skedul e2 (Ketentuan-Ketentuan yang Mendahului) atau notaris dari salah satu Dokumen Pembiayaan; dan
- d. setiap dan seluruh jumlah saldo yang dipinjam olehnya berdasarkan Fasilitas setelah digunakan untuk tujuan yang diuraikan dalam paragraf (a) sampai dengan (c) di atas akan digunakan untuk pembayaran ongkos, biaya dan pengeluaran yang dikeluarkan oleh peminjam sehubungan dengan setiap Dokumen Pembiayaan, termasuk:
- i. setiap biaya dan pengeluaran sehubungan dengan uji tuntas terkait ESG yang dilakukan sehubungan dengan Fasilitas atau Dokumen Pembiayaan dan/atau kondisi-kondisi yang mendahuluinya sebagaimana dimaksud dalam paragraf 7 dari Bagian I Jadwal 2 (Kondisi-kondisi yang mendahuluinya); dan
- ii. setiap biaya pendaftaran tanah yang harus dibayar sehubungan dengan Hak Tanggungan (Awal), Hak Tanggungan (Proses Perpanjangan), Hak Tanggungan (Tahap Panin), Hak Tanggungan (Akhir) dan Hak Tanggungan (SHGB No. 2819).
- Ketentuan terkait mata uang dan jumlah pinjaman adalah sebagai berikut:

- ii. *payment of any appraisal or consultant fees incurred in connection with the due diligence of the Mortgaged Properties referred to at paragraph 9(s)(ii) of Part I (Conditions Precedent to Utilisation) of Schedul e2 (Conditions Precedent) or the notarisation of any of the Finance Documents; and*
- d. *any and all balance amounts borrowed by it under the Facilities after application towards the purposes described in paragraphs (a) to (c) above shall be applied towards payment of fees, costs and expenses incurred by the Obligors in connection with any Finance Document, including:*
- i. *any costs and expenses in connection with any ESG-related due diligence carried out in connection with the Facilities or the Finance Documents and/or any of the conditions precedent referred to in paragraph 7 of Part I of Schedule 2 (Conditions Precedent); and*
- ii. *any land registration fees payable in connection with the Land Mortgage (Initial), the Land Mortgage (Extension Process), the Land Mortgage (Panin Stage), the Land Mortgage (Final) and the Land Mortgage (SHGB No. 2819).*
- The terms related to currency and loan amount are as follows:*

Mata uang yang ditentukan dalam Permohonan Penggunaan harus:

The currency specified in the Utilisation Request must be:

- i. sehubungan dengan Fasilitas Rupiah, Ekuivalen Rupiah dari Fasilitas Rupiah (dinyatakan dalam dolar AS); dan
- ii. sehubungan dengan Fasilitas USD, dolar AS.

- i. *in relation to the Rupiah Facility, the IDR Equivalent of the IDR Facility (expressed in US dollars); and*
- ii. *in relation to the USD Facility, US dollars.*

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 saldo pinjaman sindikasi loan masing - masing sebesar Rp 1.001.212.717.839 dan nihil.

As of 30 June 2025 and 31 Desember 2024 outstanding balance of syndicated loans amounted to Rp 1,001,212,717,839 and nil, respectively.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. UTANG BANK DAN PINJAMAN LAIN - LAIN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

21. LONG-TERM BANK LOANS AND OTHER LOAN (Continued)

PT Modern Industrial Estat (MIE)

PT Modern Industrial Estat (MIE)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Fasilitas Kredit I

Credit Facility I

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.

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.

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.

Total pembayaran untuk fasilitas kredit investasi *refinancing* adalah sebagai berikut:

The total payment for the *refinancing investment credit facility* is as follows:

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.

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 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.

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.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. UTANG BANK DAN PINJAMAN LAIN - LAIN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

21. LONG-TERM BANK LOANS AND OTHER LOAN (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)

Fasilitas Kredit I (Lanjutan)

Credit Facility I (Continued)

Jadwal pembayaran baru untuk fasilitas tersebut adalah sebagai berikut:

The new 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 - 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 m² dan 11.350 m² milik MAH, entitas anak, yang berlokasi di Cikande, Banten (Catatan 11).

The credit facility is secured by land and building with a total area of 8,205 m² and 11,350 m² owned by MAH, a subsidiary, located in Cikande, Banten (Note 11).

MIE diharuskan untuk menjaga rasio keuangan berikut:

MIE is required to maintain the following financial ratios:

- Positif *net working capital*
- *Debt to equity* rasio maksimal 300%
- *Interest coverage* rasio minimal 200%

- Positive *net working capital*
- *Debt to equity ratio maximum* 300%
- *Interest coverage ratio minimum* 200%

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 cedera 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 31 Desember 2023, 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, 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 tahun 2024, Perusahaan telah melunasi seluruh pinjaman dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

In 2024, the Company fully paid its loan from PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

Fasilitas Kredit II

Credit Facility II

Pada tanggal 28 Oktober 2024, MIE memperoleh fasilitas kredit II sebesar Rp 91.000.000.000 untuk membiayai operasional dan modal usaha PT Modern Industrial Estat. Fasilitas kredit ini dikenakan bunga 12% per tahun efektif - *floating rate* dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank. Pinjaman ini berjangka waktu 3 tahun.

On 28 October 2024, MIE obtained credit facility II amounting to Rp 91,000,000,000 to finance the operations and working capital of PT Modern Industrial Estate. The credit facility bears interest at 12.00% 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 3 years.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. UTANG BANK DAN PINJAMAN LAIN - LAIN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

21. LONG-TERM BANK LOANS AND OTHER LOAN (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)

Fasilitas Kredit II (Lanjutan)

Credit Facility II (Continued)

Angsuran ke/ Installments	Periode/ Period	Angsuran/bulan/ Installment/month	Total
1 - 12	November 2024 - Oktober 2025/ November 2024 - October 2025	2.100.000.000	25.200.000.000
13 - 24	November 2025 - Oktober 2026 November 2025 - October 2026	2.500.000.000	30.000.000.000
25 - 35	November 2026 - September 2027 November 2026 - September 2027	2.900.000.000	31.900.000.000
36	25 October 2027	3.900.000.000	3.900.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan piutang dan persediaan MIE, serta tanah dan bangunan seluas 8.205 m² dan 11.457m² milik MAH, entitas anak, yang berlokasi di Cikande, Banten (Catatan 6, 7 dan 11).

The credit facility is secured by accounts receivables and inventories of MIE, as well as land and building with a total area of 8,205 m² and 11,457 m² owned by MAH, a subsidiary, located in Cikande, Banten (Notes 6, 7 and 11).

MIE diharuskan untuk menjaga rasio keuangan berikut:

MIE is required to maintain the following financial ratios:

- Positif net working capital
- Debt to equity rasio maksimal 300%
- Interest coverage rasio minimal 200%

- Positive net working capital
- Debt to equity ratio maximum 300%
- Interest coverage ratio minimum 200%

Pada tanggal 31 Desember 2024, MIE melanggar ketentuan untuk menjaga rasio positif *net working capital*. Menjaga rasio keuangan merupakan bagian dari *affirmative covenant* sehingga tidak dibutuhkan surat waiver. Semua rasio keuangan lainnya yang dibutuhkan dipenuhi oleh MIE.

As of December 31, 2024, MIE breach its covenant related to maintaining positive net working capital. Maintaining the financial ratios is part of the affirmative covenant thus no waiver letter is required. All other financial ratios required were met by MIE.

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 saldo pinjaman MIE masing - masing sebesar Rp 73.681.357.044 dan Rp 86.594.837.392.

As of 30 June 2025 and 31 Desember 2024 outstanding balance of MIE's loan amounted to Rp 73,681,357,044 and Rp 86,594,837,392, 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.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. UTANG BANK DAN PINJAMAN LAIN - LAIN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Modern Industrial Estat (MIE) (Lanjutan)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Lanjutan)

Fasilitas Kredit I (Lanjutan)

Jadwal pembayaran fasilitas tersebut adalah sebagai berikut:

Angsuran ke/ Installments	Periode/ Period	Angsuran/bulan/ Installment/month	Total
1 - 60	Mei 2023 - Mei 2028/ May 2023 - May 2028	166.666.667	10.000.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:

- Tanah dan bangunan masing-masing seluas 1.597 m² dan luas bangunan 2.531 m² berupa gedung kantor sesuai dengan SHGB No. 675 atas nama PT Modern Industrial Estat (Catatan 11).

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 saldo pinjaman masing-masing sebesar Rp 5.833.333.333 dan Rp 6.833.333.333.

Fasilitas Kredit 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.

Jadwal pembayaran untuk fasilitas tersebut adalah sebagai berikut:

Angsuran ke/ Installments	Periode/ Period	Angsuran/bulan/ Installment/month	Total
1 - 48	Mei 2023 - Mei 2027/ May 2023 - May 2027	562.500.000	27.000.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:

- Tanah dan bangunan masing-masing seluas 10.002 m² dan 1.668 m² 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 MIE (Catatan 6).

21. LONG-TERM BANK LOANS AND OTHER LOAN (Continued)

PT Modern Industrial Estat (MIE) (Continued)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Continued)

Credit Facility I (Continued)

The payment schedule for the facility is as follows:

Angsuran/bulan/ Installment/month	Total
166.666.667	10.000.000.000

The credit facility is secured by:

- Land and building with area of 1,597 m² and building area of 2,531 m² in the form of office building in accordance with SHGB No. 675 in the name of PT Modern Industrial Estat (Note 11).

As of 30 June 2025 and 31 Desember 2024 outstanding balance of loan amounted to Rp 5,833,333,333 and Rp 6,833,333,333, respectively.

Credit Facility II

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 Estat. 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.

The payment schedule for the facility is as follows:

Angsuran/bulan/ Installment/month	Total
562.500.000	27.000.000.000

The credit facility is secured by:

- Land and building with area of 10,002 m² and 1,668 m², 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 MIE (Note 6).

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. UTANG BANK DAN PINJAMAN LAIN - LAIN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Modern Industrial Estat (MIE) (Lanjutan)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Lanjutan)

Fasilitas Kredit II (Lanjutan)

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 saldo pinjaman masing-masing sebesar Rp 12.937.500.000 dan Rp 16.312.500.000.

Fasilitas Kredit III

Pada tanggal 24 September 2024, MIE memperoleh fasilitas kredit III sebesar Rp 10.000.000.000 untuk Modal Kerja Pembiayaan Piutang Usaha PT Modern Industrial Estat. Fasilitas kredit ini dikenakan bunga minimal 12,50% per tahun efektif - *floating rate* dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank. Pinjaman ini berjangka waktu 4 tahun.

Jadwal pembayaran fasilitas tersebut adalah sebagai berikut:

Angsuran ke/ <i>Installments</i>	Periode/ <i>Period</i>	Angsuran/bulan/ <i>Installment/month</i>	Total
1 - 48	November 2024 - November 2028/ <i>November 2024 - November 2028</i>	208.333.333	10.000.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:

- Tanah dan bangunan masing-masing seluas 10.002 m² dan 1.668 m² berupa gedung pengelolaan air (*water treatment plant*) sesuai dengan SHGB No. 00017 atas nama PT Multi Tirta Mandiri (entitas anak) (Catatan 11).

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 saldo pinjaman MIE masing - masing sebesar Rp 8.541.666.667 dan Rp. 9.791.666.667.

PT Mitra Sindo Makmur (MSM)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

Pada tanggal 31 Desember 2024, MSM memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 45.000.000.000 untuk membiayai pembangunan proyek Perusahaan yang berlokasi di residensial dan komersial Jakarta Garden City di Cakung, Jakarta Timur. Fasilitas ini dikenakan tingkat bunga sebesar 10% per tahun. Pinjaman ini berjangka waktu 36 bulan sejak tanggal perjanjian.

21. LONG-TERM BANK LOANS AND OTHER LOAN (Continued)

PT Modern Industrial Estat (MIE) (Continued)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Continued)

Credit Facility II (Continued)

As of 30 June 2025 and 31 Desember 2024 outstanding balance of loan amounted to Rp 12,937,500,000 and Rp 16,312,500,000, respectively.

Credit Facility III

On 24 September 2024, MIE obtained credit facility III amounting to Rp 10,000,000,000 for Working Capital Financing of Trade Receivable of PT Modern Industrial Estat. The credit facility bears interest at a minimum of 12.50% 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.

The payment schedule for the facility is as follows:

The credit facility is secured by:

- Land and building with area of 10,002 m² and 1,668 m², 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).

As of 30 June 2025 and 31 Desember 2024 outstanding balance of MIE's loan amounted to Rp 8,541,666,667 and Rp 9,791,666,667.

PT Mitra Sindo Makmur (MSM)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

On 31 December 2024, MSM obtained credit facility amounting to Rp 45,000,000,000 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 of 10% per annum. This loan has a term of 36 months from the date of the agreement.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. UTANG BANK DAN PINJAMAN LAIN - LAIN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Mitra Sindo Makmur (MSM) (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Lanjutan)

Jadwal pembayaran fasilitas tersebut adalah sebagai berikut:

Angsuran ke/ <i>Installments</i>	Angsuran/bulan/ <i>Installment/month</i>	T o t a l <i>T o t a l</i>
1 - 36	1.250.000.000	45.000.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:

- Tanah dan Bangunan terletak di Modern Town Market, Komplek Jakarta Garden City dengan SHGB No. 1899 milik PT Mitra Sindo Sukses dengan luas tanah 9.233 m² sebesar Rp 140.530.000 (Catatan 11) dan
- Fidusia Notariil atas Persediaan milik PT Mitra Sindo Makmur dan PT Mitra Sindo Sukses pada tanggal 30 Juni 2024 sebesar Rp 253.882.500.669 (Catatan 7).

Perusahaan diharuskan untuk menjaga rasio keuangan berikut:

- *Current* rasio minimal 1,00 kali
- *Debt to equity* rasio maksimal 2,20 kali
- *Debt service coverage* minimal 100%

Dalam hal MSM gagal memelihara rasio keuangan sesuai *financial covenant* di atas, maka pemegang saham bertanggung jawab melakukan perbaikan kondisi keuangan Perusahaan, termasuk, jika diperlukan, tambahan setoran modal untuk mengembalikan rasio keuangan tersebut paling lambat sampai 12 bulan berikutnya.

Pada tanggal 31 Desember 2024 MSM menerima surat pengabaian dari bank yang mengabaikan kepatuhan terhadap mempertahankan *net working capital* yang positif. Semua rasio keuangan lainnya yang dibutuhkan dipenuhi oleh MSM.

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman MSM masing - masing sebesar Rp 37.387.274.250 dan Rp 44.842.500.000.

21. LONG-TERM BANK LOANS AND OTHER LOAN (Continued)

PT Mitra Sindo Makmur (MSM) (Continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Continued)

The payment schedule for the facility is as follows:

The credit facility is secured by:

- Land and building located in Modern Town Market, Jakarta Garden City Complex, with Land Use Rights Certificate (SHGB) No. 1899 owned by PT Mitra Sindo Sukses, covering a land area of 9,233 m² with a value of Rp 140,530,000 (Note 11) and
- Notarial fiduciary over the inventory owned by PT Mitra Sindo Makmur and PT Mitra Sindo Sukses, executed on 30 June 2024, with a value of Rp 253,882,500,669 (Note 7).

The Company is required to maintain the following financial ratios:

- *Current* ratio minimum 1.00 time
- *Debt to equity* ratio maximum 2.20 time
- *Debt service coverage* minimum 100%

In the event that MSM fails to maintain the financial ratios in accordance with the financial covenant above, the shareholders shall be responsible for improving the Company's financial condition, including, if necessary, making additional capital contributions to restore the financial ratios no later than the next 12 months.

As of 31 December 2024 MSM received a waiver letter from bank waiving compliance to maintaining positive *net working capital*. All other financial ratios required were met by MSM.

As of 30 June 2025 and 31 December 2024 outstanding balance of loan amounted to Rp 37,387,274,250 and Rp 44,842,500,000, respectively.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. UTANG BANK DAN PINJAMAN LAIN - LAIN JANGKA
PANJANG (Lanjutan)

21. LONG-TERM BANK LOANS AND OTHER LOAN
(Continued)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS)

PT Mitra Sindo Sukses (MSS)

PT Bank Pan Indonesia Tbk

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.

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.

Fasilitas ini dikenakan bunga sebesar 11% per tahun dan pembayaran adalah sebagai berikut:

The credit facility bears interest rate of 11% per annum and payment term is as follow:

<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

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:

- Tanah dengan SHGB No. 2455 milik MSS di Jl Menteng Raya, Cakung, Jakarta Timur seluas 83.485 m² (Catatan 9).
- *Fiduciaire Eigendom Overdracht* atas piutang usaha (Catatan 6).
- Jaminan pribadi Bapak Luntungan Honoris dan Bapak William Honoris.

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 m² (Note 9).
- *Fiduciary Transfer of Ownership* on trade receivable (Note 6).
- Personal guarantee of Mr. Luntungan Honoris and Mr. William Honoris.

Pada tanggal 27 Maret 2025, MSS telah melunasi seluruh pinjaman dari PT Bank Pan Indonesia Tbk.

As of 27 March 2025, MSS fully paid its loan from PT Bank Pan Indonesia Tbk.

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman masing-masing sebesar nihil dan Rp 6.635.841.172.

As of 30 June 2025 and 31 December 2024, outstanding balance of loan amounted to nil and Rp 6,635,841,172, respectively.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

Fasilitas Kredit (2023)

Credit Facility (2023)

Pada tanggal 25 Desember 2023, MSS memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 40.000.000.000 untuk digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pengembangan Jakarta Garden City. Fasilitas kredit dikenakan bunga sebesar 11,25% per tahun dan berjangka waktu 36 bulan sejak tanggal perjanjian.

On 25 December 2023, MSS obtained credit facility amounting to Rp 40,000,000,000 to be used as additional working capital for the development of Jakarta Garden City. The credit facility bears interest rate of 11.25% per annum and have a term of 36 months from the date of the agreement.

Tabel pembayaran untuk fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

Payment schedule for the credit facility is as follow:

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. UTANG BANK DAN PINJAMAN LAIN - LAIN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

21. LONG-TERM BANK LOANS AND OTHER LOAN (Continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Continued)

Fasilitas Kredit (2023) (Lanjutan)

Credit Facility (2023) (Continued)

Angsuran ke/ Installments	Periode/ Period	Angsuran/bulan/ Installment/month	Total/ Total
1 - 35	Januari 2024 - November 2026/ January 2024 - November 2026	1.111.000.000	38.885.000.000
36	Desember 2026/December 2026	1.115.000.000	1.115.000.000

MSS diharuskan untuk menjaga rasio keuangann berikut:

MSS is required to maintain the following financial ratios:

- Current rasio minimal 1,00 kali
- Debt to equity rasio maksimal 2,5 kali
- Kewajiban bunga dan pokok tercover minimal 100%

- Current ratio minimum 1 time
- Debt to equity ratio maximum 2.5 time
- Interest and principal liabilities are covered minimum 100%

Dalam hal MSS gagal memelihara rasio keuangan sesuai financial covenant di atas, maka MSS 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 MSS 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 2024 dan 2023, MSS telah memenuhi seluruh rasio keuangan yang disyaratkan oleh bank.

As of 31 December 2024 and 2023, MSS complied to all financial ratios required by the bank.

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, saldo terhutang fasilitas kredit masing-masing sebesar Rp 19.972.610.288 dan Rp 26.575.977.104.

As of 30 June 2025 and 31 December 2024, total outstanding balance of the credit facility amounted to Rp 19,972,610,288 and Rp 26,575,977,104, respectively.

Fasilitas Kredit (2022)

Credit Facility (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.

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.

Tabel pembayaran untuk fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

Payment schedule for the credit facility is as follow:

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. UTANG BANK DAN PINJAMAN LAIN - LAIN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

21. LONG-TERM BANK LOANS AND OTHER LOAN (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)

Angsuran ke/ Installments	Periode/ Period	Angsuran/bulan/ Installment/month	T o t a l
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 m² (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.

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 m² (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 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%

MSS is required to maintain the following financial ratios:

- Current ratio minimum 1.00 time
- Debt to equity ratio maximum 2.5 time
- Debt service coverage ratio minimum 100%

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 2024 dan 2023, MSS menerima surat pengabaian yang mengabaikan kepatuhan terhadap debt service coverage rasio. Semua rasio keuangan lainnya yang dibutuhkan dipenuhi oleh MSS.

As of 31 December 2024 and 2023, MSS received a waiver letter waiving compliance to the debt service coverage ratio. All other financial ratios required were met by MSS.

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, saldo terhutang fasilitas kredit sebesar nihil dan Rp 17.491.239.664.

As of 30 June 2025 and 31 December 2024, total outstanding balance of the credit facility amounted to nil and Rp 17,491,239,664.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. UTANG BANK DAN PINJAMAN LAIN - LAIN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

21. LONG-TERM BANK LOANS AND OTHER LOAN (Continued)

PT Griya Sukamanah Permai (GSP)

PT Griya Sukamanah Permai (GSP)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Pada tanggal 19 Januari 2024, GSP memperoleh fasilitas pinjaman kredit dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sampai jumlah sebesar Rp 80.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk modal kerja. Fasilitas kredit dikenakan bunga sebesar 9,75% - 11,50% per tahun dan berjangka waktu 36 bulan sejak tanggal perjanjian.

On 19 January 2024, GSP obtained a credit loan facility from PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk with a maximum amount of Rp 80,000,000,000. This loan facility is used for working capital. The credit facility bears interest rate of 9.75% - 11.50% per annum and have a term of 36 months from the date of the agreement.

Tabel pembayaran untuk fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

Payment schedule for the credit facility is as follow:

Angsuran ke/ Installments	Periode/ Period	Angsuran/bulan/ Installment/month	Total/ Total
1 - 35	Januari 2024 - Desember 2026/ January 2024 - December 2026	2.250.000.000	78.750.000.000
36	Januari 2027/January 2027	1.250.000.000	1.250.000.000

Fasilitas kredit ini dijamin dengan:

- Piutang usaha dan persediaan milik GSP yang diikat dalam bentuk PJ-08 sebesar Rp 80.000.000.000 (Catatan 6 dan 7).
- Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 001/Sukamanah, seluas 85.399 m² terletak di Desa Sukamanah, Kecamatan Jambe, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Dengan hak tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 98.202.622.000 (Catatan 9).

The credit facility is secured by:

- Trade receivable and inventory owned by GSP secured in the form of PJ-08 amounting to Rp 80,000,000,000 (Notes 6 and 7).
- Land with Building Use Rights Certificate No. 001/Sukamanah, with an area of 85,399 m² located in Sukamanah Village, Jambe District, Tangerang Regency, Banten Province, with a first-ranking mortgage of Rp 98,202,622,000 (Note 9).

Fasilitas kredit ini dijamin dengan: (Lanjutan)

- Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 002 - 142/Sukamanah, seluas 11.955 m² terletak di Desa Sukamanah, Kecamatan Jambe, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Dengan hak tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 13.747.378.000 (Catatan 9).

The credit facility is secured by: (Continued)

- Land with Building Use Rights Certificate No. 002 - 142/Sukamanah, with an area of 11,955 m² located in Sukamanah Village, Jambe District, Tangerang Regency, Banten Province, with a first-ranking mortgage of Rp 13,747,378,000 (Note 9).

GSP diharuskan untuk menjaga rasio keuangan berikut:

- Positif net working capital
- Saldo terutang fasilitas kredit wajib dicover dengan persediaan sebesar $\geq 143\%$
- Debt to equity rasio maksimal 700%
- Interest coverage rasio minimal 200%
- Rasio Proyeksi Nilai Likuidasi terhadap baki debet minimal 120%

GSP is required to maintain the following financial ratios:

- Positive net working capital
- The outstanding balance of credit facilities must be covered by inventory of $\geq 143\%$
- Debt to equity ratio maximum 700%
- Interest coverage ratio minimum 200%
- The projected liquidation value to outstanding balance ratio minimum 120%

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. UTANG BANK DAN PINJAMAN LAIN - LAIN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

21. LONG-TERM BANK LOANS AND OTHER LOAN (Continued)

PT Griya Sukamanah Permai (GSP) (Lanjutan)

PT Griya Sukamanah Permai (GSP) (Continued)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Lanjutan)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Continued)

Pada tanggal 31 Desember 2024, GSP melanggar ketentuan untuk menjaga rasio positif *net working capital* dan *interest coverage* rasio. Menjaga rasio keuangan merupakan bagian dari *affirmative covenant* sehingga tidak dibutuhkan surat waiver. Semua rasio keuangan lainnya yang dibutuhkan dipenuhi oleh GSP.

As of December 31, 2024, GSP breach covenant to maintain positive *net working capital* and *interest coverage* ratios. Maintaining the financial ratios is part of the *affirmative covenant* so no waiver letter is required. All other financial ratios required were met by GSP.

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman masing - masing sebesar Rp 41.584.644.929 dan Rp 55.057.276.240.

As of 30 June 2025 and 31 December 2024, outstanding balance of loan amounted to Rp 41,584,644,929 and Rp 55,057,276,240, respectively.

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/ Total shares (Lembar/Shares)	Nilai nominal/ Par value	T o t a l	
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
T o t a l	12.533.067.322		2.330.844.837.094	T o t a l

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:

	Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh/ Number of shares issued and fully paid	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	T o t a l	
30 Juni 2025				30 June 2025
Pemegang saham				Shareholders
PT Panin Sekuritas Tbk	1.916.346.668	15,29%	356.393.740.074	PT Panin Sekuritas Tbk
PT Honoris Corporindo Pratama	1.704.004.426	13,60%	316.903.262.142	PT Honoris Corporindo Pratama
Haiyanto	1.226.696.800	9,79%	228.135.685.359	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%)	5.927.903.607	47,29%	1.102.445.487.697	Public (less than 5% ownership interest each)
T o t a l	12.533.067.322	100%	2.330.844.837.094	T o t a l

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

22. MODAL SAHAM (Lanjutan)

Komposisi pemegang saham Perusahaan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

22. SHARE CAPITAL (Continued)

The composition of the Company's shareholders are as follows: (continued)

	Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh/ Number of shares issued and fully paid	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Total	
31 Desember 2024				31 December 2024
Pemegang saham				Shareholders
PT Honoris Corporindo Pratama	1.916.346.668	15,29%	356.393.740.074	PT Honoris Corporindo Pratama
PT Panin Sekuritas Tbk	1.704.004.426	13,60%	316.903.262.142	PT Panin Sekuritas Tbk
Haiyanto	1.226.696.800	9,79%	228.135.685.359	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%)	5.927.903.607	47,29%	1.102.445.487.697	Public (less than 5% ownership interest each)
Total	12.533.067.322	100%	2.330.844.837.094	Total

Perusahaan telah melakukan pembelian kembali sejumlah 585.750.900 lembar saham atau sebesar Rp 136.189.338.200 pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024.

The Company has repurchased a total of 585,750,900 shares amounting Rp 136,189,338,200 as of 30 June 2025 dan 31 Desember 2024.

23. TAMBAHAN MODAL DISETOR

23. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
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	40.552.222.300	40.552.222.300	O t h e r s
Total	28.757.485.826	28.757.485.826	Total

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 (1.242.294.429) dan Rp (948.566.989) pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 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 (1,242,294,429) and Rp (948,566,989) as of 30 June 2025 and 31 December 2024, 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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. PENDAPATAN

25. REVENUES

	2025	2024	
Tanah	25.905.059.461	50.728.412.362	Land
Rumah tinggal dan ruko	385.026.750.815	209.828.377.034	Residential houses and shophouses
Apartemen	12.164.500.054	33.825.568.844	Apartment
EPS dan Wiremesh	12.698.498.015	11.567.473.618	EPS and Wiremesh
Penjualan bersih	435.794.808.345	305.949.831.858	Net sales
Pendapatan dari hotel dan sewa	37.384.590.756	43.379.386.228	Hotel and rental income
Lapangan golf			Golf course
Green fees	8.727.418.202	5.808.767.467	Green fees
Keanggotaan	4.468.018.020	5.471.621.634	Membership fees
Lain-lain	21.667.504.971	16.327.369.404	Others
Restoran club house	9.539.021.784	8.078.485.082	Club house restaurant
Lapangan golf dan restoran club house	44.401.962.977	35.686.243.587	Golf course and club house Restaurant
Total	517.581.362.078	385.015.461.673	Total

Pada periode enam bulan yang berakhir pada 30 Juni 2025 dan 2024 tidak terdapat penjualan kepada pelanggan yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan konsolidasian.

For six months period ended 30 June 2025 and 2024 there is no sale to customers that is more than 10% of the total consolidated revenues.

26. BEBAN POKOK PENDAPATAN

26. COST OF REVENUES

	2025	2024	
Tanah	9.753.853.160	26.540.048.400	Land
Rumah tinggal dan ruko	165.668.352.728	89.477.696.706	Residential houses and shophouses
Apartemen	11.148.437.564	31.209.945.882	Apartment
EPS dan Wiremesh	11.458.820.294	10.509.028.032	EPS and Wiremesh
Beban pokok penjualan	198.029.463.746	157.736.719.020	Cost of Sales

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

26. BEBAN POKOK PENDAPATAN (Lanjutan)

26. COST OF REVENUES (Continued)

	2025	2024	
Beban penyusutan (Catatan 11)	16.797.665.821	16.717.125.664	Depreciation expense (Note 11)
Makanan dan minuman	6.041.140.611	7.386.564.868	Food and beverage
Ruangan	5.212.914.405	6.766.413.933	Rooms
Perlengkapan, perawatan dan biaya manajemen	3.120.710.226	3.382.776.062	Utilities, maintenance and management fee
Lain-lain	286.839.333	250.442.850	Others
Beban langsung hotel dan sewa	31.459.270.396	34.503.323.377	Direct cost of hotel and rental income
Lapangan golf:			Golf course:
Gaji dan tunjangan lainnya	11.918.423.954	9.869.758.531	Salaries and allowance
Beban penyusutan (Catatan 11)	2.677.206.368	1.139.269.747	Depreciation expenses (Note 11)
Lain-lain	5.364.479.295	4.993.293.217	Others
Sub-total	19.960.109.617	16.002.321.495	Sub-total
Restoran club house:			Club house restaurant:
Gaji dan tunjangan	3.461.300.742	2.994.029.575	Salaries and allowances
Makanan dan minuman	3.252.249.842	2.941.820.184	Food and beverages
Lain-lain	999.052.279	929.113.702	Others
Sub-total	7.712.602.863	6.864.963.461	Sub-total
Beban langsung lapangan golf dan restoran club house	27.672.712.480	22.867.284.956	Direct costs of golf course and club house restaurant
T o t a l	257.161.446.622	215.107.327.353	T o t a l

EPS dan wiremesh termasuk beban penyusutan sebesar nihil dan Rp 958.805.702 untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dan 2024 (Catatan 11).

EPS and wiremesh include depreciation expense amounting to nil dan Rp 958,805,702 for six month period ended 30 June 2025 and 2024 (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

	2025	2024	
Iklan dan promosi	34.551.426.681	33.225.681.091	Advertising and promotion
Gaji dan kesejahteraan karyawan	14.261.210.748	12.635.895.225	Salaries and employees benefits
Komisi penjualan	8.223.272.361	5.476.885.764	Sales commissions
Biaya pemeliharaan dan perbaikan	1.572.580.000	1.342.000.000	Repairs and maintenance
Beban penyusutan (Catatan 11)	878.925.630	884.675.630	Depreciation expense (Note 11)
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	560.268.975	473.641.118	Others (each below Rp 1 billion)
T o t a l	60.047.684.395	54.038.778.828	T o t a l

Ekshibit E/117

Exhibit E/117

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	2025	2024
Gaji, upah dan kesejahteraan karyawan	71.382.426.415	72.663.588.705
Beban keamanan	22.212.668.125	21.474.487.778
Pemeliharaan dan perbaikan	20.244.764.868	19.779.986.207
Pajak dan perijinan	18.571.358.765	12.117.708.778
Sumbangan, jamuan dan representasi	15.772.804.050	3.966.871.693
Beban konsultan	14.471.247.040	13.899.550.546
Beban penyusutan (Catatan 11)	12.257.622.518	11.840.174.653
Listrik, air, pos dan telekomunikasi	4.482.338.599	5.066.720.470
Biaya langganan	3.585.496.419	3.083.027.170
Beban Asuransi	3.519.263.839	3.141.150.007
Beban pengiriman	2.538.774.145	2.190.268.001
Biaya sewa	1.622.176.975	1.979.980.439
Beban penyusutan aset hak guna	1.552.297.408	1.242.553.183
Biaya bank	1.257.952.352	1.509.794.545
Keperluan kantor	907.910.034	918.982.779
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	4.220.707.847	10.946.090.765
Total	198.599.809.399	185.820.935.719

28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

Salaries, wages and employee benefits
Security expenses
Repairs and maintenance
Taxes and licenses
Donation, entertainment and representation
Consultant fees
Depreciation expenses (Note 11)
Electricity, water, postage and telecommunication
Subscription fees
Insurance expenses
Shipping fees
Rent expenses
Depreciation of right-of-use asset
Bank administration
Office supplies
Others (each below Rp 1 billion)

Total

29. PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASI LAINNYA

a. Pendapatan Operasi Lainnya

	2025	2024
Keuntungan dari penyelesaian Obligasi yang Harus Dibayar	999.303.160.887	-
Pendapatan atas sewa pembiayaan aset tetap	185.883.594	195.565.976
Lain-lain	165.441.503.090	44.283.709.941
Total	1.164.930.547.571	44.479.275.917

29. OTHER OPERATING INCOME AND EXPENSE

a. Other Operating Income

Gain from settlement of Bond Payable
Income on lease of property, plant and equipment
Others

Total

Pendapatan lainnya termasuk pendapatan Grup dari jasa lain yang ditawarkan kepada pelanggan yang meliputi beban keanggotaan, beban pemeliharaan, beban air dan beban listrik.

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. Beban Operasi Lainnya

	2025	2024
Rugi atas nilai mata uang asing - bersih	44.787.596.470	413.374.322.150
Biaya penerbitan utang	142.082.978.021	-
Lain-lain	3.824.970.114	4.060.717.228
Total	190.695.544.605	417.435.039.378

b. Other Operating Expenses

Loss on foreign exchange - Net
Debt issuance expense
Others

Total

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. BEBAN KEUANGAN

	2025	2024
Utang obligasi	84.923.042.889	136.677.846.389
Utang bank	68.796.814.906	26.643.429.500
Liabilitas sewa	419.426.549	561.277.094
Total	154.139.284.344	163.882.552.983

30. FINANCE COSTS

Bonds payable
Bank loans
Lease liabilities
Total

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.

Hubungan dan sifat saldo akun dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

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.

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 dan pendapatan keuangan / Other receivables 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:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Piutang lain-lain			Other receivables
PT Waskita Modern Realti	6.939.328.767	5.150.109.328	PT Waskita Modern Realti
Persentase dari total aset	0,05%	0,04%	Percentage from total assets
Utang usaha (Catatan 14 dan 33)			Trade payables (Notes 14 and 33)
PT Modern Griya Reksa	109.738.131.525	109.738.131.525	PT Modern Griya Reksa
Persentase dari total liabilitas	1,21%	1,09%	Percentage from total liabilities
	2025	2024	
Pendapatan keuangan			Finance income
PT Waskita Modern Realti	277.465.753	97.232.877	PT Waskita Modern Realti
Persentase dari total pendapatan keuangan	0,05%	0,03%	Percentage from total finance income

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

Berdasarkan surat persetujuan Pemberian Pinjaman Pemegang Saham No. 007/BIP/DIR/XII/2022 tanggal 15 Desember 2022, BIP setuju memberikan pinjaman sebesar Rp 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.

Berdasarkan surat pinjaman pemegang saham No. ADD-3/013/P.WMR/2022/2024 tanggal 9 Agustus 2024 terdapat perpanjangan jangka waktu pengembalian pinjaman pemegang saham menjadi 31 Desember 2025.

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 Rp 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.

Berdasarkan surat pinjaman pemegang saham No. AMD-1/08-P.WMR-2023/2024 tanggal 17 Mei 2024 terdapat perpanjangan jangka waktu pengembalian pinjaman pemegang saham menjadi 20 Mei 2025.

Pada tahun 2024, WMR melakukan penarikan tambahan sebesar Rp 550.000.000.

Berdasarkan surat persetujuan Pemberian Pinjaman Pemegang Saham No. 01/P.WMR-BIP/2024 tanggal 30 Juli 2024, BIP setuju memberikan pinjaman sebesar Rp 4.758.359.319 dengan bunga 10% dan akan jatuh tempo dalam waktu 1 tahun sejak dilakukan pencairan Pinjaman. Pencairan dilakukan pada tanggal 30 Agustus 2024.

Untuk periode enam bulan yang berakhir pada 30 Juni 2025, WMR melakukan penarikan tambahan sebesar Rp 1.500.000.000.

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 30 June 2025 and 31 December 2024 are as follows:

Based on the Shareholder Loan Approval Letter No. 007/BIP/DIR/XII/2022 dated 15 December 2022, BIP agreed to lend loan amounting to Rp 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.

Based on the shareholder loan agreement No. ADD-3/013/P.WMR/2022/2024 dated 9 August 2024, the due date for the shareholder loan has been extended to 31 December 2025.

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 Rp 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.

Based on the shareholder loan agreement No. AMD-1/08-P.WMR-2023/2024 dated 17 May 2024, the due date for the shareholder loan has been extended to 20 May 2025.

In 2024, WMR made additional drawdown amounting to Rp 550,000,000.

Based on the Shareholder Loan Approval Letter No. 01/P.WMR-BIP/2024 dated 30 July 2024, BIP agreed to lend loan amounting to Rp 4,758,359,319 with an interest rate of 10% and will mature in 1 tahun from the loan drawdown. Drawdown was made on 30 August 2024.

For six month period ended 30 June 2025, WMR made additional drawdown amounting to Rp 1,500,000,000.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (Lanjutan)

Utang kepada MGR berkaitan dengan pembelian tanah MGR oleh MSM, entitas anak. Utang tersebut tidak dikenakan bunga, tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat tertagih sampai September 2024 (Catatan 33).

Berdasarkan addendum perjanjian tanggal 9 Agustus 2024, PT Modern Griya Reksa dan Perusahaan setuju untuk memperpanjang periode pembayaran utang tersebut hingga September 2025 (Catatan 33).

Jumlah beban kompensasi bruto bagi manajemen kunci (termasuk anggota Dewan Komisaris dan Direksi) Perusahaan adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	30 Juni 2024/ 30 June 2024
Dewan Komisaris		
Imbalan kerja jangka pendek	4.073.053.813	5.959.748.760
Dewan Direksi		
Imbalan kerja jangka pendek	7.852.458.957	9.250.644.566

31. ACCOUNT BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (Continued)

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).

Based on addendum agreement dated 9 August 2024, PT Modern Griya Reksa and MSM agreed to extend the payment period of the payable to September 2025 (Note 33).

The amount of gross compensation for key management (including members of the Boards of Commissioners and Directors) of the Company are as follows:

	Board of Commissioners Short-term employee benefits	Board of Directors Short-term employee benefits
Imbalan kerja jangka pendek	5.959.748.760	9.250.644.566

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.

Informasi segmen operasi Grup berdasarkan lokasi proyek adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025					Eliminasi/ Elimination	T o t a l	
	Tangerang	Bekasi	Cakung	Serang	Gajah Mada			
Pendapatan	156.114.737.529	10.155.156.053	290.856.276.287	28.562.309.496	31.892.882.713	-	517.581.362.078	Revenues
Hasil segmen	58.983.377.346	(8.569.353.856)	77.055.077.358	(17.543.872.044)	855.386.250.975	-	965.311.479.779	Segmen results
Beban keuangan							(154.139.284.344)	Finance costs
Pendapatan keuangan							3.884.471.520	Finance income
Bagian rugi usaha dari investasi pada saham							(4.687.135.098)	Share in net loss from investment in shares
Laba sebelum pajak penghasilan							810.369.531.857	Profit before income tax
Beban pajak penghasilan							(3.630.366.520)	Income tax expense
Laba bersih							806.739.165.337	Net profit

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.

The information on operating segments of the Group based on project location is as follows:

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

32. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)

32. OPERATING SEGMENTS (Continued)

Informasi segmen operasi Grup berdasarkan lokasi proyek adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The information on operating segments of the Group based on project location is as follows: (Continued)

	30 Juni 2025/ 30 June 2025						Total	
	Tangerang	Bekasi	Cakung	Serang	Gajah Mada	Eliminasi/ Elimination		
Aset dan Liabilitas								Assets and Liabilities
Aset segmen	1.374.260.206.853	1.925.129.641.739	3.524.234.451.522	5.757.288.922.684	9.130.974.029.825	(9.539.844.792.819)	12.172.042.459.804	Segment assets
Aset grup yang tidak dapat dialokasikan							1.169.695.677.532	Unallocated group assets
Total Aset							13.341.738.137.336	Total Assets
Liabilitas segmen	186.143.128.480	295.877.933.867	949.666.124.052	1.106.382.182.021	17.205.396.540.363	(10.774.925.496.958)	8.968.540.411.825	Segment liabilities
Liabilitas grup yang tidak dapat dialokasikan							124.666.975.469	Unallocated group liabilities
Total Liabilitas							9.093.207.387.294	Total Liabilities
Informasi Segmen Lainnya								Other Segment Information
Pengeluaran modal	10.981.353.541	110.231.520	225.400.000	3.875.435.459	2.340.904.673	-	17.533.325.193	Capital expenditure
Penyusutan	2.919.590.828	724.430.829	3.635.493.118	8.849.115.579	16.482.789.983	-	32.611.420.337	Depreciation

	30 Juni 2025/ 30 June 2025				Total	
	Residensial/ Residential	Industrial/ Industrial	Hospitaliti/ Hospitality	Eliminasi/ Elimination		
Pendapatan	427.799.909.870	15.863.811.481	73.917.640.727	-	517.581.362.078	Revenues
Aset						Assets
Aset segmen	15.762.154.619.070	5.653.535.485.725	296.197.147.828	(9.539.844.792.819)	12.172.042.459.804	Segment assets
Aset grup yang tidak dapat dialokasikan					1.169.695.677.532	Unallocated group assets
Total Aset					13.341.738.137.336	Total Assets
Informasi Segmen Lainnya						Other Segment Information
Pengeluaran modal	1.876.073.797	3.875.435.459	11.781.815.937	-	17.533.325.193	Capital expenditure

	31 Desember 2024/ 31 December 2024						Total	
	Tangerang	Bekasi	Cakung	Serang	Gajah Mada	Eliminasi/ Elimination		
Pendapatan	174.286.560.998	84.465.096.497	511.728.191.690	165.834.169.551	82.166.014.155	(909.909.910)	1.017.570.122.981	Revenues
Hasil segmen	48.177.930.446	(4.543.190.206)	42.529.179.963	3.834.792.731	(439.401.368.009)	(2.993.950.320)	(352.396.605.395)	Segmen results
Beban keuangan							(333.265.966.795)	Finance costs
Pendapatan keuangan							18.056.806.475	Finance income
Bagian rugi usaha dari investasi pada saham							(15.519.001.293)	Share in net loss from investment in shares
Laba sebelum pajak penghasilan							(683.124.767.008)	Profit before income tax
Beban pajak penghasilan							(7.730.299.128)	Income tax expense
Laba bersih							(690.855.066.136)	Net profit

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

32. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)

32. OPERATING SEGMENTS (Continued)

Informasi segmen operasi Grup berdasarkan lokasi proyek adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The information on operating segments of the Group based on project location is as follows: (Continued)

	31 Desember 2024/ 31 December 2024					Eliminasi/ Elimination	T o t a l	
	Tangerang	Bekasi	Cakung	Serang	Gajah Mada			
Aset dan Liabilitas								Assets and Liabilities
Aset segmen	1.375.170.450.624	1.936.009.757.226	3.572.920.363.167	5.743.837.213.413	8.243.975.999.654	(8.485.949.139.973)	12.385.964.644.111	Segment assets
Aset grup yang tidak dapat dialokasikan							1.175.509.678.785	Unallocated group assets
Total Aset							13.561.474.322.896	Total Assets
Liabilitas segmen	233.904.993.884	295.519.859.362	1.089.893.949.490	1.073.471.696.795	17.017.922.483.662	(9.720.740.624.782)	9.989.972.358.411	Segment liabilities
Liabilitas grup yang tidak dapat dialokasikan							118.122.729.120	Unallocated group liabilities
Total Liabilitas							10.108.095.087.531	Total Liabilities
Informasi Segmen Lainnya								Other Segment Information
Pengeluaran modal	10.041.522.299	266.282.320	607.773.151	6.125.300.885	2.659.557.495	-	19.700.436.150	Capital expenditure
Penyusutan	3.319.706.406	1.470.390.765	7.317.591.984	17.732.560.893	33.564.523.593	(2.591.029.107)	60.813.744.534	Depreciation

	31 Desember 2024/ 31 December 2024				T o t a l	
	Residensial/ Residential	Industrial/ Industrial	Hospitaliti/ Hospitality	Eliminasi/ Elimination		
Pendapatan	728.033.436.726	141.722.217.972	148.724.378.193	(909.909.910)	1.017.570.122.981	Revenues
A s e t						A s s e t s
Aset segmen	14.948.236.478.950	5.636.151.388.521	287.525.916.611	(8.485.949.139.971)	12.385.964.644.111	Segment assets
Aset grup yang tidak dapat dialokasikan					1.175.509.678.785	Unallocated group assets
Total Aset					13.561.553.184.962	Total Assets
Informasi Segmen Lainnya						Other Segment Information
Pengeluaran modal	2.370.667.397	6.125.300.885	11.204.467.868	-	19.700.436.150	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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI

Perjanjian, ikatan dan kontinjensi penting Grup adalah sebagai berikut:

- (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.

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".

- (b) Berdasarkan Perjanjian Pembelian Tanah tanggal 5 Desember 2013, MSM, entitas anak, akan membeli 424.704 m² tanah yang terletak di Cakung, Jakarta Timur yang dimiliki oleh PT Modern Griya Reksa, pihak berelasi, sebesar Rp 155.016.960.000.

Perjanjian tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir pada tanggal 9 Agustus 2024 dimana MGR dan MSM sepakat untuk memperpanjang jangka waktu pembayaran hutang tersebut sampai dengan September 2025 (Catatan 14 dan 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.
- (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.

33. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows:

- (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.

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) Based on Land Purchase Agreement dated 5 December 2013, MSM, a subsidiary, will purchase 424,704 m² of land located in Cakung, East Jakarta owned by PT Modern Griya Reksa, a related party, amounting to Rp 155,016,960,000.

The agreement was amended several times, the latest was dated 9 August 2024 where MGR and MSM agreed to extend the payment period of the payable to September 2025 (Notes 14 and 31).

- (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, 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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI
(Lanjutan)

Perjanjian, ikatan dan kontinjensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

- (e) MAH, entitas anak, melakukan perjanjian dengan Alaya Spa untuk penyediaan fasilitas spa dan pijat untuk Hotel Swiss-belinn Modern Cikande tanggal 9 Oktober 2023 dengan jangka waktu satu (1) tahun yang berakhir pada tanggal 30 Desember 2024.
- (f) 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*.

- (g) 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.
- (h) 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.
- (i) Perusahaan sedang melakukan pelaporan dalam perkara No. LP/B/568/II/2016/SPKT/POLDA METRO JAYA kepada Teddy 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 dan status Teddy yaitu DPO.

33. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES (Continued)

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

- (e) MAH, a subsidiary, made an agreement with Alaya Spa for provision of spa facility and massage for Swiss-belinn Hotel Modern Cikande dated 9 October 2023 with time period of one (1) year which ends on 30 December 2024.
- (f) Under the agreement dated 10 September 2008 regarding the commitment to carry out business activities in the field of hospitality, PT Bumi Perkasa Permai ("BPP"), 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.

- (g) 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.
- (h) 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.
- (i) The Company pursues a lawsuit in a court case No. LP/B/568/II/2016/SPKT/POLDA METRO JAYA to Teddy 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 and Teddy's status is DPO.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI
(Lanjutan)

Perjanjian, ikatan dan kontinjensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

- (j) Perusahaan dan MSM, entitas anak, merupakan tergugat dua dalam perkara No. 168/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim melawan Suryono Ahli Waris Sapri bin Mayar mengenai bidang tanah yang masuk ke dalam SHGM No. 4003/Cakung Timur, No. 4850/Cakung Timur, dan No. 4595/Cakung Timur yang telah dipindahtangankan melalui AJB yang dilakukan oleh MSM kepada PT Asya Mandira Land. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, masih dalam proses Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- (k) 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 m² yang terletak di Desa Nambo Udik, Cikande, Banten. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, masih dalam proses banding.
- (l) MIE, entitas anak merupakan penggugat dalam perkara No. 49/G/2024/PTUN.SRG melawan Gubernur Provinsi Banten dan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Provinsi Banten mengenai pengelolaan lahan parkir di Ruko Modern Industrial Cikande. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, masih dalam proses di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang.
- (m) 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.
- (n) BIP, entitas anak, merupakan tergugat dalam perkara No. 215/Pdt.G/2024/PN.Ckr mengenai penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 2.720.746 m², terletak di Desa Sukamekar, Kecamatan Sukawangi, Kabupaten Bekasi. 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)

- (j) The Company and MSM, a subsidiary, is a defendant in court case No. 168/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim against Suryono Ahli Waris Sapri bin Mayar regarding the land parcels included in SHGM No. 4003/Cakung Timur, No. 4850/Cakung Timur, and No. 4595/Cakung Timur that have been transferred through AJB conducted by MSM to PT Asya Mandira Land. As of the completion date of the consolidated financial statements, the case is still in process of Kasasi in Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- (k) 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 m² 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.
- (l) MIE, a subsidiary is a plaintiff in case No. 49/G/2024/PTUN.SRG against the Governor of Banten Province and the Banten Province Regional Financial and Asset Management Agency regarding the management of parking lots at Modern Industrial Cikande Shophouse. Up to completion date of the consolidated financial statements, the case is still in the process at the Serang State Administrative Court.
- (m) 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.
- (n) BIP, a subsidiary, is a defendant in case No. 215/Pdt.G/2024/PN.Ckr regarding the case. The plaintiff is the legal owner of a piece of land covering an area of 2,720,746 m², located in Sukamekar Village, Sukawangi Subdistrict, Bekasi Regency. Up to 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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI
(Lanjutan)

Perjanjian, ikatan dan kontinjensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

(o) BIP, entitas anak, merupakan tergugat dalam perkara No. R/LI/86/RES.1.9./IX/2023 Dittipidum tanggal 25 September 2023 dan Surat Pemerintah Penyidikan No. SP.Lidik/381/RES.1.9/2024 Dittipidum tanggal 15 Januari 2024 mengenai pelapor mengklaim memiliki bidang tanah sebesar 1.000 Ha di Desa Sukamekar Kecamatan Sukawangi Kabupaten Bekasi yang sebagian di duduki/ dikuasai oleh BIP. 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)

(o) BIP, a subsidiary, is a defendant in case No. R/LI/86/RES.1.9./IX/2023 Dittipidum dated September 25, 2023 and Government Letter of Investigation No. SP.Lidik/381/RES.1.9/2024 Dittipidum dated 15 January 15 2024 regarding the complainant's claim to own a land plot of 1,000 hectares in Sukamekar Village, Sukawangi District, Bekasi Regency. The whistleblower claimed to own a land plot of 1,000 Ha in Sukamekar Village, Sukawangi Subdistrict, Bekasi Regency which was partially occupied/controlled by BIP. Up to completion date of the consolidated financial statements, the case is still in process.

34. RUGI PER SAHAM

Berikut ini adalah rekonsiliasi faktor-faktor pembilang dan pembagi yang digunakan dalam perhitungan laba bersih per saham dasar:

	<u>2 0 2 5</u>	<u>2 0 2 4</u>	
Laba (rugi) bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	807.032.892.777	(611.516.107.398)	Net profit (loss) attributable to owners of the parent entity
Total rata-rata tertimbang saham yang beredar	11.947.316.422	12.366.611.355	Weighted-average number of shares outstanding
Laba (rugi) bersih per saham dasar	67,55	(49,45)	Basic profit (loss) per share

34. LOSS PER SHARE

The following is a reconciliation of the numerator factors and the denominator used in calculating basic earnings per share:

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 INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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.

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>30 Juni 2025/ 30 June 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
Biaya perolehan diamortisasi			Amortized cost
Kas dan setara kas*	57.033.615.700	189.181.594.129	*Cash and cash equivalents
Piutang usaha	109.994.602.728	109.507.130.061	Trade receivables
Piutang lain-lain	10.145.593.774	9.119.280.437	Other receivables
Dana yang dibatasi penggunaannya	432.335.759.781	458.810.119.509	Restricted funds
T o t a l	<u>609.509.571.983</u>	<u>766.618.124.136</u>	T o t a l

*Tidak termasuk kas masing-masing sebesar Rp 1.539.064.389 dan Rp 1.340.603.238 pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024.

*Excluding cash on hand amounting to Rp 1,539,064,389 and Rp 1,340,603,238 as of 30 June 2025 and 31 December 2024, respectively.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

a. Credit Risk (Continued)

Tidak ada risiko kredit yang signifikan dalam Grup.

There are no significant concentrations of credit risk within the Group.

Tabel analisis aset keuangan Grup pada
30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024:

Aging analysys of the Group's financial assets as of
30 June 2025 and 31 December 2024:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025						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 Hari/Days	31-60 Hari/Days	61-90 Hari/Days	>90 Hari/Days		
Biaya perolehan diamortisasi/ Amortized cost							
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	57.033.615.700	-	-	-	-	57.033.615.700	
Piutang usaha/ Trade receivables	60.725.629.504	2.647.399.126	694.250.796	62.136.704	33.880.855.269	109.994.602.728	
Piutang lain-lain/ Other receivables	10.145.593.774	-	-	-	-	10.145.593.774	
Dana yang dibatasi penggunaannya/ Restricted funds	432.335.759.781	-	-	-	-	432.335.759.781	
Total	560.240.598.759	2.647.399.126	694.250.796	62.136.704	33.880.855.269	609.509.571.983	
	31 Desember 2024/ 31 December 2024						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 Hari/Days	31-60 Hari/Days	61-90 Hari/Days	>90 Hari/Days		
Biaya perolehan diamortisasi/ Amortized cost							
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	189.181.594.129	-	-	-	-	189.181.594.129	
Piutang usaha/ Trade receivables	51.822.480.546	4.429.168.278	1.670.998.902	1.183.267.872	39.318.312.778	109.507.130.061	
Piutang lain-lain/ Other receivables	8.669.280.437	-	-	-	-	450.000.000	
Dana yang dibatasi penggunaannya/ Restricted funds	458.810.119.509	-	-	-	-	458.810.119.509	
Total	708.483.474.621	4.429.168.278	1.670.998.902	1.183.267.872	39.318.312.778	766.618.124.136	

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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:

30 Juni 2025	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Neither past due not impaired			30 June 2025
	Level atas/ High grade	Level standar/ Standard grade	Total	
Biaya perolehan diamortisasi				Amortized cost
Kas dan setara kas	57.033.615.700	-	57.033.615.700	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	-	60.725.629.504	60.725.629.504	Trade receivables
Piutang lain-lain	-	10.145.593.774	10.145.593.774	Other receivables
Dana yang dibatasi penggunaannya	432.335.759.781	-	432.335.759.781	Restricted funds
Total	489.369.375.481	70.871.223.278	560.240.598.759	Total
31 Desember 2024	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Neither past due not impaired			31 December 2024
	Level atas/ High grade	Level standar/ Standard grade	Total	
Biaya perolehan diamortisasi				Amortized cost
Kas dan setara kas	189.181.594.129	-	189.181.594.129	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	-	51.822.480.546	51.822.480.546	Trade receivables
Piutang lain-lain	-	8.669.280.437	8.669.280.437	Other receivables
Dana yang dibatasi penggunaannya	458.810.119.50	-	458.810.119.509	Restricted funds
Total	647.991.713.638	60.491.760.983	708.483.474.621	Total

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 pengingatan 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.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas timbul apabila Grup mengalami kesulitan dalam mewujudkan asetnya atau mengumpulkan dana untuk memenuhi komitmen terkait dengan kewajiban keuangannya.

Eksposur risiko likuiditas Grup timbul terutama dari penempatan dana dari kelebihan penerimaan kas setelah dikurangkan dari penggunaan kas untuk mendukung kegiatan usaha Grup.

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.

Grup menerapkan manajemen risiko likuiditas dengan menetapkan saldo kas yang memadai yang berasal dari penagihan piutang konsumen atau sumber lainnya.

Tabel di bawah ini merupakan jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024:

	Kurang dari 1 tahun/ <i>Less than 1 year</i>	1 - 3 tahun/ <i>1 - 3 years</i>	3 - 5 tahun/ <i>3 - 5 years</i>	Lebih dari 5 tahun/ <i>More than 5 years</i>	T o t a l	
30 Juni 2025						30 June 2025
Utang bank jangka pendek	350.000.000.000	-	-	-	350.000.000.000	Short-term bank loan
Utang usaha	299.179.517.458	-	-	-	299.179.517.458	Trade payables
Utang lain-lain - Pihak ketiga	69.523.040.066	-	-	-	69.523.040.066	Other payables - Third parties
Beban masih harus dibayar	904.953.624.271	-	-	-	904.953.624.271	Accrued expenses
Utang obligasi*	133.357.463.795	4.773.695.401.461	-	-	4.907.052.865.256	*Bonds payable
Utang bank jangka panjang*	327.243.001.067	1.167.119.159.960	1.072.265.625	-	1.495.434.426.652	*Long-term bank loans
Liabilitas sewa*	4.353.543.500	4.507.327.677	635.239.000	-	9.496.110.177	*Lease liabilities
Uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan	13.753.255.077	-	-	-	13.753.255.077	Refundable membership deposits
T o t a l	2.102.363.445.234	5.945.321.889.098	1.707.504.625	-	8.049.392.838.957	T o t a l

* Termasuk pembayaran bunga

* Including interest payments

b. Liquidity Risk

Liquidity risk arises when the Group encounters difficulty in realizing its assets or otherwise raising funds to meet commitments associated with its financial liabilities.

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.

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.

The Group applies liquidity risk management by establishing sufficient cash balances from collection of customers' receivables or other sources.

The table below summarizes the maturity schedule of the Group's financial liabilities based on undiscounted contractual payments as of 30 June 2025 and 31 December 2024:

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024: (Lanjutan)

The table below summarizes the maturity schedule of the Group's financial liabilities based on undiscounted contractual payments as of 30 June 2025 and 31 December 2024: (Continued)

<u>31 Desember 2024</u>	<u>Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year</u>	<u>1 - 3 tahun/ 1- 3 years</u>	<u>3 - 5 tahun/ 3 - 5 years</u>	<u>Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years</u>	<u>T o t a l</u>	<u>31 Desember 2024</u>
Utang bank jangka pendek	380.000.000.000	-	-	-	380.000.000.000	Short-term bank loan
Utang usaha	258.692.816.784	-	-	-	258.692.816.784	Trade payables
Utang lain-lain - Pihak ketiga	66.097.207.023	-	-	-	66.097.207.023	Other payables - Third parties
Beban masih harus dibayar	948.583.927.108	-	-	-	948.583.927.108	Accrued expenses
Utang obligasi*	2.447.421.727.049	4.174.473.244.432	-	-	6.621.894.971.481	*Bonds payable
Utang bank jangka panjang*	140.186.152.986	166.588.788.889	3.294.012.731	-	310.068.954.606	*Long-term bank loans
Liabilitas sewa*	4.912.312.113	5.385.195.677	65.180.000	-	10.362.687.790	*Lease liabilities
Uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan	13.753.255.077	-	-	-	13.753.255.077	Refundable membership deposits
T o t a l	4.259.647.398.140	4.346.447.228.998	3.359.192.731	-	8.609.453.819.869	T o t a l

* 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 mengendalikan 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):

	<u>30 Juni 2025/ 30 June 2025</u>		<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>		
	<u>U S D</u>	<u>Setara dengan/ Equivalent</u>	<u>U S D</u>	<u>Setara dengan/ Equivalent</u>	
A s e t					A s s e t s
Kas dan setara kas	189.630	3.078.270.349	305.663	4.940.119.300	Cash and cash equivalents

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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)

Grup memiliki aset dan liabilitas dalam Dolar AS dengan rincian sebagai berikut (dalam satuan penuh, kecuali jumlah setara Rupiah): (Lanjutan)

The Group has assets and liabilities denominated in US Dollar as follows (in full amounts, except Rupiah equivalent): (Continued)

	30 Juni 2025/ 30 June 2025		31 Desember 2024/ 31 December 2024		
	U S D	Setara dengan/ Equivalent	U S D	Setara dengan/ Equivalent	
Liabilitas					Liabilities
Beban masih harus dibayar	(3.033.637)	(49.245.025.965)	(5.495.616)	(88.820.145.018)	Accrued expense
Utang obligasi	(270.449.764)	(4.390.211.016.969)	(381.375.852)	(6.163.796.512.074)	Bonds payable
Total Liabilitas	(273.483.401)	(4.439.456.042.934)	(386.871.468)	(6.252.616.657.092)	Total Liabilities
Liabilitas - Bersih	(273.293.771)	(4.436.377.772.585)	(386.565.805)	(6.247.676.537.792)	Liabilities - Net

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 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024.

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 30 June 2025 and 31 December 2024.

Pengaruh terhadap pendapatan sebelum pajak sudah termasuk dampak atas derivatif yang ada pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024.

The effect on profit before tax already includes the impact of derivatives outstanding as of 30 June 2025 and 31 December 2024.

	Kenaikan (penurunan)/ Increase (decrease)		
	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Nilai tukar meningkat 5%			Exchange rate increase by 5%
Laba sebelum pajak penghasilan	(221.818.889.232)	(312.383.826.890)	Profit before income tax
Ekuitas	(221.818.889.232)	(312.383.826.890)	Equity
Nilai tukar menurun 5%			Exchange rate decrease by 5%
Laba sebelum pajak penghasilan	221.818.889.232	312.383.826.890	Profit before income tax
Ekuitas	221.818.889.232	312.383.826.890	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.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(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)

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga utang per 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 dengan semua variabel lainnya tetap konstan.

The following table demonstrates the sensitivity to a reasonably possible change in interest rates on loans as of 30 June 2025 and 31 December 2024 with all other variables held constant.

Pendapatan Grup sebelum pajak dipengaruhi dampak atas suku bunga yang mengambang sebagai berikut:

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	
	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024
+5%	(1.092.538.114)	(1.509.955.668)
-5%	1.092.538.114	1.509.955.668

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.

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

35. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

e. Manajemen Permodalan

e. Capital Management

Gearing ratio pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

Gearing ratio as of 30 June 2025 and 31 December 2024 are as follows:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Utang bank jangka pendek	350.000.000.000	380.000.000.000	Short-term bank loan
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			Current portion of long-term liabilities:
Utang Obligasi	-	2.299.697.296.944	Bonds Payable
Liabilitas sewa	3.428.122.859	4.506.748.325	Lease liabilities
Utang bank	73.636.590.987	116.313.457.933	Bank loans
Utang jangka panjang - setelah dikurangi yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			Long-term liabilities - net of current portion:
Liabilitas sewa	5.439.535.732	5.170.509.716	Lease liabilities
Utang obligasi	4.390.211.016.969	3.864.099.215.130	Bonds payable
Utang bank	1.127.514.513.363	153.821.713.639	Bank loans
Dikurangi:			L e s s :
Kas dan setara kas	(58.572.680.089)	(190.522.197.367)	Cash and cash equivalents
Dana yang dibatasi penggunaannya	(432.335.759.781)	(458.810.119.509)	Restricted funds
Sub-total	(490.908.439.870)	(649.332.316.876)	Sub-total
Utang bersih	5.459.321.340.040	6.174.276.624.811	Net debt
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	4.249.773.044.471	3.454.327.802.354	Total equity attributable to owners of the parent entity
Utang bersih dan total ekuitas	9.709.094.384.511	9.628.604.427.165	Net debt and total equity
Gearing ratio	56,23%	64,12%	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:

	30 Juni 2025/ 30 June 2025		31 Desember 2024/ 31 December 2024		
	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	
A S E T					ASSETS
Biaya perolehan diamortisasi					Amortized cost
Kas dan setara kas	58.572.680.089	58.572.680.089	190.522.197.367	190.522.197.367	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	98.010.271.399	98.010.271.399	98.424.228.376	98.424.228.376	Trade receivables
Piutang lain-lain	10.145.593.774	10.145.593.774	8.669.280.437	8.669.280.437	Other receivables
Dana yang dibatasi penggunaannya	432.335.759.781	432.335.759.781	458.810.119.509	458.810.119.509	Restricted funds
T o t a l	599.064.305.043	599.064.305.043	756.425.825.689	756.425.825.689	T o t a l

PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

Tabel berikut menyajikan nilai wajar atas instrumen keuangan Grup: (Lanjutan)

LIABILITAS

Liabilitas keuangan lainnya

Utang bank jangka pendek	350.000.000.000	350.000.000.000	380.000.000.000	380.000.000.000	Short-term bank loans
Utang usaha	299.179.517.458	299.179.517.458	258.692.816.784	258.692.816.784	Trade payables
Utang lain-lain - Pihak ketiga	69.523.040.066	69.523.040.066	66.097.207.023	66.097.207.023	Other payables - Third parties
Beban masih harus dibayar	904.953.624.271	904.953.624.271	948.585.122.108	948.583.927.108	Accrued expenses
Liabilitas sewa	8.867.658.591	8.501.729.466	9.677.258.041	9.677.258.041	Lease liabilities
Uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan	13.753.255.077	13.753.255.077	13.753.255.077	13.753.255.077	Refundable membership deposits
Utang obligasi	4.390.211.016.969	1.503.076.545.880	6.163.796.512.074	2.044.493.015.086	Bonds payable
Utang bank jangka panjang	<u>1.201.151.104.350</u>	<u>1.201.151.104.350</u>	<u>270.135.171.572</u>	<u>270.135.171.572</u>	Long-term bank loans
Total	<u>7.237.639.216.782</u>	<u>4.350.138.816.568</u>	<u>8.110.737.342.679</u>	<u>3.991.432.650.691</u>	Total

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 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 diklasifikasikan pada Hierarki Tingkat 1. Grup tidak memiliki instrumen keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar menggunakan Hierarki Tingkat 2 dan Tingkat 3. Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 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.

36. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)

The following table presents the fair values of financial instruments of the Group: (Continued)

LIABILITIES

Other financial liabilities

Utang bank jangka pendek	380.000.000.000	380.000.000.000	380.000.000.000	380.000.000.000	Short-term bank loans
Utang usaha	258.692.816.784	258.692.816.784	258.692.816.784	258.692.816.784	Trade payables
Utang lain-lain - Pihak ketiga	66.097.207.023	66.097.207.023	66.097.207.023	66.097.207.023	Other payables - Third parties
Beban masih harus dibayar	948.585.122.108	948.583.927.108	948.585.122.108	948.583.927.108	Accrued expenses
Liabilitas sewa	9.677.258.041	8.501.729.466	9.677.258.041	9.677.258.041	Lease liabilities
Uang jaminan keanggotaan yang dapat dikembalikan	13.753.255.077	13.753.255.077	13.753.255.077	13.753.255.077	Refundable membership deposits
Utang obligasi	6.163.796.512.074	1.503.076.545.880	6.163.796.512.074	2.044.493.015.086	Bonds payable
Utang bank jangka panjang	<u>270.135.171.572</u>	<u>1.201.151.104.350</u>	<u>270.135.171.572</u>	<u>270.135.171.572</u>	Long-term bank loans
Total	<u>8.110.737.342.679</u>	<u>4.350.138.816.568</u>	<u>8.110.737.342.679</u>	<u>3.991.432.650.691</u>	Total

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 30 June 2025 and 31 December 2024 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 30 June 2025 and 31 December 2024 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.

Ekshibit E/136

Exhibit E/136

**PT MODERNLAND REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2025 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MODERNLAND REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED
30 JUNE 2025 (UNAUDITED)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

37. OTORISASI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Dewan Direksi bertanggungjawab terhadap penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian interim yang telah difinalkan dan disetujui untuk diterbitkan pada tanggal 30 Juli 2025.

37. AUTHORIZATION OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Directors is responsible for the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements that were completed and approved for publication on 30 July 2025.