

Nomor Surat	046/MDLN-CORSEC/X/26
Nama Perusahaan	PT Modernland Realty Tbk.
Kode Emiten	MDLN
Lampiran	2
Perihal	KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM TERKAIT DENGAN TRANSAKSI MATERIAL PT MODERNLAND REALTY TBK

Dengan ini kami untuk dan atas nama perusahaan menyampaikan Laporan Informasi atau Fakta Material sebagai berikut:

Nama Emiten atau Perusahaan Publik	PT Modernland Realty Tbk.
Bidang Usaha	Berusaha dalam bidang real estat, konstruksi, instalasi dan klub golf
Telepon	021 - 29365888
Faksimili	021 - 29369999
Alamat Surat Elektronik (email)	corporate@modernland.co.id

Tanggal Kejadian	30 September 2026
Jenis Informasi atau Fakta Material	KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM TERKAIT DENGAN TRANSAKSI MATERIAL PT MODERNLAND REALTY TBK

Uraian Informasi atau Fakta Material	Pada tanggal 30 September 2026, MLO, Perseroan dan/atau Anak Perusahaan Penjamin (sebagaimana didefinisikan di bawah) dan para pihak terkait lainnya telah menandatangani berbagai perjanjian sehubungan dengan Perubahan Notes (termasuk Supplemental Indenture dan Amended and Restated Indenture dan berbagai dokumen transaksi lainnya) sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan Scheme of Arrangement yang telah mendapatkan sanction (penetapan atau putusan) dari Pengadilan Tinggi Singapura. OBJEK TRANSAKSI Ketentuan utama dari Perubahan Notes adalah sebagai berikut: a. Tanggal Efektif 30 September 2026. b. Jumlah Terutang pada Tanggal Efektif: US\$289,809,953.21. c. Jatuh Tempo 30 Juni 2028 d. Pengalihan Hak atas Tanah Sebagai bagian dari penyelesaian Notes, Perseroan (dan berbagai anak usahanya) akan mengupayakan pengalihan seluruh hak atas tanah yang berasal dari jaminan hak tanggungan untuk kepentingan Notes yang berlokasi di Jakarta Garden City, Modern Hill dan Bekasi (Aset-Aset Terkait) (dikurangi Jaminan Yang Dilepaskan) kepada suatu perusahaan yang dibentuk untuk kepentingan para pemegang Notes (Perusahaan Penerima) (Pengalihan). Pengalihan ini dimaksudkan untuk dilaksanakan paling lambat 30 Desember 2026 (atau tanggal lain yang disetujui oleh Trustee) setelah pencairan fasilitas pendanaan baru (Batas Waktu Pengalihan). Jaminan Yang Dilepaskan bukan menjadi bagian dari Aset-Aset Terkait selama masih menjadi jaminan dari fasilitas pendanaan baru atau telah dijual atau dialihkan berdasarkan fasilitas pendanaan baru. e. Penghapusan Notes melalui Pengalihan Setelah terpenuhinya pembayaran upfront fee dan pelaksanaan Pengalihan (berikut pembayaran biaya transaksinya), maka Notes akan dihapuskan secara seluruhnya. Setelah Notes dihapuskan seluruhnya, seluruh bunga yang telah terakumulasi sejak tanggal efektif Perubahan Notes sampai dengan Batas Waktu Pengalihan juga akan dihapuskan. Namun demikian, bunga (jika ada) yang terakumulasi sejak Batas Waktu Pengalihan sampai dengan tanggal penghapusan Notes tetap harus diselesaikan secara terpisah. Adapun bunga per tahun untuk Notes berdasarkan Perubahan Notes adalah 3% per tahun dalam bentuk tunai dan/atau payment in-kind dalam bentuk surat utang tambahan. f. Penjualan Aset-Aset Terkait Sebelum Pengalihan Selama Pengalihan belum terlaksana, sebagian atau seluruh dari Aset-Aset Terkait dapat dijual kepada pihak ketiga oleh agen penjualan atau Perseroan, dengan persyaratan yang juga dapat diterima oleh agen penjualan. Untuk tujuan tersebut, Perseroan (dan/atau anak usaha terkait) telah menunjuk agen penjualan dalam mengupayakan penjualan Aset-Aset Terkait. Hasil bersih dari penjualan Aset-Aset Terkait akan didistribusikan kepada para pemegang Notes secara pro rata berdasarkan jumlah Notes yang dimiliki masing-masing pemegang Notes. Dalam hal seluruh Aset-Aset Terkait telah dijual, seluruh Notes akan dianggap telah dilunasi setelah agen pembayaran Notes menerima hasil bersih penjualan tersebut.
---	---

g. Jaminan Perusahaan dan Jaminan Aset
 Dengan tunduk pada ketentuan Pengalihan dan Jaminan Yang Dilepaskan (sebagaimana didefinisikan di bawah), jaminan-jaminan yang diberikan untuk menjamin kewajiban berdasarkan Notes masih sama dan tidak mengalami perubahan, namun demikian dalam Perubahan Notes sudah tidak ada persyaratan untuk menjaga rasio kecukupan jaminan.

h. Fasilitas Pendanaan Baru

Perseroan atau anak usahanya akan memperoleh fasilitas pendanaan baru dengan jumlah setidaknya sebesar US\$34 juta yang diperuntukan pembayaran, antara lain, upfront fee kepada para pemegang Notes sebesar 5% dari total jumlah terutang dan biaya-biaya transaksi

Pengalihan sehubungan dengan pengalihan aset. Jaminan untuk fasilitas pendanaan baru ini akan berasal dari sebagian hak atas tanah yang saat ini menjadi bagian dari jaminan hak tanggungan Notes (Jaminan Yang Dilepaskan). Apabila fasilitas pendanaan baru dan Pengalihan masih belum terlaksana sampai dengan Batas Waktu Pengalihan, Agen Penjualan tetap dapat untuk memasarkan dan menjual Aset-Aset Terkait.

Pembatasan

Pembatasan dalam Perubahan Notes pada dasarnya serupa dengan Notes dengan penyesuaian, yang mana Perseroan berpendapat bahwa secara umum tidak ada pembatasan yang dapat merugikan hak-hak pemegang saham publik.

i. Risiko Peristiwa Wanprestasi

Secara umum, dalam hal terjadinya peristiwa wanprestasi yang berkelanjutan, maka Perseroan dan Anak Perusahaan Penjamin tetap wajib untuk melakukan pembayaran Notes tersebut dan/atau dilakukannya penjualan atau eksekusi atas jaminan yang diberikan untuk kepentingan Notes.

Dampak kejadian, informasi atau fakta material tersebut terhadap kegiatan operasional, hukum, kondisi keuangan, atau kelangsungan usaha Emiten atau Perusahaan Publik

Perseroan berpendapat alasan dan manfaat dari Perubahan Notes adalah antara lain:

- a. Perseroan dapat menghapus jumlah kewajiban Notes sebagai akibat dari Pengalihan kepada Perusahaan Penerima, yang memberikan dampak positif terhadap likuiditas;
- b. Terbukanya akses Perseroan terhadap pembiayaan baru secara lebih mudah;
- c. Perseroan dapat memperbaiki struktur permodalan dan rasio keuangan Perseroan; dan
- d. Terjaganya kelangsungan usaha (going concern) Perseroan serta untuk kepentingan pemegang saham publik.

Perseroan menilai risiko Perubahan Notes adalah antara lain:

- a. Berkurangnya aset Perseroan dan/atau entitas anak Perseroan sebagai akibat dari Pengalihan kepada Perusahaan Penerima, termasuk berkurangnya potensi pendapatan dari Aset-Aset Terkait;
- b. Tidak terpenuhinya kewajiban pembayaran upfront fee dan/atau tidak diperolehnya fasilitas pendanaan baru, sehingga mengganggu proses Pengalihan dalam jangka waktu yang disyaratkan;
- c. Keterlambatan penyelesaian proses administrasi pertanahan sehubungan dengan pelepasan jaminan dan Pengalihan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan; dan
- d. Risiko perpajakan yang dapat timbul sehubungan dengan pengalihan aset.

Demikian untuk diketahui.

Hormat Kami,

PT Modernland Realty Tbk.

Yahya Danu Kusumo Pate

Corporate Secretary

PT Modernland Realty Tbk.

Green Central City, Commercial Area 5th Floor Jl. Gajah Mada No. 188

Telepon : 021 - 29365888 , Fax : 021 - 29369999, www.modernland.co.id

Nama Pengirim	Yahya Danu Kusumo Pate
Jabatan	Corporate Secretary
Tanggal dan Waktu	02-10-2026 16:06
Lampiran	1. 021026 - KI POJK 17 - Notes - MDLN.pdf
	2. Surat Pengantar-Keterbukaan Informasi 021026.pdf

Dokumen ini merupakan dokumen resmi PT Modernland Realty Tbk. yang tidak memerlukan tanda tangan karena dihasilkan secara elektronik oleh sistem pelaporan elektronik. PT Modernland Realty Tbk. bertanggung jawab penuh atas informasi yang tertera didalam dokumen ini.

Letter / Announcement No.	046/MDLN-CORSEC/X/26
Issuer Name	PT Modernland Realty Tbk.
Issuer Code	MDLN
Attachment	2
Subject	INFORMATION DISCLOSURE TO THE SHAREHOLDERS IN CONNECTION WITH A MATERIAL TRANSACTION PT MODERNLAND REALTY TBK

The company hereby announce the Material Information or Facts Report as follows

Name of Issuer or Public Company	PT Modernland Realty Tbk.
Business Activities	Berusaha dalam bidang real estat, konstruksi, instalasi dan klub golf
Telephone	021 - 29365888
Faximile	021 - 29369999
Email Address	corporate@modernland.co.id

Date of Event	30 September 2026
Type of Material Information or Facts	INFORMATION DISCLOSURE TO THE SHAREHOLDERS IN CONNECTION WITH A MATERIAL TRANSACTION PT MODERNLAND REALTY TBK

Description of Material Information or Facts	On 30 September 2026, MLO, the Company and/or the Guarantor Subsidiaries (as defined below), together with the other relevant parties, entered into various agreements in connection with the Notes Amendment, including the Supplemental Indenture, the Amended and Restated Indenture, and various other transaction documents, as a follow-up to the implementation of the Scheme of Arrangement, which had obtained sanction from the High Court of Singapore. OBJECT OF TRANSACTION The principal terms of the Notes Amendment are as follows: a. Effective Date 30 September 2026. b. Outstanding Amount as of the Effective Date US\$289,809,953.21. c. Maturity Date 30 June 2028. d. Transfer of Land Rights As part of the settlement of the Notes, the Company and certain of its subsidiaries will seek to transfer all land rights subject to security interests for the benefit of the Notes located in Jakarta Garden City, Modern Hill, and Bekasi (the Relevant Assets), excluding the Released Security, to a company established for the benefit of the Noteholders (the Recipient Company) (the Transfer). The Transfer is intended to be completed no later than 30 December 2026, or such other date as may be agreed by the Trustee, following the disbursement of the new financing facility (the Transfer Deadline). The Released Security shall not form part of the Relevant Assets for so long as it remains security for the new financing facility or has been sold or transferred pursuant to the new financing facility. e. Cancellation of the Notes through the Transfer Upon completion of the upfront fee payment and the Transfer, including payment of the related transaction costs, the Notes will be cancelled in full. Following the full cancellation of the Notes, all interest accrued from the effective date of the Notes Amendment up to the Transfer Deadline will also be cancelled. However, any interest accrued from the Transfer Deadline until the date on which the Notes are cancelled will remain payable separately. The annual interest rate applicable to the Notes under the Notes Amendment is 3% per annum, payable in cash and/or as payment-in-kind in the form of additional debt securities. f. Sale of the Relevant Assets Prior to the Transfer Prior to completion of the Transfer, some or all of the Relevant Assets may be sold to third parties by the sales agent or the Company on terms acceptable to the sales agent. For this purpose, the Company and/or the relevant subsidiaries have appointed a sales agent to facilitate the sale of the Relevant Assets. The net proceeds from the sale of the Relevant Assets will be distributed to the Noteholders on a pro rata basis according to the amount of Notes held by each Noteholder. If all of the Relevant Assets have been sold, the Notes will be deemed fully repaid once the Notes paying agent has received the net proceeds from such sale. g. Corporate Guarantees and Asset Security Subject to the provisions relating to the Transfer and the Released Security (as defined below), the guarantees and security provided to secure the obligations under the Notes will remain substantially unchanged. However, under the Notes
---	--

Amendment, there is no longer any requirement to maintain a security coverage ratio.

h. New Financing Facility

The Company or its subsidiaries will obtain a new financing facility in an amount of at least US\$34 million, which will be used, among other things, to pay an upfront fee to the Noteholders equal to 5% of the total outstanding amount and to pay transaction costs relating to the Transfer in connection with the asset transfer.

The security for the new financing facility will comprise certain land rights that currently form part of the security interests securing the Notes (the Released Security). If the new financing facility and the Transfer have not been completed by the Transfer Deadline, the Sales Agent may continue to market and sell the Relevant Assets.

Restrictions

The restrictions under the Notes Amendment are generally similar to those applicable under the Notes, subject to certain adjustments. The Company is of the view that, in general, there are no restrictions that would adversely affect the rights of the public shareholders.

i. Risk of Events of Default

In general, in the event of a continuing event of default, the Company and the Guarantor Subsidiaries will remain obligated to make payments under the Notes and/or the security provided for the benefit of the Notes may be sold or enforced.

Impact of event, material information or facts towards Issuers or Public Company's operational activities, legal, financial condition, or going concern

The Company is of the view that the reasons for and benefits of the Notes Amendment include, among others:

- a. The Company will be able to extinguish the Notes obligations as a result of the Transfer to the Recipient Company, which is expected to have a positive impact on the Company's liquidity;
- b. Improved access for the Company to obtain new financing;
- c. The Company will be able to improve its capital structure and financial ratios; and
- d. The maintenance of the Company's going concern and the interests of its public shareholders.

The Company considers that the risks associated with the Notes Amendment include, among others:

- a. A reduction in the assets of the Company and/or its subsidiaries as a result of the Transfer to the Recipient Company, including a reduction in the potential income generated from the Relevant Assets;
- b. Failure to fulfill the upfront fee payment obligation and/or failure to obtain the new financing facility, which may disrupt the Transfer process within the required timeframe;
- c. Delays in completing the land administration process in connection with the release of security and the Transfer within the prescribed timeframe; and
- d. Tax risks that may arise in connection with the transfer of assets.

Thus to be informed accordingly.

Respectfully,

PT Modernland Realty Tbk.

Yahya Danu Kusumo Pate

Corporate Secretary

PT Modernland Realty Tbk.

Green Central City, Commercial Area 5th Floor Jl. Gajah Mada No. 188

Phone : 021 - 29365888 , Fax : 021 - 29369999, www.modernland.co.id

Sender Name	Yahya Danu Kusumo Pate
Function	Corporate Secretary
Date and Time	02-10-2026 16:06
Attachment	1. 021026 - KI POJK 17 - Notes - MDLN.pdf
	2. Surat Pengantar-Keterbukaan Informasi 021026.pdf

This is an official document of PT Modernland Realty Tbk. that does not require a signature as it was generated electronically by the electronic reporting system. PT Modernland Realty Tbk. is fully responsible for the information contained within this document.