

## PEMBAHARUAN PROSPEKTUS DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran

Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (“DIRE KIK”) Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran (selanjutnya disebut (“DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran”) adalah DIRE KIK yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal beserta peraturan pelaksanaannya.

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran bertujuan untuk melakukan investasi jangka panjang pada Aset Real Estat yang menghasilkan pendapatan dari kegiatan usaha yang berhubungan dengan sektor perhotelan dan pariwisata, dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat, yang dapat memberikan distribusi pendapatan yang stabil dan berkesinambungan serta pertumbuhan atas pokok investasi.

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan melakukan investasi dengan komposisi portofolio investasi minimum 80% (delapan puluh persen) dari Nilai Aktiva Bersih pada Aset Real Estat; dan maksimum 20% (dua puluh persen) dari Nilai Aktiva Bersih pada Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dan/atau Instrumen Pasar Uang dan/atau Portofolio Efek berupa Efek yang diterbitkan di dalam negeri dan/atau instrumen keuangan lain yang memperoleh penetapan OJK sebagai Efek.

Manajer Investasi dapat mengalokasikan maksimum 20% (dua puluh persen) dari Nilai Aktiva Bersih pada kas atau setara kas dalam DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

(Pengertian atas Aset Real Estat dapat dilihat pada Bab I mengenai Istilah dan Definisi).

### PENAWARAN UMUM DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN

PT Ciptadana Asset Management selaku Manajer Investasi melakukan Penawaran Umum atas Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran sebanyak 1.050.000.000 (satu miliar lima puluh juta) Unit Penyertaan pada Masa Penawaran.

Setiap Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran ditawarkan dengan harga sama dengan Nilai Aktiva Bersih awal sebesar Rp100 (seratus Rupiah) per Unit Penyertaan pada Masa Penawaran yang pertama kali.

Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dicatatkan di Bursa Efek. Pemegang Unit Penyertaan tidak dapat melakukan penjualan kembali atas Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang dimilikinya kepada Manajer Investasi.

Setelah berakhirnya Masa Penawaran dan Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran tercatat dan diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia, maka Pemegang Unit Penyertaan hanya dapat melakukan pembelian dan penjualan atas Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang dimilikinya melalui mekanisme perdagangan efek di Bursa Efek Indonesia.

Pemegang Unit Penyertaan dikenakan biaya transaksi Unit Penyertaan di Bursa Efek sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku pada Bursa Efek dan pada masing-masing Pemegang Rekening tempat Pemegang Unit Penyertaan membuka rekening. Uraian lengkap mengenai biaya-biaya dapat dilihat pada Bab XXII Prospektus.

#### MANAJER INVESTASI

**Ciptadana**  
ASSET MANAGEMENT

#### PT Ciptadana Asset Management

Plaza Asia Office Park Unit 2  
Jl. Jendral Sudirman Kav. 59, Jakarta 12190  
Telepon: (62-21) 25574800  
Fax: (62-21) 25574900

#### BANK KUSTODIAN

 **CIMB NIAGA**

#### PT Bank CIMB Niaga Tbk

Menara Sentra Lt 32  
Jl. Iskandarsyah Raya No 1A  
Jakarta 12160, Indonesia  
Telepon : (021) 250 5151  
Faksimili : (021) 252 6757

SEBELUM ANDA MEMUTUSKAN UNTUK MEMBELI UNIT PENYERTAAN INI ANDA HARUS TERLEBIH DAHULU MEMPELAJARI ISI PROSPEKTUS INI KHUSUSNYA PADA BAGIAN MANAJER INVESTASI (BAB XXIII), TUJUAN DAN KEBIJAKAN INVESTASI (BAB V), ASET REAL ESTAT DAN ASET YANG BERKAITAN DENGAN REAL ESTAT (BAB VI) DAN FAKTOR-FAKTOR RISIKO (BAB IX).

OTORITAS JASA KEUANGAN (“OJK”) TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI PROSPEKTUS INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM

**BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NO. 21 TAHUN 2011  
TENTANG OTORITAS JASA KEUANGAN (“UNDANG-UNDANG OJK”)**

Dengan berlakunya Undang-Undang OJK, sejak tanggal 31 Desember 2012 fungsi, tugas dan wewenang pengaturan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal telah beralih dari BAPEPAM dan LK kepada OJK, sehingga semua rujukan kepada kewenangan BAPEPAM dan LK dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, menjadi kepada OJK.

**UNTUK DIPERHATIKAN**

**DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN TIDAK TERMASUK INSTRUMEN INVESTASI YANG DIJAMIN OLEH PEMERINTAH, BANK INDONESIA, ATAU PIHAK INSTITUSI LAINNYA. SEBELUM MEMBELI UNIT PENYERTAAN, CALON INVESTOR HARUS TERLEBIH DAHULU MEMPELAJARI DAN MEMAHAMI PROSPEKTUS DAN DOKUMEN PENAWARAN LAINNYA. ISI DARI PROSPEKTUS DAN DOKUMEN PENAWARAN LAINNYA BUKANLAH SUATU SARAN BAIK DARI SISI BISNIS, HUKUM MAUPUN PAJAK. OLEH KARENA ITU, CALON PEMEGANG UNIT PENYERTAAN DISARANKAN UNTUK MEMINTA PERTIMBANGAN ATAU NASEHAT DARI PIHAK-PIHAK YANG BERKOMPETEN SEHUBUNGAN DENGAN INVESTASI DALAM DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN. CALON PEMEGANG UNIT PENYERTAAN HARUS MENYADARI BAHWA TERDAPAT KEMUNGKINAN PEMEGANG UNIT PENYERTAAN AKAN MENANGGUNG RISIKO SEHUBUNGAN DENGAN UNIT PENYERTAAN YANG DIPEGANGNYA. SEHUBUNGAN DENGAN KEMUNGKINAN ADANYA RISIKO TERSEBUT, APABILA DIANGGAP PERLU CALON PEMEGANG UNIT PENYERTAAN DAPAT MEMINTA PENDAPAT DARI PIHAK-PIHAK YANG BERKOMPETEN ATAS ASPEK BISNIS, HUKUM, KEUANGAN, PAJAK, MAUPUN ASPEK LAIN YANG RELEVAN.**

**PERKIRAAN YANG TERDAPAT DALAM PROSPEKTUS YANG MENUNJUKKAN INDIKASI HASIL INVESTASI DARI DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN, BILA ADA, HANYALAH PERKIRAAN DAN TIDAK ADA KEPASTIAN ATAU JAMINAN BAHWA PEMEGANG UNIT PENYERTAAN AKAN MEMPEROLEH HASIL INVESTASI YANG SAMA DI MASA YANG AKAN DATANG, DAN INDIKASI INI BUKAN MERUPAKAN JANJI ATAU JAMINAN DARI MANAJER INVESTASI ATAS TARGET HASIL INVESTASI MAUPUN POTENSI HASIL INVESTASI, BILA ADA, YANG AKAN DIPEROLEH OLEH CALON PEMEGANG UNIT PENYERTAAN. PERKIRAAN TERSEBUT AKAN DAPAT BERUBAH SEBAGAI AKIBAT DARI BERBAGAI FAKTOR, TERMASUK ANTARA LAIN FAKTOR-FAKTOR YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM BAB IX MENGENAI FAKTOR-FAKTOR RISIKO.**

## DAFTAR ISI

|        |   |     |
|--------|---|-----|
| I.     | ISTILAH DAN DEFINISI .....  | 4   |
| II.    | RINGKASAN UMUM.....   | 11  |
|        | 2.1 Informasi .....   | 11  |
|        | 2.2 Keunggulan Kompetitif.....  | 11  |
|        | 2.3 Struktur DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran .....  | 13  |
|        | 2.4 Biaya-Biaya .....   | 13  |
|        | 2.5 Ringkasan Penjualan.....  | 14  |
| III.   | INFORMASI MENGENAI DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN.....   | 15  |
|        | 3.1 Pembentukan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.....  | 15  |
|        | 3.2 DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran .....   | 15  |
|        | 3.3 Kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.....   | 16  |
|        | 3.4 Aset Real Estat.....  | 16  |
|        | 3.5 Pengelola DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.....  | 17  |
| IV.    | STRUKTUR DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN .....  | 19  |
| V.     | TUJUAN DAN KEBIJAKAN INVESTASI .....  | 20  |
|        | 5.1 Tujuan Investasi .....  | 20  |
|        | 5.2 Kebijakan Investasi.....  | 20  |
|        | 5.3 Penambahan Investasi .....  | 20  |
|        | 5.4 Strategi Investasi .....  | 20  |
|        | 5.5 Kebijakan Pembagian Hasil Investasi.....  | 22  |
|        | 5.6 Pembatasan Dalam Pengelolaan<br>DIRE .....  | 23  |
|        | 5.7 Pembelian, Pengelolaan dan Penjualan Aset Real Estat .....  | 23  |
| VI.    | ASET REAL ESTAT DAN ASET YANG BERKAITAN DENGAN REAL ESTAT DIRE CIPTADANA<br>PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN .....  | 26  |
|        | 6.1 Aset Real Estat.....  | 26  |
|        | 6.2 Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dan/atau Instrumen Pasar Uang Atau Portofolio<br>Efek Yang Diterbitkan di Dalam Negeri dan/atau Instrumen Keuangan Lain yang Memperoleh<br>Penetapan OJK Sebagai Efek dan/atau Kas Atau Setara Kas..... | 27  |
| VII.   | PERKIRAAN PROYEKSI KINERJA.....   | 28  |
| VIII.  | METODE PENILAIAN DAN PENGUMUMAN PENILAIAN ASET REAL ESTAT DAN ASET YANG<br>BERKAITAN DENGAN REAL ESTAT .....  | 30  |
| IX.    | FAKTOR-FAKTOR RISIKO .....  | 31  |
| X.     | HAK-HAK PEMEGANG UNIT PENYERTAAN .....  | 35  |
| XI.    | PERSYARATAN DAN TATA CARA PEMBELIAN UNIT PENYERTAAN .....   | 37  |
| XII.   | PELUNASAN UNIT PENYERTAAN PADA TANGGAL PELUNASAN.....   | 39  |
| XIII   | TATA CARA PENJUALAN UNIT PENYERTAAN.....  | 40  |
| XIIV.  | SKEMA PEMBELIAN DAN PENJUALAN KEMBALI UNIT PENYERTAAN.....  | 41  |
| XV.    | RAPAT UMUM PEMEGANG UNIT PENYERTAAN (RUPUP).....  | 42  |
| XVI.   | PEMBUBARAN DAN LIKUIDASI DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN<br>.....   | 46  |
| XVII.  | TAHUN BUKU, LAPORAN TAHUNAN DAN LAPORAN KEUANGAN TAHUNAN .....  | 49  |
| XVIII. | PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN DOKUMEN-DOKUMEN YANG TERKAIT .....  | 50  |
| XIX.   | PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG TERKAIT .....   | 51  |
| XX.    | PERPAJAKAN.....   | 52  |
| XXI.   | ALOKASI BIAYA.....  | 53  |
| XXII.  | INFORMASI MENGENAI MANAJER INVESTASI.....   | 55  |
| XXIII. | INFORMASI MENGENAI BANK KUSTODIAN.....  | 58  |
| XXIV.  | INFORMASI MENGENAI SPC .....  | 59  |
| XXV.   | INFORMASI MENGENAI PENILAI .....  | 61  |
| XXVI.  | INFORMASI MENGENAI PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL LAINNYA.....   | 62  |
| XXVII. | PENDAPAT PENILAI .....  | 63  |
| XXVIII | LAPORAN KEUANGAN AUDITED 2021.....  | 141 |

|       |   |     |
|-------|---|-----|
| XXIX. | PENYELESAIAN PENGADUAN PEMEGANG UNIT PENYERTAAN .....   | 190 |
| XXX.  | PENYELESAIAN SENGKETA.....  | 191 |
| XXXI. | PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR-FORMULIR BERKAITAN DENGAN PEMBELIAN UNIT PENYERTAAN..... | 192 |



## I. ISTILAH DAN DEFINISI

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Afiliasi                              | <p>Berarti pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Pasar Modal, berarti:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;</li><li>hubungan antara 1 (satu) pihak dengan pegawai, Direktur, atau Komisaris dari pihak tersebut;</li><li>hubungan antara 2 (dua) perusahaan di mana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota Direksi atau Komisaris yang sama;</li><li>hubungan antara perusahaan dengan suatu pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut;</li><li>hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung oleh pihak yang sama; atau</li><li>hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.</li></ol> |
| Agen Penjual                          | <p>Berarti Agen Penjual Efek Reksa Dana sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 39/POJK.04/2014 tanggal 30 Desember 2014 perihal Agen Penjual Efek Reksa Dana, beserta penjelasannya dan perubahan-perubahannya serta penggantinya yang mungkin ada di kemudian hari untuk melakukan penjualan Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.</p>   |
| Akuntan                               | <p>Berarti akuntan publik yang terdaftar di OJK.</p>  |
| Aset Real Estat                       | <p>Berarti Kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran sebagaimana dirinci dalam Bab VI Prospektus.</p>  |
| Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat | <p>Berarti Kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berbentuk Efek Perusahaan Real Estat yang tercatat di Bursa Efek dan/atau diterbitkan oleh Perusahaan Real Estat.</p> <p>Efek-efek yang diterbitkan oleh SPC dalam rangka investasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran pada Aset Real Estat dengan menggunakan SPC tidak termasuk dalam pengertian Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat.</p>  |
| Bank Kustodian                        | <p>Berarti Bank Umum yang telah mendapat persetujuan OJK untuk menyelenggarakan kegiatan usaha sebagai Kustodian.</p>   |
| BAPEPAM dan LK                        | <p>Berarti lembaga yang melakukan pembinaan, pengaturan, dan pengawasan sehari-hari kegiatan Pasar Modal sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Pasar Modal.</p> <p>Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (“Undang-undang OJK”), sejak tanggal 31 Desember 2012 fungsi, tugas dan wewenang pengaturan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal telah beralih dari BAPEPAM dan LK kepada OJK, sehingga semua rujukan kepada kewenangan BAPEPAM dan LK dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, menjadi kepada OJK.</p>  |
| Bukti Kepemilikan Unit Penyertaan     | <p>Berarti bukti kepesertaan Pemegang Unit Penyertaan dalam DIRE KIK, Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yaitu Surat Konfirmasi Transaksi Unit Penyertaan yang berlaku sebagai bukti kepemilikan Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat.</p>   |
| Bursa Efek                            | <p>Berarti PT Bursa Efek Indonesia.</p>   |
| Daftar Pemegang Unit                  | <p>Berarti daftar yang memuat keterangan tentang kepemilikan Unit</p>   |

|   |                      |  |
|---|----------------------|--|
| Penyertaan  |                      | <p>Penyertaan oleh Pemegang Unit Penyertaan. Daftar Pemegang Unit Penyertaan menjadi dasar bagi Manajer Investasi dan Bank Kustodian untuk melaksanakan pembayaran dan hak-hak lainnya berdasarkan Kontrak.</p> <p>Sehubungan dengan dicatatkannya Unit Penyertaan pada Bursa Efek, daftar tersebut akan dibuat dan disimpan oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian berdasarkan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian. Daftar Pemegang Unit Penyertaan menjadi dasar bagi Manajer Investasi dan Bank Kustodian untuk melaksanakan pembayaran dan hak-hak lainnya berdasarkan Kontrak dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.</p> |
| Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (DIRE KIK) |                      | Berarti wadah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berdasarkan Undang-Undang Pasar Modal beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 64/POJK.04/2017 tanggal 21 Desember 2017, yang dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk selanjutnya diinvestasikan pada Aset Real Estat dan/atau Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dan/atau kas dan setara kas.   |
| DIRE Properti Padjajaran  | Ciptadana Perhotelan | Berarti DIRE KIK sebagaimana termaktub dalam akta Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran Nomor 25 tanggal 27 September 2018, dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., notaris di Jakarta antara PT Ciptadana Asset Management sebagai Manajer Investasi dan PT Bank CIMB Niaga Tbk sebagai Bank Kustodian.  |
| Prospektus  |                      | Berarti setiap pernyataan yang dicetak atau informasi tertulis yang mencakup rincian dan fakta material dalam rangka penerbitan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dengan tujuan masyarakat membeli Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.  |
| Efek  |                      | Berarti surat berharga, yaitu surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti utang, Unit Penyertaan Kontrak Investasi Kolektif, kontrak berjangka atas Efek dan setiap derivatif dari Efek.   |
| Formulir Pembelian Unit Penyertaan  |                      | Berarti formulir yang diterbitkan oleh Manajer Investasi dan dipakai oleh calon pembeli untuk membeli Unit Penyertaan yang diisi, ditandatangani dan diajukan oleh calon Pemegang Unit Penyertaan kepada Manajer Investasi, Agen Penjual yang ditunjuk oleh Manajer Investasi (jika ada) pada Masa Penawaran.  |
| Formulir Profil Pemodal   |                      | Berarti formulir yang diterbitkan oleh Manajer Investasi dan harus diisi secara lengkap oleh Pemegang Unit Penyertaan mengenai data dan informasi mengenai profil risiko pemodal DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran sebelum melakukan pembelian Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang pertama kali.  |
| Hari Bursa  |                      | Berarti setiap hari diselenggarakannya perdagangan efek di Bursa Efek, yaitu hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional atau dinyatakan sebagai hari libur oleh Bursa Efek.  |
| Hari Kalender   |                      | Berarti setiap hari dalam satu tahun sesuai dengan Kalender Gregorius tanpa terkecuali termasuk hari Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah.   |

|   |   |
|---|---|
| Hari Kerja  | Berarti hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia.  |
| Hak Guna Bangunan (HGB)   | Berarti hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Bagian V Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 (seribu sembilan ratus enam puluh) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut juga "Undang-Undang Pokok Agraria").  |
| Instrumen Pasar Uang  | Berarti instrumen yang ditransaksikan di pasar uang, yang meliputi instrumen yang diterbitkan dengan jangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun, instrumen yang akan jatuh tempo dalam waktu 1 (satu) tahun, sertifikat deposito dan instrumen lain yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, termasuk yang tidak bertentangan dengan prinsip Syariah.  |
| Kekayaan Ciptadana Perhotelan Padjajaran DIRE Properti                      | Berarti kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berupa Aset Real Estat dan/atau Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dan/atau Instrumen Pasar Uang atau portofolio Efek yang diterbitkan di dalam negeri dan/atau instrumen keuangan lain yang memperoleh penetapan OJK sebagai Efek dan/atau kas atau setara kas sebagaimana dimaksud dalam Bab VI Prospektus.   |
| Ketentuan Kerahasiaan Dan Keamanan Data Dan/Atau Informasi Pribadi Konsumen | Berarti ketentuan mengenai kerahasiaan dan keamanan data dan/atau informasi pribadi konsumen sebagaimana diatur dalam POJK tentang Perlindungan Konsumen dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14/SEOJK.07/2014 tanggal 20 Agustus 2014 tentang Kerahasiaan Dan Keamanan Data Dan/Atau Informasi Pribadi Konsumen, beserta penjelasannya, dan perubahan-perubahannya dan penggantian yang mungkin ada di kemudian hari.   |
| Kontrak Kolektif Investasi  | Berarti akta Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran Nomor 25 tanggal 27 September 2018, dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta antara PT Ciptadana Asset Management sebagai Manajer Investasi dan PT Bank CIMB Niaga Tbk sebagai Bank Kustodian, yang mengikat Pemegang Unit Penyertaan berdasarkan Undang-Undang Pasar Modal beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya, di mana Manajer Investasi diberi wewenang untuk mengelola portofolio investasi kolektif dan Bank Kustodian diberi wewenang untuk melaksanakan penitipan kolektif.  |
| Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian  | Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) berkedudukan di Jakarta yang menjalankan kegiatan usaha sebagai Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang Pasar Modal. Dalam hal Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dicatitkan di Bursa Efek maka Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian akan melaksanakan antara lain pengadministrasian dan pendistribusian pembayaran serta hak-hak lain yang berkaitan dengan kepemilikan Unit Penyertaan berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Unit Penyertaan Dana investasi Real Estat, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian. |
| Manajer Investasi   | Berarti pihak yang telah mendapatkan izin usaha dari OJK sebagai Manajer Investasi untuk melakukan kegiatan usaha mengelola Kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran untuk para Pemegang Unit Penyertaan, dalam hal ini adalah PT Ciptadana Asset Management.   |
| Masa Penawaran  | Berarti masa di mana Manajer Investasi akan melakukan Penawaran Umum dan menjual Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran kepada masyarakat pemodal dengan melakukan   |

|  |  |
|--|--|
|  | Penawaran Umum atas Unit Penyertaan yang tanggal dan jangka waktunya akan ditentukan oleh Manajer Investasi, yang dapat dilakukan beberapa kali oleh Manajer Investasi sesuai dengan rencana investasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dengan tetap memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.   |
| <i>Net Property Income</i>                                       | Berarti laba operasional tahun berjalan yang diperoleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran setelah dikurangi dengan beban usaha dan pajak yang berkaitan dengan Aset Real Estat ditambah beban penyusutan pada tahun berjalan.   |
| Nilai Aktiva Bersih  | Berarti nilai pasar yang wajar dari suatu Efek dan kekayaan lain dari DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dikurangi seluruh kewajiban.   |
| Nilai Divestasi  | Berarti nilai Aset Real Estat berdasarkan harga penjualan Aset Real Estat.   |
| Otoritas Jasa Keuangan (OJK)                                     | Berarti lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang OJK.  |
| Pasar Uang   | Berarti bagian dari sistem keuangan yang bersangkutan dengan kegiatan perdagangan, pinjam meminjam atau pendanaan berjangka pendek sampai dengan 1 (satu) tahun dalam mata uang Rupiah yang berperan dalam transmisi kebijakan moneter, pencapaian stabilitas sistem keuangan dan kelancaran sistem pembayaran.  |
| Pemegang Rekening  | Berarti partisipan pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian yang membuka Sub Rekening Efek atas nama Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, di mana Pemegang Rekening bertindak untuk kepentingan Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang tercatat pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagai Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan ketentuan-ketentuan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian. |
| Pemegang Unit Penyertaan   | Berarti pihak-pihak yang membeli dan memiliki Unit Penyertaan.   |
| Penawaran Umum   | Berarti kegiatan penawaran Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang dilakukan oleh Manajer Investasi untuk menjual Unit Penyertaan kepada masyarakat pemodal berdasarkan tata cara yang diatur dalam Undang-Undang Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya serta Kontrak Investasi Kolektif.  |
| Penilai  | Berarti pihak yang melakukan penilaian aset/properti dan terdaftar di OJK.   |
| Penyedia Jasa Keuangan di Sektor Pasar Modal                     | Berarti Perusahaan Efek yang melakukan kegiatan usaha sebagai Penjamin Emisi Efek, Perantara Pedagang Efek, dan/atau Manajer Investasi, serta Bank Umum yang menjalankan fungsi Kustodian. Dalam Prospektus ini istilah Penyedia Jasa Keuangan di Sektor Pasar Modal sesuai konteksnya berarti Manajer Investasi dan Bank Kustodian dan/atau Agen Penjual yang ditunjuk oleh Manajer Investasi (jika ada).   |
| Perjanjian Pendaftaran Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat | Berarti perjanjian yang dibuat antara Manajer Investasi dan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, perihal pendaftaran Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, berikut perubahan-perubahannya  |

|  |   |
|--|---|
|  | dan/atau penambahan-penambahannya dan/atau pembaharuan-pembaharuannya yang sah.   |
| Perjanjian Pengelolaan Administrasi Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat  | Berarti perjanjian yang dibuat antara Bank Kustodian dengan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian antara lain meliputi administrasi Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan distribusi pembayaran pembagian hasil investasi dan pelunasan Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan hak-hak lain yang berkaitan dengan kepemilikan Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, berikut perubahan-perubahannya dan/atau penambahan-penambahannya dan/atau pembaharuan-pembaharuannya yang sah. |
| POJK Tentang Perlindungan Konsumen   | Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tanggal 26 Juli 2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, beserta penjelasannya, dan perubahan-perubahannya dan penggantinya yang mungkin ada di kemudian hari.  |
| POJK Tentang Penerapan Program Anti Pencucian Uang, Pencegahan Pendanaan Terorisme, Dan Pencegahan Pendanaan Proliferasi Senjata Pemusnah Massal di Sektor Jasa Keuangan | POJK Tentang Penerapan Program Anti Pencucian Uang, Pencegahan Pendanaan Terorisme, Dan Pencegahan Pendanaan Proliferasi Senjata Pemusnah Massal Di Sektor Jasa Keuangan adalah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 8 Tahun 2023 tanggal 14 Juni 2023 tentang Penerapan Program Anti Pencucian Uang, Pencegahan Pendanaan Terorisme, Dan Pencegahan Pendanaan Proliferasi Senjata Pemusnah Massal Di Sektor Jasa Keuangan, beserta serta perubahan-perubahannya dan penggantinya yang mungkin ada di kemudian hari.  |
| POJK Tentang DIRE  | Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 64/POJK.04/2017 tanggal 21 Desember 2017 tentang DIRE KIK.   |
| PPAT   | Berarti Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran----Tanah.  |
| Program APU, PPT dan PPPSPM Di Sektor Jasa Keuangan  | Program APU, PPT dan PPPSPM di Sektor Jasa Keuangan adalah upaya pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang, tindakan pidana pendanaan terorisme dan pendanaan proliferasi senjata pemusnah massal sebagaimana dimaksud di dalam POJK Tentang Penerapan Program Anti Pencucian Uang, Pencegahan Pendanaan Terorisme, dan Pencegahan Pendanaan Proliferasi Senjata Pemusnah Massal di Sektor Jasa Keuangan.   |
| Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan (RUPUP)  | Berarti Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan, sebagaimana dimaksud dalam Bab XVI Prospektus.   |
| Rekening Efek  | Berarti rekening yang memuat catatan mengenai posisi Unit Penyertaan dan atau dana Pemegang Rekening termasuk milik Unit Penyertaan yang dicatat di Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.   |
| SEOJK Tentang Pelayanan dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen Pada Pelaku Usaha Jasa Keuangan  | Berarti Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 2/SEOJK.07/2014 tanggal 14 Februari 2014 tentang Pelayanan Dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen Pada Pelaku Usaha Jasa Keuangan, beserta penjelasannya, dan perubahan-perubahannya dan penggantinya yang mungkin ada di kemudian hari.  |
| <i>Special Purpose Company (SPC)</i>   | Berarti Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang sahamnya akan dimiliki oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran paling   |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>kurang 99,9% (sembilan puluh sembilan koma sembilan persen) dari modal disetor. Keterangan mengenai SPC tersebut akan dijelaskan secara lebih terperinci pada Bab XXV Prospektus.</p>   |
| Surat Konfirmasi Transaksi Unit Penyertaan   | <p>Berarti konfirmasi tertulis dan/atau laporan saldo kepemilikan Unit Penyertaan dalam Rekening Efek yang diterbitkan oleh Pemegang Rekening berdasarkan perjanjian pembukaan Rekening Efek dengan Pemegang Unit Penyertaan, dan konfirmasi tersebut menjadi dasar bagi Pemegang Unit Penyertaan untuk mendapatkan hak-haknya sebagai Pemegang Unit Penyertaan.</p>   |
| Surat OJK Tentang Kebijakan Pembagian Hasil Investasi Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif | <p>Berarti Surat Otoritas Jasa Keuangan Nomor: S-903/PM.21/2018 tanggal 20 Agustus 2018 perihal Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif beserta penjelasannya, dan perubahan-perubahannya dan penggantinya yang mungkin ada di kemudian hari.</p>   |
| Tanggal Emisi  | <p>Berarti tanggal dimana Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran diterbitkan dengan Nilai Aktiva Bersih awal DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dihitung sebesar Rp100 (seratus Rupiah). Tanggal Emisi jatuh selambat-lambatnya pada Hari Bursa ke-3 (ketiga) setelah berakhirnya Masa Penawaran.</p>  |
| Tanggal Pelunasan  | <p>Berarti suatu tanggal di mana seluruh Aset Real Estat dalam portofolio investasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran telah dijual kepada pihak lain dan Manajer Investasi bermaksud untuk tidak menggunakan atau tidak dapat menggunakan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran lagi untuk melakukan investasi dalam Aset Real Estat karena sebab apapun, dan keadaan tersebut telah berlangsung berturut-turut selama maksimum 6 (enam) bulan, hal mana karenanya Manajer Investasi untuk kepentingan Pemegang Unit Penyertaan wajib membeli kembali seluruh Unit Penyertaan yang masih dimiliki oleh Pemegang Unit Penyertaan dengan harga yang ditetapkan berdasarkan Nilai Aktiva Bersih DIRE KIK DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran pada Tanggal Pelunasan tersebut. Tanggal Pelunasan jatuh pada Hari Bursa yang tanggalnya akan diberitahukan oleh Manajer Investasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelumnya.</p> |
| Tanggal Pengumuman Kinerja Keuangan Triwulanan   | <p>Berarti tanggal-tanggal di mana Manajer Investasi akan mengumumkan kinerja keuangan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, yaitu jatuh pada setiap tanggal-tanggal sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 Maret atas kinerja 1 Oktober – 31 Desember sebelumnya</li> <li>- 15 Mei atas kinerja 1 Januari – 31 Maret sebelumnya</li> <li>- 15 Agustus atas kinerja 1 April – 30 Juni sebelumnya</li> <li>- 15 November atas kinerja 1 Juli – 30 September sebelumnya</li> </ul> <p>Apabila Tanggal Pengumuman Kinerja Keuangan Triwulanan jatuh bukan pada Hari Bursa maka akan dimundurkan ke tanggal berikutnya yang merupakan Hari Bursa terdekat.</p>  |
| Tanggal Pembagian Hasil Investasi  | <p>Berarti tanggal-tanggal di mana Manajer Investasi sesuai dengan kewenangannya berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif dapat membagikan hasil investasi sesuai dengan Kebijakan Pembagian Hasil Investasi. Tanggal-Tanggal Pembagian Hasil Investasi jatuh pada tanggal yang ditentukan oleh Manajer Investasi dengan ketentuan dalam hal DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran memperoleh keuntungan, hasil investasi akan dibagikan minimal 1 (satu) kali dalam setahun.</p>  |
| Tanggal Pengumuman Nilai Aktiva Bersih   | <p>Berarti tanggal-tanggal di mana Manajer Investasi akan mengumumkan Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran paling</p>   |

sedikit 1 (satu) bulan sekali. Pemberitahuan Nilai Aktiva Bersih bulan yang bersangkutan akan dilaksanakan paling lambat 45 (empat puluh lima) hari setelah akhir bulan tersebut, yang tanggalnya akan ditentukan oleh Manajer Investasi.

Apabila suatu Tanggal Pemberitahuan Nilai Aktiva Bersih dilakukan kurang dari satu bulan setelah suatu Tanggal Pembagian Hasil Investasi, perhitungan Nilai Aktiva Bersih akan disesuaikan dengan hasil investasi yang dibagikan pada Tanggal Pembagian Hasil Investasi tersebut. Tanggal Pemberitahuan Nilai Aktiva Bersih akan jatuh pada Hari Bursa.

Undang-Undang Pasar Modal

Berarti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.

Unit Penyertaan

Berarti Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat yaitu Efek sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-Undang Pasar Modal yang menunjukkan bagian kepentingan setiap pihak dalam portofolio investasi/kekayaan kolektif berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang terdaftar pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian merupakan bukti penyertaan investasi yang sah dan mengikat dan memberikan hak kepada Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran untuk menerima pembayaran dan hak-hak lainnya berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

## II. RINGKASAN UMUM

Ringkasan umum di bawah ini merupakan bagian dari dan tergantung oleh keseluruhan informasi detail yang terkandung dan dirujuk dalam isi Prospektus ini. Berinvestasi dalam Unit Penyertaan memiliki risiko oleh sebab itu Pemegang Unit Penyertaan diharapkan membaca keseluruhan Prospektus ini dan secara khusus memperhatikan bab-bab yang dirujuk oleh ringkasan umum ini.

Pernyataan yang terdapat dalam Bab VII Perkiraan Proyeksi Kinerja yang bukan merupakan fakta historis dapat diartikan sebagai pernyataan yang mengandung perkiraan akan masa mendatang. Pernyataan seperti ini didasari oleh asumsi-asumsi sebagaimana tertera Bab VII Prospektus ini dan dipengaruhi oleh risiko ketidakpastian yang dapat mengakibatkan kinerja aktual berbeda secara signifikan dari kinerja yang diharapkan. Dalam situasi apapun, penyertaan informasi dalam bagian ini tidak dapat dianggap sebagai jaminan, pernyataan atau prediksi sehubungan dengan keakuratan dari asumsi yang digunakan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, Manajer Investasi dan penasehat keuangannya dan Bank Kustodian atau pihak-pihak lainnya, ataupun kepastian bahwa kinerja yang diharapkan akan tercapai. Para Pemegang Unit Penyertaan diperingatkan untuk tidak mengandalkan pernyataan-pernyataan yang mengandung perkiraan akan masa mendatang dalam Prospektus ini tanpa terlebih dahulu melakukan uji tuntas secara menyeluruh dan berkonsultasi dengan pihak profesional yang relevan.

### 2.1 Informasi Mengenai DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran adalah DIRE KIK berdasarkan Undang-Undang Pasar Modal beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya sebagaimana termaktub dalam akta Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran Nomor 25 tanggal 27 September 2018, jo. akta addendum Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran Nomor 17 tanggal 16 Januari 2019, keduanya dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta antara PT Ciptadana Asset Management sebagai Manajer Investasi dan PT Bank CIMB Niaga Tbk sebagai Bank Kustodian.

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran merupakan DIRE KIK yang dibentuk dengan tujuan untuk melakukan investasi jangka panjang pada Aset Real Estat yang biasa digunakan untuk keperluan perhotelan dan pariwisata, dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat, yang dapat memberikan distribusi pendapatan yang stabil dan berkesinambungan serta pertumbuhan atas pokok investasi.

Manajer Investasi menetapkan bahwa DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan melakukan investasi pada Aset-Aset Real Estat yang berlokasi di Jawa Barat.

Sesuai rencana investasi perdananya, PT Ciptadana Asset Management selaku Manajer Investasi dari DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, melakukan Penawaran Umum atas Unit Penyertaan sebanyak 1.050.000.000 (satu miliar lima puluh juta) Unit Penyertaan pada Masa Penawaran.

Setiap Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran ditawarkan dengan harga yang sama dengan Nilai Aktiva Bersih awal sebesar Rp 100 (seratus Rupiah) per Unit Penyertaan pada Masa Penawaran yang pertama kali. Manajer Investasi akan menentukan harga penawaran Unit Penyertaan selanjutnya pada masa penawaran-masa penawaran berikutnya.

Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dicatatkan di Bursa Efek.

### 2.2 Keunggulan Kompetitif

Manajer Investasi memiliki kepercayaan bahwa melakukan investasi di DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran memiliki keunggulan kompetitif sebagai berikut:

#### a. Masih terbatasnya DIRE KIK yang ditawarkan di Indonesia

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran merupakan DIRE KIK di Indonesia yang melakukan investasi jangka panjang pada portofolio Aset Real Estat untuk keperluan perhotelan



dan pariwisata yang memberikan kesempatan kepada Pemegang Unit Penyertaan untuk turut berpartisipasi dalam kegiatan investasi di industri perhotelan dan pariwisata.

**b. Keuntungan dari pertumbuhan sektor perhotelan dan pariwisata dan properti di Indonesia**

Sebagai salah satu sektor yang memberikan kontribusi terhadap Pertumbuhan Domestik Bruto (PDB) Negara, sektor pariwisata telah memberikan kontribusi sebesar 4% dari keseluruhan PDB Indonesia pada tahun 2017. Pemerintah berharap agar kontribusi tersebut dapat terus mengalami peningkatan setiap tahunnya. Harapan tersebut tentunya didukung dengan jumlah kedatangan turis asing, yang secara historis terus meningkat dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2017, berdasarkan data Badan Pusat Statistik, rata-rata sebesar 10,2% per tahunnya.

Dukungan Pemerintah dan tren yang positif dari sektor pariwisata dan perhotelan dipercaya dapat memberikan dampak positif bagi DIRE Ciptadana Propoerti Perhotelan Padjajaran. Dengan keuntungan-keuntungan yang diperoleh dari iklim usaha yang positif tentunya akan memberikan keuntungan kepada para pemegang unit DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

Selain dampak positif yang terlihat dari sektor pariwisata dan perhotelan, keterkaitan hotel dengan industri pertemuan, perjalanan insentif, konvensi dan pameran (MICE) yang sangat erat memberikan keuntungan bagi para pemilik/ penyelenggara hotel dalam meningkatkan pendapatan. Banyaknya perusahaan asing yang beroperasi di Indonesia memberikan Indonesia kesempatan untuk menyelenggarakan banyak acara-acara MICE yang menghadirkan wisatawan dari mancanegara. Berdasarkan data International Congress & Convention Association (ICCA), rata-rata pengeluaran wisatawan dari mancanegara lebih dari USD200 per orang per hari, dimana angka pengeluaran tersebut tujuh kali lipat dari wisatawan domestik.

Dukungan positif juga diberikan oleh Kementrian Pariwisata dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Pariwisata Republik Indonesia No. 5 Tahun 2017 yang mendukung penyelenggaraan MICE di Indonesia. Berdasarkan data Kementrian Pariwisata per November 2017, industri MICE berhasil menyumbang sebesar 20% dari total pendapatan sektor pariwisata. Hal tersebut membuktikan bahwa industri MICE memiliki kontribusi signifikan terhadap sektor pariwisata dan dukungan pemerintah pada industri ini diyakini akan mendorong pertumbuhan industri MICE di Indonesia kedepan.

**c. Potensi pertumbuhan akuisisi yang kuat**

Seiring dengan masih terbatasnya jumlah DIRE KIK di Indonesia, DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran diuntungkan dengan banyaknya jumlah aset potensial untuk diakuisisi di masa mendatang.

**d. Imbal Hasil yang stabil**

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berencana untuk mendistribusikan minimum 90% laba bersih setelah pajak dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil investasi ini akan dibayarkan sesuai dengan Tanggal Pembagian Hasil Investasi.

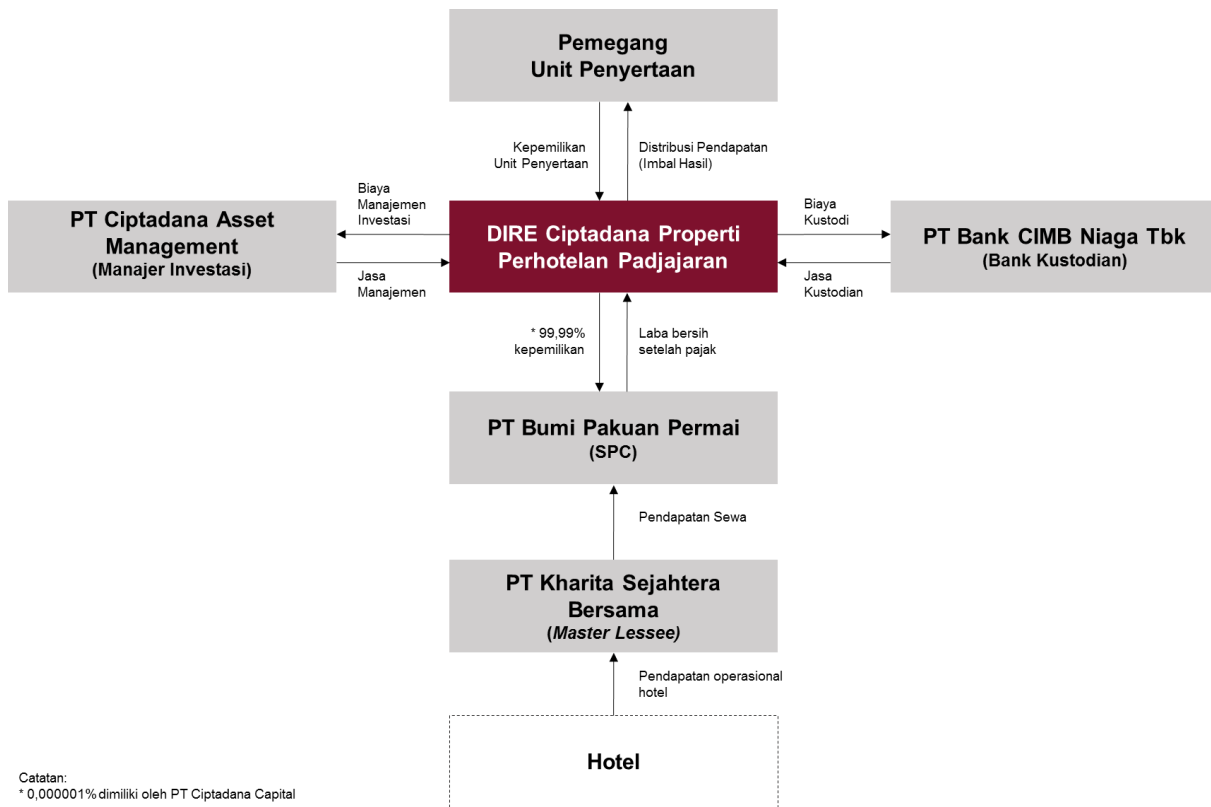
**e. Biaya Manajer Investasi disusun untuk memberikan insentif dan mensejajarkan kepentingan Manajer Investasi dan Pemegang Unit Penyertaan**

Biaya Manajer Investasi terdiri dari dua komponen yaitu biaya tetap dan biaya kinerja, hal ini dilakukan untuk memberikan insentif dan mensejajarkan kepentingan Manajer Investasi dengan Pemegang Unit Penyertaan. Keterangan detail mengenai alokasi biaya-biaya dapat dilihat pada Bab XXII Prospektus ini.

**f. Personil yang kompeten dan berpengalaman**

Tim Pengelola Investasi dari Manajer Investasi terdiri dari individu yang memiliki pengalaman luas di bidangnya, termasuk namun tidak terbatas pada, akuntansi, perbankan, keuangan, real estat dan pengelola keuangan. Manajer Investasi percaya bahwa Pemegang Unit Penyertaan akan diuntungkan dengan pengalaman dari para personil kunci dari DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

### 2.3 Struktur DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran



### 2.4 Biaya-Biaya

Tabel dibawah ini adalah ringkasan dari beberapa biaya yang akan menjadi tanggungan Pemegang Unit Penyertaan:

| Jenis Biaya                     | Jumlah   |
|---------------------------------|--|
| Biaya Pembelian Unit Penyertaan | Tidak dikenakan Biaya Pembelian Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran pada Masa Penawaran. Setelah Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dicatatkan dan diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia, maka Biaya Pembelian Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dikenakan sesuai ketentuan biaya di Bursa Efek Indonesia dan biaya transaksi pembelian efek yang dikenakan oleh masing-masing Perusahaan Efek di mana Pemegang Unit Penyertaan membuka rekening efek. |
| Biaya Penjualan Unit Penyertaan | Biaya Penjualan Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dikenakan sesuai ketentuan biaya di Bursa Efek Indonesia dan biaya transaksi penjualan efek yang dikenakan oleh masing-masing Perusahaan Efek di mana Pemegang Unit Penyertaan membuka rekening efek.  |
| Biaya pemindahbukuan bank       | (Jika ada)   |

Tabel di bawah ini adalah ringkasan dari beberapa biaya yang akan menjadi tanggungan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran atau dapat menjadi tanggungan SPC.

| Jenis Biaya                    | Jumlah  |
|--------------------------------|---|
| Imbalan Jasa Manajer Investasi | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Biaya tetap sebesar maksimum 0,15% (nol koma satu lima persen) tahun dari Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berdasarkan 365 (tiga ratus enam puluh lima) Hari Kalender per tahun atau 366 (tiga ratus enam puluh enam) Hari Kalender per tahun untuk tahun kabisat dan Dibayarkan pada setiap bulan;</li> <li>– Biaya kinerja (<i>performance</i>) sebesar maksimum 1,25% (satu koma dua lima persen) per tahun yang dihitung secara harian dari <i>Net Property Income</i>, berdasarkan 365 (tiga ratus enam puluh lima) Hari Kalender per tahun atau 366 (tiga ratus enam puluh enam) Hari Kalender per tahun untuk tahun kabisat dan dibayarkan pada setiap Tanggal Pembagian Hasil Investasi.</li> </ul> |
| Imbalan Jasa Bank Kustodian    | Maksimum 0,08% (nol koma nol delapan persen) per tahun dihitung secara harian dari Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berdasarkan 365 (tiga ratus enam puluh lima) Hari Kalender per tahun atau 366 (tiga ratus enam puluh enam) Hari Kalender per tahun untuk tahun kabisat dan dibayarkan pada setiap bulan.   |

## 2.5 Ringkasan Penjualan

| Perihal  | Keterangan  |
|--|---|
| DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran                          | DIRE KIK yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Pasar Modal beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya sebagaimana termaktub dalam akta Kontrak Investasi Kolektif  |
| Manajer investasi  | PT Ciptadana Asset Management   |
| Bank Kustodian   | PT Bank CIMB Niaga Tbk  |
| Penasehat keuangan   | PT Ciptadana Capital  |
| Penasehat Hukum  | Ardianto & Masniari Counselor at Law  |
| Penjual Aset Real Estat  | PT Alisya Kurnia Beauty   |
| Penilai  | KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan  |
| Notaris  | Ir. Nanette Cahyanie Handari, S.H   |
| Unit Penyertaan yang ditawarkan  | 1.050.000.000 (satu miliar lima puluh juta) Unit Penyertaan   |
| Harga Penjualan Penyertaan   | Rp100 (seratus Rupiah) per Unit Penyertaan  |
| Penggunaan Dana  | Akuisisi Aset Real Estat berupa tanah dan bangunan, yang menjadi satu kesatuan, setempat dikenal dengan nama Hotel Padjajaran Suites dan/atau melakukan investasi di Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat. |
| Nilai Akuisisi aset oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran | Rp 105 miliar (seratus lima miliar Rupiah) <sup>1</sup>   |
| Kebijakan pembagian imbalan hasil                                      | Hasil Investasi akan dibagikan pada Tanggal Pembagian Hasil Investasi.  |

<sup>1</sup> Harga Pembelian Aset Real Estat termasuk BPHTB

### **III. INFORMASI MENGENAI DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN**

#### **3.1 Pembentukan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran**

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran adalah DIRE KIK berdasarkan Undang-Undang Pasar Modal beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya sebagaimana termaktub dalam Akta Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran Nomor 25 tanggal 27 September 2018, jo. akta addendum Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran Nomor 17 tanggal 16 Januari 2019, jo. Akta addendum Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran Nomor 13 tanggal 09 Juni 2022 ketiganya dibuat di hadapan hadapan Ir. Nanette Cahyanie Adi Warsito, SH., Notaris di Jakarta, antara PT Ciptadana Asset Management sebagai Manajer Investasi dan PT Bank CIMB Niaga sebagai Bank Kustodian.

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran telah memperoleh pernyataan Efektif OJK sesuai dengan Surat Otoritas Jasa Keuangan No. S-1352/PM.21/2018 tanggal 21 November 2018.

Manajer Investasi menetapkan bahwa DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan melakukan investasi pada Aset-Aset Real Estat yang berlokasi di Jawa Barat.

#### **3.2 DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran**

PT Ciptadana Asset Management selaku Manajer Investasi dari DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, bermaksud melakukan Penawaran Umum atas Unit Penyertaan dengan jumlah sebanyak 1.050.000.000 (satu miliar lima puluh juta) Unit Penyertaan pada Masa Penawaran.

Setiap Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran ditawarkan dengan harga yang sama dengan Nilai Aktiva Bersih awal sebesar Rp100 (seratus Rupiah) per Unit Penyertaan pada Masa Penawaran yang pertama kali.

Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dicatatkan dan diperdagangkan di Bursa Efek. Pemegang Unit Penyertaan hanya dapat melakukan pembelian dan penjualan atas Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang dimilikinya melalui mekanisme perdagangan efek di Bursa Efek Indonesia.

Manajer Investasi dapat menambah jumlah Unit Penyertaan yang ditawarkan setelah mendapat persetujuan RUPUP, OJK dan melakukan perubahan terhadap Kontrak Investasi Kolektif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melaksanakan Penawaran Umum dalam Masa Penawaran. Dalam hal penambahan Unit Penyertaan, Pemegang Unit Penyertaan yang namanya tercatat pada Daftar Pemegang Unit Penyertaan akan mendapatkan penawaran terlebih dahulu.

Pemegang Unit Penyertaan tidak dapat melakukan penjualan kembali Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran kepada Manajer Investasi.

Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan disimpan dalam penitipan kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Manajer Investasi dapat menambah jumlah Unit Penyertaan yang ditawarkan setelah mendapat persetujuan dalam Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan dan Otoritas Jasa Keuangan dan melakukan perubahan terhadap Kontrak Investasi Kolektif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melaksanakan Penawaran Umum dalam Masa Penawaran.

Dalam hal Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia, maka Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat dialihkan sesuai ketentuan Bursa Efek dan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.

Dalam hal Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang dicatatkan di Bursa Efek kemudian dikenakan suspensi atas perdagangannya dan/atau menjadi dihapuskan pencatatannya di Bursa Efek (delisting) oleh Bursa Efek, termasuk karena tidak terpenuhinya persyaratan pencatatan oleh Bursa Efek, maka Manajer Investasi wajib segera memberitahukan keadaan tersebut kepada OJK dan Pemegang Unit Penyertaan paling lambat 2 (dua) Hari Bursa setelah diterimanya surat pemberitahuan mengenai hal tersebut dari pihak Bursa Efek atau terjadinya keadaan tersebut, mana yang terlebih dahulu.

Dalam hal setelah Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran menjadi dihapuskan pencatatannya di Bursa Efek (delisting) oleh Bursa Efek, kemudian Manajer Investasi bermaksud untuk melakukan pencatatan kembali Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran di Bursa Efek karena telah memenuhi kembali persyaratan pencatatan oleh Bursa Efek, maka Manajer Investasi wajib terlebih dahulu memberitahukan rencana pencatatan di Bursa Efek tersebut kepada OJK dan Pemegang Unit Penyertaan paling lambat 7 (tujuh) Hari Bursa sebelum pencatatan tersebut dilaksanakan, serta menyesuaikan Kontrak antara lain mengenai pengalihan Unit Penyertaan tidak melalui Bursa Efek.

Dalam hal Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dicatatkan di Bursa Efek, kemudian Manajer Investasi bermaksud untuk meminta penghapusan pencatatan (delisting) kepada Bursa Efek, maka Manajer Investasi wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari OJK dan kemudian memperoleh persetujuan dari RUPUP dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku mengenai penghapusan pencatatan (delisting) di Bursa Efek, serta menyesuaikan Kontrak antara lain mengenai pengalihan Unit Penyertaan tidak melalui Bursa Efek.

### 3.3 Kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran

Seluruh kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran adalah (i) Aset Real Estat dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dan/atau Instrumen Pasar Uang atau portofolio Efek yang diterbitkan di dalam negeri dan/atau instrumen keuangan lain yang memperoleh penetapan OJK sebagai Efek dan/atau kas atau setara kas (jika ada), termasuk hak-hak yang ada atau mungkin timbul di kemudian hari dari kekayaan tersebut; (ii) dana yang berasal dari penerbitan Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran (jika ada); (iii) dana yang berasal dari pembayaran dividen, bunga/pendapatan bagi hasil, pembayaran pokok pinjaman SPC kepada DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran (jika ada), dan pembayaran sewa/hasil pengelolaan Aset Real Estat; (iv) dana yang berasal dari pelunasan dan penjualan Aset Real Estat dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dan/atau Instrumen Pasar Uang atau portofolio Efek yang diterbitkan di dalam negeri dan/atau instrumen keuangan lain yang memperoleh penetapan OJK sebagai Efek dan/atau kas atau setara kas (jika ada); dan (v) seluruh hasil investasi dari penempatan dana (jika ada).

### 3.4 Aset Real Estat

Tabel di bawah ini adalah ringkasan informasi mengenai Aset Real Estat:

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Alamat:                              | Jalan Raya Pajajaran No. 17, Kecamatan Bantarjati, Kelurahan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, Indonesia         |
| Tahun Operasional                    | 2012   |
| Sertifikat Tanah                     | HGB No. 3396 seluas 733 m <sup>2</sup> , HGB No. 3397 seluas 1.547m <sup>2</sup> dan HGB No. 3409 seluas 1.404m <sup>2</sup> |
| Luas Tanah                           | 3.684 m <sup>2</sup>   |
| Luas Bangunan                        | 11.148 m <sup>2</sup>  |
| Jumlah Lantai                        | 7 lantai bangunan (± 21 meter)   |
| Peruntukan Bangunan                  | Hotel  |
| Hasil Penilaian Penilai <sup>1</sup> | Rp 102.735.000.000,-   |

Catatan:

1) Berdasarkan laporan KJPP Rengganis, Hamid & Rekan tanggal 31 Desember 2023

### **3.5 Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat Dan/Atau Instrumen Pasar Uang Dan/Atau Portofolio Efek Berupa Efek Yang Diterbitkan Di Dalam Negeri Dan/Atau Instrumen Keuangan Lain Yang Memperoleh Penetapan OJK Sebagai Efek Dan/Atau Kas Atau Setara Kas**

Sesuai dengan POJK Tentang DIRE, yang dimaksud dengan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat adalah Efek Perusahaan Real Estat yang tercatat di Bursa Efek dan/atau diterbitkan oleh Perusahaan Real Estat.

Sampai saat Prospektus ini diterbitkan tidak ada Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dan/atau Instrumen Pasar Uang dan/atau portofolio Efek berupa Efek yang diterbitkan di dalam negeri dan/atau instrumen keuangan lain yang memperoleh penetapan OJK sebagai Efek dan/atau kas atau setara kas dalam aset investasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

### **3.6 Pengelola DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran**

PT Ciptadana Asset Management sebagai Manajer Investasi didukung oleh tenaga profesional yang terdiri dari Komite Investasi dan Tim Pengelola Investasi.

#### **a. Komite Investasi**

Komite Investasi akan mengarahkan dan mengawasi Tim Pengelola Investasi dalam menjalankan kebijakan dan strategi investasi sehari-hari sesuai dengan tujuan investasi. Komite Investasi terdiri dari:

Ketua Komite : Herdianto Budiarto  
Anggota : Bryan Polin P

Pengalaman dari masing-masing anggota Komite Investasi adalah sebagai berikut:

- Herdianto Budiarto ketua Komite Investasi adalah lulusan Universitas Indonesia tahun 1992, dengan program studi Magister Manajemen. Saat ini Herdianto menjabat sebagai Direktur Investasi PT Ciptadana Asset Management. Sebelum bergabung dengan PT Ciptadana Asset Management pada Desember 2020, Herdianto memiliki pengalaman selama 9 (Sembilan) tahun sebagai Direktur di beberapa perusahaan Manajer Investasi, seperti : PT Yuanta Asset Management, PT Avrist Asset Management dan PT Credit Suisse Investment Management. Herdianto telah memperoleh izin perorangan dari Otoritas Pasar Modal sebagai Wakil Manajer Investasi berdasarkan Keputusan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan No. KEP-377/PM.211/PJ-WMI/2021 tanggal 8 Desember 2021.
- Bryan Polin P lulus tahun 2011 dengan gelar Sarjana Hukum dari Universitas Jayabaya, Jakarta. Saat ini Polin menjabat sebagai Head of Sales di PT Ciptadana Asset Management. Sebelum bergabung dengan PT Ciptadana Asset Management, Polin memiliki pengalaman selama 7 (tujuh) tahun sebagai Head of Marketing di berbagai perusahaan asset management dan yang terakhir di PT Majoris Asset Management. Polin telah memperoleh izin perorangan dari Otoritas Pasar Modal sebagai Wakil Manajer Investasi berdasarkan SK Dewan Komisiner OJK No. KEP-409/PM.211/PJ-WMI/2022, tanggal 30 Desember 2022.

#### **b. Tim Pengelola Investasi**

Tim Pengelola Investasi bertugas sebagai pelaksana harian atas kebijaksanaan, strategi, dan eksekusi investasi yang telah diformulasikan bersama dengan Komite Investasi.

Tim Pengelola Investasi terdiri dari :

Ketua Tim : Edi Krisdianto  
Anggota : Andrian Winoto

Pengalaman dari masing-masing Tim Pengelola Investasi adalah sebagai berikut:

- **Edi Krisdianto** lulus di tahun 2005 dari Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia. Saat ini Edi menjabat sebagai Koordinator Fungsi Investasi dan Riset di PT Ciptadana Asset Management. Sebelum bergabung dengan PT Ciptadana Asset Management, Edi memiliki pengalaman sebagai Koordinator Fungsi Investasi di PT Jisawi Jiwas, saat ini bernama PT Corpus Kapital Manajemen selama 5 (lima) tahun. Edi telah memperoleh izin perorangan dari Otoritas Pasar Modal sebagai Wakil Manajer Investasi berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisioner OJK No. KEP-542/PM.21/PJ-WMI/2022, tanggal 14 April 2022.
- **Andrian Winoto** lulus di tahun 2012 dari Macquarie University, Sydney, Australia, Bachelor of Applied Finance. Sebelum bergabung dengan PT Ciptadana Asset Management sebagai Fund Manager di tahun 2021, Andrian memiliki pengalaman selama 3 (tiga) tahun di PT Lautandhana Investment Management sebagai Equity Fund Manager. Andrian telah memperoleh izin perorangan dari Otoritas Pasar Modal sebagai Wakil Manajer Investasi berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisioner OJK No. KEP-289/PM.211/PJ-WMI/2022, tanggal 25 Oktober 2022.

#### IV. STRUKTUR DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN

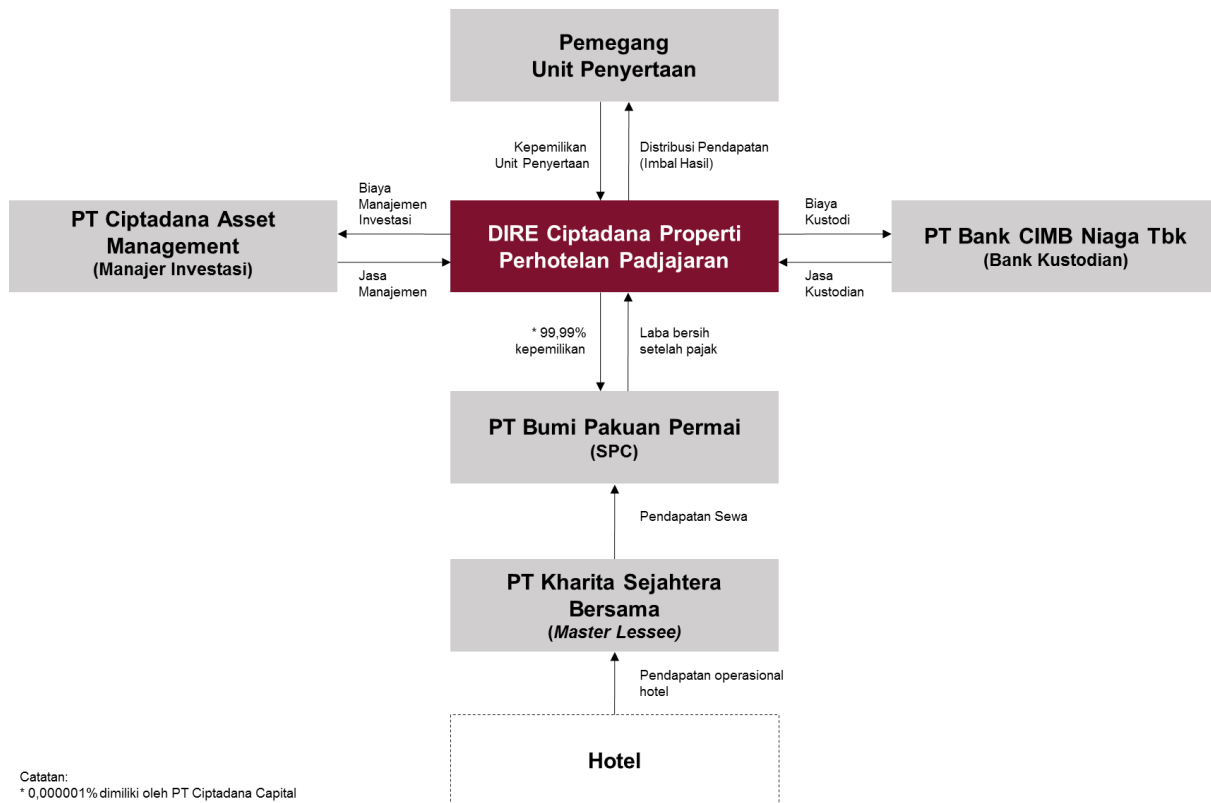
Diagram di bawah ini menggambarkan hubungan antara Pemegang Unit Penyertaan, Manajer Investasi dan Bank Kustodian dari DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang akan terjadi setelah selesainya transaksi pembelian Aset Real Estat.

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dikelola oleh Manajer Investasi dan diadministrasikan oleh Bank Kustodian yang bertindak atas nama para Pemegang Unit Penyertaan.

Aset Reat Estat dimiliki secara tidak langsung oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran melalui SPC dengan kepemilikan saham 99,9% (sembilan puluh sembilan koma sembilan persen) oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

Aset Reat Estat akan disewa oleh penyewa tunggal (*master lessee*) dan kegiatan operasional Aset Reat Estat akan dikelola secara langsung atau tidak langsung oleh *master lessee*.

Harga total keseluruhan Aset Real Estat yang disertakan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dalam Prospektus ini dibeli di harga Rp105.000.000.000 (seratus lima miliar Rupiah).



Catatan:  
\* 0,000001% dimiliki oleh PT Ciptadana Capital



## V. TUJUAN DAN KEBIJAKAN INVESTASI

Dengan memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku, dan ketentuan-ketentuan lainnya dalam Kontrak Investasi Kolektif, tujuan dan kebijakan investasi dari DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran adalah sebagai berikut:

### 5.1 Tujuan Investasi

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran bertujuan untuk melakukan investasi jangka panjang pada Aset Real Estat yang menghasilkan pendapatan dari kegiatan usaha yang berhubungan dengan sektor perhotelan dan pariwisata, dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat, yang dapat memberikan distribusi pendapatan yang stabil dan berkesinambungan serta pertumbuhan atas pokok investasi.

### 5.2 Kebijakan Investasi

Untuk mencapai tujuan investasi sebagaimana disebutkan di atas, DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan melakukan Investasi dengan komposisi portofolio investasi sebagai berikut:

- minimum 80% (delapan puluh persen) dari Nilai Aktiva Bersih pada Aset Real Estat; dan
- maksimum 20%(dua puluh persen) dari Nilai Aktiva Bersih pada Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dan/atau Instrumen Pasar Uang dan/atau portofolio Efek berupa Efek yang diterbitkan di dalam negeri dan/atau instrumen keuangan lain yang memperoleh penetapan OJK sebagai Efek.
- Manajer Investasi dapat mengalokasikan maksimum 20% (dua puluh persen) dari Nilai Aktiva Bersih pada kas atau setara kas dalam DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

### 5.3 Penambahan Investasi

Dalam hal DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan menambah investasi baru pada Aset Real Estat dan/atau aset lainnya yang tidak tercatat di Bursa Efek, termasuk dalam hal ini menambah guna atau renovasi Aset Real Estat, maka sebelum melakukan investasi baru pada Aset Real Estat dan/atau aset lainnya yang tidak tercatat di Bursa Efek tersebut, Manajer Investasi wajib memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pemegang Unit Penyertaan atau disetujui melalui RUPUP.

Dalam hal investasi baru tersebut memerlukan dana investasi baru, maka Manajer Investasi dapat melakukan Penawaran Umum atas Unit Penyertaan baru DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, Manajer Investasi akan menentukan harga penawaran Unit Penyertaan baru dengan harga yang disesuaikan dengan Nilai Aktiva Bersih yang berlaku pada Masa Penawaran yang bersangkutan.

### 5.4 Strategi Investasi

Dalam melakukan investasi sesuai kebijakan investasi tersebut di atas, Manajer Investasi menerapkan strategi investasi sebagai berikut:

#### a. Strategi pertumbuhan melalui akuisisi

Manajer Investasi secara aktif mencari peluang untuk melakukan akuisisi terhadap aset yang memberikan arus kas dan tingkat pengembalian yang menarik jika dibandingkan *weighted average cost of capital* DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, serta peluang pertumbuhan pendapatan dan nilai investasi di masa mendatang.

Dalam melakukan evaluasi terhadap peluang akuisisi, Manajer Investasi akan mempertimbangkan akuisisi yang dapat menambah diversifikasi portofolio dari segi geografis, perpaduan penyewa dan mengoptimalkan pengembalian setelah memperhitungkan risiko kepada Pemegang Unit Penyertaan. Manajer Investasi yakin bahwa Manajer Investasi memiliki kualifikasi yang cukup untuk melaksanakan strategi akuisisi ini.

Direksi dari Manajer Investasi telah berpengalaman dalam mencari sumber pendanaan, melakukan akuisisi dan melakukan pendanaan dalam Aset Real Estat atau Aset yang Berkaitan dengan Real Estat di Indonesia. Direksi dari Manajer Investasi memiliki pengetahuan, koneksi dan akses terhadap informasi pasar yang memberikan keunggulan kompetitif kepada Manajer Investasi untuk

mengidentifikasi, mengevaluasi dan mengakuisisi Aset Real Estat gedung hotel atau Aset Real Estat yang terkait dengan sektor perhotelan dan pariwisata.

Manajer Investasi memiliki keyakinan bahwa penyedia jasa industri gedung hotel memiliki keinginan untuk mencari cara untuk membebaskan investasi mereka untuk melakukan ekspansi. Hal ini pada akhirnya akan menambah ketersediaan aset yang memiliki potensi untuk diakuisisi.

Dalam melakukan evaluasi terhadap peluang akuisisi, Manajer Investasi fokus kepada kriteria sebagai berikut:

i. Dampak terhadap distribusi pendapatan

Manajer Investasi akan mencari peluang akuisisi Aset Real Estat gedung hotel atau Aset Real Estat yang terkait dengan perhotelan dan pariwisata yang memberikan tingkat pengembalian diatas biaya modal DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, yang oleh karenanya diharapkan dapat mempertahankan atau menambah nilai distribusi per Unit Penyertaan yang diberikan kepada Pemegang Unit Penyertaan dan juga memberikan prospek pertumbuhan jangka panjang yang konsisten dengan portofolio DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

ii. Peluang untuk menciptakan nilai tambah

Manajer Investasi akan mencari peluang akuisisi Aset Real Estat gedung hotel atau Aset Real Estat yang terkait dengan sektor perhotelan dan pariwisata yang dapat memberikan peluang nilai tambah seperti gedung hotel yang kurang dikelola dengan baik dan/atau kurang dukungan modal yang memberikan Manajer Investasi peluang untuk melakukan ekspansi dan peningkatan kualitas aset.

iii. Lokasi

Manajer Investasi akan mencari peluang akuisisi Aset Real Estat gedung hotel atau Aset Real Estat yang terkait dengan sektor perhotelan dan pariwisata di pasar yang memiliki potensi pertumbuhan yang tinggi. Dalam pasar yang dimaksud, Manajer Investasi akan mencari aset yang memiliki lokasi strategis.

iv. Diversifikasi geografis

Manajer Investasi akan mencari peluang akuisisi Aset Real Estat gedung hotel atau Aset Real Estat yang terkait dengan sektor perhotelan dan pariwisata yang dapat menambah diversifikasi geografis dari portofolio DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

v. Kualitas manajemen

Manajer Investasi akan mempertimbangkan kualitas dan pengalaman manajemen serta kelayakan pengelola atau operator dari Aset Real Estat gedung hotel atau Aset Real Estat yang terkait sektor perhotelan dan pariwisata.

vi. Kinerja finansial dan profil operasional

Manajer Investasi akan mempertimbangkan tingkat okupansi, permintaan, arus kas historis, dan proyeksi serta kemampuan Aset Real Estat gedung hotel atau Aset Real Estat yang terkait dengan sektor perhotelan dan pariwisata untuk mencukupi kebutuhan operasional, kebutuhan belanja modal, kewajiban sewa atau utang.

vii. Spesifikasi gedung dan fasilitas gedung

Manajer Investasi akan melakukan pemeriksaan terhadap spesifikasi gedung dan fasilitas gedung seperti kualitas konstruksi, kondisi gedung dan desain gedung, serta ukuran dan usia gedung. Manajer Investasi juga akan menilai potensi penambahan nilai melalui perbaikan dan/atau peningkatan kualitas aset.

viii. Laporan teknis, lingkungan dan survei tanah

Manajer Investasi akan mengandalkan laporan yang dikeluarkan oleh para ahli yang mencakup masalah (i) kerusakan gedung; (ii) kebutuhan pemeliharaan, perbaikan dan belanja modal; (iii) masalah lingkungan; dan (iv) kepatuhan terhadap peraturan yang ada. Laporan ini akan digunakan untuk menilai kondisi gedung dan nilai belanja modal yang diperkirakan dalam jangka pendek dan menengah.

Manajer Investasi bermaksud untuk tetap memiliki properti yang diakuisisinya dalam jangka panjang. Namun, di masa mendatang, dimana Manajer Investasi menganggap bahwa sebuah properti telah mencapai tahap dimana properti tersebut hanya menawarkan lingkup pertumbuhan yang terbatas, Manajer Investasi mungkin akan mempertimbangkan untuk menjual properti tersebut dan menggunakan hasil penjualan properti tersebut untuk melakukan investasi dalam alternatif lain yang memenuhi kriteria investasi Manajer Investasi.

b. Secara aktif melakukan peningkatan kualitas aset dan strategi manajemen

Manajer Investasi bermaksud untuk secara pro-aktif mengambil langkah-langkah yang dibutuhkan, setelah mendapatkan persetujuan dari lembaga terkait, untuk meningkatkan tingkat pengembalian dari properti yang sudah ada atau akan ada dalam portofolio DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran. Langkah-langkah tersebut adalah:

- i. Pekerjaan penambahan dan perubahan, termasuk pekerjaan yang dilakukan dengan tujuan memperbesar ukuran dan kapasitas gedung serta efisiensi tata letak gedung;
- ii. Meningkatkan keunggulan kompetitif properti untuk mengoptimalkan sewa dan melakukan proyek untuk meningkatkan kualitas properti demi mempertahankan posisi kompetitif properti tersebut;
- iii. Mempromosikan posisi properti dalam portofolio DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran atau meningkatkan profil properti tersebut dalam portofolio DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran melalui strategi pemasaran, penempatan posisi dan merek properti.

c. Manajemen Risiko

Tujuan Manajer Investasi dalam rangka manajemen risiko adalah:

- i. Mempertahankan neraca yang kuat dengan menjaga rasio utang terhadap modal;
- ii. Memperoleh sumber dana yang beragam dari lembaga keuangan dan pasar modal seiring dengan peluang akuisisi dan ekspansi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;
- iii. Mengadopsi strategi manajemen risiko yang pro-aktif sehubungan dengan fluktuasi suku bunga;
- iv. Mengelola risiko nilai tukar mata uang dengan melakukan transaksi lindung nilai, jika dibutuhkan.

## 5.5 Kebijakan Pembagian Hasil Investasi

Hasil investasi yang diperoleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dari dana yang diinvestasikan akan dibukukan kembali sebagai Kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran sehingga akan meningkatkan Nilai Aktiva Bersih-nya.

Hasil Investasi tersebut kemudian akan dibagikan secara tunai melalui pemindahbukuan/transfer kepada masing-masing Pemegang Unit Penyertaan secara proporsional sesuai dengan jumlah Unit Penyertaan yang dimilikinya pada Tanggal Pembagian Hasil Investasi.

Manajer Investasi memiliki kewenangan untuk menentukan besarnya hasil investasi yang dibagikan kepada pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran pada setiap Tanggal Pembagian Hasil Investasi, dengan ketentuan bahwa besarnya hasil investasi yang dibagikan

adalah paling kurang 90% (sembilan puluh persen) dari laba bersih setelah pajak tanpa memperhitungkan keuntungan yang belum terealisasi sesuai dengan ketentuan Surat OJK Tentang Kebijakan Pembagian Hasil Investasi Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, yang diperoleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran setiap tahunnya.

Manajer Investasi wajib memastikan paling kurang 90% (sembilan puluh persen) dari laba bersih setelah pajak tanpa memperhitungkan keuntungan yang belum terealisasi yang diperoleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran tersebut diatas didistribusikan kepada Pemegang Unit Penyertaan setiap tahunnya.

Pembagian hasil investasi tersebut dapat mengakibatkan Nilai Aktiva Bersih per Unit Penyertaan yang dimiliki oleh Pemegang Unit Penyertaan menjadi terkoreksi.

Pembayaran pembagian hasil investasi akan dilakukan melalui pemindahbukuan/transfer ke rekening yang terdaftar atas nama Pemegang Unit Penyertaan sesegera mungkin paling lambat 7 (tujuh) Hari Bursa sejak Tanggal Pembagian Hasil Investasi.

Semua biaya bank termasuk biaya pemindahbukuan/transfer sehubungan dengan pembayaran dana pembagian hasil investasi (jika ada) menjadi beban Pemegang Unit Penyertaan.

## **5.6 Pembatasan Dalam Pengelolaan DIRE**

Sesuai dengan POJK Tentang DIRE, dalam melaksanakan pengelolaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, Manajer Investasi dilarang melakukan tindakan-tindakan yang mengakibatkan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran:

- a. berinvestasi di tanah kosong;
- b. meminjamkan dan/atau menjaminkan Aset Real Estat yang dimilikinya untuk kepentingan pihak lain;
- c. terlibat dalam penjualan Efek yang belum dimiliki (*short sale*);
- d. terlibat dalam pembelian Efek secara marjin;
- e. berinvestasi pada Aset Real Estat, Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dan/atau aset lain di luar wilayah Indonesia;
- f. berinvestasi pada Aset Real Estat, Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dan/atau aset lain yang masih dalam sengketa; atau
- g. mengalihkan Aset Real Estat pada harga atau nilai lebih rendah dari 90% (sembilan puluh persen) dari harga atau nilai yang dibuat oleh penilai, dan tanggal penilaian terakhir dari penilai tidak lebih dari 6 (enam) bulan sebelum tanggal Aset Real Estat tersebut dialihkan.

Pembatasan investasi tersebut di atas didasarkan pada peraturan yang berlaku saat Prospektus dibuat, yang mana dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Pemerintah di bidang Pasar Modal termasuk surat persetujuan lain yang dikeluarkan oleh OJK berkaitan dengan pengelolaan DIRE KIK.

## **5.7 Pembelian, Pengelolaan dan Penjualan Aset Real Estat**

- a. Dalam rangka pengambilalihan dan kepemilikan Aset Real Estat oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, Manajer Investasi wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - i. Pengambilalihan Aset Real Estat oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berupa pengambilalihan kepemilikan Real Estat secara langsung maupun melalui SPC termasuk hak-hak yang melekat di atasnya, kepentingan dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan aset dimaksud atau hak atas pengelolaan Real Estat oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.
  - ii. Pengambilalihan Aset Real Estat oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berupa kepemilikan pengendalian Efek bersifat ekuitas yang diterbitkan oleh perusahaan yang memiliki, menguasai, atau memiliki pengendalian atas Aset Real Estat dilakukan dengan memastikan aspek pengendalian DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dalam perusahaan yang diambil alih termasuk pengendalian atas distribusi pendapatan kepada DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;

- iii. Aset Real Estat tidak dapat dialihkan dari Kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran kecuali jika:
    - Manajer Investasi dan Bank Kustodian secara bersama-sama telah secara tertulis saling menyetujui pengalihan; dan
    - Aset Real Estat telah mendapat penilaian dari Penilai.
  - iv. Aset Real Estat yang dimiliki baik secara langsung ataupun secara tidak langsung yang pendapatannya signifikan terhadap pendapatan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dilarang dialihkan dari portofolio DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, kecuali jika:
    - 1) Manajer Investasi dan Bank Kustodian secara bersama-sama telah saling menyetujui pengalihan;
    - 2) mendapat persetujuan dalam RUPUP; dan
    - 3) aset telah mendapat penilaian dari Penilai
  - v. DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dilarang mengalihkan aset Real Estat pada harga atau nilai lebih rendah dari 90% (sembilan puluh persen) dari harga atau nilai yang dibuat oleh Penilai, dan tanggal penilaian terakhir dari Penilai tidak lebih dari 6 (enam) bulan sebelum tanggal Aset Real Estat tersebut dialihkan.
- b. DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dilarang mengalihkan Aset Real Estat yang dimiliki dalam periode paling kurang 2 (dua) tahun, kecuali:
- a) Manajer Investasi secara jelas menginformasikan kepada Pemegang Unit Penyertaan alasan rasional masa kepemilikan kurang dari 2 (dua) tahun; dan
  - b) lebih dari 1/2 (satu per dua) Pemegang Unit Penyertaan dari seluruh jumlah Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang beredar telah memberikan persetujuannya dalam RUPUP DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.
- c. DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat berinvestasi dengan menggunakan SPC.
- Dalam melaksanakan pengelolaan Aset Real Estat, Manajer Investasi dapat menunjuk badan hukum Indonesia pengelola properti untuk melaksanakan pengelolaan bangunan yang merupakan bagian dari DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran. Penunjukan badan hukum Indonesia pengelola properti tersebut wajib didukung dengan perjanjian yang baik, wajar dan tidak merugikan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran. Pengelola properti tersebut sepenuhnya merupakan tanggung jawab Manajer Investasi.
- d. DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat mengalihkan kepemilikannya atas Aset Real Estat baik secara langsung ataupun melalui penjualan SPC, yang menurut pertimbangan Manajer Investasi adalah terbaik untuk DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.
- e. Seluruh dana yang digunakan untuk pembelian dan pengelolaan, serta seluruh dana yang diperoleh dari pengelolaan dan penjualan Aset Real Estat disimpan di Bank Kustodian.
- f. Manajer Investasi untuk kepentingan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat melakukan pembelian Aset Real Estat dimana perusahaan pemilik aset merupakan afiliasi Manajer Investasi atau pembelian Efek yang diterbitkan oleh Pihak yang terafiliasi dengan Manajer Investasi atau Pihak yang terlibat dalam pembentukan dan/atau pengelolaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, dengan ketentuan transaksi pembelian wajib dilakukan dalam kondisi *arm's length* dimana transaksi antar para Pihak dilakukan secara independen dan pada harga yang wajar.
- g. DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat melakukan penerbitan Efek bersifat utang atau meminjam dana hanya untuk kepentingan pembelian aset Real Estat yang telah menghasilkan pendapatan, dan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a) Nilai Efek bersifat utang yang dapat diterbitkan atau besaran pinjaman sebagaimana dimaksud pada paling banyak 45% (empat puluh lima persen) dari nilai Aset Real Estat yang akan dibeli;
  - b) Penerbitan Efek bersifat utang atau peminjaman dana untuk pembelian aset Real Estat yang pertama kali wajib dimuat dalam Prospektus;

- c) Penerbitan Efek bersifat utang atau peminjaman dana untuk pembelian aset Real Estat yang kedua dan seterusnya wajib memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan.

## VI. ASET REAL ESTAT DAN ASET YANG BERKAITAN DENGAN REAL ESTAT DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran bermaksud menggunakan hasil Penawaran Umum atas Unit Penyertaan untuk mengakuisisi Aset Real Estat dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat.

### 6.1 Aset Real Estat

#### 6.1.1 Keterangan tentang Aset Real Estat

a. Tabel di bawah ini adalah ringkasan informasi mengenai Aset Real Estat:

|                                      |   |  |
|--------------------------------------|---|--|
| Alamat                               | : | Jalan Raya Pajajaran No. 17, Kecamatan Bantarjati, Kelurahan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, Indonesia         |
| Tahun Operasional                    | : | 2012   |
| Sertifikat Tanah                     | : | HGB No. 3396 seluas 733 m <sup>2</sup> , HGB No. 3397 seluas 1.547m <sup>2</sup> dan HGB No. 3409 seluas 1.404m <sup>2</sup> |
| Luas Tanah                           | : | 3.684 m <sup>2</sup>   |
| Luas Bangunan                        | : | 11.148 m <sup>2</sup>  |
| Jumlah Lantai                        | : | 7 lantai bangunan (± 21 meter)   |
| Peruntukan Bangunan                  | : | Hotel  |
| Hasil Penilaian Penilai <sup>1</sup> | : | Rp 102.735.000.000,-   |

Catatan:

1) Berdasarkan laporan KJPP Rengganis, Hamid & Rekan per tanggal 31 Desember 2023

- b. Perizinan sehubungan dengan tanah dan bangunan, yang menjadi satu kesatuan, setempat dikenal dengan nama Hotel Padjajaran Suites adalah sebagai berikut:
- Surat Keterangan Pemanfaatan Ruang No. 601/326-Bapp tanggal 2 Juni 2009 dikeluarkan oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Pemerintah Kota Bogor.
  - Surat No. 556.71/SKPR-016-BAPP tanggal 21 Januari 2011 perihal Surat Keterangan Pemanfaatan Ruang (SKPR) Perluasan Pembangunan Hotel Pajajaran, yang dikeluarkan oleh Kepala Pembina Tingkat Satu Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Pemerintah Kota Bogor.
  - Surat No. 503/582-Dishubkomis tanggal 12 Juni 2009 perihal Laporan Hasil Penilaian Kajian Teknis Lalu Lintas Pembangunan Padjajaran Suite Hotel, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informatika Pemerintah Kota Bogor.
  - Surat No. 503/939-Lalin tanggal 9 Agustus 2012 perihal Saran Teknis Lalu Lintas, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Lalu Lintas dan Angkutan Jalan Pemerintah Kota Bogor.
  - Surat No. 503/201-Lalin tanggal 30 Februari 2012 perihal Persetujuan Jalan Masuk Hotel Padjajaran Suites, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Lalu Lintas dan Angkutan Jalan Pemerintah Kota Bogor.
  - Surat No. 610/786/018 BIMA tanggal 19 Juni 2009 perihal Saran Teknis Pengairan, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Bina Marga dan Pengairan Pemerintah Kota Bogor.
  - Surat No. 660.1/801-KLH tanggal 20 Agustus 2009 perihal Persetujuan Penggunaan Dokumen UKL dan UPL, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Lingkungan Hidup Pemerintah Kota Bogor.
  - Keputusan Walikota Bogor No. 640-573-BPPT-XI/2009 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 18 November 2009.
  - Keputusan Walikota Bogor No. 640.420.BPPTPM-IV/2011 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 20 April 2011.
  - Surat No. B/925/VII/2012 tanggal 6 Juli 2012 perihal Rekomendasi Ketinggian Bangunan, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Komandan Pangkalan TNI AU.
  - Surat Keterangan Bangunan Gedung Laik Fungsi No. 645/605 – Rumkim tanggal 13 April 2017, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Perumahan dan Permukiman.

### 6.1.2 Profil Penyewa dan Masa Sewa

Berikut ini adalah informasi mengenai penyewa Aset Real Estat dan informasi mengenai NLA dan pendapatan sewa per tahun:

| Penyewa                                 | Pendapatan per tahun<br>(dalam Rupiah) | Masa Sewa |
|---|--|-----------|
| PT Kharita Sejahtera Bersama ("PT KSB") | 11.318.181.819                         | 15 tahun  |

### 6.1.3 Target Pangsa Pasar

Target pangsa pasar Aset Real Estat untuk gedung hotel adalah perusahaan yang bergerak dalam sektor usaha perhotelan dan pariwisata.

### 6.2 Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dan/atau Instrumen Pasar Uang Atau Portofolio Efek Yang Diterbitkan di Dalam Negeri dan/atau Instrumen Keuangan Lain yang Memperoleh Penetapan OJK Sebagai Efek dan/atau Kas Atau Setara Kas

Sesuai dengan POJK Tentang DIRE, yang dimaksud dengan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat adalah Efek Perusahaan Real Estat yang tercatat di Bursa Efek dan atau diterbitkan oleh Perusahaan Real Estat.

Sampai saat Prospektus ini diterbitkan tidak ada Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dan/atau Instrumen Pasar Uang atau portofolio Efek yang diterbitkan di dalam negeri dan/atau instrumen keuangan lain yang memperoleh penetapan OJK sebagai Efek dan/atau kas atau setara kas dalam aset investasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.



## VII. PERKIRAAN PROYEKSI KINERJA

Pernyataan yang terdapat dalam Perkiraan Proyeksi Kinerja yang bukan merupakan fakta historis dapat diartikan sebagai pernyataan yang mengandung perkiraan akan masa mendatang. Pernyataan seperti ini didasari oleh asumsi-asumsi sebagaimana tertera pada bab ini dan dipengaruhi oleh risiko ketidakpastian yang dapat mengakibatkan kinerja aktual berbeda secara signifikan dari kinerja yang diharapkan. Dalam situasi apapun, penyertaan informasi dalam bagian ini tidak dapat dianggap sebagai jaminan, pernyataan atau prediksi sehubungan dengan keakuratan dari asumsi yang digunakan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran Manajer Investasi, Penasehat Keuangan dan Bank Kustodian atau pihak-pihak lainnya, ataupun kepastian bahwa kinerja yang diharapkan akan tercapai. Para Pemegang Unit Penyertaan diperingatkan untuk tidak mengandalkan pernyataan-pernyataan yang mengandung perkiraan akan masa mendatang dalam Prospektus ini tanpa terlebih dahulu melakukan uji tuntas secara menyeluruh dan berkonsultasi dengan pihak profesional yang relevan.

Tidak ada pihak manapun yang mewakili DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, Manajer Investasi, Penasehat Keuangan dan Bank Kustodian yang menjamin (i) kinerja DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, (ii) pembayaran kembali modal atau pembagian distribusi, atau (iii) imbal hasil apapun dari Unit Penyertaan. Perkiraan dan proyeksi tingkat imbal hasil yang dinyatakan dalam tabel di bawah ini dihitung berdasarkan (i) harga pembelian Unit Penyertaan Rp 100; (ii) asumsi nilai akuisisi Aset Real Estat sebesar Rp105 miliar<sup>1</sup>; dan (iii) asumsi nilai sewa pendapatan sewa per tahun sebesar Rp11,31 miliar. Tingkat imbal hasil ini dapat bervariasi bagi para Pemegang Unit Penyertaan yang membeli Unit Penyertaan melalui pasar sekunder pada harga pasar yang berbeda dari harga pembelian Unit Penyertaan.

Tabel di bawah ini menunjukkan perkiraan proyeksi keuntungan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran untuk satu tahun sejak Tanggal Emisi dan harus dibaca bersama dengan asumsi yang terdapat dalam Prospektus ini.

|  | <b>Proyeksi Tahun Pertama</b><br>(dalam jutaan Rupiah) |
|--|--|
| <b>Aset Real Estat</b>   |  |
| Pendapatan   | 11.318   |
| Beban Usaha  | (342)  |
| <b>Labanya Operasi Aset Real Estat</b>                                       | <b>10.976</b>  |
| <b>Aset yang Berkaitan dengan Real Estat</b>                                 |  |
| Imbal hasil  | -  |
| <b>Imbal Hasil Aset yang Berkaitan Dengan Real Estat</b>                     | <b>-</b>   |
| <b>Biaya – Biaya</b>   |  |
| Biaya DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran                          | (384)  |
| Biaya Pajak Penghasilan  | (1.132)  |
| Biaya Bunga  | -  |
| <b>Total Biaya</b>   | <b>(1.516)</b>   |
| <b>Perkiraan Total Distribusi Pendapatan kepada Pemegang Unit Penyertaan</b> | <b>9.461</b>   |
| Total Jumlah Unit Penyertaan (lembar)  | 1.050  |
| <b>Perkiraan Distribusi Pendapatan per Unit Penyertaan (Rupiah)</b>          | <b>9,01</b>  |

### Asumsi

Proyeksi kinerja keuangan tahun pertama yang disajikan di atas disusun berdasarkan asumsi-asumsi di bawah ini. Manajer Investasi memandang asumsi ini adalah sesuai dan layak digunakan pada tanggal Prospektus ini dibuat.

- Proyeksi Tahun Pertama  
Asumsi Proyeksi Tahun Pertama adalah perkiraan untuk periode 12 (dua belas) bulan sejak Tanggal Emisi.
- Pendapatan  
Pendapatan adalah total dari pendapatan sewa.

<sup>1</sup> Harga Pembelian Aset Real Estat termasuk BPHTB

- **Beban Usaha**  
Beban usaha yang diperhitungkan dalam proyeksi kinerja keuangan adalah biaya profesional seperti biaya auditor, biaya penilai, dan lain-lain.
- **Imbal Hasil Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat**  
Diasumsikan tidak ada Imbal Hasil Aset yang berkaitan dengan Real Estat.
- **Biaya Manajer Investasi**  
  
Biaya Manajer Investasi adalah biaya yang dibayarkan kepada Manajer Investasi terkait dengan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran. Komponen biaya ini terbagi menjadi 2, yaitu:
  - (1) Biaya tetap yaitu 0,15% (nol koma satu lima persen) per tahun dihitung secara harian dari Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berdasarkan 365 (tiga ratus enam puluh lima) Hari Kalender per tahun atau 366 (tiga ratus enam puluh enam) Hari Kalender per tahun untuk tahun kabisat dan dibayarkan pada setiap bulan;
  - (2) Biaya kinerja (*performance*) sebesar maksimum 1,25% (satu koma dua lima persen) per tahun yang dihitung secara harian dari *Net Property Income*, berdasarkan 365 (tiga ratus enam puluh lima) Hari Kalender per tahun atau 366 (tiga ratus enam puluh enam) Hari Kalender per tahun untuk tahun kabisat dan dibayarkan pada setiap Tanggal Pembagian Hasil Investasi.
- **Jumlah Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran**  
Jumlah Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang dikeluarkan sejumlah 1.050.000.000 (satu miliar lima puluh juta) Unit Penyertaan, dengan harga per Unit Penyertaan sebesar Rp100 (seratus Rupiah).
- **Harga Pembelian Aset Real Estat**  
Aset Real Estat yang disertakan dalam DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dalam Prospektus ini dibeli di harga Rp105 miliar<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Harga Pembelian Aset Real Estat termasuk BPHTB

## **VIII. METODE PENILAIAN DAN PENGUMUMAN PENILAIAN ASET REAL ESTAT DAN ASET YANG BERKAITAN DENGAN REAL ESTAT**

- 8.1 Manajer Investasi wajib melakukan penilaian atas Aset Real Estat secara berkala paling kurang 1 (satu) tahun sekali.
- 8.2 Seluruh penilaian Aset Real Estat sebagaimana dimaksud dalam angka 8.1 diatas wajib dilakukan oleh Penilai yang ditunjuk oleh Manajer Investasi dan disetujui Bank Kustodian.
- 8.3 Penilai yang melakukan penilaian Aset Real Estat sebagaimana dimaksud dalam angka 8.2 di atas wajib bersikap obyektif, independen dan tidak ter-Afiliasi dengan:
- i. DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, Manajer Investasi, Bank Kustodian dan Pemegang saham pengendali dari DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;
  - ii. Profesi Penunjang Pasar Modal yang memberikan jasa pada DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;
  - iii. Perusahaan Real Estat yang sedang bertransaksi Real Estat dengan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;
  - iv. Direktur, komisaris, dan semua pegawai Pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam butir (i), (ii) dan (iii) diatas; dan
  - v. Pihak-pihak lain yang terkait dengan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.
- 8.4 Penilaian atas Aset Real Estat tersebut diatas wajib dilaporkan kepada OJK serta diumumkan kepada publik paling kurang dalam satu surat kabar yang berperedaran nasional dan dalam situs elektronik (*website*) Manajer Investasi paling lambat akhir bulan ke-3 (tiga) setelah tahun buku DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berakhir.
- 8.5 Penilaian Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat wajib dilakukan oleh Manajer Investasi dengan mengacu pada Peraturan Nomor IV.C.2 tentang Nilai Pasar Wajar dan Efek dalam Portofolio Reksa Dana dan wajib diumumkan kepada Pemegang Unit Penyertaan melalui situs elektronik (*website*) Manajer Investasi, paling kurang 1 (satu) bulan sekali.

## IX. FAKTOR-FAKTOR RISIKO

Investasi dalam DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran memiliki risiko. Berikut ini adalah ringkasan dari risiko-risiko yang mungkin timbul dan menyebabkan ketidakmampuan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran untuk melakukan kewajibannya terhadap Pemegang Unit Penyertaan. Calon Investor diharapkan dapat membaca dengan seksama dan memahami risiko-risiko yang terkait dengan investasi pada DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

### 9.1 Risiko Terkait Operasional DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran

#### a. Strategi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran untuk melakukan investasi pada Aset Real Estat gedung hotel dapat menyebabkan tingkat risiko yang lebih tinggi jika dibandingkan dengan jenis investasi lain yang memiliki paduan investasi yang luas

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran didirikan dengan tujuan utama untuk memiliki dan melakukan investasi jangka panjang dalam portofolio paduan Aset Real Estat yang menghasilkan pendapatan sewa dan digunakan untuk keperluan gedung hotel atau keperluan terkait gedung hotel dan aset lainnya.

Hal ini menyebabkan, DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran memiliki risiko *inherent* yang timbul dari dipusatkannya investasi DIRE Ciptadana pada satu sektor real estat tertentu. Kebijakan ini menyebabkan tingkat risiko yang lebih tinggi jika dibandingkan dengan investasi yang memiliki paduan sektor investasi yang lebih luas.

Pemusatan investasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dalam satu portofolio aset perhotelan yang spesifik membuat DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dihadapkan pada risiko gejolak pasar Aset Real Estat dan industri perhotelan dan pariwisata di Indonesia.

Sebagai tambahan, sifat dasar dari industri perhotelan dan pariwisata di Indonesia membuat DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran sangat terpengaruh oleh gejolak perekonomian. Menurunnya perekonomian dapat mengarah kepada penghematan dan hilangnya pekerjaan, hal ini pada akhirnya akan menyebabkan penurunan dalam tingkat hunian hotel. Penurunan ini juga dapat menyebabkan penurunan tingkat okupansi dari aset-aset gedung hotel, termasuk aset gedung hotel yang dimiliki oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran sehingga berdampak pada kemampuan penyewa untuk membayar biaya sewa kepada DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan/atau penurunan nilai aset dari portofolio DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

Penurunan semacam ini dapat membawa dampak atas pendapatan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan/atau kegiatan operasional dan kinerja keuangan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

#### b. Risiko terkait pembayaran sewa dari penyewa tunggal

Kondisi keuangan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan kemampuannya untuk memberikan pendapatan kepada Pemegang Unit Penyertaan akan terpengaruh oleh kebangkrutan, ketidaklancaran pembayaran atau penurunan bisnis, keputusan untuk tidak memperbaharui kontrak sewa atau memutuskan kontrak sewa sebelum masa berakhirnya kontrak sewa dari penyewa tunggal.

Aset Real Estat DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan terus bergantung pada penyewa tunggal. Terdapat risiko pemutusan kontrak sewa sebelum masa berakhirnya kontrak sewa oleh para penyewa tunggal tersebut. Mencari pengganti penyewa dengan ketentuan yang sama dengan penyewa yang sebelumnya akan memakan waktu. Selain itu, ada risiko dimana ketentuan dalam kontrak sewa baru tidak memberikan keuntungan yang sama kepada DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran sebagaimana kontrak sewa sebelumnya.

Hilangnya penyewa di properti DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan mengakibatkan masa kekosongan yang akan berdampak negatif pada kemampuan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran untuk memberikan pendapatan kepada Pemegang Unit Penyertaan.

**c. DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran mungkin tidak dapat mencari pendanaan yang cukup untuk membiayai akuisisi Aset Real Estat di masa mendatang atau melakukan belanja modal yang dibutuhkan oleh Aset Real Estat**

Properti yang diakuisisi oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran secara berkala mungkin memerlukan pekerjaan perbaikan, renovasi dan pengembangan dalam rangka menjaga kemampuannya untuk bersaing. Akuisisi aset baru atau peningkatan kualitas aset yang sudah ada akan memerlukan biaya belanja modal yang signifikan.

Terdapat risiko dimana DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran tidak mampu memperoleh pendanaan yang cukup untuk melakukan akuisisi dan/atau peningkatan kualitas aset gedung hotel sehingga akan mempengaruhi kinerja operasional DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang pada akhirnya akan mempengaruhi kemampuan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran untuk memberikan pendapatan kepada Pemegang Unit Penyertaan.

**d. Risiko penarikan utang**

Apabila DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran melakukan penarikan fasilitas utang, DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan memiliki risiko yang terkait dengan utang tersebut, termasuk (i) risiko ketidakcukupan arus kas untuk memberikan pendapatan kepada Pemegang Unit Penyertaan setelah memenuhi kewajiban pembayaran pokok dan bunga, (ii) risiko pembiayaan kembali fasilitas utang yang ada dengan fasilitas utang yang baru dengan syarat dan ketentuan yang tidak lebih baik. Selain itu, batasan-batasan yang diberikan oleh kreditur mungkin akan membatasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran untuk mengakuisisi aset atau melakukan belanja modal dalam rangka meningkatkan kualitas aset yang dimiliki oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

**e. Manajer investasi mungkin tidak mampu mengimplementasikan strategi investasinya untuk DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran**

Strategi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran adalah untuk memiliki dan melakukan investasi jangka panjang di dalam portofolio Aset Real Estat gedung hotel atau terkait sektor perhotelan dan pariwisata yang terdiversifikasi di Indonesia yang menghasilkan pendapatan. Tidak ada jaminan bahwa Manajer Investasi mampu mengimplementasikan strategi investasinya dengan baik atau DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat berkembang dengan tingkat pertumbuhan tertentu.

Manajer Investasi mungkin tidak dapat melakukan akuisisi dengan ketentuan yang menguntungkan dalam jangka waktu yang diinginkan. DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan bergantung pada pendanaan eksternal untuk mengembangkan portofolionya baik melalui penerbitan unit baru dan/atau berutang kepada kreditur. Kedua sumber pendanaan ini mungkin didapat dengan syarat dan ketentuan yang kurang menguntungkan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

**f. Akuisisi di masa mendatang mungkin tidak dapat memberikan imbal hasil yang diharapkan, mengakibatkan gangguan dalam kinerja DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan dilusi kepemilikan**

Strategi pertumbuhan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran memiliki kemungkinan untuk tidak berjalan dengan baik dan tidak mampu memberikan imbal hasil yang positif kepada Pemegang Unit Penyertaan. Proses akuisisi aset dapat mengakibatkan gangguan dalam kinerja operasional DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan menjadi pengalih perhatian Manajer Investasi dari kinerja operasional harian. Unit baru yang diterbitkan dalam rangka mendanai proses akuisisi juga dapat mendilusi kepemilikan Pemegang Unit Penyertaan yang ada. Selain itu, akuisisi yang dilakukan juga mungkin tidak memberikan nilai tambah kepada DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

**g. DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran tidak memiliki kinerja historis operasional.**

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dibentuk berdasarkan akta Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran Nomor 25 tanggal 27 September 2018, dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris

di Jakarta dan memperoleh pernyataan efektif dari OJK pada tanggal 21 November 2018. Oleh karena itu, DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran tidak memiliki kinerja historis operasional yang bisa dijadikan dasar penilaian atas kinerja DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran sebelumnya. Hal ini akan membatasi kemampuan Pemegang Unit Penyertaan dalam menilai kinerja DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran di masa mendatang. Tidak ada jaminan bahwa DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan mampu menghasilkan pendapatan operasional yang cukup untuk memberikan imbal hasil atau imbal hasil tersebut akan sesuai dengan proyeksi kinerja sebagaimana termaktub dalam Bab VII dari Prospektus ini.

## **9.2 Risiko Kerusakan Properti Akibat *Force Majeure***

*Force Majeure* seperti bencana alam (antara lain banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus), wabah penyakit, perang, huru hara, pemberontakan, kerusakan masal, perusakan oleh kelompok tertentu dan serangan teroris, yang berada di luar kendali DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan/atau Manajer Investasi dapat membawa dampak negatif pada perekonomian, infrastruktur dan kelayakan hidup populasi disekitar properti DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran. Kinerja operasional dan keuangan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat terganggu dan pada akhirnya berdampak pada kemampuan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran untuk memberikan pendapatan kepada Pemegang Unit Penyertaan.

## **9.3 Risiko Perubahan Kondisi Ekonomi, Politik dan Peraturan**

Perubahan kondisi ekonomi dan gejala politik yang secara tidak langsung akan mempengaruhi kecenderungan investasi, daya beli dan pola konsumsi masyarakat akan berdampak pada kinerja DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran. Perubahan peraturan yang memuat ketentuan tentang DIRE-KIK baik yang dikeluarkan oleh regulator ataupun ketentuan perpajakan akan secara langsung mempengaruhi kinerja DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

## **9.4 Risiko Berkurangnya Nilai Unit Penyertaan yang Diterima oleh Pemegang Unit Penyertaan**

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan menggunakan hasil penjualan Unit Penyertaan dalam Penawaran ini untuk membeli Aset Real Estat. Jumlah yang akan dibayarkan oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berada di bawah nilai yang ditentukan oleh Penilai.

Tidak ada jaminan bahwa asumsi yang digunakan dalam menilai properti adalah akurat dalam mewakili kondisi pasar dan oleh karena itu properti mungkin tidak ternilai secara akurat. Selain itu, Penilai mungkin memperhitungkan pendapat subyektif untuk faktor-faktor tertentu terkait dengan properti seperti, posisi properti di pasar, keunggulan kompetitif dan kondisi fisik properti.

Nilai properti dari Penilai dalam portofolio DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran bukan merupakan indikasi atau jaminan atas nilai jual properti tersebut di masa mendatang. DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran mungkin dapat menjual properti di nilai yang lebih rendah.

## **9.5 Risiko Operasi Terkait dengan Sektor Usaha Perhotelan dan Pariwisata**

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dihadapkan pada risiko inheren terkait dengan industri properti gedung hotel, seperti (i) siklus penurunan kondisi perekonomian, (ii) kelebihan suplai properti gedung hotel, (iii) kebutuhan renovasi, perbaikan dan peningkatan kualitas aset yang berkala, (iv) perubahan tingkat upah, harga, biaya bahan bakar dan biaya konstruksi serta pemeliharaan yang disebabkan oleh inflasi, kebijakan pemerintah, perubahan suku bunga dan fluktuasi tingkat nilai tukar mata uang lain-lain, (v) ketersediaan sumber pembiayaan untuk kegiatan operasional atau belanja modal, (vi) peningkatan biaya operasional yang disebabkan oleh inflasi yang tidak selalu dapat diimbangi dengan kenaikan pendapatan sewa, dan (vii) faktor-faktor lain termasuk wabah penyakit, aksi terorisme, bencana alam, kekurangan tenaga kerja, aksi mogok kerja dan perselisihan buruh.

## **9.6 Risiko Atas Kepemilikan Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran**

### **a. Risiko likuiditas Unit Penyertaan**

Terdapat risiko terkait tidak likuidnya Unit Penyertaan yang ditawarkan pada Penawaran Umum ini, mengingat jumlah Unit Penyertaan yang ditawarkan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran tidak terlalu besar. Meskipun DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia, tidak ada jaminan bahwa Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang diperdagangkan akan aktif atau likuid karena terdapat kemungkinan bahwa Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan dimiliki satu atau beberapa pihak tertentu yang tidak memperdagangkan Unit Penyertaan yang dimilikinya di pasar sekunder. Dengan demikian, DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran tidak dapat memprediksi apakah pasar dari Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan aktif atau likuiditas Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan terjaga.

### **b. Risiko harga Unit Penyertaan yang dapat berfluktuasi**

Harga penawaran Unit Penyertaan setelah Penawaran Umum dapat berfluktuasi dan mungkin diperdagangkan pada harga yang secara signifikan berada di bawah Harga Penawaran dan tidak menarik, tergantung dari banyak faktor antara lain:

- kegiatan operasional DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;
- perbedaan antara hasil kinerja keuangan dan kegiatan operasional DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang sebenarnya dibandingkan dengan perkiraan para investor;
- adanya akuisisi atau divestasi yang signifikan;
- perubahan pada kondisi ekonomi, sosial, politik atau pasar di Indonesia; atau
- keterlibatan dalam litigasi;

Oleh karena itu, Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran mungkin diperdagangkan pada harga-harga yang secara signifikan berada di bawah Harga Penawaran.

### **c. Risiko penerbitan Unit Penyertaan baru di masa yang akan datang dapat memengaruhi harga pasar Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran**

Penerbitan Unit Penyertaan baru oleh Manajer Investasi di masa datang dalam jumlah besar, atau persepsi bahwa penjualan tersebut dapat terjadi, dapat berdampak negatif terhadap harga Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran

## **X. HAK-HAK PEMEGANG UNIT PENYERTAAN**

### **10.1 Hak Mendapatkan bukti kepemilikan Unit Penyertaan**

Pemegang Unit Penyertaan akan mendapatkan Bukti Kepemilikan Unit Penyertaan yaitu Surat Konfirmasi Transaksi Unit Penyertaan.

### **10.2 Hak memperoleh pembagian hasil investasi sesuai dengan kebijakan pembagian hasil investasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran**

Pemegang Unit Penyertaan akan mendapatkan pembagian hasil investasi sesuai dengan Kebijakan Pembagian Hasil Investasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

### **10.3 Hak menjual sebagian atau seluruh Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang dimilikinya pada setiap Hari Bursa melalui mekanisme perdagangan di Bursa Efek**

Pemegang Unit Penyertaan mempunyai hak untuk menjual sebagian atau seluruh Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang dimilikinya pada setiap Hari Bursa melalui mekanisme perdagangan di Bursa Efek sesuai syarat dan ketentuan dalam Bab XIII Prospektus ini.

### **10.4 Hak memperoleh pelunasan atas Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang dimilikinya pada Tanggal Pelunasan.**

Pada Tanggal Pelunasan, Manajer Investasi untuk kepentingan Pemegang Unit Penyertaan wajib melakukan pelunasan atas seluruh Unit Penyertaan yang telah diterbitkan dan masih dimiliki oleh Pemegang Unit Penyertaan, dalam waktu yang bersamaan (serentak) dan dengan harga per Unit Penyertaan yang sama besarnya bagi semua Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran pada Tanggal Pelunasan.

### **10.5 Hak memperoleh laporan keuangan Tahunan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran**

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan menunjuk Akuntan yang terdaftar di OJK untuk melakukan audit terhadap laporan keuangan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran pada tiap akhir Tahun Buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember, laporan keuangan tahunan akan diterbitkan paling lambat pada akhir bulan ketiga setelah tanggal terakhir Tahun Buku.

### **10.6 Hak memperoleh informasi mengenai Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran per Unit Penyertaan dan kekayaan portofolio investasi kolektif DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran paling sedikit 1 (satu) bulan sekali pada Tanggal Pengumuman Nilai Aktiva Bersih, serta kinerja keuangan triwulanan pada Tanggal Pengumuman Kinerja Keuangan Triwulanan**

Informasi mengenai Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan kekayaan portofolio investasi kolektif DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan diberitahukan kepada para Pemegang Unit Penyertaan setiap bulan pada Tanggal Pengumuman Nilai Aktiva Bersih.

Informasi mengenai kinerja keuangan triwulanan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan diberitahukan kepada para Pemegang Unit Penyertaan pada Tanggal Pemberitahuan Kinerja Keuangan Triwulanan.

### **10.7 Hak memperoleh bagian atas hasil likuidasi secara proporsional sesuai dengan kepemilikan Unit Penyertaan dalam hal DIRE KIK Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dibubarkan dan dilikuidasi**

Dalam hal DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dibubarkan dan dilikuidasi maka hasil likuidasi harus dibagi secara proporsional menurut komposisi jumlah Unit Penyertaan yang dimiliki oleh masing-masing Pemegang Unit Penyertaan.



#### **10.8 Hak suara bagi Pemegang Unit Penyertaan dan hak meminta diselenggarakannya RUPUP**

Hak suara dalam RUPUP dan hak meminta diselenggarakannya RUPUP dalam hal Pemegang Unit Penyertaan mewakili  $\frac{1}{10}$  (satu per sepuluh) bagian atau lebih dari jumlah seluruh Unit Penyertaan DIRE Ciptadana yang diterbitkan sesuai dengan tata cara RUPUP pada Bab XV Prospektus ini.

## **XI. PERSYARATAN DAN TATA CARA PEMBELIAN UNIT PENYERTAAN**

### **11.1 Pembelian Unit Penyertaan pada Masa Penawaran**

Sebelum melakukan pembelian Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, calon Pemegang Unit Penyertaan harus sudah membaca dan mengerti isi Prospektus ini beserta ketentuan-ketentuannya yang ada di dalamnya.

Manajer Investasi akan menjual Unit Penyertaan pada setiap Hari Bursa dalam Masa Penawaran, dan Unit Penyertaan akan diterbitkan oleh Bank Kustodian pada Tanggal Emisi setelah calon Pemegang Unit Penyertaan menyampaikan Formulir Pembelian Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran kepada Manajer Investasi dan setelah pembayaran untuk pembelian tersebut diterima dengan baik (*in good fund*) dalam mata uang Rupiah pada rekening DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran di Bank Kustodian pada Tanggal Emisi.

Manajer Investasi berwenang untuk menolak permohonan pembelian Unit Penyertaan dari Pemegang Unit Penyertaan jika menurut Manajer Investasi dana hasil penjualan Unit Penyertaan tersebut tidak akan dapat dibelikan Aset Real Estat dan/atau Aset Lain Yang Berkaitan Dengan Real Estat.

Manajer Investasi dapat menunjuk Agen Penjual yang ditunjuk oleh Manajer Investasi (jika ada) dalam mendistribusikan Formulir Profil Pemodal dan Formulir Pembelian Unit Penyertaan dan menerima Formulir Profil Pemodal dan Formulir Pembelian Unit Penyertaan beserta dokumen-dokumen kelengkapannya dan pendukungnya.

### **11.2 Tata cara permohonan pembelian Unit Penyertaan pada Masa Penawaran**

Para calon Pemegang Unit Penyertaan yang ingin membeli Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran harus terlebih dahulu mengisi dan menandatangani Formulir Profil Pemodal, melengkapinya dengan fotokopi bukti jati diri (kartu tanda penduduk untuk perorangan lokal/paspor untuk perorangan asing dan fotokopi anggaran dasar, Nomor Pokok Wajib Pajak ("NPWP") serta kartu tanda penduduk/paspor pejabat yang berwenang untuk badan hukum) dan dokumen-dokumen pendukung lainnya sesuai dengan Program APU dan PPT Di Sektor Jasa Keuangan. Formulir Profil Pemodal diisi secara lengkap dan ditandatangani oleh calon Pemegang Unit Penyertaan sebelum melakukan Formulir Pembelian Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

Pembelian Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dilakukan oleh calon Pemegang Unit Penyertaan dengan mengisi Formulir Pembelian Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan melengkapi dengan bukti pembayaran serta menyampaikannya kepada Manajer Investasi pada Masa Penawaran, Agen Penjual yang ditunjuk oleh Manajer Investasi (jika ada) pada Masa Penawaran.

Dalam hal terdapat keyakinan adanya pelanggaran penerapan Program APU dan PPT Di Sektor Jasa Keuangan, Manajer Investasi, Agen Penjual yang ditunjuk oleh Manajer Investasi (jika ada) wajib menolak pesanan pembelian Unit Penyertaan dari calon Pemegang Unit Penyertaan.

Pembelian Unit Penyertaan oleh calon Pemegang Unit Penyertaan tersebut harus dilakukan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang tercantum dalam Kontrak Investasi Kolektif, Prospektus ini dan dalam Formulir Pembelian Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

Pembelian Unit Penyertaan oleh pemodal yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan dan persyaratan tersebut diatas tidak akan diproses.

### **11.3 Harga pembelian Unit Penyertaan Pada Masa Penawaran**

Setiap Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran ditawarkan dengan harga yang sama dengan Nilai Aktiva Bersih awal sebesar Rp 100 (seratus Rupiah) per Unit Penyertaan pada Masa Penawaran yang pertama kali.

Manajer Investasi akan menentukan harga penawaran Unit Penyertaan selanjutnya pada masa penawaran-masa penawaran berikutnya.

Dalam hal DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran memerlukan dana investasi baru, dan Manajer Investasi melakukan Penawaran Umum atas Unit Penyertaan baru DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, Manajer Investasi akan menentukan harga penawaran Unit Penyertaan baru dengan harga yang disesuaikan dengan Nilai Aktiva Bersih yang berlaku pada Masa Penawaran yang bersangkutan.

Dalam hal Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran telah dicatatkan dan diperdagangkan pada Bursa Efek, pemodal yang ingin membeli Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat membeli melalui mekanisme pembelian atau perdagangan Unit Penyertaan di Bursa Efek, sesuai ketentuan-ketentuan Bursa Efek dan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian. Pembayaran dan pembelian Unit Penyertaan oleh pemodal akan dilakukan dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.

#### **11.4 Syarat Pembayaran**

Pembayaran pembelian Unit Penyertaan dilakukan pada Masa Penawaran dengan cara pemindahbukuan/transfer dalam mata uang Rupiah ke dalam rekening DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang berada pada Bank Kustodian sebagai berikut:

Bank : PT Bank CIMB Niaga Tbk  
Rekening : DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran  
Nomor : 800-155-459-000

Apabila diperlukan, untuk mempermudah proses pembelian Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, Bank Kustodian atas perintah Manajer Investasi dapat membuka rekening atas nama DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran pada bank lain. Rekening tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari dan dikendalikan oleh Bank Kustodian.

Biaya pemindahbukuan/transfer tersebut di atas, bila ada, menjadi tanggung jawab calon Pemegang Unit Penyertaan.

Manajer Investasi akan memastikan bahwa semua uang para calon Pemegang Unit Penyertaan yang merupakan pembayaran untuk pembelian Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan disampaikan kepada Bank Kustodian paling lambat pada akhir Hari Bursa dilakukannya pembelian Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran selama Masa Penawaran.

#### **11.5 Unit Penyertaan Diperdagangkan di Bursa Efek**

Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dicatatkan dan diperdagangkan di Bursa Efek, pemodal yang ingin membeli Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat membeli melalui mekanisme pembelian atau penjualan Unit Penyertaan di Bursa Efek, sesuai ketentuan-ketentuan Bursa Efek dan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.

## **XII. PELUNASAN UNIT PENYERTAAN PADA TANGGAL PELUNASAN**

### **12.1 Pelunasan Unit Penyertaan pada Tanggal Pelunasan**

Dalam hal seluruh Aset Real Estat dalam Kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran telah dijual kepada pihak lain dan Manajer Investasi bermaksud tidak menggunakan atau tidak dapat menggunakan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran lagi untuk melakukan investasi dalam aset real estat karena sebab apapun, hal mana keadaan tersebut telah berlangsung selama maksimum 6 (enam) bulan, maka Manajer Investasi untuk kepentingan Pemegang Unit Penyertaan wajib melakukan pelunasan atas seluruh Unit Penyertaan yang masih dimiliki oleh Pemegang Unit Penyertaan.

Pada Tanggal Pelunasan, Manajer Investasi untuk kepentingan Pemegang Unit Penyertaan wajib melakukan pelunasan atas seluruh Unit Penyertaan yang telah diterbitkan dan masih dimiliki oleh Pemegang Unit Penyertaan, dalam waktu yang bersamaan (serentak) dan dengan harga per Unit Penyertaan yang sama besarnya bagi semua Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran pada Tanggal Pelunasan.

### **12.2 Prosedur Pelunasan Unit Penyertaan pada Tanggal Pelunasan**

Pada Tanggal Pelunasan, Pemegang Unit Penyertaan tidak perlu melakukan tindakan apapun untuk melakukan pelunasan Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran karena pada Tanggal Pelunasan, Manajer Investasi wajib membeli kembali seluruh Unit Penyertaan yang telah diterbitkan dan masih dimiliki oleh Pemegang Unit Penyertaan dalam waktu yang bersamaan pada Tanggal Pelunasan dengan harga per Unit Penyertaan yang sama besarnya bagi semua Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran pada Tanggal Pelunasan.

### **12.3 Harga Pelunasan Unit Penyertaan pada Tanggal Pelunasan**

Harga Pelunasan untuk setiap Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran pada Tanggal Pelunasan adalah harga setiap Unit Penyertaan yang ditentukan berdasarkan Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran pada Tanggal Pelunasan.

Apabila Tanggal Pelunasan bukan merupakan Hari Bursa maka Nilai Aktiva Bersih yang dipergunakan adalah Nilai Aktiva Bersih pada akhir Hari Bursa berikutnya setelah Tanggal Pelunasan.

### **12.4 Pembayaran Pelunasan Unit Penyertaan**

Pembayaran dana hasil pelunasan Unit Penyertaan akan dilakukan oleh Bank Kustodian berdasarkan instruksi Manajer Investasi dalam bentuk tunai dengan pemindahbukuan/transfer dalam mata uang Rupiah ke rekening yang terdaftar atas nama Pemegang Unit Penyertaan. Pembayaran pelunasan Unit Penyertaan dilakukan sesegera mungkin paling lambat 14 (empat belas) Hari Bursa sejak Tanggal Pelunasan. Biaya pemindahbukuan/transfer, bila ada, berkaitan dengan pelunasan tersebut sepenuhnya akan menjadi beban Pemegang Unit Penyertaan.

### **XIII. TATA CARA PENJUALAN UNIT PENYERTAAN**

#### **Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dicatatkan dan diperdagangkan pada Bursa Efek**

Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat menjual sebagian atau seluruh Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang dimilikinya setiap Hari Bursa melalui mekanisme perdagangan Efek di Bursa Efek, sesuai ketentuan-ketentuan Bursa Efek dan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian. Hak kepemilikan Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran beralih dengan pemindahbukuan Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dari Rekening Efek satu ke Rekening Efek yang lain pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dan Pemegang Rekening lainnya, sesuai ketentuan-ketentuan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.

## XIV. SKEMA PEMBELIAN DAN PENJUALAN KEMBALI UNIT PENYERTAAN

### 14.1 Skema Pembelian Unit Penyertaan pada Masa Penawaran



### 14.2 Skema Penjualan kembali Unit Penyertaan



Dalam hal Unit Penyertaan dicatatkan dan diperdagangkan pada Bursa Efek, maka ketentuan mengenai pembelian kembali dan penjualan kembali Unit Penyertaan menjadi tidak berlaku

## **XV. RAPAT UMUM PEMEGANG UNIT PENYERTAAN (RUPUP)**

15.1 RUPUP dapat diselenggarakan atas usulan:

- a. Manajer Investasi; atau
- b. Bank Kustodian; atau
- c. Satu Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran atau lebih yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang telah diterbitkan dan masih dimiliki oleh Pemegang Unit Penyertaan.

15.2 RUPUP dapat diselenggarakan pada setiap waktu menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 25 Kontrak Investasi Kolektif, untuk hal-hal atau permasalahan sebagai berikut:

- a. Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian melanggar ketentuan dalam Kontrak Investasi Kolektif; dan/atau
- b. menyetujui perubahan atas Kontrak Investasi Kolektif sepanjang menyangkut kepentingan Pemegang Unit Penyertaan dan selain karena diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku atau diperintahkan oleh instansi yang berwenang; dan/atau
- c. penggantian Manajer Investasi dalam hal Manajer Investasi mengundurkan diri; dan/atau
- d. penggantian Bank Kustodian dalam hal Bank Kustodian mengundurkan diri atau diganti oleh Manajer Investasi; dan/atau
- e. terjadi permasalahan dengan Manajer Investasi, termasuk dalam hal Manajer Investasi tidak dapat melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebaik mungkin untuk kepentingan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran; dan/atau
- f. menyetujui pembubaran dan likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran sebagaimana dimaksud dalam Bab XVII Prospektus; dan/atau
- g. menyetujui untuk melakukan investasi pada Aset Real Estat yang belum termasuk dalam Aset Real Estat yang dinyatakan dalam Prospektus dan investasi pada aset lainnya yang tidak tercatat di Bursa Efek; dan/atau
- h. menyetujui penerbitan Efek Bersifat Utang atau peminjaman dana untuk pembelian Aset Real Estat yang kedua dan seterusnya; dan/atau
- i. menyetujui pengalihan Aset Real Estat dari Portofolio DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang dimiliki baik secara langsung ataupun secara tidak langsung yang pendapatannya signifikan terhadap pendapatan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran; dan/atau
- j. menyetujui pengalihan Aset Real Estat dari Portofolio DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang dimiliki baik secara langsung ataupun secara tidak langsung dalam kurun waktu kurang dari 2 (dua) tahun; dan/atau
- k. Menyetujui rencana Manajer Investasi untuk meminta penghapusan pencatatan kepada Bursa Efek dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku mengenai penghapusan pencatatan (*delisting*) di Bursa Efek.

### 15.3 Tata cara penyelenggaraan RUPUP:

- a. RUPUP dapat diadakan ditempat kedudukan Manajer Investasi atau Bank Kustodian atau di gedung/bangunan kantor Manajer Investasi atau Bank Kustodian atau tempat lain yang disepakati bersama oleh para Pemegang Unit Penyertaan di dalam wilayah Republik Indonesia;
- b. Manajer Investasi wajib melakukan pemanggilan RUPUP kepada Pemegang Unit Penyertaan dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum tanggal RUPUP dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal penyelenggaraan RUPUP, paling sedikit melalui 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, situs elektronik (*website*) Bursa Efek dan situs elektronik (*websites*) Manajer Investasi;
- c. Manajer Investasi wajib melakukan pemanggilan RUPUP kepada Pemegang Unit Penyertaan dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum tanggal RUPUP dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal penyelenggaraan RUPUP, paling sedikit melalui 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, situs elektronik (*website*) Bursa Efek dan situs elektronik (*website*) Manajer Investasi;
- d. Agenda RUPUP tersebut wajib disampaikan terlebih dahulu kepada OJK paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum pemanggilan RUPUP, namun tidak termasuk tanggal pemanggilan RUPUP.

Jika dalam RUPUP tersebut (pertama) tidak tercapai kuorum atau tidak dapat mengambil keputusan, dapat diadakan RUPUP kedua, yang diselenggarakan paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari dari RUPUP pertama.

Panggilan untuk RUPUP kedua dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum tanggal RUPUP kedua diselenggarakan dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal RUPUP, dengan menyebutkan telah diselenggarakan RUPUP pertama tetapi tidak mencapai kuorum. Panggilan RUPUP ketiga dan keempat diselenggarakan dengan mengikuti tata cara RUPUP kedua;

- e. Panggilan untuk RUPUP harus mencantumkan tempat, waktu penyelenggaraan, prosedur serta agenda RUPUP;
- f. RUPUP dipimpin dan diketuai oleh Manajer Investasi. Dalam hal Manajer Investasi tidak dapat melakukan atau menolak memimpin dan mengetuai RUPUP, maka para Pemegang Unit Penyertaan yang hadir memilih salah satu di antara mereka untuk memimpin dan mengetuai RUPUP, berdasarkan suara terbanyak;
- g. Pemegang Unit Penyertaan yang berhak hadir dalam RUPUP adalah pemegang Unit Penyertaan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Unit Penyertaan pada Bank Kustodian pada 7 (tujuh) Hari Kerja sebelum tanggal penyelenggaraan RUPUP;
- h. Pemegang Unit Penyertaan yang menghadiri RUPUP wajib memperlihatkan Surat Konfirmasi Transaksi Unit Penyertaan kepada Manajer Investasi atau Manajer Investasi akan mencocokkan dengan Daftar Pemegang Unit Penyertaan yang dikeluarkan oleh Bank Kustodian;
- i. Setiap Unit Penyertaan memberikan hak kepada Pemegangnya untuk mengeluarkan satu suara;
- j. Suara dikeluarkan dengan tertulis dan ditandatangani oleh Pemegang Unit Penyertaan yang bersangkutan;
- k. Suara blanko atau abstain dan suara yang tidak sah dianggap tidak dikeluarkan;



- I. Dalam hal pemanggilan RUPUP tidak sesuai dengan ketentuan pada huruf (b) di atas maka keputusan tetap sah apabila RUPUP dihadiri oleh seluruh Pemegang Unit Penyertaan yang mewakili seluruh Unit Penyertaan yang telah diterbitkan, sedangkan RUPUP dapat diselenggarakan di manapun juga dalam wilayah Republik Indonesia.

#### 15.4 Tata Cara Pelaksanaan RUPUP:

RUPUP akan dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. RUPUP dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Unit Penyertaan yang mewakili sedikitnya  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) dari jumlah Unit Penyertaan yang diterbitkan dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui oleh lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) dari jumlah Unit Penyertaan yang hadir dalam RUPUP;
- b. Dalam hal RUPUP pertama gagal diselenggarakan atau gagal mengambil keputusan, diselenggarakan rapat umum pemegang Unit Penyertaan kedua. RUPUP kedua dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Unit Penyertaan yang mewakili sedikitnya  $\frac{1}{3}$  (satu per tiga) dari jumlah Unit Penyertaan yang diterbitkan dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui oleh lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) dari jumlah Unit Penyertaan yang hadir dalam RUPUP. Panggilan untuk RUPUP kedua dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum rapat umum pemegang Unit Penyertaan kedua dilakukan dengan menyebutkan bahwa rapat umum pemegang Unit Penyertaan pertama telah diselenggarakan tetapi tidak mencapai kuorum atau tidak dapat mengambil keputusan. RUPUP kedua diselenggarakan paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari dari RUPUP pertama;

Dalam hal kuorum rapat kedua tidak tercapai, maka Manajer Investasi dapat menyelenggarakan RUPUP ketiga dengan kuorum kehadiran, kuorum pengambilan keputusan, panggilan dan waktu penyelenggaraan RUPUP ketiga yang disetujui oleh OJK;

- c. RUPUP untuk menyetujui penerbitan Efek Bersifat Utang atau peminjaman dana untuk pembelian Aset Real Estat yang kedua dan seterusnya sebagaimana dimaksud dalam butir 15.2 huruf h Prospektus, sah apabila RUPUP dihadiri oleh lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari seluruh jumlah Unit Penyertaan yang beredar dan disetujui oleh lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh Unit Penyertaan yang hadir;
- d. RUPUP untuk menyetujui pengalihan Aset Real Estat dari Portofolio DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang dimiliki baik secara langsung ataupun secara tidak langsung dalam kurun waktu kurang dari 2 (dua) tahun sebagaimana dimaksud dalam butir 15.2 huruf h Prospektus, sah apabila lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) Pemegang Unit Penyertaan dari seluruh jumlah Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang beredar telah memberikan persetujuannya dalam RUPUP DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

15.5 Pemanggilan RUPUP serta semua biaya penyelenggaraan RUPUP termasuk akan tetapi tidak terbatas pada biaya Notaris dan sewa ruangan dalam jumlah yang wajar dibebankan kepada DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

15.6 Manajer Investasi akan menyediakan bahan mata acara rapat bagi Pemegang Unit Penyertaan, yang wajib tersedia sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPUP sampai dengan penyelenggaraan RUPUP.

15.7 Bahan mata acara RUPUP wajib tersedia dalam bentuk salinan dokumen fisik yang diberikan secara cuma-cuma di kantor Manajer Investasi, dan/atau salinan dokumen elektronik yang dapat diakses atau diunduh melalui situs web Manajer Investasi.

15.8 Manajer Investasi akan melakukan ralat pemanggilan RUPUP jika terdapat perubahan informasi dalam pemanggilan RUPUP.

- 15.9 Dalam hal pemanggilan RUPUP sebagaimana dimaksud dalam butir 15.8 diatas memuat informasi atas perubahan tanggal penyelenggaraan RUPUP dan/atau penambahan mata acara RUPUP, Manajer Investasi akan melakukan pemanggilan ulang RUPUP.
- 15.10 Atas penyelenggaraan RUPUP wajib dibuatkan Berita Acara RUPUP yang dibuat oleh Notaris sebagai alat bukti yang sah dan mengikat. Manajer Investasi wajib menyampaikan 1 (satu) salinan Berita Acara RUPUP tersebut kepada OJK paling lambat 2 (dua) Hari Bursa sejak tanggal Berita Acara RUPUP tersebut.
- 15.11 Keputusan dan pelaksanaan keputusan RUPUP mengikat bagi semua Pemegang Unit Penyertaan, Manajer Investasi dan Bank Kustodian sepanjang sesuai dengan Kontrak Investasi Kolektif dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta memperhatikan adanya persetujuan dan kebijakan OJK.
- 15.12 Apabila ketentuan-ketentuan mengenai RUPUP ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal, maka peraturan perundang-undangan tersebut berlaku.
- 15.13 Seorang Pemegang Unit Penyertaan dapat diwakili dalam RUPUP berdasarkan Surat Kuasa. Surat Kuasa untuk menunjuk seorang Kuasa harus dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh pihak yang menunjuk atau Kuasanya yang diberi wewenang secara sah dan tertulis, apabila pihak yang menunjuk merupakan sebuah badan hukum, wajib dibubuhi stempel perusahaan atau ditandatangani oleh pejabat atau Kuasanya yang diberi wewenang sesuai dengan anggaran dasarnya secara sah dan tertulis. Pihak yang ditunjuk untuk bertindak sebagai Kuasa tidak perlu merupakan Pemegang Unit Penyertaan.
- 15.14 Surat Kuasa dapat berbentuk seperti di bawah ini atau dalam bentuk lainnya yang disetujui oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian:
- “Saya/Kami \_\_\_\_\_ yang beralamat di \_\_\_\_\_ sebagai Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dengan ini menunjuk \_\_\_\_\_ yang beralamat di \_\_\_\_\_ sebagai Kuasa saya/kami untuk mengeluarkan suara untuk dan atas nama saya/kami sebanyak \_\_\_\_\_ Unit Penyertaan dalam Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang akan diselenggarakan pada tanggal \_\_\_\_\_ bulan \_\_\_\_\_ dan dalam setiap penundaannya. Demikianlah surat kuasa ini saya buat pada tanggal \_\_\_\_\_ bulan \_\_\_\_\_”.
- 15.15 Suara yang diberikan berdasarkan Surat Kuasa harus selalu dianggap sah, meskipun pihak pemberi kuasa telah meninggal atau menjadi tidak waras atau mencabut Surat Kuasa tersebut atau telah terjadi pengalihan atas Unit Penyertaan yang bersangkutan dengan Surat Kuasa tersebut, selama tidak ada pemberitahuan tertulis mengenai hal tersebut.

## **XVI. PEMBUBARAN DAN LIKUIDASI DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN**

16.1 Hal-hal yang menyebabkan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran wajib dibubarkan.

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berlaku sejak ditandatangani Kontrak Investasi Kolektif dan akan dibubarkan apabila terjadi salah satu dari hal-hal sebagai berikut:

- a. diperintahkan oleh OJK sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal; atau
- b. Manajer Investasi dan Bank Kustodian telah sepakat untuk membubarkan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dengan terlebih dahulu memperoleh persetujuan tertulis dari seluruh Pemegang Unit Penyertaan. Dalam hal tidak ada Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran maka tidak diperlukan persetujuan dari Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

16.2 Proses pembubaran dan likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran

Dalam hal DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran wajib dibubarkan karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 16.1 huruf a di atas, maka Manajer Investasi wajib:

- a. Menyampaikan pembubaran, likuidasi, dan rencana pembagian hasil likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran kepada seluruh Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran paling lambat 10 (sepuluh) Hari Kerja sejak diperintahkan OJK, dan pada hari yang sama memberitahukan secara tertulis kepada Bank Kustodian untuk menghentikan perhitungan Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;
- b. menginstruksikan kepada Bank Kustodian untuk membayarkan hasil likuidasi yang menjadi hak Pemegang Unit Penyertaan dengan ketentuan perhitungannya dilakukan secara proporsional dari Nilai Aktiva Bersih pada saat pembubaran dan hasil likuidasi tersebut diterima Pemegang Unit Penyertaan; dan
- c. menyampaikan laporan hasil pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran kepada OJK paling lambat 180 (seratus delapan puluh) Hari Kerja sejak diperintahkan pembubaran oleh OJK dengan dokumen sebagai berikut:
  1. laporan hasil pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dengan dilengkapi pendapat dari konsultan hukum yang terdaftar di OJK;
  2. laporan keuangan terkait pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang diaudit oleh akuntan yang terdaftar di OJK; dan
  3. akta pembubaran dan likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dari notaris yang terdaftar di OJK.

Jangka waktu penyampaian laporan hasil pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran kepada OJK sebagaimana dimaksud pada huruf c butir 3 dapat diperpanjang dengan persetujuan OJK.

16.3 Dalam hal DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran wajib dibubarkan karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 16.1 huruf b di atas, maka Manajer Investasi wajib:

- a. menyampaikan kepada OJK dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) Hari Kerja sejak terjadinya kesepakatan pembubaran DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian, dengan melampirkan:
  1. kesepakatan pembubaran dan likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran antara Manajer Investasi dan Bank Kustodian;
  2. persetujuan RUPUP DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran
  3. alasan pembubaran; dan
  4. kondisi keuangan terakhir DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;dan pada hari yang sama menyampaikan rencana pembubaran, likuidasi, dan pembagian hasil likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran kepada para Pemegang Unit

Penyertaan serta memberitahukan secara tertulis kepada Bank Kustodian untuk menghentikan penghitungan Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;

- b. menginstruksikan kepada Bank Kustodian untuk membayarkan hasil likuidasi yang menjadi hak Pemegang Unit Penyertaan dengan ketentuan perhitungannya dilakukan secara proporsional dari Nilai Aktiva Bersih pada saat likuidasi selesai dilakukan dan hasil likuidasi tersebut diterima Pemegang Unit Penyertaan; dan
- c. menyampaikan laporan hasil pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran kepada OJK paling lambat 180 (seratus delapan puluh) Hari Kerja sejak terjadinya kesepakatan pembubaran DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian dengan dokumen sebagai berikut:
  1. laporan hasil pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dengan dilengkapi pendapat dari konsultan hukum yang terdaftar di OJK;
  2. laporan keuangan terkait pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang diaudit oleh akuntan yang terdaftar di OJK; dan
  3. akta pembubaran dan likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dari notaris yang terdaftar di OJK.

Jangka waktu penyampaian laporan hasil pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran kepada OJK sebagaimana dimaksud pada huruf c butir 3 dapat diperpanjang dengan persetujuan OJK.

- 16.4 Dalam hal masih terdapat dana hasil likuidasi yang belum diambil oleh Pemegang Unit Penyertaan dan/atau terdapat dana yang tersisa setelah tanggal pembagian hasil likuidasi kepada Pemegang Unit Penyertaan yang ditetapkan oleh Manajer Investasi, maka:
- a. jika Bank Kustodian telah memberitahukan dana tersebut kepada Pemegang Unit Penyertaan sebanyak 3 (tiga) kali dalam tenggang waktu masing-masing 2 (dua) minggu, maka dana tersebut wajib disimpan dalam rekening giro di Bank Kustodian selaku Bank Umum atas nama Bank Kustodian untuk kepentingan Pemegang Unit Penyertaan yang belum mengambil dana hasil likuidasi dan/atau untuk kepentingan Pemegang Unit Penyertaan yang tercatat pada saat likuidasi, dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun;
  - b. setiap biaya yang timbul atas penyimpanan dana tersebut akan dibebankan kepada rekening giro tersebut; dan
  - c. apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun tidak diambil oleh Pemegang Unit Penyertaan, maka dana tersebut wajib diserahkan oleh Bank Kustodian kepada Pemerintah Indonesia untuk keperluan pengembangan industri Pasar Modal.
- 16.5 Dalam hal Manajer Investasi tidak lagi memiliki izin usaha atau Bank Kustodian tidak lagi memiliki surat persetujuan, OJK berwenang:
- a. menunjuk Manajer Investasi lain untuk melakukan pengelolaan atau Bank Kustodian untuk mengadministrasikan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;
  - b. menunjuk salah 1 (satu) pihak yang masih memiliki izin usaha atau surat persetujuan untuk melakukan pembubaran DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran jika tidak terdapat Manajer Investasi atau Bank Kustodian pengganti.

Dalam hal pihak yang ditunjuk untuk melakukan pembubaran DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran sebagaimana dimaksud pada butir 16.5 huruf b adalah Bank Kustodian, Bank Kustodian dapat menunjuk pihak lain untuk melakukan likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dengan pemberitahuan kepada OJK. Manajer Investasi atau Bank Kustodian yang ditunjuk untuk melakukan pembubaran DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran sebagaimana dimaksud pada butir 16.5 huruf b wajib menyampaikan laporan penyelesaian pembubaran kepada OJK paling lambat 60 (enam puluh) Hari Bursa sejak

ditunjuk untuk membubarkan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang disertai dengan dokumen sebagai berikut:

- a. pendapat dari Konsultan Hukum yang terdaftar di OJK;
- b. laporan keuangan pembubaran DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang diaudit oleh Akuntan yang terdaftar di OJK serta;
- c. akta pembubaran DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dari Notaris yang terdaftar di OJK.

- 16.6 Dalam hal DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dibubarkan dan dilikuidasi, beban biaya pembubaran dan likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran termasuk biaya Konsultan Hukum, Akuntan dan beban lain kepada Pihak Ketiga menjadi tanggung jawab dan wajib dibayar Manajer Investasi kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam hal Bank Kustodian atau pihak lain yang ditunjuk oleh Bank Kustodian melakukan pembubaran dan likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran sebagaimana dimaksud dalam butir 16.5 di atas, maka biaya pembubaran dan likuidasi, termasuk biaya Konsultan Hukum, Akuntan, dan Notaris serta biaya lain kepada pihak ketiga dapat dibebankan kepada DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

- 16.7 Pembayaran aset likuidasi yang menjadi hak Pemegang Unit Penyertaan dapat dilakukan baik secara tunai maupun dengan bentuk selain tunai yang ada dalam portofolio investasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, dengan ketentuan apabila pembayaran dilakukan dengan bentuk selain tunai hal tersebut telah disetujui terlebih dahulu oleh Pemegang Unit Penyertaan melalui Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan sesuai Bab XVI Prospektus, dan sepanjang tidak melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

## **XVII. TAHUN BUKU, LAPORAN TAHUNAN DAN LAPORAN KEUANGAN TAHUNAN**

- 17.1 Tahun Buku DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dimulai sejak tanggal 1 (satu) Januari dan ditutup pada tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember. Tahun Buku DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang pertama dimulai sejak ditanda tangannya Kontrak Investasi Kolektif.
- 17.2 Dari pembukuan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dibuat laporan keuangan tahunan yang diaudit oleh Akuntan yang terdaftar di OJK. Laporan keuangan tahunan tersebut wajib disertakan dalam pembaharuan Prospektus 1 (satu) tahun sekali.
- 17.3 Laporan Tahunan
- (i) Manajer Investasi wajib menyusun dan menyampaikan laporan tahunan DIRE KIK kepada Pemegang Unit Penyertaan DIRE KIK dan OJK.
  - (ii) Laporan tahunan tersebut wajib disampaikan paling lambat pada akhir bulan ketiga setelah tanggal laporan keuangan tahunan berakhir.
  - (iii) Laporan tahunan tersebut wajib paling kurang memuat:
    - a. laporan keuangan tahunan yang telah diaudit oleh Akuntan yang terdaftar di OJK;
    - b. laporan penilaian dari Penilai;
    - c. tabel kinerja DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang meliputi antara lain total Nilai Aktiva Bersih pada setiap akhir tahun dan Nilai Aktiva Bersih per Unit Penyertaan pada setiap akhir tahun.
- 17.4 Laporan Keuangan Tahunan
- a. Manajer Investasi wajib dan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyampaian laporan keuangan tahunan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran kepada OJK pada akhir bulan ketiga setelah tanggal laporan keuangan tahunan berakhir.
  - b. Dalam hal DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berinvestasi pada Aset Real Estat dengan menggunakan SPC, laporan keuangan tahunan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan mengkonsolidasikan laporan keuangan SPC.

## **XVIII. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN DOKUMEN-DOKUMEN YANG TERKAIT**

Perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen terkait DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran adalah sebagai berikut:

1. Akta Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran No. 25 tanggal 27 September 2018, *jo.* akta No. 17 tanggal 16 Januari 2019, *jo.* Akta No. 13 tanggal 09 Juni 2022 Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, ketiganya dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta.
2. Sehubungan dengan Aset Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran Padjajaran:
  - Akta Jual Beli Tanah Nomor 98 tanggal 27 Desember 2018 dibuat, di hadapan Mila Gemilang, S.H.,PPAT daerah kerja Kota Bogor;
  - Akta Jual Beli Tanah Nomor 99 tanggal 27 Desember 2018, dibuat di hadapan Mila Gemilang, S.H.,PPAT daerah kerja Kota Bogor;
  - Akta Jual Beli Tanah Nomor 100 tanggal 27 Desember 2018, dibuat di hadapan Mila Gemilang, S.H.,PPAT daerah kerja Kota Bogor; dan
  - Akta Sewa Tanah dan Bangunan Nomor 41 tanggal 27 Desember 2018 , dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., notaris di Kota Bogor.
  - Addendum Sewa Tanah dan Bangunan Antara PT Bumi Pakuan Permai dan PT Kharita Sejahtera Bersama Nomor 121 tanggal 27 Desember 2022, dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta Selatan.

## **XIX. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG TERKAIT**

Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran adalah yaitu adalah sebagai berikut:

- Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang No. 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- Undang-Undang No. 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal
- Undang-Undang No. 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
- Undang-Undang No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas
- Undang-Undang No. 36 tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 64/POJK.04/2017 tanggal 21 Desember 2017 tentang DIRE KIK
- Peraturan Pemerintah No. 94 tahun 2010 tentang Perhitungan Penghasilan Kena Pajak dan Pelunasan Pajak Penghasilan Dalam Tahun Berjalan
- Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Pengalihan dari Penghasilan Real Estat Dalam Skema Kontrak Investasi Kolektif Tertentu
- Peraturan Pemerintah No. 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya
- Peraturan Menteri Keuangan No. 200/PMK.03/2015 tentang Perlakuan Perpajakan Bagi Wajib Pajak dan Pengusaha Kena Pajak yang Menggunakan Skema Kontrak Investasi Kolektif Tertentu Dalam Rangka Pendalaman Sektor Keuangan
- Peraturan Bursa Efek Indonesia Nomor II-J yang merupakan Lampiran Surat Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No: Kep-00170/BEI/11-2018 tanggal 26 November 2018 Perihal Perubahan Peraturan Nomor II-J Tentang Perdagangan Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif di Bursa



## XX. PERPAJAKAN

Berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku, penerapan Pajak Penghasilan (PPH) atas pendapatan Dana Investasi Real Estat yang berbentuk Kontrak Investasi Kolektif adalah sebagai berikut:

- a. Pendapatan atas sewa tanah dan/atau bangunan yang diperoleh oleh SPC akan dikenakan PPh final seperti yang disebutkan di dalam Undang-Undang PPh No. 36 tahun 2008 pasal 4 ayat 2 huruf d. *juncto* Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2002 Pasal 2 dan 3. Dalam melakukan pembayaran sewa, para penyewa diwajibkan melakukan pemotongan PPh final sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai bruto sewa yang dibayarkan kepada SPC. Namun apabila penyewa bukan pemotong PPh Pasal 4(2), maka SPC yang berkewajiban untuk melakukan penyeteroran dan pelaporan sendiri atas PPh Final sebesar 10% (sepuluh persen) tersebut dari nilai bruto sewa.
- b. SPC memiliki kewajiban untuk memungut Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai bruto sewa, serta memiliki kewajiban untuk menyeteror dan melaporkan SPT Masa PPN dalam hal SPC merupakan Pengusaha Kena Pajak (PKP).
- c. SPC memiliki kewajiban untuk melaporkan SPT PPh Tahunan Badan dan SPT PPh Masa.
- d. PPh atas dividen yang diterima oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dari SPC merupakan objek pajak seperti yang tertuang di dalam PPh No. 36 tahun 2008 pasal 4 ayat 1 huruf g, akan tetapi berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 200/PMK.03/2015 pasal 2 ayat 3 dan ayat 4, dividen yang diterima oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dari SPC tidak diperhitungkan dalam penghitungan penghasilan kena pajak DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan tidak dilakukan pemotongan PPh pasal 23 oleh SPC.
- e. PPh atas bagian laba yang diterima oleh Pemegang Unit Penyertaan dikecualikan dari objek pajak seperti yang disebutkan di dalam Undang-Undang PPh No. 36 tahun 2008 pasal 4 ayat 3 huruf i dan ditegaskan di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 94 tahun 2010 pasal 5.
- f. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% (lima persen) dari nilai tertinggi antara nilai transaksi sebagaimana tercatat dalam Akta Jual Beli tanah dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
- g. Membayar PPN sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai transaksi Aset Real Estat yang dikenakan terhadap SPC dalam hal pihak yang mengalihkan Aset Real Estat merupakan Pengusaha Kena Pajak (PKP). Dalam hal pihak yang mengalihkan Aset Real Estat adalah bukan PKP, maka SPC tidak memiliki kewajiban membayar PPN sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai transaksi Aset Real Estat. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 200/PMK.03/2015 Pasal 6 ayat (2), SPC dapat diberikan pengembalian pendahuluan kelebihan pajak atas PPN sebesar 10% (sepuluh persen) sepanjang memenuhi persyaratan yang berlaku.

Informasi perpajakan tersebut di atas dibuat oleh Manajer Investasi berdasarkan pengetahuan dan pengertian dari Manajer Investasi atas peraturan perpajakan yang ada sampai dengan Prospektus ini dibuat. Apabila di kemudian hari terdapat perubahan atau perbedaan interpretasi atas peraturan perpajakan yang berlaku, maka Manajer Investasi akan menyesuaikan informasi perpajakan di atas.

Bagi calon Pemegang Unit Penyertaan disarankan untuk berkonsultasi dengan penasehat perpajakan mengenai perlakuan pajak investasi sebelum membeli Unit Penyertaan.

Dalam hal terdapat pajak yang harus dibayar oleh calon Pemegang Unit Penyertaan sesuai peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan yang berlaku, pemberitahuan kepada calon Pemegang Unit Penyertaan tentang pajak yang harus dibayar tersebut akan dilakukan dengan mengirimkan surat tercatat kepada calon Pemegang Unit Penyertaan segera setelah Manajer Investasi mengetahui adanya pajak tersebut yang harus dibayar oleh calon Pemegang Unit Penyertaan.

## XXI. ALOKASI BIAYA

21.1 Biaya yang menjadi beban DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran termasuk namun tidak terbatas pada:

- (i) Imbalan jasa Manajer Investasi dengan ketentuan sebagai berikut:
  - Biaya tetap sebesar maksimum 0,15% (nol koma satu lima persen) per tahun dihitung secara harian dari Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berdasarkan 365 (tiga ratus enam puluh lima) Hari Kalender per tahun atau 366 (tiga ratus enam puluh enam) Hari Kalender per tahun untuk tahun kabisat dan dibayarkan pada setiap bulan;
  - Biaya kinerja (*performance*) sebesar maksimum 1,25% (satu koma dua lima persen) per tahun yang dihitung secara harian dari *Net Property Income*, berdasarkan 365 (tiga ratus enam puluh lima) Hari Kalender per tahun atau 366 (tiga ratus enam puluh enam) Hari Kalender per tahun untuk tahun kabisat dan dibayarkan pada setiap Tanggal Pembagian Hasil Investasi;
- (ii) Imbalan jasa Bank Kustodian sebesar maksimum 0,08% (nol koma nol delapan persen) per tahun dihitung secara harian dari Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berdasarkan 365 (tiga ratus enam puluh lima) hari per tahun atau 366 (tiga ratus enam puluh enam) hari per tahun untuk tahun kabisat dan dibayarkan pada setiap bulan;
- (iii) Biaya transaksi pembelian Aset Real Estat DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran termasuk imbalan jasa Akuntan, Penilai, Konsultan Hukum, Konsultan Pajak, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Notaris. Biaya transaksi kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat menjadi beban penjual Aset Real Estat;
- (iv) Biaya registrasi kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;
- (v) Biaya transaksi pembelian Aset Real Estat pembentukan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yaitu biaya pembentukan Kontrak Investasi Kolektif dan distribusi dan penerbitan dokumen-dokumen yang diperlukan termasuk imbalan jasa Akuntan, Penilai, Konsultan Hukum, Konsultan Pajak dan/atau Notaris. Biaya persiapan pembentukan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat menjadi beban penjual Aset Real Estat;
- (vi) Biaya pencetakan dan distribusi pembaharuan Prospektus DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, termasuk laporan keuangan tahunan yang disertai dengan pendapat Akuntan yang terdaftar di OJK;
- (vii) Biaya penyimpanan Unit Penyertaan pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian;
- (viii) Biaya-biaya atas jasa auditor yang memeriksa laporan keuangan tahunan;
- (ix) Biaya penilai kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;
- (x) Biaya pemeringkatan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran (jika ada);
- (xi) Biaya-biaya terkait dengan perizinan tanah dan bangunan;
- (xii) Biaya yang diperlukan dalam rangka perubahan Kontrak Investasi Kolektif dan/atau Prospektus (jika ada);
- (xiii) Biaya yang berkaitan dengan pelaksanaan RUPUP;
- (xiv) Biaya pencetakan dan pengiriman Prospektus;
- (xv) Biaya pencetakan dan pengiriman Laporan Tahunan;
- (xvi) Biaya pembubaran dan likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dalam hal DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dibubarkan dan dilikuidasi termasuk imbalan jasa Akuntan, Penilai, Konsultan Hukum, Konsultan Pajak dan/atau Notaris (jika ada);
- (xvii) Biaya penyimpanan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;
- (xviii) Biaya-biaya yang dikeluarkan dan/atau kerugian yang diderita oleh Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian sehubungan dengan tuntutan, klaim, gugatan apapun juga yang dilakukan pihak ketiga yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan tugas dan kewajiban Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif, termasuk namun tidak terbatas pada, sehubungan dengan pencantuman nama Manajer Investasi sebagai pemilik terdaftar atas SPC dan/atau Aset Real Estat dan/atau Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat untuk kepentingan Para Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, sepanjang bukan disebabkan oleh kesalahan Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian sebagaimana relevan;
- (xix) Biaya operasional SPC yang besarnya akan ditentukan oleh Manajer Investasi dengan

- memperhatikan kewajaran dan tingkat kesehatan keuangan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;
- (xx) Biaya pemberitahuan-pemberitahuan berkaitan dengan pengelolaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran (jika ada);
  - (xxi) Biaya-biaya yang dikenakan oleh penyedia jasa sistem pengelolaan investasi terpadu untuk pendaftaran dan penggunaan sistem terkait serta sistem dan/atau instrumen penunjang lainnya yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan OJK (jika ada); dan
  - (xxii) Pengeluaran pajak berkenaan dengan pembayaran imbalan jasa dan biaya-biaya di atas (jika ada);

Biaya-biaya di atas dapat menjadi tanggungan SPC.

21.2 Biaya yang menjadi beban Manajer Investasi adalah sebagai berikut:

- (i) Biaya administrasi pengelolaan portofolio DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yaitu biaya telepon, faksimili, fotokopi dan transportasi; dan
- (ii) Biaya pencetakan dan distribusi Formulir Profil Pemodal dan Formulir Pembelian Unit Penyertaan; dan
- (iii) Biaya persiapan pembentukan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yaitu biaya pembuatan Kontrak Investasi Kolektif dan distribusi dan penerbitan dokumen-dokumen yang diperlukan termasuk imbalan jasa Akuntan, Penilai, Konsultan Hukum, konsultan pajak dan/atau Notaris. Biaya persiapan pembentukan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat menjadi beban penjual Aset Real Estat.

21.3 Biaya yang menjadi beban Pemegang Unit Penyertaan adalah sebagai berikut:

- (i) Biaya transaksi Unit Penyertaan di Bursa Efek sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku pada Bursa Efek dan pada masing-masing Pemegang Rekening tempat Pemegang Unit Penyertaan membuka rekening, setelah Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dicatat dan diperdagangkan di Bursa Efek;
- (ii) Biaya pemindahbukuan/transfer (jika ada) sehubungan dengan pembelian dan penjualan Unit Penyertaan oleh Pemegang Unit Penyertaan, pengembalian sisa uang pembelian Unit Penyertaan yang ditolak, pembayaran hasil pelunasan Unit Penyertaan, pembayaran pembagian hasil investasi (jika ada) dan pembayaran hasil pelunasan Unit Penyertaan; dan
- (iii) Pajak-pajak berkenaan dengan Pemegang Unit Penyertaan dan biaya-biaya di atas (jika ada).

21.4 Biaya-biaya selain telah disebutkan di atas, jika ada, menjadi beban Manajer Investasi, Bank Kustodian dan/atau DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran sesuai dengan pihak yang memperoleh manfaat atau yang melakukan kesalahan.

21.5 Biaya-biaya sehubungan dengan transaksi pembelian Aset Real Estat dapat menjadi beban Penjual Aset Real Estat sesuai kesepakatan Manajer Investasi dan Penjual Aset Real Estat, sebagaimana dimaksud pada angka 21.1 butir (iii) di atas.

## **XXII. INFORMASI MENGENAI MANAJER INVESTASI**

### **22.1 Riwayat singkat Manajer Investasi**

PT Ciptadana Asset Management pertama kali didirikan berdasarkan Akta No. 127 tanggal 18 September 1991 dan kemudian diubah dengan Akta No. 58 tanggal 5 Desember 1991, keduanya dibuat dihadapan Sutjipto, SH., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor C2-1338 HT.01.01.TH92 tanggal 12 Februari 1992 dan telah didaftarkan di register Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan No. 321/Not/1992/PN.JKT.SEL tertanggal 4 Maret 1992 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 33 tanggal 24 April 1992 dan Tambahan No. 1838.

Anggaran Dasar PT Ciptadana Asset Management telah diubah untuk disesuaikan dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana termaktub dalam Akta No. 26 tanggal 8 Mei 2008 dibuat di hadapan Myra Juwono, SH., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-31260.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 9 Juni 2008 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0045619.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 9 Juni 2008.

Anggaran Dasar PT Ciptadana Asset Management tersebut terakhir diubah dengan Akta No. 37 tanggal 13 Maret 2023, dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, SH., MKn, notaris di Jakarta, yang telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No. AHU-0016170.AH.01.02 tanggal 15 Maret 2023.

PT Ciptadana Asset Management telah memperoleh izin usaha dari otoritas Pasar Modal sebagai Manajer Investasi berdasarkan Surat Keputusan Ketua BAPEPAM Nomor KEP-13/PM-MI/1992 tanggal 14 April 1992.

### **22.2 Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris Manajer Investasi:**

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT Ciptadana Asset Management pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

#### **Direksi**

Direktur Utama : Rianty Komarudin  
Direktur : Herdianto Budiarto

#### **Dewan Komisaris**

Komisaris : Thong Thong Sennelius  
Komisaris Independen : Tjokro Gunawan

### **22.3 Pengalaman Manajer Investasi**

PT Ciptadana Asset Management, merupakan perusahaan yang mengkhususkan diri di bidang manajemen investasi. Dalam menjalankan usahanya PT Ciptadana Asset Management telah berpengalaman di bidang pengelolaan investasi selama 32 (tiga puluh dua) tahun dengan total dana kelolaan per akhir Februari 2024 adalah Rp 3,158 (tiga koma satu lima delapan triliun rupiah).

Pengalaman dalam hal pengelolaan Reksa Dana adalah sebagai berikut :

- Tanggal 09 Juli 1999 meluncurkan Reksa Dana saham, yaitu Reksa Dana Rencana Cerdas;
- Tanggal 09 April 2002 meluncurkan Reksa Dana pendapatan tetap, yaitu Reksa Dana Lippo Dana Mantap;
- Tanggal 08 Oktober 2003 meluncurkan Reksa Dana pendapatan tetap, yaitu Reksa Dana CAM DANA Mantap;
- Tanggal 31 Oktober 2007 meluncurkan Reksa Dana campuran, yaitu Reksa Dana Cipta Balance;
- Tanggal 18 April 2008 meluncurkan Reksa Dana Syariah, yaitu Reksa Dana Cipta Syariah Equity dan Cipta Syariah Balance;
- Tanggal 25 Februari 2009 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi I;

- Tanggal 14 September 2009 meluncurkan Reksa Dana Penyertaan terbatas, yaitu Reksa Dana Cipta Penyertaan Terbatas Strategi 1;
- Tanggal 24 Mei 2010 meluncurkan Reksa Dana campuran, yaitu Reksa Dana Cipta Dinamika;
- Tanggal 9 Maret 2011 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi II;
- Tanggal 12 November 2012 meluncurkan DIRE, yaitu DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia;
- Tanggal 18 Juni 2014 meluncurkan Reksa Dana Pendapatan Tetap, yaitu Reksa Dana Cipta Bond;
- Tanggal 11 Desember 2014 meluncurkan Reksa Dana saham, yaitu Reksa Dana Cipta Beta Equity;
- Tanggal 03 Maret 2015 meluncurkan Reksa Dana saham, yaitu Reksa Dana Cipta Alpha Equity;
- Tanggal 25 Mei 2015 meluncurkan Reksa Dana saham, yaitu Reksa Dana Cipta Prima;
- Tanggal 08 Juni 2015 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi III;
- Tanggal 08 Juni 2015 meluncurkan Reksa Dana Pasar Uang, yaitu Reksa Dana Cipta Dana Cash;
- Tanggal 05 November 2015 meluncurkan Reksa Dana Pasar Uang, yaitu Reksa Dana Cipta Dana Likuid;
- Tanggal 18 Januari 2016 meluncurkan Reksa Dana Saham, yaitu Reksa Dana Cipta Gemilang Equity;
- Tanggal 13 Juni 2016 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi Dinamis I;
- Tanggal 17 Juni 2016 meluncurkan Reksa Dana Syariah, yaitu Cipta Nusantara Syariah Berimbang;
- Tanggal 15 Agustus 2016 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi Dinamis II;
- Tanggal 28 Oktober 2016 meluncurkan Reksa Dana Pendapatan Tetap, yaitu Reksa Dana Cipta Obligasi Optimal;
- Tanggal 30 November 2016 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi Dinamis III;
- Tanggal 07 Desember 2016 meluncurkan Reksa Dana Pendapatan Tetap, yaitu Reksa Dana Cipta Obligasi Rupiah;
- Tanggal 07 Desember 2016 meluncurkan Reksa Dana Pendapatan Tetap, yaitu Reksa Dana Cipta Obligasi Dollar;
- Tanggal 19 Desember 2016 meluncurkan Reksa Dana Saham, yaitu Reksa Dana Cipta Cemerlang Ekuitas.
- Tanggal 14 Maret 2017 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi IV
- Tanggal 10 April 2017 meluncurkan Reksa Dana Pendapatan Tetap, yaitu Reksa Dana Cipta Obligasi Gemilang
- Tanggal 10 April 2017 meluncurkan Reksa SYARIAH INDEKS, yaitu Reksa Dana Cipta Dana Lancar
- Tanggal 12 April 2017 meluncurkan Reksa Dana Penyertaan Terbatas, yaitu Reksa Dana Penyertaan Terbatas Cipta Roda Prima Lancar
- Tanggal 05 Mei 2017 meluncurkan Reksa Dana Penyertaan Terbatas, yaitu Reksa Dana Penyertaan Terbatas Cipta Intiroda Makmur.
- Tanggal 10 November 2017 meluncurkan Reksa Dana Penyertaan Terbatas yaitu Reksa Dana Penyertaan Terbatas Cipta Sinar Menara Deli
- Tanggal 02 Januari 2018 meluncurkan Reksa Dana Syariah Indeks, yaitu Reksa Dana Syariah Indeks Cipta Syariah Indeks
- Tanggal 05 Januari 2018 meluncurkan Reksa Dana Penyertaan Terbatas, yaitu Reksa Dana Penyertaan Terbatas Cipta Dana Gemilang
- Tanggal 08 Januari 2018 meluncurkan Reksa Dana Penyertaan Terbatas, yaitu Reksa Dana Penyertaan Terbatas Cipta Kartunindo Perkasa Abadi
- Tanggal 26 Januari 2018 meluncurkan Reksa Dana Pendapatan Tetap, yaitu Reksa Dana Cipta Obligasi Prima
- Tanggal 24 Mei 2018 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi VI
- Tanggal 8 Agustus 2018 meluncurkan Reksa Dana Campuran, yaitu Reksa Dana Cipta Kasih Berimbang
- Tanggal 10 Agustus 2018 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi VII

- Tanggal 28 Agustus 2018 meluncurkan Reksa Dana Pendapatan Tetap, yaitu Reksa Dana Cipta Obligasi USD
- Tanggal 30 Agustus 2018 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi V
- Tanggal 4 Desember 2018 meluncurkan Reksa Dana Saham, yaitu Reksa Dana Syariah Cipta Saham Unggulan
- Tanggal 4 Desember 2018 meluncurkan Reksa Dana Saham Syariah, yaitu Reksa Dana Cipta Saham Unggulan Syariah
- Tanggal 17 Desember 2018 meluncurkan Reksa Dana Pendapatan Tetap, yaitu Reksa Dana Obligasi Unggulan
- Tanggal 27 Desember 2018 meluncurkan Dana Investasi Real Estat (DIRE), yaitu DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran
- Tanggal 07 Januari 2019 meluncurkan Dana Investasi Real Estat (DIRE), yaitu DIRE Ciptadana Properti Industri Indonesia
- Tanggal 28 Januari 2019 meluncurkan Reksa Dana Pasar Uang, yaitu Reksa Dana Cipta Dana Kas Syariah.
- Tanggal 09 April 2019 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi IX
- Tanggal 01 Agustus 2019 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XIV
- Tanggal 02 Agustus 2019 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi X
- Tanggal 12 November 2019 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XIII
- Tanggal 26 November 2019 meluncurkan Reksa Dana ETF, yaitu Reksa Dana Indeks Cipta ETF Index LQ45
- Tanggal 26 Februari 2020 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XVII
- Tanggal 05 Maret 2020 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XI
- Tanggal 05 Maret 2020 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XII
- Tanggal 05 Maret 2020 meluncurkan Reksa Dana Pasar Uang, yaitu Reksa Dana Cipta Likuid Fund
- Tanggal 05 Maret 2020 meluncurkan Reksa Dana Saham, yaitu Reksa Dana Cipta Equity Plus
- Tanggal 05 Maret 2020 meluncurkan Reksa Dana Campuran, yaitu Reksa Dana Cipta Dana Prima
- Tanggal 29 Maret 2022 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XXII
- Tanggal 27 Oktober 2022 meluncurkan Reksa Dana Pasar Uang, yaitu Reksa Dana Cipta Dana Kas Unggulan
- Tanggal 12 Desember 2022 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XXIV
- Tanggal 20 Januari 2023 meluncurkan Reksa Dana Pasar Uang, yaitu Reksa Dana Cipta Dana Kas Prima
- Tanggal 3 Juli 2023 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XXV
- Tanggal 10 Oktober 2023 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XXVI

## **XXIII. INFORMASI MENGENAI BANK KUSTODIAN**

### **23.1 Riwayat Singkat Perusahaan**

PT Bank CIMB Niaga Tbk merupakan Bank Kustodian swasta nasional pertama yang memperoleh persetujuan dari OJK berdasarkan Surat Keputusan Ketua BAPEPAM nomor: KEP-71/PM/1991 tanggal 22 Agustus 1991 sebagai Bank Kustodian di Pasar Modal.

### **23.2 Pengalaman Bank Kustodian**

PT Bank CIMB Niaga Tbk saat ini merupakan salah satu Bank Kustodian terkemuka dalam pasar Reksa Dana dengan telah mengadministrasikan lebih dari 200 Reksa Dana Terbuka berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (KIK) dan mengadministrasikan aset senilai lebih dari Rp 120 Triliun. Kustodian Bank CIMB Niaga memberikan pelayanan administrasi serta penyimpanan kepada lebih dari 295 nasabah baik dalam maupun luar negeri.

Kepercayaan lain yang diberikan kepada PT Bank CIMB Niaga Tbk adalah penunjukan sebagai sub-registry oleh Bank Indonesia atas pelaksanaan perdagangan obligasi pemerintah dalam rangka rekapitalisasi perbankan nasional, yang lebih luas saat ini meliputi seluruh Surat Utang Negara serta Sertifikat Bank Indonesia. Pada Juni 2000 Kustodian Bank CIMB Niaga telah mendapatkan sertifikasi manajemen pengendalian mutu ISO 9002 dan telah ditingkatkan menjadi ISO 9001:2000 pada September 2003. Kemudian di bulan September 2009, sertifikasi tersebut ditingkatkan lagi menjadi ISO 9001:2008.

Selain itu Kustodian Bank CIMB Niaga telah empat kali berturut-turut mendapat penghargaan sebagai "Bank Kustodian teraktif dalam perdagangan obligasi di Bursa Efek Surabaya pada tahun 2003, 2004, 2005 dan 2006" yang diberikan oleh PT Bursa Efek Surabaya.

Pada bulan Mei 2007, Kustodian Bank CIMB Niaga mendapatkan Pernyataan Kesesuaian Syariah dari Dewan Syariah Nasional MUI. Dengan diberikannya pernyataan kesesuaian syariah tersebut, maka bagi klien yang berbasis syariah, Kustodian Bank CIMB Niaga dapat menjadi administrator yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

### **23.3 Pihak yang Terafiliasi dengan Bank Kustodian**

Pihak/perusahaan yang terafiliasi dengan Bank Kustodian adalah:

- a. PT CIMB Niaga Sekuritas, dan
- b. PT CIMB Niaga Auto Finance

## XXIV. INFORMASI MENGENAI SPC

Berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat berinvestasi pada Aset Real Estat secara langsung maupun dengan menggunakan SPC. Sehubungan dengan hal tersebut DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan melakukan pembelian saham PT Bumi Pakuan Permai, yang pendiriannya disponsori oleh Manajer Investasi, dan menjadi pemilik paling kurang 99,9% (sembilan puluh sembilan koma sembilan persen) dari modal disetor PT Bumi Pakuan Permai.

### 24.1 Keterangan Singkat PT Bumi Pakuan Permai (“BPP”)

#### a. Pendirian

PT SPC didirikan di Jakarta dengan Akta Pendirian PT Bumi Pakuan Permai Nomor 8 tanggal 9 Mei 2018, dibuat di hadapan Miki Tanumiharja, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0031025.AH.01.01. Tahun 2018 tanggal 3 Juli 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0085283.AH.01.11. Tahun 2018 tanggal 3 Juli 2018. Yang kemudian diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Bumi Pakuan Permai No. 9 tanggal 12 Desember 2018 dibuat dihadapan Miki Tanumiharja, S.H., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0030287.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 14 Desember 2018

#### b. Maksud dan Tujuan

Sesuai dengan akta pendirian PT Bumi Pakuan Permai No. 8 tanggal 9 Mei 2018, dibuat di hadapan Miki Tanumiharja, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0031025.AH.01.01. Tahun 2018 tanggal 3 Juli 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0085283.AH.01.11. Tahun 2018 tanggal 3 Juli 2018, maksud dan tujuan SPC adalah sebagai berikut:

- 1) Maksud dan tujuan SPC ialah berusaha dalam bidang properti dan real estat.
- 2) Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas SPC dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
  - a. Investasi:

berinvestasi pada tanah dan bangunan-bangunan rumah (real estat), gedung perkantoran, gedung pertokoan, gedung perhotelan, unit ruangan apartemen, gudang, pabrik, ruangan kondominium, ruangan kantor dan ruangan pertokoan, pasar swalayan, mal dan gedung komersial lainnya.
  - b. Pembangunan:
    - i. bertindak sebagai pengembang yang meliputi namun tidak terbatas pada perencanaan, pelaksanaan, pengawasan konstruksi beserta fasilitasnya, termasuk perencanaan pembangunan, pengerjaan pembebasan, pembukaan, pengurangan dan pemetaan lahan;
    - ii. pemborongan pada umumnya (*general contractor*) yaitu pembangunan kawasan perumahan (*real estate*), rumah susun, kawasan industri (*industrial estate*), gedung, perhotelan, perkantoran dan apartemen, kondominium, kawasan perbelanjaan (mal dan plaza), rumah sakit, gedung pertemuan, kawasan pariwisata dan produk properti lainnya;
    - iii. pengembangan wilayah pemukiman, yang meliputi pembangunan wilayah pedesaan perkotaan, industri dan pariwisata serta wilayah transmigrasi dan penyediaan produk properti lainnya yang terkait; dan
    - iv. perdagangan yang berhubungan dengan usaha real estat dan properti, yaitu penjualan dan pembelian bangunan rumah, gedung perkantoran, gedung pertokoan, gedung perhotelan, unit ruangan apartemen, gudang, pabrik, ruangan kondominium, ruangan kantor dan ruangan pertokoan, pasar swalayan, mal dan gedung komersial lainnya.



c. Jasa:

- i. jasa pengelolaan hotel meliputi aspek perencanaan, pembangunan, pemasaran, operasional dan pemasaran, operasional dan pemeliharaan hotel, baik berupa piranti lunak maupun piranti keras;
- ii. jasa penyewaan dan pengelolaan properti meliputi manajemen pengelolaan dan penyewaan, pemeliharaan, perawatan serta penyediaan fasilitas penunjang lainnya namun tidak terbatas untuk kawasan perumahan, perkantoran, gudang, pabrik, apartemen, kondominium, flat dan rumah susun serta kegiatan usaha terkait;
- iii. jasa keagenan properti dan *real estate*, memberikan jasa informasi dan penjualan bidang properti dan *real estate* serta kegiatan usaha terkait; dan
- iv. jasa konsultasi bidang properti, perencanaan dan pengawasan pembangunan, manajemen operasi dan pemeliharaan kawasan properti dan *real estate*, sarana dan prasarana fisik infrastruktur wilayah, dan penyusunan studi kelayakan, evaluasi operasional dan gedung komersial.

c. Susunan Pemegang Saham

Susunan Pemegang Saham PT Bumi Pakuan Permai adalah sebagai berikut :

| KETERANGAN                                       | Nilai Nominal Rp 1.000,-<br>Per Saham |                        | %               |
|--|---------------------------------------|------------------------|-----------------|
|  | Jumlah Saham                          | Rupiah                 |                 |
| Modal Dasar                                      | 420.000.000                           | 420.000.000.000        |                 |
| Modal Ditempatkan dan disetor                    | 105.000.000                           | 105.000.000.000        | 100,0000        |
| <b>Pemegang Saham :</b>                          |                                       |                        |                 |
| 1. DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran | 104.999.999                           | 104.999.999.000        | 99.9999         |
| 2. PT Ciptadana Capital                          | 1.000                                 | 1.000.000              | 0.0001          |
| <b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>               | <b>105.000.000</b>                    | <b>105.000.000.000</b> | <b>100,0000</b> |

d. Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris

Berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Bumi Pakuan Permai No. 66 tanggal 30 September 2019, dibuat di hadapan Miki Tanumiharja, S.H., notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0183938.AH.01.11 Tahun 2019 tanggal 02 Oktober 2019 susunan anggota Direksi dan Komisaris PT Bumi Pakuan Permai adalah sebagai berikut:

| No. | Nama   | Jabatan   | Masa Jabatan  |
|-----|--|-----------|---|
| 1.  | Indrawan Rahardja<br>NIK:3171042706680004<br>NPWP:<br>24.596.708.8-023.000 | Direktur  | 5 (lima) tahun dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikannya sewaktu-waktu. |
| 2.  | Arief Hidajat<br>NIK:<br>3173032612770005<br>NPWP:<br>57.523.279.8-032.000 | Komisaris |   |

## **XXV. INFORMASI MENGENAI PENILAI**

### **25.1 Keterangan Singkat Penilai**

KJPP Pung's, Zulkarnain & Rekan ("KJPP Pung's") adalah sebuah Kantor Jasa Penilai Publik berbentuk partnership bergerak dibidang Jasa Penilaian. KJPP Pung's dulu bernama PT. Bahana Appresindo yang telah berdiri sejak tahun 1990. Pada bulan Juni tahun 2006 mengalami perubahan kepemilikan (pemegang saham), serta struktur organisasi. Kemudian berdasar pada peraturan Menteri Keuangan No. 125/PMK.01/2008 perusahaan tersebut menyesuaikan bentuk badan usahanya menjadi KJPP dihadapan Notaris Des Rizhal Boestamam, SH yang dituangkan dalam akta Notaris No. 42 Tanggal 30 Mei 2008. KJPP kami telah mendapat ijin dari Departemen Keuangan, tercatat sebagai anggota GAPPI (Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia) dan telah menjadi rekanan pada Bank pemerintah maupun Swasta.

### **25.2 Pengalaman Penilai sehubungan dengan DIRE**

Sesuai dengan Surat Ijin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik yang telah dikeluarkan oleh Menteri Keuangan, bidang kegiatan usaha dan diberikan oleh KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan adalah jasa penilai publik di bidang Jasa Penilaian Properti / Aset dan Penilaian Bisnis / Usaha. Adapun jasa penilaian ini meliputi aktiva berwujud antara lain properti komersial, residensial, industri, hotel, alat-alat mesin, perkebunan dan lain sebagainya.

## XXVI. INFORMASI MENGENAI PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL LAINNYA

Profesi Penunjang Pasar Modal lainnya yang pendapatnya dicantumkan dalam Prospektus ini, adalah sebagai berikut:

- Notaris** : **Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.**  
Jl Panglima Polim V/11, Kebayoran Baru. Jakarta 12160  
Telepon : (021) 724 4650  
Faksimili : (021) 726 5090
- STTD : 450/BL/STTD-N/2011 tanggal 23 Maret 2011  
juncto nomor: S=5497/BL/2011 tanggal 19 Mei 2011
- Keanggotaan Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia (INI) Nomor Asosiasi: 14/Angg-INI/PD-Jak-Tim/II/2011 atas nama Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.
- Pedoman Kerja : Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 dan Kode Etik Profesi Notaris
- Tugas Pokok : Menyiapkan dan membuatkan akta Kontrak Investasi Kolektif sesuai dengan peraturan jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.
- Konsultan Hukum** : **Ardianto & Masniari Counselors at Law**  
Prosperity Tower, Level 6  
District 8, SCBD Lot 28  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta 12190  
Telepon : (021) 5082 0450  
Faksimili : (021) 5082 0475
- STTD : STTD.KH-33/PM.22/2018 tanggal 28 Maret 2018  
a.n. Adrianus Ardianto dan STTD.KH-34/PM.22/2018 tanggal 28 Maret 2018 a.n. J. Masniari Sitompul
- Keanggotaan HKHPM : 200210 dan 201229
- Pedoman Kerja : Standar Profesi Kosultan Hukum Pasar Modal Lampiran dari Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018
- Tugas Pokok : Melakukan pemeriksaan dari segi hukum atas fakta mengenai Penjual dan Aset Real Estat yang disampaikan oleh Penjual dan/atau Manajer Investasi kepada Konsultan Hukum. Hasil pemeriksaan dari segi hukum tersebut dimuat dalam laporan Pemeriksaan Hukum (*Legal Audit*) yang merupakan penjelasan atas Penjual dan Aset Real Estat dari segi hukum dan menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Segi Hukum (*Legal Opinion*) yang diberikan secara obyektif dan mandiri.

## **XXVII. PENDAPAT PENILAI**

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

## LAPORAN PENILAIAN

“ Hak Kepemilikan Finansial untuk Tanah dan  
Bangunan Hotel Padjajaran”

Lokasi di:

Jalan Raya Pajajaran No. 17, Kelurahan Bantarjati,  
Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa  
Barat

**Dipersiapkan Untuk:**

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjadjaran





No. File : 00033/2.0004-14/PI/09/0595/1/III/2024

Bogor, 14 Maret 2024

Kepada Yth :  
**DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran**  
**Plaza Asia Office Part Unit 2, Lantai 3**  
**Jalan Jend. Sudirman Kav. 59,**  
**Jakarta Selatan 12190**

**Laporan Penilaian : Hak Kepemilikan Finansial untuk Tanah dan Bangunan  
Padjajaran Hotel**

Dengan hormat,

Memenuhi permintaan Saudara, yang tercantum dalam Proposal Penawaran yang disepakati No. 001/MK/KJPP.PSZ.BGR/I/2024 tanggal 4 Januari 2024.

Dalam laporan ini **DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran** bertindak sebagai "**Pemberi Tugas**" dan **Pengguna Laporan**".

Bersama surat ini kami sampaikan laporan penilaian atas aset yang dimaksud tersebut. Aset yang dinilai adalah sebagai berikut :

- Hak Kepemilikan Finansial untuk Tanah dan Bangunan Padjajaran Hotel Berlokasi di Jalan Raya Pajajaran No. 17, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat.

Kami telah melakukan inspeksi ke lapangan pada tanggal **22 Februari 2024** dan kami telah melakukan penilaian dengan maksud memberikan pendapat mengenai **Nilai Pasar** dari aset tersebut pada tanggal **31 Desember 2023** yang dapat digunakan untuk Laporan Keuangan Tahunan.

"**Nilai Pasar (Market Value)**" adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan. (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/POJK.04/2021, Pasal 1 Butir 7).

Untuk memperoleh Nilai Pasar (*Market Value*) dari aset yang dinilai, digunakan pendekatan/metode penilaian yang lazim dan sesuai, uraian pendekatan/metode disajikan pada bagian lain dalam laporan ini.

Dalam penilaian ini kami mempunyai asumsi bahwa aset yang dinilai dapat diperjualbelikan, bebas dari sengketa serta tidak bermasalah dan status kepemilikan dapat berubah (berpindah tangan). Kami tidak melakukan penelitian terhadap hak milik atau hutang/kerugian atas properti yang dinilai tersebut dan bukanlah merupakan tanggung jawab kami apabila timbul persoalan yang berhubungan dengan properti tersebut berkaitan dengan penilaian yang dilakukan.

Setelah mempertimbangkan secara seksama atas semua data dan faktor lain yang berhubungan dengan penilaian ini, maka **Nilai Pasar** dari aset tersebut di atas pada tanggal **31 Desember 2023** adalah sebagai berikut :

**Rp. 102.735.000.000,-**  
**(Seratus Dua Miliar Tujuh Ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah)**

Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap aset yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap aset yang dinilai.

Laporan ini hanya dapat digunakan sesuai dengan tujuannya, siapapun yang mendapat laporan ini, atau tembusan dari padanya, tidak ada hak untuk mempublikasikan baik secara keseluruhan isi laporan maupun sebagian, atau referensi di dalamnya, atau opini nilai, atau nama dan afiliasi profesional dari penilai tanpa izin tertulis dari Penilai.

Hormat kami,

**KJPP PUNG'S ZULKARNAIN & REKAN**



**Ir. Aguson Rosano. MAPPI (Cert.)**

Rekan

MAPPI No. 04-S-01813  
Izin Penilai Publik No. P-1.21.00595  
STTD.PP-250/PM.02/2023



**RINGKASAN EKSEKUTIF**  
**(Executive Summary)**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Pemberi Tugas                    | : DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjadjaran   |
| Bidang Usaha                     | : Sekuritas, Aset Manajemen & Investasi  |
| Alamat                           | : Plaza Asia Office Part Unit 2, Lantai 3, Jalan Jend. Sudirman Kav. 59, Jakarta Selatan 12190               |
| Pengguna Laporan                 | : DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjadjaran.  |
| Objek Penilaian                  | : Hak Kepemilikan Finansial untuk Tanah dan Bangunan Hotel Padjajaran.                                       |
| Pemilik Aset                     | : DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjadjaran   |
| Lokasi                           | : Jalan Raya Pajajaran No. 17, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat. |
| Tujuan Penilaian                 | : Laporan Keuangan Tahunan.  |
| Dasar Penilaian                  | : Nilai Pasar  |
| Dokumen Kepemilikan              | : Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB No.3396, 3397 dan 3409).  |
| Penggunaan Tertinggi dan Terbaik | : Hotel  |
| Pendekatan Penilaian             | : Pendekatan Pendapatan.   |
| Nilai Pasar                      | : Rp. 102.735.000.000,-  |

Ringkasan Eksekutif ini hanya digunakan bersama dengan laporan penilaian dengan segala asumsi, batasan dan dasar penilaian yang dinyatakan dalam laporan ini dan tidak seharusnya dibaca secara terpisah.



## PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai, kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa:

1. Pernyataan dalam laporan Penilaian ini, sebatas pengetahuan kami, adalah benar dan akurat.
2. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan Kesimpulan Penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
3. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap aset yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap aset yang dinilai.
4. Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini Penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas.
5. Biaya jasa profesional tidak dikaitkan dengan nilai yang telah ditentukan sebelumnya atau gambaran nilai yang diinginkan oleh Pemberi Tugas, besaran opini nilai, pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (*subsequent event*) yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
6. Kami telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
7. Kami memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan asset dan/ atau jenis industri yang dinilai.
8. Kami telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut:
  - Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi Penilaian, dan tanggal Penilaian);
  - Pengumpulan data dan wawancara;
  - Tingkat kedalaman investigasi, mencakup inspeksi, penelaahan, perhitungan dan analisis data);
  - Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan Penilaian;
  - Penulisan laporan.
9. Penilai telah melakukan inspeksi lapangan terhadap objek penilaian. Inspeksi lapangan dilakukan oleh Saudara **Rendra Juniarzadinata** dan **Arya Kusumawijaya Rosyadi**.
10. Tidak seorangpun selain yang bertandatangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan, dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan Penilaian ini.

11. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta laporan Penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan SPI Edisi ke VII tahun 2018.

**Team Kerja Penilai**

**Tanda Tangan**

**1. Pemimpin Tim Kerja/QC**

Ir. Aguson Rosano, MAPPI (Cert)  
MAPPI No. 04-S-01813  
Izin Penilai Publik No. P-1.21.00595  
STTD.PP-250/PM.02/2023



.....  
Penilai Properti Berizin

**2. Reviewer**

Dodi Tisna Amijaya, SPt.  
MAPPI No. 19-T-09194  
No.Register: RMK-2020.03375



.....  
Penilai Terakreditasi

**3. Penilai/Surveyor**

Rendra Juniarzadinata, SSi.  
MAPPI No. 12-S-03448  
No.Register: RMK-2017.00500



.....  
Penilai Bersertifikasi

Arya Kusumawijaya Rosyadi, SP.  
MAPPI No. 23-P-012242

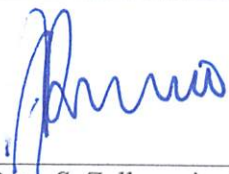





.....  
Penilai Peserta

**RINGKASAN PENILAIAN**

**DIPERSIAPKAN UNTUK  
 DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJADJARAN**

| No.           | Uraian Aset  | Qty             | Sat.                             | Nilai Pasar (Rp.)      |
|---------------|--|-----------------|----------------------------------|------------------------|
| 1.            | Hak Kepemilikan Finansial (HKF) Hotel Padjajaran Berlokasi di Jalan Raya Pajajaran No. 17, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat<br>- Tanah<br>- Bangunan | 3.684<br>11.148 | m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup> | 102.735.000.000        |
| <b>Jumlah</b> |  |                 |                                  | <b>102.735.000.000</b> |

| Pemimpin Tim Kerja  | Reviewer   |
|---|--|
|  |  |
| Ir. Pung S. Zulkarnain, M.Ec.Dev.,<br>MAPPI (Cert.)                                 | Dodi Tisna Amijaya   |

| Tenaga Penilai dan Pelaksana Investigasi  |  |
|---|--|
|  |  |
| Rendra Juniarzadinata, SSi.   | Arya Kusumawijaya Rosyadi, SP.   |



## DAFTAR ISI

|  | Halaman   |
|--|-----------|
| — Surat Pengantar  | i         |
| — Executive Summary  | iii       |
| — Pernyataan Penilai   | iv        |
| — Ringkasan Penilaian  | vi        |
| — Daftar Isi   | vii       |
| <br>   |           |
| <b>I. PENGANTAR UMUM</b>   | <b>1</b>  |
| I.1. Dasar Penugasan   | 1         |
| I.2. Isi Laporan   | 1         |
| I.3. Definisi dan Istilah  | 2         |
| I.4. Status Penilai  | 3         |
| I.5. Pemberi Tugas   | 3         |
| I.6. Pengguna Laporan  | 4         |
| I.7. Identifikasi Obyek Penilaian dan Kepemilikan                                      | 4         |
| I.8. Jenis Mata Uang Yang Digunakan  | 4         |
| I.9. Maksud dan Tujuan Penilaian   | 4         |
| I.10. Dasar Nilai  | 5         |
| I.11. Tanggal Inspeksi dan Tanggal Penilaian   | 5         |
| I.12. Tingkat Kedalaman Investigasi  | 5         |
| I.13. Sifat dan Sumber Informasi Yang Dapat Diandalkan                                 | 6         |
| I.14. Asumsi dan Asumsi Khusus   | 6         |
| I.15. Pendekatan Penilaian   | 7         |
| I.16. Pemilihan Pendekatan Penilaian   | 9         |
| I.17. Persyaratan Atas Persetujuan Untuk Publikasi                                     | 10        |
| I.18. Konfirmasi Bahwa Penilaian Dilakukan Berdasarkan Perundangan dan Peraturan       | 10        |
| I.19. Kejadian Penting Setelah Tanggal Penilaian                                       | 10        |
| I.20. Kondisi dan Syarat Pembatas  | 11        |
| <br>   |           |
| <b>II. LAPORAN PENILAIAN</b>   | <b>13</b> |
| ❖ <b>PENILAIAN HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL UNTUK TANAH DAN BANGUNAN HOTEL PADJAJARAN</b> | <b>13</b> |
| II.1. Ringkasan Penilaian  | 13        |
| II.2. Identifikasi Lokasi  | 13        |
| II.3. Data Lingkungan  | 14        |
| II.4. Data Tanah   | 14        |
| II.5. Pemanfaatan Tanah Dan Ijin Mendirikan Bangunan                                   | 15        |
| II.6. Analisa Penggunaan Tertinggi dan Terbaik   | 15        |
| II.7. Komentar Pasar Properti (Market Overview)  | 16        |
| II.8. Uraian Teknis Bangunan   | 21        |
| II.9. Uraian Teknis Sarana Pelengkap   | 22        |
| II.10. Penilaian   | 22        |
| <br>   |           |
| <b><i>Lampiran – Lampiran</i></b>  |           |
| ▪ Peta Lokasi  |           |
| ▪ Situasi Tanah dan Bangunan   |           |
| ▪ Foto-foto Aset   |           |

## I. PENGANTAR UMUM

### **I.1. DASAR PENUGASAN**

Dasar penugasan penilaian ini adalah sesuai dengan Surat Penawaran No. 001/MK/KJPP.PSZ.BGR/I/2024 tanggal 4 Januari 2024 yang telah disetujui oleh Pemberi Tugas.

Tugas penilaian ini dilaksanakan guna mengungkapkan suatu pendapat mengenai Nilai Pasar atas aset dengan tujuan kepentingan Laporan Keuangan per 31 Desember 2023 dengan cara melakukan pemeriksaan secara langsung, penelitian, dan analisa terhadap aset yang dinilai dengan memperhatikan faktor-faktor utama yang berpengaruh terhadap nilai, antara lain :

- Sifat – sifat dari aset.
- Manfaat dan kegunaan aset.
- Pengelompokan aset sesuai dengan jenis dan daya gunanya.
- Perbandingan dengan aset sejenis, baik di sekitar lokasi atau yang mendekati dengan objek penilaian.

Real Properti merupakan penguasaan yuridis atas real estate yang mencakup semua hak, semua kepentingan (*interest*), dan manfaat (*benefit*) yang berkaitan dengan kepemilikan real estate dan dapat disebut juga suatu konsep non-fisik (konsep hukum). Sedangkan real estate adalah objek fisik yang terdapat di atas tanah dan melekat pada tanah yang dimaksud.

"Hak Kepemilikan Finansial pada properti berasal dari pembagian secara hukum dari hak kepemilikan atas badan usaha dan real properti (misalnya persekutuan/partnership, sindikasi, BOT, sewa/co-tenancies, joint venture), dan dari pemberian secara kontraktual hak opsi untuk membeli atau menjual properti (misalnya tanah dan bangunan, saham atau instrumen keuangan lainnya) pada harga yang dinyatakan dalam periode tertentu, atau berasal dari pembentukan instrumen investasi yang dijamin dengan sekumpulan aset real estat". (KPUP. Jenis Properti Butir 5.1.

Objek penilaian dalam penugasan ini adalah Hak Kepemilikan Finansial untuk Tanah dan Bangunan Hotel Padjajaran berlokasi di Jalan Raya Pajajaran No. 17, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat.

### **I.2. ISI LAPORAN**

#### **Bab 1, Pengantar Umum;**

Dalam bab 1 mengenai Pengantar Umum yang berisikan Dasar Penugasan, Isi Laporan, Definisi dan Istilah, Status Penilai, Tujuan Penilaian, Tanggal Inspeksi dan Penilaian, Proses Penilaian, Pendekatan Penilaian, Pemilihan Pendekatan Penilaian, Asumsi dan Pembatasan, Kualifikasi Penilai serta Nilai Pasar.



- Dasar Penugasan; berisikan acuan proses penilaian dalam melakukan inspeksi terhadap objek penilaian.
- Definisi dan Istilah; berisikan istilah Nilai Pasar, Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use*), serta definisi Penyusutan.
- Tujuan Penilaian; berisikan referensi yang sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia 2018 (“KEPI 2018”) dan sesuai Standar Penilaian Indonesia 2018 (“SPI 2018”), Peraturan OJK serta dasar penugasan penilaian yang telah disetujui antara KJPP PUNG’S ZULKARNAIN DAN REKAN dengan pemberi tugas.
- Tanggal Inspeksi; merupakan tanggal dimana inspeksi lapangan atas aset dilakukan, sedangkan tanggal penilaian adalah tanggal dimana dilakukan penilaian atas aset yang dinilai atau dapat juga tanggal laporan diterbitkan.
- Pendekatan Penilaian; berisikan acuan penjelasan tentang dasar-dasar dan pendekatan penilaian yang digunakan, yang merupakan suatu teknik dan prosedur penilaian melalui Pendekatan Pasar.
- Pemilihan Pendekatan Penilaian; merupakan penjelasan teknik dan prosedur yang akan digunakan sesuai dengan objek yang dinilai.
- Asumsi dan Pembatasan; merupakan acuan batasan yang digunakan dalam proses penilaian dengan mengacu pada Kode Etik Penilai Indonesia 2018 (“KEPI 2018”) dan sesuai Standar Penilaian Indonesia 2018 (“SPI 2018”) serta Peraturan OJK.
- Ringkasan Nilai Pasar; merupakan hasil ringkasan penilaian atas aset yang dinilai.

### **Bab 2 dan 3, Uraian Aset;**

Dalam bab 2 mengenai uraian aset yang dinilai, berisikan; Ringkasan Penilaian aset yang dinilai, Identifikasi Aset, Data-data dan deskripsi aset.

Lampiran-lampiran

- ◆ Foto-foto yang menyangkut aset
- ◆ Gambar situasi Tanah dan bangunan
- ◆ Peta lokasi

### **I.3. DEFINISI DAN ISTILAH**

Definisi dan istilah yang digunakan dalam penilaian ini mengacu pada Standar Penilaian Indonesia (SPI 2018) dan Peraturan OJK, seperti :

“**Nilai Pasar (*Market Value*)**” adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan. (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/POJK.04/2021, Pasal 1 Butir 7).

“Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use*)” didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut (Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP Butir 10.1))

#### **I.4. STATUS PENILAI**

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 798/KM.1/2008 tertanggal 1 Desember 2008, KJPP Pung's Zulkarnain Dan Rekan telah memperoleh Surat Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain Dan Rekan Nomor 2.08.0004.

Penilai Publik yang bertanggung jawab sekaligus yang bertanda tangan di dalam Laporan Penilaian ini adalah Ir. Aguson Rosano, MAPPI (Cert.) merupakan Penilai Publik Properti dengan Nomor Izin Penilai Publik No. P-1-21.00595 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor No.1219/KM.1/2021 tertanggal 08 Oktober 2021 dan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan/OJK (d/h Bapepam-LK) berdasarkan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PP-250/PM.02/2023.

Sebagai Penilai kami dalam posisi untuk memberikan penilaian yang objektif dan tidak memihak. Kami sebagai penilai menyatakan bahwa status kami adalah sebagai penilai independen. Kami menyatakan bahwa tidak ada keterlibatan material dan benturan kepentingan baik yang aktual maupun bersifat potensial terhadap obyek penilaian.

Sebagai Penilai kami tegaskan kami memiliki kompetensi dalam melakukan penilaian atas objek penilaian yang dimaksud sehingga tidak memerlukan bantuan tenaga ahli dari luar dan seluruh penilai, ahli dan staf pelaksana dalam penugasan ini adalah satu kesatuan tim dibawah kordinator penilai berizin atau penanggung jawab laporan penilaian.

#### **I.5. PEMBERI TUGAS**

Pemberi Tugas penilaian ini adalah DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjadjaran dengan uraian sebagai berikut :

- Bidang Usaha : Sekuritas, Aset Manajemen & Investasi
- Alamat : Plaza Asia Office Park Unit 2 Lantai 3 Jalan Jenderal Sudirman Kav. 59, Jakarta Selatan
- Telepon : (021) 2557 4883
- Faksimili : (021) 25574842
- Email : [hidajatarief@ciptadana.com](mailto:hidajatarief@ciptadana.com)
- Website : [www.ciptadana-am.com](http://www.ciptadana-am.com).



## **I.6. PENGGUNA LAPORAN**

Pengguna laporan penilaian ini adalah DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjadjaran dengan uraian sebagai berikut :

- Bidang Usaha : Sekuritas, Aset Manajemen & Investasi
- Alamat : Plaza Asia Office Park Unit 2 Lantai 3 Jalan Jenderal Sudirman Kav. 59, Jakarta Selatan
- Telepon : (021) 2557 4883
- Faksimili : (021) 25574842
- Email : [hidajatarief@ciptadana.com](mailto:hidajatarief@ciptadana.com)
- Website : [www.ciptadana-am.com](http://www.ciptadana-am.com).

## **I.7. IDENTIFIKASI OBYEK PENILAIAN DAN KEPEMILIKAN**

Obyek Penilaian dalam lingkup penugasan ini adalah :

Hak Kepemilikan Finansial untuk Tanah seluas  $\pm 3.684 \text{ m}^2$  dan Bangunan Hotel Padjadjaran seluas  $\pm 11.148 \text{ m}^2$  berlokasi di Jalan Raya Pajajaran No. 17, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat.

Obyek penilaian dilengkapi dilengkapi dengan perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan berdasarkan akta sebagai berikut :

- Akta No. 40 Tanggal 27 Desember 2018, Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn.
- Addendum, Akta No. 121 Tanggal 27 Desember 2022, Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn.

Bentuk kepemilikan atas legalitas asset tersebut diatas adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB No.3396, 3397 dan 3409).

## **I.8. JENIS MATA UANG YANG DIGUNAKAN**

Nilai yang diberikan dalam penilaian ini adalah nilai dalam bentuk satuan Rupiah yang didasari pemahaman bahwa pasar aset dimaksud dalam mata uang rupiah. Untuk itu penggunaan mata uang selain Rupiah dinyatakan tidak berlaku.

## **I.9. MAKSUD DAN TUJUAN PENILAIAN**

Maksud dari penugasan ini adalah guna mengungkapkan dan menyatakan opini **Nilai Pasar** atas objek penilaian dengan **Kepentingan Laporan Keuangan per 31 Desember 2023**.

Kami tidak merekomendasikan laporan ini digunakan untuk tujuan lainnya, karena tujuan penilaian akan menentukan dasar penilaian dan jenis nilai.



#### **I.10. DASAR NILAI**

Dasar nilai sesuai tujuan penilaian adalah Nilai Pasar yang didefinisi sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 28/POJK.04/2021 adalah sebagai berikut:

“**Nilai Pasar (*Market Value*)**” adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan. (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/POJK.04/2021, Pasal 1 Butir 7).

Berdasarkan Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021, Objek Penilaian digolongkan menjadi Aset Operasional, yang didefinisikan sebagai berikut :

Aset Operasional adalah aset yang digunakan dalam operasional perusahaan yang digunakan secara berkelanjutan.

#### **I.11. TANGGAL INSPEKSI DAN TANGGAL PENILAIAN**

Pemeriksaan / inspeksi lapangan aset di lokasi telah dilaksanakan pada tanggal **22 Februari 2024**. Tanggal penilaian (*Cut-off Date*) adalah tanggal dimana hasil nilai ditetapkan dengan kondisi dan syarat-syarat yang diberlakukan. Dalam laporan penilaian ini maka tanggal efektif penilaian adalah **31 Desember 2023**.

#### **I.12. TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI**

Tingkat kedalaman investigasi yang kami lakukan dalam penyusunan laporan penilaian ini adalah:

- Proses pengumpulan dan analisis data dilakukan secara lengkap pada objek penilaian. Bila pada aset-aset tertentu dijumpai keterbatasan untuk dijangkau maupun diidentifikasi secara keseluruhan, maka kami menggunakan pendataan secara sampling secukupnya.
- Inspeksi dapat dilakukan tanpa ada pembatas akses ke lokasi properti termasuk data yang harus disediakan oleh Pemberi Tugas dan/atau pihak terkait lainnya.
- Adanya batasan dan atau keterbatasan penilai untuk melakukan inspeksi lapangan, memperoleh data dan kelengkapan informasi atas objek penilaian, maka kelengkapan data dan informasi disediakan oleh pemberi tugas dan disetujui untuk digunakan sebagai asumsi khusus. Hal ini dikecualikan terhadap objek penilaian yang tidak diketahui keberadaannya oleh penilai.
- Data dan informasi menyangkut fisik dan legal atas objek penilaian diperoleh dari pemberi tugas sesuai objek penilaian yang dinyatakan dalam lingkup penugasan.
- Pada saat inspeksi kami didampingi langsung oleh pihak Pemberi Tugas yaitu Ibu Resti.

### **I.13. SIFAT DAN SUMBER INFORMASI YANG DAPAT DIANDALKAN**

Informasi perkiraan dan pendapat yang kami peroleh dari berbagai sumber seperti informasi yang dipublikasikan dan data riset ataupun data yang diperoleh dari pemerintahan, kami anggap merupakan informasi yang relevan dan dapat dipercaya kebenarannya, oleh karenanya kami tidak melakukan verifikasi/pengecekan lebih lanjut, antara lain:

- Bank Indonesia (Suku Bunga Deposito Rupiah);
- Lembaga resmi pemerintah atau swasta yang mempublikasi data informasi terkait dengan properti;
- Badan Pusat Statistik;
- Media tulis dan elektronik resmi.

### **I.14. ASUMSI DAN ASUMSI KHUSUS**

Penilaian ini berdasarkan atas asumsi dan asumsi khusus sebagai berikut:

- Dalam penugasan ini diasumsikan dalam waktu 3 bulan terakhir belum pernah dilakukan penilaian lain untuk objek penilaian yang sama dan tujuan yang sama. Bila hal tersebut terjadi maka penilaian ini menjadi batal;
- Bahwa objek penilaian yang dinilai tidak mempunyai masalah hukum dan hak kepemilikannya adalah syah, bebas dari sengketa dan dapat dialihkan haknya;
- Sehingga dalam penilaian ini menjadi Laporan Terbatas yang hanya digunakan untuk keperluan Pemberi Tugas dan tidak untuk dipublikasikan.
- Bahwa objek penilaian yang akan ditunjukkan kepada kami adalah benar merupakan properti dalam penilaian;
- Objek penilaian yang terdapat diluar identifikasi secara sampling diasumsikan adalah benar, mendekati karakteristik yang sama dengan objek yang diperiksa secara sampling; dan
- Objek penilaian merupakan satu kesatuan asset berupa hotel yang beroperasi.
- Obyek penilaian dilengkapi perizinan yang berlaku untuk beroperasi sebagai hotel dan dikelola oleh manajemen yang berkompeten.
- Terdapat perbedaan luas bangunan antara sesuai IMB seluas  $\pm 9.504,4 \text{ m}^2$  sedangkan sesuai fisik  $\pm 11.148 \text{ m}^2$ . Dlaam penilaian ini kami menggunakan luas sesuai fisik.
- Master Lease Agreement yang menyatakan perjanjian sewa kontraktual antara PT Bumi Pakuan Permai (BPP atau Lessor) dan PT Kharita Sejahtera Bersama (KSB atau lessee) selama 15 tahun yang berlaku mulai 27 Desember 2018 sampai dengan 27 Desember 2033, dimana perubahannya hanya dapat dilakukan atas kesepakatan kedua belah pihak, sebagaimana dalam Akta No. 40 Tanggal 27 Desember 2018, Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn.
- Akta No. 40 Tanggal 27 Desember 2018, Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn. mengalami addendum dengan Akta No. 121 Tanggal 27 Desember 2022, Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn. yang diantaranya mengatur ketentuan uang sewa sebesar 20% dari pendapatan yang diperoleh Penyewa atas hasil pengelolaan Hotel Padjajaran Bogor.



- Adanya perbedaan tanggal penilaian dan tanggal inspeksi yang cukup signifikan, maka seluruh informasi dan data yang disampaikan kepada Penilai diasumsikan sama.
- Apabila dikemudian hari terjadi kekeliruan informasi yang kami terima dari pemberi tugas yang menyebabkan perbedaan Nilai Pasar yang cukup signifikan, maka hasil penilaian ini menjadi batal/tidak berlaku dan harus segera dilakukan penilaian secepatnya.

## I.15. PENDEKATAN PENILAIAN

Dalam penilaian dikenal beberapa pendekatan yang lazim digunakan dalam penilaian suatu properti/aset. Semua pendekatan dapat diaplikasikan terhadap semua jenis properti, namun demikian pada kenyataannya ada beberapa pendekatan yang kurang relevan atau terpaksa tidak dapat diterapkan sehubungan dengan data-data yang disyaratkan oleh pendekatan bersangkutan tidak terpenuhi atau lebih disebabkan oleh tujuan dari pada penilaian itu sendiri. Untuk kasus-kasus tertentu, penilaian suatu properti/aset dapat melibatkan beberapa pendekatan sebelum hasil akhir diperoleh. Keputusan mengenai dasar pendekatan yang akan digunakan dalam penilaian akan diuraikan pada masing-masing penilaian properti/aset bersangkutan. Pendekatan yang umum digunakan dalam penilaian ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

### Pendekatan Pasar (*Market Approach*)

Konsep dasar dari pendekatan pasar adalah pada prinsip *supply and demand*, yaitu keseimbangan antara penawaran dan permintaan serta prinsip *substitusi*, yaitu adanya kecenderungan minat yang tinggi pada aset sejenis yang ditawarkan lebih murah dibandingkan aset yang lebih mahal.

Dengan pendekatan ini, penilaian atas suatu properti dilakukan dengan membandingkan secara langsung dengan aset lain yang sejenis atau hampir sama yang terdapat di pasar. Pendekatan ini akan menghasilkan penilaian yang akurat apabila aset yang dinilai dengan aset yang menjadi pembanding mempunyai perbedaan yang relative kecil atau masih dalam toleransi yang wajar. Variasi dari pendekatan ini dapat menggunakan teknik perhitungan tambah kurang baik dalam bentuk prosentase maupun dalam bentuk satuan jumlah uang atau dengan teknik perhitungan pasangan berganda dalam bentuk penyelesaian persamaan simultan.

Perhitungan dilakukan dengan membandingkan data pasar berupa penawaran atau transaksi yang terjadi atas beberapa properti sejenis dan kemudian dilakukan analisa hubungan korelasi dari faktor-faktor yang berpengaruh untuk menentukan nilai aset yang menjadi objek penilaian. Apabila aset yang dinilai mempunyai faktor yang lebih baik dari data, maka penyesuaiannya berupa penambahan nilai (*Positif*), sebaliknya apabila aset yang dinilai mempunyai faktor yang kurang dari data, maka penyesuaiannya adalah pengurangan nilai (*Negatif*). Besarnya penyesuaian tersebut akan sangat tergantung pada jenis aset dan data-data pembanding yang tersedia.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian akan berbeda-beda pada tiap jenis aset. Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam penilaian dijelaskan pada masing-masing penilaian objek.



### Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan ini berdasar pada konsep hubungan antara nilai dengan pendapatan dari suatu *income producing property*. Nilai properti dihitung berdasarkan pada proyeksi jumlah pendapatan bersih yang wajar yang diharapkan dapat dihasilkan oleh properti tersebut sepanjang umur ekonomis yang masih tersisa.

Properti komersial dibeli untuk disewakan pada pihak lain. Pendapatan dimasa yang akan datang dari properti tersebut merupakan keuntungan bagi pemilik. Dari pengertian tersebut, nilai dari suatu properti tergantung pada kemampuan properti itu untuk mendapatkan keuntungan. Dasar pemikiran dari Pendekatan Pendapatan adalah bahwa nilai pasar dari suatu properti kurang lebih sama dengan suatu modal yang mempunyai potensi untuk mendatangkan pendapatan.

Jika pendapatan bersih pertahun dianggap stabil selama masa operasional dan bersifat tak terhingga atau menerus menerus, maka pendapatan bersih yang dihasilkan pada tahun tertentu oleh suatu properti dapat dikapitalisasi langsung menjadi nilai dari properti bersangkutan selama tingkat kapitalisasi yang digunakan adalah tingkat kapitalisasi (*yield*) yang berlaku umum di pasar properti bersangkutan. Metode ini disebut **Kapitalisasi Langsung**.

Apabila pendapatan dari properti yang akan dinilai tidak dapat dianggap tetap, maka penilaiannya dapat menggunakan Metoda Arus Kas yang Didiskontokan atau lebih dikenal dengan istilah metode **DCF (*Discounted Cash Flow*)**. Dengan pendekatan ini, nilai dari suatu properti adalah sejumlah nilai kini dari Net Operasional Income yang akan diperoleh dari hasil operasional properti tersebut termasuk didalamnya Terminal Value jika pada akhir tahun proyeksi diasumsikan masih terdapat sejumlah pendapatan yang akan berlangsung secara terus menerus dan stabil.

Hasil penilaian dengan metode Pendekatan Pendapatan merupakan nilai dari keseluruhan bagian properti yang mempunyai kontribusi langsung dalam operasional seperti antara lain; tanah, gedung, sarana pelengkap, mesin-mesin dan peralatan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

### **Proses penilaian dengan metode ini meliputi antara lain:**

- a. Menentukan dan atau memprediksikan pendapatan yang akan diperoleh dari operasional properti bersangkutan, termasuk didalamnya *terminal value* jika ada.
- b. Menentukan dan atau memprediksikan segala biaya-biaya yang akan timbul baik yang berupa *direct cost* maupun *indirect cost* dalam mengoperasikan properti bersangkutan.
- c. Memperhitungkan biaya-biaya lain yang diperlukan bertalian dengan penilaian properti bersangkutan seperti, pajak, fee/biaya manajemen, reserve of replacement, royalty dan lain-lainya.
- d. Menghitung Net Operasional Income dengan cara mengurangi Gross Income dengan Total Expenses.
- e. Menghitung nilai kini dari Net Operasional Income yang mungkin diperoleh dengan mendiskontokannya pada discount rate yang merefleksikan tingkat balikan yang diharapkan dari investasi jenis properti bersangkutan.

- f. Menjumlahkan semua nilai kini dari Net Operasional Income termasuk Terminal Value jika dalam penilaiannya menggunakan metode DCF.

#### Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan ini digunakan untuk menentukan suatu nilai properti/aset berdasarkan perhitungan seluruh biaya-biaya yang diperlukan untuk pengadaan, pembangunan/-pengganti properti/aset yang identik dengan properti/aset yang dinilai. Perhitungan dilakukan seolah-olah properti yang dinilai masih dalam keadaan baru, sehingga nilai yang dihasilkan disebut sebagai **Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New/RCN*)**.

Setelah Biaya Pendekatan Baru tersebut diketahui baru kemudian melakukan penyesuaian-penyesuaian dengan memperhitungkan penyusutan-penyusutan yang terjadi sesuai dengan kondisi fisik, kapasitas dan tingkat pelayanan, serta kondisi lingkungan sekitar yang berpengaruh dari properti/aset yang dinilai.

Umumnya penyusutan dapat di kategorikan sebagai berikut :

- **Kerusakan Fisik (*Physical Deterioration*) :**  
Rusak, lapuk, retak, mengeras atau kerusakan pada struktur yang pertimbangan-pertimbangannya disesuaikan dengan umur dan kondisi fisik yang ada.
- **Kemunduran Fungsional (*Functional Obsolescence*) :**  
Yaitu suatu penyusutan yang diakibatkan oleh faktor internal seperti perencanaan yang kurang baik yang dapat meliputi bentuk, model/disain, ketidak seimbangan yang bertalian dengan ukuran, kekuatan struktur, fasilitas, serta kemajuan teknologi dan lain-lain.
- **Kemunduran Ekonomi (*Economic Obsolescence*) :**  
Faktor-faktor luar yang mengakibatkan penurunan nilai seperti kondisi lingkungan, peraturan-peraturan pemerintah seperti perubahan zoning, dan peraturan-peraturan lain yang membatasi penggunaan suatu properti/aset.

Pendekatan ini bilamana dihitung secara teliti dan cermat berdasarkan harga-harga yang berlaku saat ini, maka akan menghasilkan nilai pasar yang akurat pula, sedangkan nilai pasar tanah dapat ditentukan berdasarkan harga pasaran tanah setempat.

Nilai yang diperoleh setelah Biaya Reproduksi Baru dikurangi dengan penyusutan-penyusutan yang terjadi merupakan indikasi **Nilai Pasar** dari properti / aset tersebut.

#### **I.16. PEMILIHAN PENDEKATAN PENILAIAN**

Dengan memperhatikan lingkup pekerjaan dan merujuk kepada Peraturan OJK Nomor 28/POJK.04/2021 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan



Penilaian Properti di Pasar Modal bab 10, kami menggunakan Pendekatan Pendapatan dengan metode Diskonto Arus Kas (DCF) dengan alasan sebagai berikut:

- Obyek penilaian merupakan property yang menghasilkan pendapatan yang mempunyai kontrak sewa.
- Pendekatan pasar tidak digunakan karena tidak cukup tersedianya data pasar untuk penawaran/transaksi obyek penilaian yang sejenis dan sebanding.
- Pendekatan biaya tidak kami gunakan karena adanya kontrak sewa jangka panjang.

#### **I.17. PERSYARATAN ATAS PERSETUJUAN UNTUK PUBLIKASI**

Laporan Penilaian dan referensi yang melampirinya hanya ditunjukkan untuk pemberi tugas dan pengguna laporan sebagai mana dimaksud pada lingkup penugasan ini. Penggunaan laporan diluar dari ketentuan pada lingkup penugasan ini harus dapat persetujuan **KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan serta Pemberi Tugas.**

#### **I.18. KONFIRMASI BAHWA PENILAIAN DILAKUKAN BERDASARKAN PERUNDANGAN DAN PERATURAN**

Bahwa penilaian yang telah dilakukan telah sesuai dengan Peraturan dan Perundangan sebagai berikut :

- Undang-Undang Pasar Modal No. 8 Tahun 1995.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 68/POJK.04/2014 tentang Penilai yang melakukan Kegiatan di Pasar Modal.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 64/POJK.04/2017 tentang Dana Investasi Real Estate berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.
- Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 33/SEOJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.
- Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi ke VII tahun 2018.

#### **I.19. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN**

Dalam Penilaian ini, kami tidak mempertimbangkan dampak dari kejadian setelah tanggal Penilaian

## **I.20. KONDISI DAN SYARAT PEMBATAS**

Penilaian maupun Laporan Penilaian ini disusun berdasarkan syarat-syarat dan pembatasan yang diuraikan di bawah ini :

1. Kegiatan usaha/bisnis yang dinilai tidak mempunyai masalah hukum dan bahwa hak kepemilikannya adalah sah (*free and clear*) dan dapat dipasarkan.
2. Kami tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait, oleh karenanya kami tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya. Kami juga tidak bertanggung jawab atas hal-hal yang menyakut hukum, selain itu kami tidak mengemukakan pendapat mengenai kepemilikan dari objek penilaian.
3. Dalam penilaian ini, kami menganggap bahwa dokumen-dokumen yang terkait dengan objek penilaian adalah benar.
4. Kondisi-kondisi tidak wajar yang tersembunyi terhadap kegiatan usaha/ bisnis yang dapat membuat efek negatif terhadap nilai, tidak menjadi tanggung jawab kami sebab merupakan bagian pekerjaan ahli lainnya.
5. Informasi, perkiraan dan pendapat yang kami peroleh dari berbagai sumber, kami anggap merupakan informasi yang dapat dipercaya kebenarannya. Oleh karena itu, kami tidak melakukan pengecekan lebih lanjut. Bilamana dikemudian hari diketahui ada informasi yang tidak benar yang diberikan kepada kami, maka kami tidak dapat diminta pertanggung jawabannya.
6. Laporan harus digunakan secara keseluruhan yang tidak terpisahkan dan terbatas pada maksud dan tujuan penilaian yang ditentukan. Laporan ini tidak berlaku untuk maksud dan tujuan yang berbeda.
7. Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan.
8. Nilai yang dilaporkan dalam laporan ini dinyatakan dalam mata uang Rupiah.
9. Penggunaan sebagian atau keseluruhan dari laporan untuk dipublikasikan di media cetak/ elektronik harus mendapat persetujuan tertulis dari kami sebagai penilai dan pembuat laporan. Kami tidak bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan atas publikasi tersebut.
10. Bahwa kegiatan usaha/ bisnis yang ditunjukkan kepada kami adalah benar merupakan subyek kegiatan usaha/ bisnis dalam penilain dan kami tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya.
11. Bukan merupakan tanggungjawab kami atas kemungkinan yang berkaitan status hukum kepemilikan, kewajiban hutang atas kegiatan usaha/ bisnis yang kami nilai dan kami menganggap bahwa kegiatan usaha/ bisnis di bawah kepemilikan dan penggunaan yang sah.
12. Kami tidak mempunyai kepentingan apa pun atas kegiatan usaha/ bisnis yang kami nilai, baik sekarang mau pun dikemudian hari, dan tugas kami untuk melaksanakan penilaian ini tidak tergantung dari nilai yang kami laporkan.
13. Penilai tidak bertanggung jawab terhadap pihak-pihak lain, kecuali disebutkan sebelumnya dalam surat penugasan dan laporan penilaian.
14. KJPP PUNG'S ZULKARNAIN & REKAN, bersedia untuk memberikan kesaksian atau hadir di depan pengadilan atau pejabat pemerintahan mengenai penilaian ini, bilamana diperlukan.



15. Siapa pun yang mendapat laporan ini atau tembusan dari padanya tidak ada hak untuk mengumumkan atau mempergunakannya untuk keperluan apa pun tanpa izin dari penilai atau pemiliknya, kecuali pemiliknya sendiri.
16. Kami tidak berkewajiban merevisi dan memperbaiki isi dalam laporan penilaian ini apabila terdapat data atau informasi yang kami peroleh sesudah penyelesaian laporan ini.
17. Biaya untuk penilaian ini tidak tergantung pada besarnya nilai kegiatan usaha/ bisnis yang diperoleh atau yang tercantum dalam laporan. Laporan ini tidak sah jika tidak dibubuhi tandatangan pimpinan perusahaan dan stempel/seal perusahaan KJPP PUNG'S ZULKARNAIN & REKAN.
18. Kami menegaskan bahwa laporan ini tidak berlaku umum, tetapi hanya khusus kepada pengguna laporan yang tercantum di dalam laporan penilaian ini. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak lain yang menggunakan laporan penilaian ini, baik secara sebagian maupun keseluruhan laporan atau sebagai rujukan untuk diterbitkan dalam dokumen apapun, pernyataan, edaran, ataupun untuk dikomunikasikan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kami untuk format maupun konteks dimana akan dimunculkan.



## II. LAPORAN PENILAIAN

### ❖ PENILAIAN HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL UNTUK TANAH DAN BANGUNAN HOTEL PADJAJARAN

Terletak di:

Jalan Raya Pajajaran No. 17, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat.

#### II.1 RINGKASAN PENILAIAN

| No. | Uraian Aset   | Qty    | Sat.           | Nilai Pasar (Rp.)      |
|-----|---|--------|----------------|------------------------|
| 1.  | Hak Kepemilikan Finansial (HKF) Hotel Padjajaran Berlokasi di Jalan Raya Pajajaran No. 17, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat |        |                |                        |
|     | - Tanah   | 3.684  | m <sup>2</sup> |                        |
|     | - Bangunan  | 11.148 | m <sup>2</sup> | 102.735.000.000        |
|     | <b>Jumlah</b>   |        |                | <b>102.735.000.000</b> |

#### II.2. IDENTIFIKASI LOKASI

Aset yang dinilai adalah Kepemilikan Finansial untuk Tanah seluas ± 3.684 m<sup>2</sup> dan Bangunan Hotel Padjajaran seluas ± 11.148 m<sup>2</sup> berlokasi di Jalan Raya Pajajaran No. 17, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat.

Untuk menuju lokasi salah satunya dapat dicapai dari Jakarta lewat Tol Jagorawi atau Jalan Raya Bogor – Jakarta menuju Jalan Raya Pajajaran, Bogor.

Jalan Raya Pajajaran Bogor yang terletak di depan aset merupakan jalan 2 (dua) jalur dua arah yaitu jalur arah ke Utara dan jalur arah ke Selatan, mempunyai lebar jalan (ROW) ± 24 meter aspal, dilengkapi dengan saluran air tertutup dan terbuka, serta lampu penerangan jalan dan daerah tersebut bebas banjir

Di sekitar lokasi ini pada umumnya adalah daerah kawasan komersil, sedangkan untuk keadaan sekitar lokasi dengan radius ± 3 kilometer merupakan perhotelan, wisma dan pusat perbelanjaan berupa Mall dengan kondisi bangunan permanen.

### II.3. DATA LINGKUNGAN

Bangunan-bangunan yang berdiri disekitar aset yang dinilai pada umumnya adalah bangunan kantor dan bangunan komersil.

Bangunan yang mudah dikenal dan terletak berdekatan dengan lokasi ini antara lain:

- kurang lebih 2,2 kilometer di sebelah utara dari Kebun Raya Bogor;
- kurang lebih 2,6 kilometer di sebelah barat laut dari Gerbang Tol Bogor;
- kurang lebih 2,9 kilometer di sebelah timur laut dari Stasiun Kereta Api Bogor;
- kurang lebih 3,1 kilometer di sebelah utara dari Terminal Bus Baranangsiang;
- kurang lebih 3,7 kilometer di sebelah barat daya dari Gerbang Tol Sentul Barat

Fasilitas infrastruktur perkotaan seperti jaringan listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN), jaringan telepon dari Perusahaan Telekomunikasi (TELKOM) Telah tersedia namun penyediaan air bersih dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) belum tersedia sekitar lokasi.

Sarana angkutan umum berupa angkutan umum perkotaan, angkot dan ojek dapat dijumpai Jalan Raya Pajajaran didepan aset.

Sarana/fasilitas masyarakat lainnya seperti pusat perbelanjaan, pasar swalayan, sarana pendidikan (sekolah) dan fasilitas sosial lainnya (tempat ibadah, puskesmas, kantor polisi) mudah diperoleh dan terletak tidak jauh dari aset yang dinilai.

### II.4. DATA TANAH

Aset yang dinilai adalah terdiri dari 1 (satu) bidang tanah dengan total luas tanah kurang lebih 3.684 meter persegi, yang dilengkapi dokumen pendukung 3 Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Data sertifikat tersebut kami uraikan sebagai berikut: (lihat tabel 1).

**Tabel 1 : Data Tanah**

| No.          | Sertifikat HGB No. | Surat Ukur No / Tanggal, Bln, Thn    | Tanggal Sertifikat / Terdaftar |                 | Terakhir tercatat Atas nama | Luas (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------|
|              |                    |                                      | Diterbitkan                    | Berakhir        |                             |                        |
| 1            | 3396               | 35/Bantarjati/2008, 17 November 2008 | 15 Desember 2008               | 11 Mei 2039     | PT Bumi Pakuan Permai       | 733                    |
| 2            | 3397               | 36/Bantarjati/2008, 17 November 2008 | 15 Desember 2008               | 11 Mei 2039     | PT Bumi Pakuan Permai       | 1.547                  |
| 2            | 3409               | 33/Bantarjati/2011, 18 November 2011 | 24 November 2011               | 21 Oktober 2041 | PT Bumi Pakuan Permai       | 1.404                  |
| <b>TOTAL</b> |                    |                                      |                                |                 |                             | <b>3.684</b>           |

Sertipikat tersebut diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bogor. Data tersebut di atas kami kutip dari *fotocopy* sertipikat yang kami terima.



Batas-batas tanah dari lokasi asset yang dinilai adalah sebagai berikut:

- sebelah utara : Universitas Binaniaga dan Dealer Mobil Wuling Arista Bogor
- sebelah timur : Jalan Raya Pajajaran
- sebelah barat : Kali Cibagolo
- sebelah selatan : Bank OCBC NISP

Bentuk tanah tidak beraturan dengan sisi muka menghadap Jalan Raya Pajajaran sepanjang kurang lebih 20 meter, dengan tinggi permukaan tanah 1-2 m terhadap permukaan jalan, seperti yang tertera dalam sertifikat dan terlihat dalam gambar bidang tanah yang terdapat dalam laporan ini.

## **II.5. PEMANFAATAN TANAH DAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

Di atas tapak tanah seluas  $\pm 3.684 \text{ m}^2$  ini telah berdiri bangunan permanen berupa bangunan Hotel beserta fasilitas dan sarana pelengkap lainnya dengan total luas sesuai fisik sebesar  $\pm 11.148 \text{ m}^2$  sedangkan sesuai IMB sebesar  $9.504,4 \text{ m}^2$  dengan uraian salinan foto copy sebagai berikut:

1. Nomor IMB : 640-573-BPPT-XI/2009  
Tanggal IMB : 18 November 2009  
Atas Nama : Hamid Mundriz a.n. PT Alisyia Kurnia Beauty  
Peruntukan : Membangun Bangunan Hotel  
Luas bangunan : 5.265,84.
2. Nomor IMB : 640.420-BPPTPM-IV/2011  
Tanggal IMB : 20 April 2011  
Atas Nama : Hamid Mundriz a.n. PT Alisyia Kurnia Beauty  
Peruntukan : Menambah Bangunan Hotel  
Luas bangunan : 4.238,56.

## **II.6. ANALISA PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK**

Kami tidak melakukan pengecekan ke suku dinas tata ruang Kota Bogor, namun tanah ini terletak didaerah yang diperuntukan sebagai kawasan Perdagangan dan Jasa, dengan ketentuan seperti dibawah ini :

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 60%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : 0.5
- Ketinggian Bangunan Maksimal : 12 meter

Dengan legalitas yang dimiliki dan aksesibilitas baik, sarana infrastruktur PLN, Telkom dan saluran air telah tersedia. Penggunaan tanah obyek saat ini, kami berpendapat tanah ini mempunyai penggunaan tertinggi dan terbaik sebagai hotel.

## II.7. KOMENTAR PASAR PROPERTI (*MARKET OVERVIEW*)

Pertumbuhan ekonomi Indonesia tetap kuat di tengah perlambatan ekonomi global. Data Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan pertumbuhan ekonomi triwulan IV 2023 tumbuh sebesar 5,04% (yoy), meningkat dibandingkan dengan pertumbuhan pada triwulan sebelumnya sebesar 4,94% (yoy). Dengan perkembangan tersebut, pertumbuhan ekonomi Indonesia secara keseluruhan tahun 2023 tercatat tumbuh kuat sebesar 5,05% (yoy).

Pada 2024, pertumbuhan ekonomi diperkirakan meningkat dalam kisaran 4,7-5,5% didukung oleh permintaan domestik utamanya berlanjutnya pertumbuhan konsumsi, termasuk dampak positif penyelenggaraan pemilu, serta peningkatan investasi khususnya bangunan sejalan dengan berlanjutnya pembangunan Proyek Strategis Nasional (PSN) termasuk Ibu Kota Nusantara (IKN). Sementara itu, kinerja ekspor diperkirakan belum kuat sebagai dampak ekonomi global yang belum kuat dan harga komoditas yang menurun. Bank Indonesia akan terus memperkuat sinergi stimulus fiskal Pemerintah dengan stimulus makroprudensial Bank Indonesia untuk mendorong pertumbuhan ekonomi, khususnya dari sisi permintaan domestik.

Pertumbuhan ekonomi yang meningkat pada triwulan IV 2023 didukung oleh hampir seluruh komponen PDB. Konsumsi rumah tangga tumbuh sebesar 4,47% (yoy) seiring dengan kenaikan mobilitas terutama pada Hari Besar Keagamaan Nasional (HBKN) Natal dan Tahun Baru, daya beli masyarakat yang stabil, serta keyakinan konsumen yang meningkat. Konsumsi Lembaga Nonprofit yang Melayani Rumah Tangga (LNPRM) tumbuh tinggi sebesar 18,11% (yoy) didorong peningkatan aktivitas persiapan pemilu. Konsumsi Pemerintah meningkat dengan tumbuh sebesar 2,81% (yoy) didorong oleh belanja barang dan belanja pegawai. Investasi tumbuh sebesar 5,02% (yoy) terutama ditopang oleh investasi bangunan seiring berlanjutnya pembangunan infrastruktur dan meningkatnya aktivitas penanaman modal. Sementara itu, ekspor tumbuh sebesar 1,64% (yoy) ditopang oleh permintaan mitra dagang utama yang tetap tumbuh positif di tengah penurunan harga komoditas ekspor unggulan, serta membaiknya ekspor jasa seiring dengan peningkatan jumlah wisatawan mancanegara.

Pertumbuhan ekonomi yang meningkat juga tercermin dari sisi Lapangan Usaha dan spasial. Secara Lapangan Usaha (LU), seluruh LU pada triwulan IV 2023 menunjukkan kinerja positif dengan pertumbuhan yang tinggi tercatat pada sektor terkait mobilitas terutama Transportasi dan Pergudangan, Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum, serta Perdagangan Besar dan Eceran. LU Industri Pengolahan sebagai kontributor utama pertumbuhan juga tumbuh baik seiring kuatnya permintaan domestik dan global. Sementara itu, secara spasial, pertumbuhan ekonomi triwulan IV 2023 di sebagian besar wilayah Indonesia lebih tinggi dibandingkan dengan pertumbuhan triwulan sebelumnya. Pertumbuhan ekonomi triwulan IV 2023 tertinggi tercatat di wilayah Sulawesi-Maluku-Papua (Sulampua), diikuti Kalimantan, Jawa, Bali-Nusa Tenggara (Balinusra), dan Sumatera.



Gambar 1. Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan IV-2023

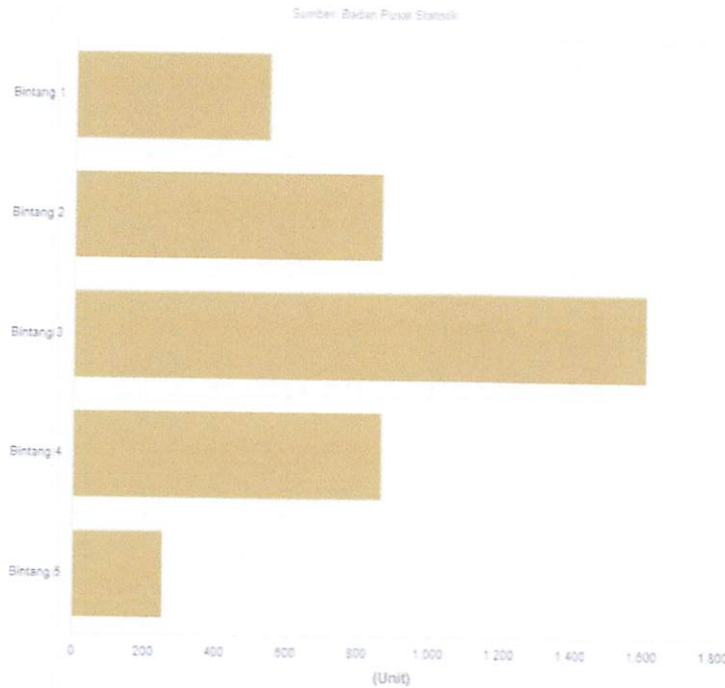


Hotel bintang di Indonesia bertambah sebanyak 25 unit di tahun 2023. Badan Pusat Statistik (BPS) mengungkapkan terdapat 4.129 unit hotel bintang di Indonesia. Dari semuanya itu, jumlah hotel bintang 3 mendominasi dengan total 1.606 unit.

Sementara itu, terdapat 865 unit hotel bintang 4, 862 unit hotel bintang 2, dan 544 unit hotel bintang 1. Dari semuanya itu, hotel bintang 5 terhitung paling sedikit jumlahnya, hanya sebanyak 252 unit di tahun 2023, mayoritas berada di Bali dengan total 94 unit.

Lebih lanjut, BPS mengungkapkan bahwa 60% hotel bintang ini terletak di Pulau Jawa dan Bali. Pulau Jawa menjadi rumah bagi 598 unit hotel bintang. Sementara itu, di Bali terdapat 541 unit hotel, dan 448 di DKI Jakarta. Daerah dengan hotel bintang paling sedikit ada di Sulawesi Barat, dengan total 6 unit.

Gambar 2. Jumlah Hotel Bintang Di Indonesia 2023



Penutupan Jalan Otto Iskandar Dinata (Otista) mulai berdampak terhadap keterisian kamar atau okupansi untuk hotel dan restoran di Kota Bogor. Jalan Otista ditutup sejak 1 Mei dan berlangsung sampai Desember 2023 atau selama 8 bulan, menyusul dibangunnya jembatan di ruas jalan tersebut dan Lalu lintas pun kini mulai dialihkan ke ruas jalan lain.

Ketua Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI) DPD Kota Bogor, Yuno Abeta Lahay mengatakan rekayasa lalu lintas imbas penutupan Jalan Otto Iskandar Dinata mulai memengaruhi keterisian kamar hotel dan kunjungan restoran di Kota Hujan.

Sepekan ini, okupansi hotel sebesar 50 persen dan restoran 30-40 persen penurunannya. Biasanya tingkat kunjungan tamu hotel di akhir pekan rata-rata mencapai 80-85 persen. Tak berbeda jauh dengan hari biasa, okupansi terisi dikisaran 80-90 persen. Setelah adanya ini ada penyesuaian, pada turun okupansinya. Segmen market dari pemerintahan, corporate, perorangan maupun keluarga di *reschedule*.

Yuno mengungkapkan calon tamu hotel dan pengunjung restoran menurun karena untuk menghindari kemacetan di Kota Bogor imbas pengalihan arus lalu lintas. Sejak pengalihan arus lalu lintas, sebagian ruas jalan di Kota Bogor cenderung macet parah.



Tabel 2. Hotel di Kota Bogor

| No. | Nama dan Alamat Hotel  | Jumlah |              | Lama Tinggal | Tingkat Hunian (%) | Tarif                         | Fasilitas  |
|-----|--|--------|--------------|--------------|--------------------|-------------------------------|--|
|     |  | Kamar  | Tempat Tidur |              |                    |                               |  |
| 1   | HOTEL SALAK THE HERITAGE<br>Jl. Ir. H. Juanda No. 8<br>Telp. 8373111   | 121    | 176          | 1-2 Hari     | 80                 | 1.200.000<br>s/d<br>7.000.000 | Kolam Renang<br>Businnes Center<br>Restaurant<br>Fitnes Senter<br>Lounge<br>Cafe       |
| 2   | HOTEL ASANA GRAND<br>PANGRANGO BOGOR<br>Jl. Raya Pajajaran No. 32<br>kel. Babakan kec. Bogor tengah<br>Telp. 8321482 | 97     | 168          | 1-3 Hari     | 70                 | 300.000<br>s/d<br>1.500.000   | Breakfast<br>Water Heater<br>AC<br>TV<br>BATH TUB<br>kolam renang                      |
| 3   | HOTEL PANGRANGO 3<br>Jl. Raya Pajajaran no.1<br>Bogor<br>Telp. 8343433   | 30     | 30           | 1-2 Hari     | 70                 | 300.000<br>s/d<br>370.000     | AC,TV<br>Telepon<br>Minibar<br>Hot water   |
| 4   | HOTEL THE MIRAH<br>Jl. Pangrango No. 9A<br>kel. Babakan kec. Bogor tengah<br>Telp. 8348040                           | 140    | 237          | 1-2 Hari     | 80                 | 689.000<br>s/d<br>3.119.000   | TV<br>AC<br>Water Heater<br>Minibar<br>Telepon<br>Shower/Bathub<br>Wi-Fi               |
| 5   | HOTEL PERMATA<br>Jl. Pajajaran No. 35<br>kel. Babakan kec. Bogor tengah<br>Telp. 8318007                             | 158    | 253          | 1-2 Hari     | 90                 | 500.000<br>s/d<br>1.350.000   | AC<br>TV Cable<br>Swimming Pool<br>Coffee Shop<br>Water Heater<br>WiFi                 |
| 6   | SAHIRA BUTIK HOTEL<br>Jl. Paledang No.53<br>kel. Paledang kec. Bogor tengah<br>Telp. 8363765                         | 82     | 144          | 1-2 Hari     | 70                 | 900.000<br>s/d<br>2.160.000   | Resraurant<br>Fitnes Senter<br>Kolam Renang<br>Ruang Meeting<br>Laundry                |
| 7   | HOTEL MIRAH SARTIKA<br>Jl. Dewi Sartika No. 6A<br>kel. Pabaton kec. Bogor tengah<br>Telp. 8312343                    | 33     | 57           | 1 Hari       | 75                 | 200.000<br>s/d<br>264.000     | Ruang Meeting Ruby<br>Kapasitas 40 orang<br>Ruang Meeting Shaphine<br>kapasitas 15 pax |
| 8   | HOTEL EFITA<br>Jl. Sawojajar No. 5<br>kel. Pabaton kec. Bogor tengah<br>Telp. 8333400                                | 50     | 79           | 1 Hari       | 65                 | 285.000<br>s/d<br>585.000     | AC<br>TV cable<br>Bathub<br>Water Heater   |
| 9   | HOTEL RAJA INN<br>Jl. Raya Pajajaran No. 89<br>Bogor<br>Telp. 8338923  | 50     | 50           | 1-2 Hari     | 65                 | 97.000<br>s/d<br>244.200      | AC<br>TV<br>Air Panas  |

| No. | Nama dan Alamat Hotel   | Jumlah |              | Lama Tinggal | Tingkat Hunian (%) | Tarif                     | Fasilitas  |
|-----|---|--------|--------------|--------------|--------------------|---------------------------|--|
|     |   | Kamar  | Tempat Tidur |              |                    |                           |  |
| 10  | WISMA SUDIRMAN<br>Jl. Jenderal Sudirman No. 34A<br>kel. Sempur kec. Bogor tengah<br>Telp. 8341119           | 23     | 33           | 1 Hari       | 60                 | 187.000<br>s/d<br>297.500 | AC<br>Kipas Angin<br>Water Heater  |
| 11  | WISMA GANDA SARI<br>Jl. Veteran No. 97 bogor<br>ke. Panaragan kec. Bogor tengah                             | 12     | 12           | 2 Hari       | 60                 | 60.000                    |  |
| 12  | WISMA DUTA PAPANDAYAN<br><br>Jl. Papandayan No. 8<br>kel. Babakan kec. Bogor tengah<br>Telp. 8325837        | 20     | 20           | 2 Hari       | 60                 | 135.000<br>s/d<br>165.000 | TV<br>AC<br>kamar Mandi<br>Kipas Angin                                     |
| 13  | HOTEL BOGOR INN<br><br>Jl. Kumbang No. 21A<br>Telp. 8328134   | 20     | 20           | 2 Hari       | 55                 |                           | TV<br>AC<br>kamar Mandi<br>Kipas Angin                                     |
| 14  | WISMA FIRMAN PENSIONE<br><br>Jl. Paledang No. 48<br>Bogor<br>Telp. 8323246                                  | 10     | 22           | 2 Hari       | 50                 | 100.000<br>s/d<br>200.000 | Kipas Angin<br>T.Tidur<br>Meja<br>TV<br>AC<br>Kmr. Mandi dalam             |
| 15  | WISMA MIRAH 1<br><br>Jl. RE Martadinata No. 17<br>kel. Ciwaringin kec. Bogor tengah<br>telp. (0251) 8333520 | 22     | 22           | 2 Hari       | 60                 | 180.000<br>s/d<br>260.000 | AC, TV/FAN<br>Water Heater<br>Refrigator<br>Bath Room<br>Include breakfast |
| 16  | WISMA ABU PENSIONE<br><br>Jl. Mayor oking No. 15<br>Bogor<br>Telp. 8322893                                  | 31     | 31           | 2 Hari       | 50                 | 125.000<br>s/d<br>200.000 | Kipas Angin<br>AC<br>restaurant  |
| 17  | WISMA BOGOR PERMAI<br>Jl. Sawojajar No. 38<br>kel. Pabaton kec. Bogor tengah<br>Telp. 8381633               | 24     | 46           | 2 Hari       | 55                 | 320.000<br>s/d<br>365.000 | Water Heater<br>TV<br>AC<br>Telepon  |



## II.8. URAIAN TEKNIS BANGUNAN

Di atas pengembangan tanah ini terdapat Bangunan Hotel yang dilengkapi dengan fasilitas bangunan.

### 1. Spesifikasi Bangunan Hotel

Data spesifikasi dari bangunan Hotel Pajajaran kami uraikan sebagai berikut :

|                   |  |
|-------------------|--|
| Tipe Bangunan     | : Hotel Bintang 4  |
| Jumlah lantai     | : 6 (enam) lantai, 2 lantai Basement                           |
| Pondasi           | : Tiang Pancang dan Tapal Beton                                |
| Rangka            | : Beton bertulang  |
| Dinding           | : Pasangan batubata diplester dicat                            |
| Partisi           | : Dinding diplester dicat                                      |
| Pintu             | : Panel Kayu   |
| Lantai            | : Keramik dilapis karpet dan granit tile                       |
| Langit-langit     | : Gypsum Rangka Baja   |
| Atap              | : Cor beton  |
| Luas bangunan     | : 11.148 m <sup>2</sup>  |
| Dibangun tahun    | : 2012   |
| Dibangun Renovasi | : 2019 (Perbaikan minor pada beberapa area dan penggantian AC) |
| Kondisi           | : Baik   |

### 2. Spesifikasi Bangunan Genset

Data spesifikasi dari bangunan Genset kami uraikan sebagai berikut :

|                |  |
|----------------|--|
| Jumlah lantai  | : 1 (satu) lantai                            |
| Pondasi        | : Beton                                      |
| Rangka         | : Beton Bertulang                            |
| Dinding        | : Sebagian pasangan batubata diplester dicat |
| Partisi        | : -  |
| Pintu          | : Panel besi rangka besi                     |
| Lantai         | : Beton cor                                  |
| Langit-langit  | : -  |
| Atap           | : Dak Beton                                  |
| Luas bangunan  | : 12 m <sup>2</sup>                          |
| Dibangun tahun | : 2012                                       |
| Kondisi        | : Baik                                       |

Akomodasi bangunan adalah sebagai berikut :

| Lantai        | Luas (m <sup>2</sup> ) | Akomodasi                                     |
|---------------|------------------------|---|
| Basement 2    | 1.406                  | Area Parkir, Kantor Manajemen, Area ME        |
| Basement 1    | 2.159                  | Restoran, Dapur, Area Parkir                  |
| Lantai 1      | 1.708                  | Loby, Ruang Pertemuan, Lounge                 |
| Lantai 2      | 1.362                  | Kamar Hotel, SPA, Ruang Fitness, Kolam Renang |
| Lantai 3      | 1.350                  | Kamar Hotel                                   |
| Lantai 5      | 1.011                  | Kamar Hotel                                   |
| Lantai 6      | 1.011                  | Kamar Hotel                                   |
| Lantai 7      | 1.011                  | Kamar Hotel                                   |
| Lantai Atap   | 124                    | Area ME                                       |
| Ruang Genset  | 6                      | Rumah Genset                                  |
| <b>Jumlah</b> | <b>11.148</b>          |   |

## II.9. URAIAN TEKNIS SARANA PELENGKAP

- Perkerasan : Terbuat dari conblock dengan luas kurang lebih 556 meter persegi.
- Kolam Renang : Terbuat dari Keramik dengan luas kurang lebih 58 meter persegi.

## II.10. PENILAIAN

Hak Kepemilikan Finansial untuk Tanah seluas ± 3.684 m<sup>2</sup> dan Bangunan Hotel Padjajaran seluas ± 11.148 m<sup>2</sup> berlokasi di Jalan Raya Pajajaran No. 17, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat.

Obyek penilaian dilengkapi dilengkapi dengan perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan berdasarkan akta sebagai berikut :

- Akta No. 40 Tanggal 27 Desember 2018, Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn.
- Addendum, Akta No. 121 Tanggal 27 Desember 2022, Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn.

Pendekatan dan metode penilaian yang diterapkan adalah Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dengan menggunakan Metode Arus Kas Terdiskonto (*Discounted Cash Flow Method*). Alasannya adalah obyek penilaian merupakan properti yang menghasilkan pendapatan (*income producing property*) dengan proyeksi tingkat pendapatan tidak stabil pada periode tertentu.



## 1. Asumsi-asumsi Proyeksi Pendapatan Hotel Pajajaran

Data dan asumsi-asumsi yang kami gunakan sehubungan dengan pendekatan pendapatan yang kami gunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut :

- Proyeksi arus kas selama 10 tahun dimulai tahun 2024 – 2033.
- Pencapaian tingkat hunian didasarkan atas pertimbangan tingkat hunian pasar dan historis, tahun 2024 - 2028 sebesar 55% , tahun 2029 - 2033 sebesar 60%. Hal ini diperkirakan kondisi tingkat hunian hotel relatif stabil dan diperkirakan kondisi ekonomi Indonesia tahun kedepan akan stabil.
- Average Room Rate (ARR) rata-rata diproyeksikan sebesar Rp. 435.998,- dan akan mengalami kenaikan pada tahun selanjutnya dengan kenaikan rata-rata antara 5% per tahun. ARR di atas merupakan harga per malam yang diperkirakan akan mengalami kenaikan setiap tahunnya mengikuti perkembangan situasi dan kondisi perekonomian Indonesia.
- Meeting room dengan kapasitas 1.152 Pax per tahun memiliki rata-rata okupansi sebesar 6% per tahun yang meningkat sebesar 1% per tahun dengan Average Meeting Room Rate sebesar Rp. 266.667,- per pax yang mengalami kenaikan sebesar 5% per tahun.
- Selain pendapatan yang diperoleh dari kamar, ada pendapatan lain yang diperoleh yaitu F&B sebesar 30% dari pendapatan room (room dan meeting room).
- Pendapatan lain-lain diasumsikan sebesar 5% room yang merupakan pendapatan dari laundry, telephone, health club, bisnis center, fitness center.
- Uang sewa sebesar 20% dari total pendapatan Hotel Pajajaran sesuai akta sewa tanah dan bangunan hotel Padjajaran yang diterima setiap awal tahun.
- Penentuan discount rate menggunakan metode WACC diperoleh sebesar 14,30%.
- Asumsi dari *overall capitalization rate* adalah kumulatif dari *risk free rate*, resiko investasi, *lack of liquidity* dan *burden of management*. *Capitalization rate* yang dipergunakan dalam menentukan *resale value* di akhir proyeksi diasumsikan sebesar 5,30 %.
- Pada akhir tahun 11, asset yang dinilai diasumsikan dijual dengan nilai yang diperoleh dari kapitalisasi pendapatan bersih uang sewa dengan tingkat kapitalisasi sebesar 5,30%.

## 2. Kesimpulan Pendekatan Pendapatan

Setelah melakukan analisa penilaian dengan Pendekatan dengan menggunakan asumsi-asumsi di atas, maka kami berkesimpulan bahwa Nilai Pasar dari Hak Kepemilikan Finansial untuk Tanah seluas ± 3.684 m<sup>2</sup> dan Bangunan Hotel Padjajaran seluas ± 11.148 m<sup>2</sup> berlokasi di Jalan Raya Pajajaran No. 17, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat adalah sebagai berikut :

**Rp. 102.735.000.000,-**  
**(Seratus Dua Miliar Tujuh Ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah)**

## **XXVIII. KEUANGAN AUDITED TAHUN 2022**

*(Halaman ini sengaja dikosongkan)*

**Dana Investasi Real Estat Ciptadana  
Properti Perhotelan Padjajaran  
dan Entitas Anak/*and its Subsidiary***

Laporan Keuangan Konsolidasian/  
*Consolidated Financial Statements*  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2023 dan 2022/  
*For the Years Ended December 31, 2023 and 2022*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPRTI PERHOTELAN PADJAJARAN  
DAN ENTITAS ANAK/AND ITS SUBSIDIARY  
DAFTAR ISI/TABEL OF CONTENTS**

---

**Halaman/  
Page**

---

**Laporan Auditor Independen/Independent Auditors' Report**

Surat Pernyataan tentang Tanggung Jawab atas Laporan Keuangan Konsolidasian Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan Entitas Anak untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2023 dan 2022 yang ditandatangani oleh/

*The Statement on the Responsibility for Financial Statements of Dana Investasi Real Estat for the Years Ended December 31, 2023 and 2022 signed by*

- PT Ciptadana Asset Management sebagai Manajer Investasi/as the Investment Manager
- PT Bank CIMB Niaga Tbk sebagai Bank Kustodian/as the Custodian Bank

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN** – Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2023 dan 2022/

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS** – For the Years Ended December 31, 2023 and 2022

|  |   |
|--|---|
| Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian/ <i>Consolidated Statements of Financial Position</i>  | 1 |
| Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian/ <i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i> | 2 |
| Laporan Perubahan Aset Bersih Konsolidasian/ <i>Consolidated Statements of Changes in Net Assets</i>   | 3 |
| Laporan Arus Kas Konsolidasian/ <i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>   | 4 |
| Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian/ <i>Notes to Consolidated Financial Statements</i>   | 5 |

**Lampiran/Attachment**

**INFORMASI TAMBAHAN – Informasi Keuangan Entitas Induk** – Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2023 dan 2022/

**SUPPLEMENTARY INFORMATION – Parent Entity Financial Information** – For the Years Ended December 31, 2023 and 2022

|   |    |
|---|----|
| Laporan Posisi Keuangan Tersendiri/ <i>Separate Statements of Financial Position</i>  | 34 |
| Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Tersendiri/ <i>Separate Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i> | 35 |
| Laporan Perubahan Aset Bersih Tersendiri/ <i>Separate Statements of Changes in Net Assets</i>   | 36 |
| Laporan Arus Kas Tersendiri/ <i>Separate Statements of Cash Flows</i>   | 37 |



**Branch Office:**Satrio Tower, 15<sup>th</sup> Floor  
Jl. Prof. Dr. Satrio, Blok C4, Kav 6-7  
Jakarta Selatan - 12950  
INDONESIAT +62 21 2598 2152  
F +62 21 2598 2154**Laporan Auditor Independen**

No. 00061/3.0351/AU.1/09/1063-2/1/III/2024

**Pemegang Unit Penyertaan, Manajer Investasi, dan Bank Kustodian****Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran****Opini**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran ("DIRE") dan entitas anaknya, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan aset bersih konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2023, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

**Basis Opini**

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada laporan kami. Kami independen terhadap DIRE dan entitas anak berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas Laporan Keuangan Konsolidasian di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

**Penekanan Suatu Hal**

Sebagaimana dijelaskan pada Catatan 7 dan 23 atas laporan keuangan konsolidasian, pada tanggal 31 Desember 2023, DIRE dan entitas anak telah melakukan pencadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha sebesar Rp 4.469.329.546. Kondisi tersebut terjadi karena ketidaklancaran pembayaran yang dilakukan oleh penyewa. Catatan 23 atas laporan keuangan konsolidasian juga menjelaskan langkah-langkah yang dilakukan oleh manajemen untuk menghadapi kondisi tersebut.

**Independent Auditors' Report**

No. 00061/3.0351/AU.1/09/1063-2/1/III/2024

**The Unitholders, Investment Manager, and Custodian Bank****Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran****Opinion**

We have audited the consolidated financial statements of Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran ("the DIRE") and its subsidiary, which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2023, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in net asset, and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including material accounting policy information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran and its subsidiary as at December 31, 2023, and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

**Basis for Opinion**

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the DIRE and its subsidiary in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the Consolidated Financial Statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

**Emphasis of a Matter**

As described in Notes 7 and 23 to the consolidated financial statements, as at December 31, 2023, the DIRE and its subsidiary had provided provision for impairment losses of account receivable amounted to Rp 4,469,329,546. The condition occurs due to irregularities in payments made by lessee. Management's actions in regard to these matter are described in Note 23 to the consolidated financial statements.



## Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode ini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

### Pengukuran nilai wajar properti investasi

DIRE melalui SPC (PT Bumi Pakuan Permai/BPP) memiliki portofolio properti investasi berupa Hotel Padjajaran Suites yang berlokasi di Bogor, Jawa Barat. Portofolio properti investasi DIRE senilai Rp 102.735.000.000 yang menyumbang sekitar 98,43% dari total aset DIRE per 31 Desember 2023.

DIRE telah memilih model nilai wajar, dimana pengukuran portofolio properti investasi dilakukan oleh penilai independen. Penentuan nilai wajar portofolio properti investasi merupakan hal yang penting dalam audit karena proses penilaian memerlukan penerapan pertimbangan dalam menentukan metodologi penilaian yang tepat untuk digunakan, dan penggunaan asumsi subyektif dan berbagai masukan yang tidak dapat diobservasi. Penilaian menggunakan pendekatan pendapatan menggunakan analisis arus kas terdiskonto yang peka terhadap asumsi utama, termasuk yang terkait dengan kenaikan tarif sewa, tingkat diskonto dan jangka waktu proyeksi arus kas. Perubahan dalam asumsi ini dapat berdampak material terhadap penilaian wajar portofolio.

### *Bagaimana audit kami merespon hal audit utama*

- Kami akan melakukan prosedur untuk memahami dan mengevaluasi pengendalian internal DIRE dan proses penelaahan atas penilaian investasi pada properti investasi
- Kami mengevaluasi kompetensi, kapabilitas dan objektivitas penilai independen yang dilibatkan oleh Manajer Investasi dalam menentukan nilai wajar portofolio properti investasi milik DIRE.
- Kami memperoleh laporan penilaian yang disiapkan oleh penilai independen dan mengadakan diskusi dengan Manajer Investasi dan penilainya untuk memperoleh pemahaman tentang metode penilaian dan asumsi utama yang digunakan.
- Kami menguji kelengkapan dan keakuratan data yang digunakan oleh penilai independen.
- Kami melakukan observasi fisik atas properti investasi milik DIRE.
- Kami menilai kecukupan dan ketepatan atas pengungkapan dalam laporan keuangan.

## Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

### Fair value measurement of investment property

DIRE through SPC (PT Bumi Pakuan Permai/BPP) owns the investment property portfolio consisting of Hotel Padjajaran Suites located in Bogor, West Java. The investment property portfolio of DIRE is valued at Rp 102,735,000,000, contributing approximately 98.43% of DIRE's total assets as of December 31, 2023.

DIRE has opted for the fair value model, where the measurement of the investment property portfolio is carried out by an independent appraiser. Determining the fair value of the investment property portfolio is crucial in auditing because the valuation process requires the application of judgment in determining the appropriate valuation methodology to be used, and the utilization of subjective assumptions and various inputs that cannot be observed. The valuation employs an income approach using discounted cash flow analysis that is sensitive to key assumptions, including those related to rental rate increases, discount rates, and the projection period of cash flows. Changes in these assumptions can have a material impact on the fair value assessment of the portfolio.

### *How our addressed the key audit matter*

- We will conduct procedures to understand and evaluate DIRE's internal controls and the review process of the investment valuation on the investment property.
- We evaluate the competence, capability, and objectivity of the independent appraiser engaged by the Investment Manager in determining the fair value of DIRE's investment property portfolio.
- We obtain the appraisal report prepared by the independent appraiser and hold discussions with the Investment Manager and the appraiser to gain an understanding of the valuation methodology and key assumptions used.
- We test the completeness and accuracy of the data used by the independent appraiser.
- We conduct physical observation of DIRE's investment properties.
- We assess the adequacy and accuracy of disclosures in the financial statements.



### Hal Lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan entitas anaknya pada tanggal 31 Desember 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan. Informasi keuangan Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran (entitas induk) terlampir yang terdiri dari laporan posisi keuangan tersendiri tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain tersendiri, laporan perubahan aset bersih tersendiri, dan laporan arus kas tersendiri untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir.

Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

### Tanggung Jawab Manajer Investasi dan Bank Kustodian atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajer Investasi dan Bank Kustodian bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh Manajer investasi dan Bank Kustodian untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

### Other matter

Our audit of the consolidated financial statements of Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran and its subsidiary as of December 31, 2023 and for the year then ended was performed for the purpose of forming an opinion on such consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying financial information of Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran (parent entity), which comprises the separate statement of financial position as of December 31, 2023, and the separate statement of profit or loss and other comprehensive income, separate statement of changes in net assets, and separate statement of cash flows for the year then ended (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of the management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements.

The Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the Parent Entity Financial Information is fairly stated in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.

### Responsibility of Investment Manager and Custodian Bank for the Consolidated Financial Statements

Investment Manager and Custodian Bank are responsible for the preparation and fair presentation of such consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as Investment Manager and Custodian Bank determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.



Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, Manajer Investasi dan Bank Kustodian bertanggung jawab untuk menilai kemampuan DIRE dan entitas anak dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali Manajer Investasi dan Bank Kustodian memiliki intensi untuk melikuidasi Perusahaan atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

Manajer Investasi dan Bank Kustodian bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan DIRE dan entitas anak.

### **Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian**

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan mempengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal DIRE dan entitas anak.

In preparing the consolidated financial statements, Investment Manager and Custodian Bank are responsible for assessing the DIRE and its subsidiary ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless Investment Manager and Custodian Bank either intends to liquidate the DIRE and its subsidiary or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Investment Manager and Custodian Bank is responsible for overseeing the DIRE and its subsidiary financial reporting process.

### **Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the DIRE and its subsidiary's internal control.



- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh Manajer investasi dan Bank Kustodian dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan DIRE dan entitas anak untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan DIRE dan entitas anak tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam DIRE dan entitas anak untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit DIRE dan entitas anak. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Investment Manager and Custodian Bank.
- Conclude on the appropriateness of Investment Management and Bank Custodian use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the DIRE and its subsidiary ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the DIRE and its subsidiary to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entity or business activities within the DIRE and its subsidiary to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the DIRE and its subsidiary audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

Kami mengomunikasikan kepada Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

We communicate with those charge with Investment Manager and Custodian Bank regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

MIRAWATI SENSI IDRIS



Santo  
Izin Akuntan Publik No. AP. 1063 /  
Certified Public Accountant License No. AP. 1063

25 Maret 2024/March 25, 2024





SURAT PERNYATAAN MANAJER INVESTASI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022

STATEMENTS FROM INVESTMENT MANAGER  
REGARDING RESPONSIBILITY FOR  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

**Dana Investasi Real Estat Ciptadana  
Properti Perhotelan Padjajaran  
dan Entitas Anak**

**Dana Investasi Real Estat Ciptadana  
Properti Perhotelan Padjajaran  
and Its Subsidiary**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

We, the undersigned:

|   |   |  |
|---|---|--|
| Nama/Name   | : | Herdianto Budiarto   |
| Alamat Kantor/Office address  | : | Plaza Asia Office Park Unit 2<br>Jl. Jend Sudirman Kav. 59, Jakarta Selatan                            |
| Alamat Domisili/sesuai KTP atau<br>Kartu identitas lain/Residential<br>Address/in accordance with<br>Personal Identity Card | : | Jl. Pendidikan II Blok D No 52,<br>RT/RW. 003/014, Kel Duren Sawit,<br>Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur |
| Nomor Telepon/Telephone number  | : | 021-25574800   |
| Jabatan/Title   | : | Direktur / Director - Kuasa Direktur Utama / Director<br>and Attorney                                  |

menyatakan bahwa:

declare that:

- Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan Entitas Anak ("DIRE dan entitas anak") untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022.
  - Laporan keuangan konsolidasian DIRE dan entitas anak tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
  - Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian DIRE dan entitas anak tersebut telah dimuat secara lengkap dan benar, dan
    - Laporan keuangan konsolidasian DIRE dan entitas anak tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
  - Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam DIRE dan entitas anak.
- We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran and Its Subsidiary (DIRE and its subsidiary") for the years ended December 31, 2023 and 2022.
  - The consolidated financial statements of DIRE and its subsidiary have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.
  - All information has been fully and correctly disclosed in the consolidated financial statements of DIRE and its subsidiary, and
    - The consolidated financial statements of DIRE and its subsidiary do not contain materially misleading information or facts, and do not conceal any information or facts.
  - We are responsible for the internal control system of DIRE and its subsidiary.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement has been made truthfully.

Jakarta, 25 Maret 2024/ March 25, 2024



Herdianto Budiarto

Direktur / Director - Kuasa Direktur Utama / Director and Attorney



SURAT PERNYATAAN BANK KUSTODIAN  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2023 DAN 2022

**Dana Investasi Real Estat Ciptadana  
Properti Perhotelan Padjajaran  
dan Entitas Anak**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Wisnu Tunggal Nugroho  
Alamat kantor : Menara Sentraya Lt.27,  
Jl. Iskandarsyah Raya No. 1A,  
Jakarta Selatan 12160  
Nomor telepon : 021-25989009  
Jabatan : Client Support Head

Nama : Sita Darananti  
Alamat kantor : Menara Sentraya Lt.32,  
Jl. Iskandarsyah Raya No. 1A,  
Jakarta Selatan 12160  
Nomor telepon : 021-25989009  
Jabatan : Client Delivery Head II

Menyatakan bahwa:

1. Sesuai dengan Surat Edaran Bapepam & LK No: SE-02/BL/2011 kepada seluruh Direksi Manajer Investasi dan Bank Kustodian Produk Investasi Berbasis KIK tertanggal 30 Maret 2011 dan Surat Otoritas Jasa Keuangan No. S-469/D.04/2013 tanggal 24 Desember 2013 perihal Laporan Keuangan Tahunan Produk Investasi berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (KIK), PT. Bank CIMB Niaga Tbk. ("**Bank Kustodian**"), dalam kapasitasnya sebagai bank kustodian dari Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan Entitas Anak ("**DIRE dan Entitas Anak**") bertanggung jawab terhadap penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan DIRE dan Entitas Anak.

STATEMENTS FROM CUSTODIAN BANK  
REGARDING RESPONSIBILITY FOR CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENT FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2023 AND 2022

**Dana Investasi Real Estat Ciptadana  
Properti Perhotelan Padjajaran and Its  
Subsidiary**

The undersigned:

Name : Wisnu Tunggal Nugroho  
Office address : Menara Sentraya Lt.27,  
Jl. Iskandarsyah Raya No. 1A,  
Jakarta Selatan 12160  
Telephone : 021-25989009  
Designation : Client Support Head

Name : Sita Darananti  
Office address : Menara Sentraya Lt.32,  
Jl. Iskandarsyah Raya No. 1A,  
Jakarta Selatan 12160  
Telephone : 021-25989009  
Designation : Client Delivery Head II

Declare that:

1. In accordance with Bapepam & LK Circular No.: SE-02/BL/2011 addressed to all Board of Directors of the Investment Manager and Custodian Bank of Investment Products under Investment Contract Collective (CIC) dated March 30, 2011 and the Financial Services Authority Letter No. S-469/D.04/2013 dated 24th December 2013 regarding the Annual Financial Statements of Investment Products in form of CIC, PT. Bank CIMB Niaga Tbk. ("**Custodian Bank**"), in its capacity as custodian of Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran and Its Subsidiary ("**DIRE and Its Subsidiary**") responsible for the preparation and presentation of the Financial Statements of DIRE and Its Subsidiary.





2. Laporan Keuangan DIRE dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
  3. Bank Kustodian hanya bertanggungjawab atas Laporan Keuangan DIRE dan Entitas Anak ini sejauh kewajiban dan tanggungjawabnya sebagai Bank Kustodian DIRE dan Entitas Anak seperti ditentukan dalam KIK.
  4. Dengan memperhatikan alinea tersebut di atas, Bank Kustodian menegaskan bahwa:
    - a. semua informasi yang diketahuinya dalam kapasitasnya sebagai Bank Kustodian DIRE dan Entitas Anak telah diberitahukan sepenuhnya dan dengan benar dalam Laporan Keuangan Tahunan DIRE dan Entitas Anak; dan
    - b. Laporan Keuangan DIRE dan Entitas Anak, berdasarkan pengetahuan terbaik Bank Kustodian, tidak berisi informasi atau fakta material yang salah, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta yang material yang akan atau harus diketahuinya dalam kapasitasnya sebagai Bank Kustodian DIRE dan Entitas Anak.
  5. Bank Kustodian bertanggungjawab atas sistem pengendalian interen DIRE dan Entitas Anak sesuai yang ditentukan dalam Kontrak Investasi Kolektif
2. *These financial statements of DIRE and Its Subsidiary have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*
  3. *The Custodian Bank is only responsible for these Financial Statements of DIRE and Its Subsidiary to the extent of its obligations and responsibilities as a Custodian Bank of the DIRE and Its Subsidiary as set out in the CIC.*
  4. *Subject to the foregoing paragraphs, the Custodian Bank confirms that:*
    - a. *all information which is known to it in its capacity as Custodian Bank of DIRE and Its Subsidiary, has been fully and correctly disclosed in these Annual Financial Statements of DIRE and Its Subsidiary; and*
    - b. *these Financial Statements of DIRE and Its Subsidiary do not, to the best of its knowledge, contain false material information or facts, nor do they omit material information or facts which would or should be known to it in its capacity as Custodian Bank of DIRE and Its Subsidiary.*
  5. *The Custodian Bank is responsible for the internal control system of DIRE and Its Subsidiary in accordance with its duties and responsibilities as Custodian Bank as stated in the Collective Investment Contract of Mutual Fund.*

Jakarta, 25 Maret 2024/ March 25, 2024

Untuk dan atas nama Bank Kustodian  
For and on behalf of Custodian Bank  
**PT Bank CIMB Niaga Tbk**

7715AAKX841462518

**Wisnu Tunggal Nugroho**  
Client Support Head

**Sita Darananti**  
Client Delivery Head II

|  | <u>2023</u>                   | Catatan/<br>Notes | <u>2022</u>                   |  |
|--|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|--|
| <b>ASET</b>  |                               |                   |                               | <b>ASSETS</b>  |
| <i>Underlying Assets (Aset Yang Mendasari)</i>   |                               |                   |                               | <i>Underlying Assets</i>   |
| Properti investasi   | 102.735.000.000               | 4                 | 104.132.000.000               | Investment property  |
| Portofolio efek dalam instrumen pasar uang   | -                             | 5                 | 400.000.000                   | Investment portfolio in money market instrument  |
| Kas di bank  | 562.206.007                   | 6                 | 134.484.819                   | Cash in bank   |
| Piutang usaha - setelah dikurangi cadangan kerugian<br>penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 4.469.329.546 dan<br>Rp 813.790.440 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 | <u>1.077.566.026</u>          | 7                 | <u>1.108.798.446</u>          | Account receivable - net of allowance for<br>impairment of Rp 4,469,329,546 and Rp 813,790,440<br>as of December 31, 2023 and 2022, respectively |
| <b>JUMLAH ASET</b>   | <u><u>104.374.772.033</u></u> |                   | <u><u>105.775.283.265</u></u> | <b>TOTAL ASSETS</b>  |
| <br>   |                               |                   |                               |  |
| <b>LIABILITAS</b>  |                               |                   |                               | <b>LIABILITIES</b>   |
| Pendapatan yang belum didistribusikan  | 924.684.207                   | 8, 21             | -                             | Undistributed income   |
| Beban akrual   | 574.276.897                   | 9                 | 475.443.253                   | Accrued expenses   |
| Utang pajak  | <u>472.289.221</u>            | 10                | <u>284.570.188</u>            | Taxes payable  |
| <b>JUMLAH LIABILITAS</b>   | <u>1.971.250.325</u>          |                   | <u>760.013.441</u>            | <b>TOTAL LIABILITIES</b>   |
| <b>JUMLAH NILAI ASET BERSIH</b>  | <u><u>102.403.521.708</u></u> |                   | <u><u>105.015.269.824</u></u> | <b>TOTAL NET ASSET VALUE</b>   |
| <br>   |                               |                   |                               |  |
| <b>JUMLAH UNIT PENYERTAAN BEREDAR</b>  | <u>1.050.000.000,000</u>      | 12                | <u>1.050.000.000,000</u>      | <b>TOTAL OUTSTANDING INVESTMENT UNITS</b>  |
| <b>NILAI ASET BERSIH PER UNIT PENYERTAAN</b>   | <u><u>97,5272</u></u>         |                   | <u><u>100,0145</u></u>        | <b>NET ASSETS VALUE PER INVESTMENT UNIT</b>  |

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPRTI  
 PERHOTELAN PADJAJARAN DAN ENTITAS ANAK  
 Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2023 dan 2022  
 (Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPRTI  
 PERHOTELAN PADJAJARAN AND ITS SUBSIDIARY  
 Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income  
 For the Years Ended December 31, 2023 and 2022  
 (Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

|   | <u>2023</u>            | <u>Catatan/<br/>Notes</u> | <u>2022</u>            |   |
|---|------------------------|---------------------------|------------------------|---|
| <b>PENDAPATAN</b>   |                        |                           |                        | <b>REVENUES</b>   |
| Pendapatan investasi  |                        |                           |                        | Investment income   |
| Pendapatan sewa   | 4.399.306.686          | 13                        | 2.500.000.000          | Rental income   |
| Pendapatan bunga  | 2.120.163              | 14                        | 2.282.714              | Interest income   |
| Penurunan nilai wajar atas properti<br>investasi yang belum direalisasi | (1.397.000.000)        | 4                         | (4.404.000.000)        | Unrealized decrease in fair value of<br>investment property |
| Pendapatan lainnya  | <u>103.893.746</u>     | 15                        | <u>145.238.870</u>     | Other income  |
| <b>JUMLAH PENDAPATAN</b>  | <u>3.108.320.595</u>   |                           | <u>(1.756.478.416)</u> | <b>TOTAL REVENUES</b>                                       |
| <b>BEBAN</b>  |                        |                           |                        | <b>EXPENSES</b>   |
| Beban investasi   |                        |                           |                        | Investment expenses   |
| Beban pengelolaan investasi   | 194.394.611            | 16                        | 209.001.589            | Investment management expense                               |
| Beban kustodian   | 96.342.150             | 17                        | 101.640.299            | Custodian expense   |
| Beban lain-lain   | 744.058.628            | 18                        | 668.755.326            | Other expenses  |
| Beban lainnya   | <u>3.655.688.805</u>   | 19                        | <u>634.651.573</u>     | Other expenses  |
| <b>JUMLAH BEBAN</b>   | <u>4.690.484.194</u>   |                           | <u>1.614.048.787</u>   | <b>TOTAL EXPENSES</b>                                       |
| <b>RUGI SEBELUM PAJAK</b>   | (1.582.163.599)        |                           | (3.370.527.203)        | <b>LOSS BEFORE TAX</b>                                      |
| <b>BEBAN PAJAK</b>  |                        |                           |                        | <b>TAX EXPENSE</b>  |
| Pajak kini  | <u>(10.925.310)</u>    | 20                        | <u>(14.813.590)</u>    | Current tax   |
| <b>RUGI TAHUN BERJALAN</b>  | (1.593.088.909)        |                           | (3.385.340.793)        | <b>LOSS FOR THE YEAR</b>                                    |
| <b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>                                    | -                      |                           | -                      | <b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>                           |
| <b>JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF</b>   | <u>(1.593.088.909)</u> |                           | <u>(3.385.340.793)</u> | <b>TOTAL COMPREHENSIVE LOSS</b>                             |

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPRTI  
 PERHOTELAN PADJAJARAN DAN ENTITAS ANAK  
 Laporan Perubahan Aset Bersih Konsolidasian  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2023 dan 2022  
 (Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPRTI  
 PERHOTELAN PADJAJARAN AND ITS SUBSIDIARY  
 Consolidated Statements of Changes in Net Assets  
 For the Years Ended December 31, 2023 and 2022  
 (Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

|  | Catatan/<br>Notes | Transaksi dengan<br>Pemegang<br>Unit Penyertaan/<br>Transactions with<br>Unitholders | Jumlah<br>Kenaikan Nilai<br>Aset Bersih/<br>Increase of<br>Net Assets Value | Penghasilan<br>Komprehensif Lain/<br>Other<br>Comprehensive<br>Income | Jumlah Nilai<br>Aset Bersih/<br>Total Net Assets<br>Value |  |
|--|-------------------|--|---|---|---|--|
| <b>Saldo pada tanggal 1 Januari 2022</b>                                     |                   | 86.664.480.000   | 22.002.725.617  | -   | 108.667.205.617   | <b>Balance as of January 1, 2022</b>                         |
| Rugi tahun berjalan  |                   | -  | (3.385.340.793)   | -   | (3.385.340.793)   | Loss for the year  |
| Transaksi dengan pemegang unit penyertaan<br>Distribusi kepada pemegang unit | 21                | (266.595.000)  | -   | -   | (266.595.000)   | Transaction with unitholders<br>Distributions to unitholders |
| Penghasilan komprehensif lain  |                   | -  | -   | -   | -   | Other comprehensive income                                   |
| <b>Saldo pada tanggal 31 Desember 2022</b>                                   |                   | 86.397.885.000   | 18.617.384.824  | -   | 105.015.269.824   | <b>Balance as of December 31, 2022</b>                       |
| Rugi tahun berjalan  |                   | -  | (1.593.088.909)   | -   | (1.593.088.909)   | Loss for the year  |
| Transaksi dengan pemegang unit penyertaan<br>Distribusi kepada pemegang unit | 21                | (1.018.659.207)  | -   | -   | (1.018.659.207)   | Transaction with unitholders<br>Distributions to unitholders |
| Penghasilan komprehensif lain  |                   | -  | -   | -   | -   | Other comprehensive income                                   |
| <b>Saldo pada tanggal 31 Desember 2023</b>                                   |                   | <u>85.379.225.793</u>  | <u>17.024.295.915</u>   | <u>-</u>  | <u>102.403.521.708</u>                                    | <b>Balance as of December 31, 2023</b>                       |

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

|  | <u>2023</u>               | Catatan/<br>Notes | <u>2022</u>               |   |
|--|---------------------------|-------------------|---------------------------|---|
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>         |                           |                   |                           | <b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>       |
| Penerimaan sewa - bersih                       | 525.000.000               |                   | 887.113.635               | Rental received - net                             |
| Penerimaan bunga - bersih                      | 2.294.924                 |                   | 2.011.145                 | Interest received - net                           |
| Pencairan (penempatan) instrumen pasar uang    | 400.000.000               |                   | (400.000.000)             | Withdrawal (placement) of money market instrument |
| Pembayaran beban investasi                     | (494.775.647)             |                   | (413.281.038)             | Investment expenses paid                          |
| Penerimaan lain-lain - bersih                  | 103.145.253               |                   | 145.007.653               | Other receipts - net                              |
| Pembayaran pajak penghasilan                   | <u>(13.968.342)</u>       |                   | <u>(30.515.679)</u>       | Income tax paid                                   |
| Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi    | <u>521.696.188</u>        |                   | <u>190.335.716</u>        | Net Cash Provided by Operating Activities         |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>       |                           |                   |                           | <b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITY</b>         |
| Pembayaran pendapatan yang didistribusikan     | <u>(93.975.000)</u>       | 8,21              | <u>(266.595.000)</u>      | Payments for distribution of income               |
| <b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DI BANK</b> | 427.721.188               |                   | (76.259.284)              | <b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH IN BANK</b>    |
| <b>KAS DI BANK AWAL TAHUN</b>                  | <u>134.484.819</u>        |                   | <u>210.744.103</u>        | <b>CASH IN BANK AT THE BEGINNING OF YEAR</b>      |
| <b>KAS DI BANK AKHIR TAHUN</b>                 | <u><u>562.206.007</u></u> |                   | <u><u>134.484.819</u></u> | <b>CASH IN BANK AT THE END OF YEAR</b>            |



**1. Umum**

**a. Pendirian Dan Informasi Umum**

Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran (DIRE) adalah Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif bersifat terbuka berdasarkan Undang-Undang Pasar Modal No. 8 Tahun 1995 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 64/POJK.04/2017 tanggal 21 Desember 2017 mengenai "Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif".

Kontrak Investasi Kolektif DIRE antara PT Ciptadana Asset Management sebagai Manajer Investasi dan PT Bank CIMB Niaga Tbk sebagai Bank Kustodian dituangkan dalam Akta No. 25 tanggal 27 September 2018 dari Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito S.H., notaris di Jakarta.

Kontrak Investasi Kolektif tersebut telah diubah dengan Akta No. 13 tanggal 9 Juni 2022 dari Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito S.H., notaris di Jakarta, mengenai perubahan pada pasal definisi kontrak tentang tanggal pembagian hasil investasi.

Jumlah unit penyertaan yang ditawarkan oleh DIRE sesuai dengan Kontrak Investasi Kolektif adalah sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 unit penyertaan dalam masa penawaran dengan Nilai Aset Bersih awal sebesar Rp 100 per unit penyertaan. Jumlah penyertaan dari pemegang unit penyertaan telah diterima sebesar Rp 105.000.000.000 pada tanggal 27 Desember 2018. Tanggal tersebut ditetapkan sebagai tanggal awal pelaporan.

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran bertujuan untuk melakukan investasi jangka panjang pada Aset Real Estat yang menghasilkan pendapatan dari kegiatan usaha yang berhubungan dengan sektor perhotelan dan pariwisata, dan Aset yang berkaitan dengan Real Estat, yang dapat memberikan distribusi pendapatan yang stabil dan berkesinambungan serta pertumbuhan atas pokok investasi.

Sesuai dengan Kontrak Investasi Kolektif, DIRE akan melakukan investasi minimum 80% dari Nilai Aset Bersih pada Aset Real Estat, dan maksimum 20% dari Nilai Aset Bersih pada Aset yang berkaitan dengan Real Estat dan/atau instrumen pasar uang dan/atau portofolio efek berupa efek yang diterbitkan di dalam negeri dan/atau instrumen keuangan lain yang memperoleh penetapan OJK sebagai efek.

**1. General**

**a. Establishment and General Information**

Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran (DIRE) is open-ended Real Estate Investment Trust in the form of a Collective Investment Contract, established within the framework of the Capital Market Law No. 8 of 1995 which has been amended through Law No. 4 of 2023 concerning Financial Sector Development and Reinforcement and Financial Services Authority (OJK) Regulation No. 64/POJK.04/2017 dated December 21, 2017 concerning "Real Estate Investment Trust in the Form of Collective Investment Contract".

Collective Investment Contract on the DIRE between PT Ciptadana Asset Management as the Investment Manager and PT Bank CIMB Niaga Tbk as Custodian Bank was stated in Deed No. 25 dated September 27, 2018 of Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito S.H., notary in Jakarta.

The Collective Investment Contract has been amended by deed No. 13 dated June 9, 2022 of Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito S.H., notary in Jakarta, regarding changes to the contract definition article regarding the date of investment return distribution.

In accordance with the Collective Investment Contract, the DIRE offers maximum up to 1.500.000.000 investment units under offering period with initial Net Asset Value of Rp 100 per investment unit. Total investments from unit holder amounting to Rp 105,000,000,000 have been received on December 27, 2018. Therefore that date is recognized as the beginning of reporting period.

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran aims to make long-term investment on Real Estate Asset that generate income from business activities related to the hotel and tourism sector, and Assets related to Real Estate, which can provide a stable and sustainable income distribution and growth from the investments.

In accordance with the Collective Investment Contact, DIRE will invest a minimum 80% of the Net Asset Value in Real Estate Assets, and maximum 20% of Net Asset Value in Assets relating to Real Estate and/or money market instruments and/or investment portfolio in the form of securities issued domestically and/or other financial instrument that have been determined by OJK as securities.

Aset perdana dalam portofolio DIRE adalah Hotel Padjajaran Suites yang merupakan salah satu hotel di kota Bogor, Jawa Barat.

The initial asset of DIRE's portfolio is Hotel Padjajaran Suites, a hotel at Bogor, West Java.

PT Ciptadana Asset Management sebagai Manajer Investasi didukung oleh tenaga profesional yang terdiri dari Komite Investasi dan Tim Pengelola Investasi. Komite Investasi akan mengarahkan dan mengawasi Tim Pengelola Investasi dalam menjalankan kebijakan dan strategi investasi sehari-hari sesuai dengan tujuan investasi. Komite Investasi terdiri dari:

PT Ciptadana Asset Management as Investment Manager supported by professional consist of Investment Committee and Investment Management Team. Investment Committee will direct and supervise the Investment Management Team in implementing daily investment policy and strategy according to investment objectives. Investment Committee consists of:

|       |                    |          |
|-------|--------------------|----------|
| Ketua | Herdianto Budiarto | Chairman |
|-------|--------------------|----------|

|         |                         |        |
|---------|-------------------------|--------|
| Anggota | Bryan Polin Pangaribuan | Member |
|---------|-------------------------|--------|

Tim Pengelola Investasi bertugas sebagai pelaksana harian atas kebijakan, strategi dan eksekusi investasi yang telah diformulasikan bersama dengan Komite Investasi. Tim Pengelola Investasi terdiri dari:

Investment Management Team as a daily implementer of investment policy, strategy and execution that formulated together with the Investment Committee. Investment Management Team consist of:

|       |                |          |
|-------|----------------|----------|
| Ketua | Edi Krisdianto | Chairman |
|-------|----------------|----------|

|         |                                  |         |
|---------|----------------------------------|---------|
| Anggota | Andrian Winoto<br>Carrel Mulyana | Members |
|---------|----------------------------------|---------|

Laporan keuangan konsolidasian DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan entitas anak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2023 diselesaikan dan diotorisasi untuk penerbitan pada tanggal 25 Maret 2024 oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang bertanggungjawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian masing-masing sebagai Manajer Investasi dan Bank Kustodian sebagaimana tercantum dalam KIK DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, serta menurut peraturan dan perundangan yang berlaku atas laporan keuangan konsolidasian DIRE tersebut.

The consolidated financial statements of DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran and its subsidiary for the year ended December 31, 2023 were completed and authorized for issuance on March 25, 2024 by the Investment Manager and the Custodian Bank, who are responsible for the preparation and presentation of consolidated financial statements as the Investment Manager and the Custodian Bank, respectively, as stated in the Collective Investment Contract of DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, and in accordance with prevailing laws and regulations on the DIRE's consolidated financial statements.

**b. Penawaran Umum Unit Penyertaan**

DIRE memperoleh pernyataan efektif berdasarkan Surat OJK No. 1352/PM.21/2018 tanggal 21 November 2018.

Unit penyertaan DIRE sebanyak 1.050.000.000 unit dengan harga perdana sebesar Rp 100 per unit penyertaan telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 29 Januari 2019.

**b. Public Offering of Investment Units**

DIRE obtained the Notice of Effectivity of its operations based on Letter from OJK No. 1352/PM.21/2018 dated November 21, 2018.

Investment units of DIRE of 1,050,000,000 units with an initial price of Rp 100 per investment unit were listed in the Indonesian Stock Exchange on January 29, 2019.

**c. Entitas Anak yang Dikonsolidasikan**

Pada tanggal 12 Desember 2018, DIRE mengakuisisi 99,99% saham PT Bumi Pakuan Permai (BPP). BPP merupakan *Special Purpose Company (SPC)* yang didirikan semata-mata untuk kepentingan DIRE melakukan investasi pada aset real estat.

**c. Consolidated Subsidiary**

On December 12, 2018, DIRE acquired of 99.99% shares of PT Bumi Pakuan Permai (BPP). BPP is as Special Purpose Company (SPC) established solely for DIRE to invest in real estate assets.

**2. Informasi Kebijakan Akuntansi Material**

**a. Dasar Penyusunan dan Pengukuran Laporan Keuangan Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan dengan menggunakan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, meliputi pernyataan dan interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Peraturan OJK. Laporan keuangan dalam versi Bahasa Inggris merupakan terjemahan dari laporan keuangan Reksa Dana yang dibuat dalam Bahasa Indonesia, yang memuat informasi yang sama.

Dasar pengukuran laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali untuk beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain, sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Laporan keuangan konsolidasian ini disusun dengan metode akrual, kecuali laporan arus kas.

Laporan arus kas konsolidasian disusun menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2023 adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022.

Mata uang yang digunakan dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah (Rupiah), yang juga merupakan mata uang fungsional DIRE dan entitas anak.

**2. Material Accounting Policy Information**

**a. Basis of Consolidated Financial Statements Preparation and Measurement**

The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards "SAK", which comprise the statements and interpretations issued by the Board of Financial Accounting Standards of the Institute of Indonesia Chartered Accountants and OJK Regulation. Such financial statements are an English translation of the Mutual Fund's statutory report in Indonesia.

The measurement basis used is the historical cost, except for certain accounts which are measured on the other bases described in the related accounting policies. The consolidated financial statements, except for the consolidated statements of cash flows, are prepared under the accrual basis of accounting.

The consolidated statements of cash flow are prepared using the direct method with classifications of cash flows into operating, investing and financing activities.

The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2023 are consistent with those adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2022.

The currency used in preparation and presentation of the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah (Rupiah), which is also the functional currency of the DIRE and its subsidiary.

**b. Prinsip Konsolidasi**

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan DIRE dan entitas-entitas (termasuk entitas terstruktur) yang dikendalikan oleh DIRE dan entitas anak. Pengendalian diperoleh apabila DIRE dan entitas anak memiliki seluruh hal berikut ini:

- kekuasaan atas *investee*;
- eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil.

Pengkonsolidasian entitas anak dimulai pada saat DIRE dan entitas anak memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berakhir pada saat DIRE dan entitas anak kehilangan pengendalian atas entitas anak. Secara khusus, penghasilan dan beban entitas anak yang diakuisisi atau dilepaskan selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sejak tanggal DIRE dan entitas anak memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal DIRE dan entitas anak kehilangan pengendalian atas entitas anak.

Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam DIRE dan entitas anak dieliminasi secara penuh dalam laporan keuangan konsolidasian.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik DIRE dan kepentingan nonpengendali (KNP) meskipun hal tersebut mengakibatkan KNP memiliki saldo defisit.

KNP 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 DIRE.

Transaksi dengan KNP yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Selisih antara nilai wajar imbalan yang dialihkan dengan bagian relatif atas nilai tercatat aset bersih entitas anak yang diakuisisi dicatat di ekuitas. Keuntungan atau kerugian dari pelepasan kepada KNP juga dicatat di ekuitas.

**b. Basis of Consolidation**

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the DIRE and entities (including structured entities) controlled by the DIRE and its subsidiary. Control is achieved when the DIRE and its subsidiary has all the following:

- power over the investee;
- is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- the ability to use its power to affect its returns.

Consolidation of a subsidiary begins when the DIRE and its subsidiary obtains control over the subsidiary and ceases when the DIRE and its subsidiary loses control of the subsidiary. Specifically, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date the DIRE and its subsidiary gains control until the date when the DIRE and its subsidiary ceases to control the subsidiary.

All intragroup assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the DIRE and its subsidiary are eliminated in full on consolidation.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the owners of the DIRE and to the non-controlling interest (NCI) even if this results in the NCI having a deficit balance.

NCI are presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to owners of the DIRE.

Transactions with NCI that do not result in loss of control are accounted for as equity transactions. The difference between the fair value of any consideration paid and the relevant share acquired of the carrying value of net assets of the subsidiary is recorded in equity. Gains or losses on disposals to NCI are also recorded in equity.

**c. Penjabaran Mata Uang Asing**

***Mata Uang Fungsional dan Pelaporan***

Akun-akun yang tercakup dalam laporan keuangan setiap entitas dalam DIRE dan entitas anak diukur menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional).

Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional dan mata uang penyajian DIRE dan entitas anak.

**d. Instrumen Keuangan**

DIRE dan entitas anak menerapkan PSAK No. 71, Instrumen Keuangan, mengenai pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran, penurunan nilai atas instrumen keuangan dan akuntansi lindung nilai.

***Aset Keuangan***

DIRE dan entitas anak mengklasifikasikan aset keuangan sesuai dengan PSAK No. 71, Instrumen Keuangan, sehingga setelah pengakuan awal aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain atau nilai wajar melalui laba rugi, dengan menggunakan dua dasar, yaitu:

- (a) Model bisnis DIRE dan entitas anak dalam mengelola aset keuangan; dan
- (b) Karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, DIRE dan entitas anak hanya memiliki instrumen keuangan dalam kategori aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi.

**Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi**

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- (a) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- (b) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

**c. Foreign Currency Translation**

***Functional and Reporting Currencies***

Items included in the financial statements of each entity of DIRE and its subsidiary is measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the functional currency).

The consolidated financial statements are presented in Rupiah which is the Company's functional and the DIRE and its subsidiary's presentation currency.

**d. Financial Instruments**

DIRE and its subsidiary has applied PSAK No. 71, Financial Instruments, which set the requirements in classification and measurement, impairment in value of financial assets and hedging accounting.

***Financial Assets***

DIRE and its subsidiary classifies its financial assets in accordance with PSAK No. 71, Financial Instruments, that classifies financial assets as subsequently measured at amortized cost, fair value through comprehensive income or fair value through profit or loss, on the basis of both:

- (a) The DIRE and its subsidiary business model for managing the financial assets; and
- (b) The contractual cash flow characteristics of the financial assets.

As of December 31, 2023 and 2022, the DIRE and its subsidiary only has financial instrument under financial asset at amortized cost category.

**Financial assets at amortized cost**

A financial asset shall be measured at amortized cost if both of the following conditions are met:

- (a) The financial asset is held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and
- (b) The contractual terms of the financial assets give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.



Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi diukur pada jumlah yang diakui saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah atau dikurangi dengan amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif yang dihitung dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya, dan dikurangi dengan cadangan kerugian penurunan nilai.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, kategori ini meliputi portofolio efek dalam instrumen pasar uang, kas di bank dan piutang usaha.

#### ***Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas***

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas DIRE dan entitas anak diklasifikasikan berdasarkan substansi perjanjian kontraktual serta definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas. Kebijakan akuntansi yang diterapkan atas instrumen keuangan tersebut diungkapkan berikut ini.

#### ***Liabilitas Keuangan***

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK No. 71 diklasifikasikan sebagai berikut: (i) liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi, (ii) liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain. DIRE dan entitas anak menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Amortisasi suku bunga efektif disajikan sebagai bagian dari beban keuangan dalam laba rugi.

#### **Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi**

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi diukur pada jumlah yang diakui saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah atau dikurangi dengan amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif yang dihitung dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, kategori ini meliputi Pendapatan yang belum didistribusikan dan beban akrual.

Financial assets at amortized cost is measured at initial amount minus the principal repayments, plus or minus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount, adjusted for allowance for impairment.

As of December 31, 2023 and 2022, investment portfolio in money market instrument, cash in bank and account receivable are included in this category.

#### ***Financial Liabilities and Equity Instruments***

Financial liabilities and equity instruments of the DIRE and its subsidiary are classified according to the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and equity instrument. The accounting policies adopted for specific financial instruments are set out below.

#### ***Financial Liabilities***

Financial liabilities within the scope of PSAK No. 71 are classified as follows: (i) financial liabilities at amortized cost, (ii) financial liabilities at fair value through profit and loss (FVPTL) or other comprehensive income (FVOCI). DIRE and its subsidiary determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings, inclusive of directly attributable transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method. The amortization of the effective interest rate is included in finance costs in profit or loss.

#### **Financial liabilities at amortized cost**

Financial liabilities at amortized cost is measured at initial amount minus the principal repayments, plus or minus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount.

As of December 31, 2023 and 2022, this category includes undistributed income and accrued expenses.

### ***Instrumen Ekuitas***

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset suatu entitas setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya.

Suatu instrumen keuangan yang mempunyai fitur opsi jual, yang mencakup kewajiban kontraktual bagi penerbit untuk membeli kembali atau menebus instrumen dan menyerahkan kas atau aset keuangan lain pada saat eksekusi opsi jual, dan memenuhi definisi liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai instrumen ekuitas jika memiliki semua fitur berikut:

- a) memberikan hak kepada pemegangnya atas bagian prorata aset neto entitas,
- b) instrumen berada dalam kelompok instrumen yang merupakan subordinat dari semua kelompok instrumen lain,
- c) seluruh instrumen keuangan dalam kelompok memiliki fitur yang identik,
- d) instrumen tidak termasuk kewajiban kontraktual untuk menyerahkan kas atau aset keuangan lain kepada entitas lain selain kewajiban untuk membeli kembali, dan
- e) jumlah arus kas yang diekspektasikan dihasilkan dari instrumen selama umur instrumen didasarkan secara substansial pada laba rugi penerbit.

### ***Saling Hapus Instrumen Keuangan***

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, DIRE dan entitas anak saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

### ***Equity Instruments***

An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of an entity after deducting all of its liabilities.

Puttable financial instruments which include a contractual obligation for the issuer to repurchase or redeem that instrument for cash or another financial asset on exercise of the put and meet the definition of a financial liability are classified as equity instruments when and only when all of the following criteria are met:

- a) the puttable instruments entitle the holder to a pro rata share of the net assets,
- b) the puttable instruments is in the class of instruments that is subordinate to all other classes of instruments,
- c) all instruments in that class have identical features,
- d) there is no contractual obligation to deliver cash or another financial assets other than the obligation on the issuer to repurchase, and
- e) the total expected cash flows from the puttable instruments over its life must be based substantially on the profit or loss of the issuer.

### ***Offsetting of Financial Instruments***

Financial assets and liabilities are offset and the net amount is reported in the consolidated statement of financial position if, and only if, there is a currently enforceable right to offset the recognized amounts and there is intention to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

***Penurunan Nilai Aset Keuangan pada Biaya Perolehan Diamortisasi***

Pada setiap tanggal pelaporan, DIRE dan entitas anak menilai apakah risiko kredit dari instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian, DIRE dan entitas anak menggunakan perubahan atas risiko gagal bayar yang terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan daripada perubahan atas jumlah kerugian kredit ekspektasian. Dalam melakukan penilaian, DIRE dan entitas anak membandingkan antara risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat pengakuan awal dan mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi, yang tersedia tanpa biaya atau usaha pada saat tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan, yang mengindikasikan kenaikan risiko kredit sejak pengakuan awal.

***Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan***

1. Aset Keuangan

Aset keuangan (atau bagian dari aset keuangan atau kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya jika:

- a. Hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir;
- b. DIRE dan entitas anak tetap memiliki hak untuk menerima arus kas dari aset keuangan tersebut, namun juga menanggung liabilitas kontraktual untuk membayar kepada pihak ketiga atas arus kas yang diterima tersebut secara penuh tanpa adanya penundaan yang signifikan berdasarkan suatu kesepakatan; atau
- c. DIRE dan entitas anak telah mentransfer haknya untuk menerima arus kas dari aset keuangan dan (i) telah mentransfer secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, atau (ii) secara substansial tidak mentransfer atau tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, namun telah mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut.

***Impairment of Financial Assets at Amortized Cost***

At each reporting date, the DIRE and its subsidiary assess whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition. When making the assessment, the DIRE and its subsidiary uses the change in the risk of a default occurring over the expected life of the financial instrument instead of the change in the amount of expected credit losses. To make that assessment, the DIRE and its subsidiary compares the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition and consider reasonable and supportable information, that is available without undue cost or effort at the reporting date about past events, current conditions and forecasts of future economic conditions, that is indicative of significant increases in credit risk since initial recognition.

***Derecognition of Financial Assets and Liabilities***

1. Financial Assets

Financial asset (or, where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is derecognized when:

- a. The rights to receive cash flows from the asset have expired;
- b. The DIRE and its subsidiary retains the right to receive cash flows from the asset, but has assumed a contractual obligation to pay them in full without material delay to a third party under a pass-through arrangement; or
- c. The DIRE and its subsidiary has transferred its rights to receive cash flows from the asset and either (i) has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (ii) has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset.

2. Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya jika liabilitas keuangan tersebut berakhir, dibatalkan, atau telah kadaluarsa.

**e. Pengukuran Nilai Wajar**

Pengukuran nilai wajar didasarkan pada asumsi bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas akan terjadi:

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

DIRE dan entitas anak harus memiliki akses ke pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan pada tanggal pengukuran.

Nilai wajar aset atau liabilitas diukur menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

Ketika DIRE dan entitas anak menggunakan teknik penilaian, maka DIRE dan entitas anak memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Seluruh aset dan liabilitas yang mana nilai wajar aset atau liabilitas tersebut diukur atau diungkapkan, dikategorikan dalam hirarki nilai wajar sebagai berikut:

- Level 1 - harga kuotasi (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik;
- Level 2 - teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar dapat diobservasi, baik secara langsung maupun tidak langsung;
- Level 3 - teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar tidak dapat diobservasi.

2. Financial Liabilities

A financial liability is derecognized when the obligation under the contract is discharged, cancelled or has expired.

**e. Fair Value Measurement**

The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset 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 DIRE and its subsidiary must have access to the principal or the most advantageous market at the measurement date.

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.

When the DIRE and its subsidiary use valuation techniques, it maximizes the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

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

- Level 1 - Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities;
- Level 2 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable;
- Level 3 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable.

Untuk aset dan liabilitas yang diukur pada nilai wajar secara berulang dalam laporan keuangan konsolidasian, maka DIRE dan entitas anak menentukan apakah telah terjadi transfer di antara level hirarki dengan menilai kembali pengkategorian level nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan.

**f. Properti Investasi**

Properti yang dimiliki untuk disewakan dalam jangka panjang atau untuk kenaikan harga atau keduanya, dan yang tidak ditempati oleh DIRE dan entitas anak, diklasifikasikan sebagai properti investasi. Properti investasi juga mencakup properti yang sedang dikonstruksi atau dikembangkan untuk digunakan sebagai properti investasi di masa depan.

Pengukuran awal properti investasi adalah sebesar biaya perolehan, termasuk biaya transaksi yang terkait dan biaya pinjaman yang berlaku.

Setelah pengakuan awal, properti investasi dicatat sebesar nilai wajarnya yang ditentukan berdasarkan laporan penilai independen yang dilakukan secara berkala berdasarkan keputusan manajemen.

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar atas properti investasi diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Nilai wajar didasarkan kepada harga pasar aktif, disesuaikan, jika perlu, dengan perbedaan alam, lokasi atau kondisi dari aset tersebut. Jika informasi tersebut tidak tersedia, DIRE dan entitas anak menggunakan metode penilaian alternatif, seperti harga terbaru di pasar yang kurang aktif atau proyeksi arus kas yang didiskontokan. Penilaian dilakukan pada tanggal laporan posisi keuangan oleh penilai ahli dengan kualifikasi yang diakui dan relevan dan memiliki pengalaman terbaru atas lokasi dan kategori dari properti investasi dinilai. Penilaian ini membentuk dasar untuk nilai tercatat pada laporan keuangan konsolidasian.

Penambahan selanjutnya dikapitalisasi ke nilai tercatat aset hanya ketika ada keuntungan ekonomi di masa yang akan datang dapat dinikmati oleh DIRE dan entitas anak dari penambahan tersebut dan hal tersebut dapat diukur secara andal. Biaya perbaikan dan perawatan lainnya akan menjadi biaya saat terjadi. Ketika bagian dari properti investasi digantikan, nilai tercatat dari bagian yang digantikan tersebut akan dihapus.

For assets and liabilities that are recognized in the consolidated financial statements on a recurring basis, the DIRE and its subsidiary determines whether there are transfers between levels in the hierarchy by re-assessing categorization at the end of each reporting period.

**f. Investment Properties**

Property that is held for long-term rental yields or for capital appreciation or both, and that is not occupied by DIRE and its subsidiary, is classified as investment property. Investment property also include property that is being constructed or developed for future use as investment property.

Investment properties are initially measured at cost, including related transaction costs and where applicable borrowing costs.

After initial recognition, investment properties are carried at fair value which are determined based on regular independent appraisal reports, as decided by the management.

Gains or losses from changes in fair value of investment property are recognized in current period when incurred.

Fair value is based on active market prices, adjusted, if necessary, for differences in the nature, location or condition of the specific assets. If this information is not available, DIRE and its subsidiary uses alternative valuation methods, such as recent prices in low active markets or discounted cash flow projections. Valuations are performed as of the financial position date by professional valuers who hold recognized and relevant professional qualifications and have recent experience in the location and category of the investment property being valued. These valuations form the basis for the carrying amounts in the consolidated financial statements.

Subsequent expenditure is capitalized to the asset's carrying amount only when it is probable that future economic benefits associated with the expenditure will flow to the DIRE and its subsidiary and the cost of the item can be measured reliably. All other repairs and maintenance costs are expensed when incurred. When part of an investment property is replaced, the carrying amount of the replaced part is derecognized.



Properti investasi dihentikan pengakuannya (dikeluarkan dari laporan posisi keuangan) pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik atau dimulainya sewa operasi ke pihak lain. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

#### **g. Transaksi Sewa**

DIRE dan entitas anak menerapkan PSAK No. 73 yang mensyaratkan pengakuan liabilitas sewa sehubungan dengan sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai 'sewa operasi'.

##### Sebagai pesewa

Ketika DIRE dan entitas anak bertindak sebagai pesewa, DIRE dan entitas anak mengklasifikasi masing-masing sewanya baik sewa operasi atau sewa pembiayaan.

Untuk mengklasifikasi masing-masing sewa, DIRE dan entitas anak membuat penilaian secara keseluruhan atas apakah sewa mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset pendasar. Jika penilaian membuktikan hal tersebut, maka sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan; jika tidak maka, merupakan sewa operasi. Sebagai bagian dari penilaian ini, DIRE dan entitas anak mempertimbangkan beberapa indikator seperti apakah masa sewa adalah sebagian besar dari umur ekonomik aset pendasar.

#### **h. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan**

Pada setiap akhir periode pelaporan tahunan, DIRE dan entitas anak menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset diperlukan, maka DIRE dan entitas anak membuat estimasi formal jumlah terpulihkan aset tersebut.

Investment properties are derecognized when either they have been disposed of or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. Any gains or losses on the retirement or disposal of an investment property are recognized in profit or loss in the year of retirement or disposal.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation or commencement of an operating lease to another party. Transfers are made from investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale.

#### **g. Lease Transactions**

The DIRE and its subsidiary has applied PSAK No. 73, which set the requirement for the recognition of lease liabilities in relation to leases which had been previously classified as operating lease'.

##### As lessor

When the DIRE and its subsidiary acts as a lessor, it shall classify each of its leases as either an operating lease or a finance lease.

To classify each lease, the DIRE and its subsidiary makes an overall assessment of whether the lease transfers substantially all of the risks and rewards incidental to ownership of the underlying asset. If this is the case, then the lease is classified as a finance lease; if not, then it is an operating lease. As part of this assessment, the DIRE and its subsidiary considers certain indicators such as whether the lease term is for the major part of the economic life of the asset.

#### **h. Impairment of Non-Financial Assets**

The DIRE and its subsidiary assesses at each annual reporting period whether there is an indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, or when annual impairment testing for an asset is required, the DIRE and its subsidiary makes an estimate of the asset's recoverable amount.

Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dinyatakan mengalami penurunan nilai dan rugi penurunan nilai 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 mencerminkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

Penelaahan dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan tahunan untuk mengetahui apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai aset yang telah diakui dalam periode sebelumnya mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka DIRE dan entitas anak mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Kerugian penurunan nilai yang diakui dalam periode sebelumnya akan dipulihkan apabila nilai tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun nilai tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun-tahun sebelumnya. Setelah pemulihan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan nilai tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

**i. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

DIRE dan entitas anak menerapkan PSAK No. 72 yang mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 langkah analisa sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diterimanya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka DIRE dan entitas anak membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diterimanya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.

Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and impairment losses are recognized 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.

An assessment is made at each annual reporting period as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses recognized for an asset may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the recoverable amount is estimated. A previously recognized impairment loss for an asset is reversed in profit or loss to the extent that the carrying amount of the assets 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. 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.

**i. Revenue and Expense Recognition**

Revenue from contracts with customers

DIRE and its subsidiary has applied PSAK No. 72, which requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment:

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, DIRE and its subsidiary 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. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin.
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki pengendalian atas barang atau jasa tersebut).

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan pada saat diperoleh. Uang muka sewa yang diterima dimuka disajikan sebagai "Pendapatan Diterima Dimuka" dan diakui sebagai pendapatan atas dasar garis lurus sesuai masa sewanya.

Pendapatan bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara akrual menggunakan metode suku bunga efektif.

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

**j. Transaksi Pihak Berelasi**

Sesuai dengan Keputusan Kepala Departemen Pengawasan Pasar Modal 2A No. Kep-04/PM.21/2014 tanggal 7 Oktober 2014 tentang Pihak Berelasi terkait Pengelolaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, PT Ciptadana Asset Management, Manajer Investasi, adalah pihak berelasi DIRE dan entitas anak.

Semua transaksi signifikan dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

**k. Pajak Penghasilan**

Pajak Penghasilan Final

Pendapatan sewa yang diperoleh SPC dikenakan pajak penghasilan final sebesar 10%. Atas pendapatan yang dikenakan pajak penghasilan final, beban pajak diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi.

Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang telah dibayar dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak kini pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak. Akun pajak penghasilan final dibayar dimuka disajikan terpisah dari utang pajak penghasilan final.

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. here these are not directly observable, the relative stand- alone selling price are estimated based on expected cost plus margin.
5. Recognize 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).

Rental income from operating lease is recognized as revenue when earned. The rental received in advance are presented as "Unearned revenue" and recognized as income on straight-line basis over the lease term.

Interest income for all financial instruments is recognized in profit or loss on accrual basis using the effective interest rate method.

Expenses are recognized when incurred (*accrual basis*).

**j. Transactions with Related Parties**

In accordance with the Decision of the Head of Department of the Capital Market Supervisory 2A No. Kep-04/PM.21/2014 dated October 7, 2014 concerning Related Parties in the Management of Real Estate Investment Trust in the Form of Collective Investment Contract, PT Ciptadana Asset Management, the Investment Manager, is related party of the DIRE and its subsidiary.

All significant transactions with related parties are disclosed in the consolidated financial statements.

**k. Income Tax**

Final Income Tax

Rental income obtained by SPC is subject to a final tax of 10%. For income which is subject to final tax, tax expense is recognized proportionately with the revenue according to accounting.

The difference between the final tax paid and current tax expense in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income is recognized as prepaid tax or tax payable. Prepaid final tax is presented separately from final tax payable.

DIRE dan entitas anak tidak mengakui aset atau liabilitas pajak tangguhan yang timbul dari perbedaan nilai tercatat dengan dasar pengenaan pajak untuk aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final.

#### Pajak Kini

Pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam tahun yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

### **I. Provisi**

Provisi diakui jika DIRE dan entitas anak mempunyai kewajiban kini (hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, yang memungkinkan DIRE dan entitas anak harus menyelesaikan kewajiban tersebut dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada tanggal pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian terkait kewajiban tersebut.

### **m. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan**

Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang menyediakan tambahan informasi mengenai posisi keuangan konsolidasian DIRE dan entitas anak pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian (peristiwa penyesuaian), jika ada, telah tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian (peristiwa non-penyesuaian), apabila jumlahnya material, telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

### **3. Penggunaan Estimasi, Pertimbangan dan Asumsi**

Dalam penerapan kebijakan akuntansi, seperti yang diungkapkan dalam Catatan 2 pada laporan keuangan konsolidasian, DIRE dan entitas anak harus membuat estimasi, pertimbangan, dan asumsi atas nilai tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia oleh sumber-sumber lain. Estimasi dan asumsi tersebut, berdasarkan pengalaman historis dan faktor lain yang dipertimbangkan relevan.

Pengungkapan berikut mencakup ikhtisar estimasi, pertimbangan, dan asumsi signifikan yang berpengaruh terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan serta pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian.

DIRE and its subsidiary do not recognize deferred tax assets or liabilities arising from the difference between carrying amounts and respective tax bases if the assets or liabilities related to final tax.

#### Current Tax

Current tax is determined based on the taxable income computed using prevailing tax rates.

### **I. Provisions**

Provisions are recognized when the DIRE and its subsidiary has present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the DIRE and its subsidiary will be required to settle the obligation, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the obligation at the reporting date, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation.

### **m. Events after the Reporting Period**

Post year-end events that provide additional information about the consolidated statement of financial position at the reporting date (adjusting events), if any, are reflected in the consolidated financial statements. Post year-end events that are not adjusting events are disclosed in the notes to consolidated financial statements when material.

### **3. Use of Estimates, Judgements and Assumptions**

In the application of the DIRE and its subsidiary's accounting policies, which are described in Note 2 to the consolidated financial statements, management is required to make estimates, judgments, and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant.

The following disclosures represent a summary of the significant estimates, judgments, and assumptions that affected certain reported amounts and disclosures in the consolidated financial statements.

***Pertimbangan***

Pertimbangan-pertimbangan berikut dibuat oleh manajemen dalam proses penerapan kebijakan akuntansi DIRE dan entitas anak yang memiliki dampak yang paling signifikan terhadap jumlah-jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

a. Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional DIRE dan entitas anak adalah mata uang lingkungan ekonomi utama dimana DIRE dan entitas anak beroperasi. Mata uang tersebut, antara lain, adalah yang paling mempengaruhi nilai portofolio efek dan unit penyertaan, mata uang dari negara yang kekuatan persaingan dan peraturannya sebagian besar menentukan nilai portofolio efek dan unit penyertaan, dan merupakan mata uang yang mana dana dari aktivitas pendanaan dihasilkan.

b. Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

DIRE dan entitas anak menentukan klasifikasi aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan menilai apakah aset dan liabilitas tersebut memenuhi definisi yang ditetapkan dalam PSAK No. 71. Aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat sesuai dengan kebijakan akuntansi DIRE dan entitas anak sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 2.

c. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Aset Keuangan

Pada setiap tanggal laporan posisi keuangan, DIRE dan entitas anak menilai apakah risiko kredit atas instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian tersebut, DIRE dan entitas anak mempertimbangkan perubahan risiko gagal bayar yang terjadi selama umur instrumen keuangan. Dalam melakukan penilaian tersebut, DIRE dan entitas anak membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar pada saat pengakuan awal, serta mempertimbangkan informasi, termasuk informasi masa lalu, kondisi saat ini, dan informasi bersifat perkiraan masa depan (*forward-looking*), yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan.

***Judgments***

The following judgments are made by management in the process of applying the DIRE and its subsidiary's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

a. Functional Currency

The functional currency of the DIRE and its subsidiary is the currency of the primary economic environment in which entity operates. It is the currency, among others, that mainly influences the values of investment portfolios and units, of the country whose competitive forces and regulations mainly determine the value of investment portfolios and units, and the currency in which funds from financing activities are generated.

b. Classification of Financial Assets and Liabilities

The DIRE and its subsidiary determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK No. 71. Accordingly, the financial assets and liabilities are accounted for in accordance with the DIRE and its subsidiary's accounting policies disclosed in Note 2.

c. Allowance for Impairment of Financial Assets

At each financial position reporting date, the DIRE and its subsidiary shall assess whether the credit risk of a financial instrument has increased significantly since initial recognition. When making the assessment, the DIRE and its subsidiary shall use the change in the risk of a default over the expected life of the financial instrument. To make that assessment, the DIRE and its subsidiary shall compare the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition and consider reasonable and supportable information, including that which are past events, current conditions, and forward-looking, that is available without undue cost or effort.



DIRE dan entitas anak mengukur cadangan kerugian sepanjang umurnya, jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, jika tidak, maka DIRE dan entitas anak mengukur cadangan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan. Suatu evaluasi yang bertujuan untuk mengidentifikasi jumlah cadangan kerugian ekspektasian yang harus dibentuk, dilakukan secara berkala pada setiap periode pelaporan. Oleh karena itu, saat dan besaran jumlah cadangan kerugian ekspektasian yang tercatat pada setiap periode dapat berbeda tergantung pada pertimbangan atas informasi yang tersedia atau berlaku pada saat itu.

The DIRE and its subsidiary shall measure the loss allowance for a financial instrument at an amount equal to the lifetime expected credit losses if the credit risk on that financial instrument has increased significantly since initial recognition, otherwise, the DIRE and its subsidiary shall measure the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12-month expected credit losses. Evaluation of financial assets to determine the allowance for expected loss to be provided is performed periodically in each reporting period. Therefore, the timing and amount of allowance for expected credit loss recorded at each period might differ based on the judgments and estimates that are available or valid at each period.

d. Sewa

***DIRE dan Entitas Anak sebagai Lessor***

DIRE dan entitas telah menandatangani sejumlah perjanjian sewa ruangan. DIRE dan entitas anak menentukan bahwa sewa tersebut adalah sewa operasi karena DIRE dan entitas anak menanggung secara signifikan seluruh risiko dan manfaat dari kepemilikan aset-aset tersebut.

d. Lease

***DIRE and its Subsidiary as Lessor***

The DIRE and its subsidiary have entered into various commercial lease agreements. The DIRE and its subsidiary have determined that it is an operating lease since the DIRE and its subsidiary bear substantially all the significant risks and rewards of ownership of the related assets.

e. Pajak Penghasilan

Pertimbangan yang signifikan dibutuhkan untuk menentukan jumlah pajak penghasilan. Terdapat sejumlah transaksi dan perhitungan yang menimbulkan ketidakpastian penentuan jumlah pajak penghasilan karena interpretasi atas peraturan pajak yang berbeda.

e. Income Taxes

Significant judgment is required in determining the provision for income taxes. There are many transactions and calculations for which the ultimate tax determination is uncertain due to different interpretation of tax regulations.

***Estimasi dan Asumsi***

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber utama lain dalam mengestimasi ketidakpastian pada tanggal pelaporan yang mempunyai risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Estimasi dan asumsi didasarkan pada parameter yang tersedia saat laporan keuangan disusun. Kondisi yang ada dan asumsi mengenai perkembangan masa depan dapat berubah karena perubahan situasi pasar yang berada di luar kendali DIRE dan entitas anak. Perubahan tersebut tercermin dalam asumsi ketika keadaan tersebut terjadi.

***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 values of assets and liabilities within the next financial period are disclosed below. The estimates and assumptions are based on parameters available when the financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes on circumstances arising beyond the control of the DIRE and its subsidiary. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

a. Nilai Wajar Aset Keuangan

Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mensyaratkan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajarnya, dan penyajian ini mengharuskan penggunaan estimasi. Komponen pengukuran nilai wajar yang signifikan ditentukan berdasarkan bukti-bukti obyektif yang dapat diverifikasi (seperti nilai tukar, suku bunga), sedangkan saat dan besaran perubahan nilai wajar dapat menjadi berbeda karena penggunaan metode penilaian yang berbeda.

b. Nilai Wajar Properti Investasi

Nilai wajar properti investasi bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh penilai independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain: tingkat diskonto, tingkat inflasi, dan tingkat kenaikan pendapatan dan biaya. DIRE dan entitas anak berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan DIRE dan entitas anak dapat mempengaruhi secara material nilai wajar dari properti investasi. Asumsi-asumsi utama yang digunakan untuk menentukan nilai wajar properti investasi diungkapkan dalam Catatan 4.

a. Fair Value of Financial Assets

Indonesian Financial Accounting Standards require measurement of certain financial assets and liabilities at fair values, and the disclosure requires the use of estimates. Significant component of fair value measurement is determined based on verifiable objective evidence (i.e. foreign exchange rate, interest rate), while timing and amount of changes in fair value might differ due to different valuation method used.

b. Fair Value of Investment Properties

Fair value of investment properties depends on its selection of certain assumptions used by the independent appraisal in calculation of such amounts. Those assumptions include among others, discount rate, inflation rate, and revenue and cost increase rate. The DIRE and its subsidiary believe that its assumptions are reasonable and appropriate, and significant differences in the DIRE and its subsidiary's assumptions may materially affect the valuation of its investment property. The key assumptions used to determine the fair value of the investment properties are further explained in Note 4.

**4. Properti Investasi**

**4. Investment Property**

|                                  | 1 Januari 2023/<br>January 1, 2023 | Perubahan selama tahun 2023/<br>Changes during 2023 |                            | 31 Desember 2023/<br>December 31, 2023 |                                    |
|----------------------------------|------------------------------------|---|----------------------------|--|------------------------------------|
|                                  |                                    | Penambahan/<br>Additions                            | Pengurangan/<br>Deductions |  |                                    |
| Biaya perolehan:                 |                                    |   |                            |  | At cost:                           |
| Bangunan                         | 104.997.000.000                    | -   | -                          | 104.997.000.000                        | Building                           |
| Akumulasi perubahan nilai wajar: |                                    |   |                            |  | Accumulated changes in fair value: |
| Bangunan                         | (865.000.000)                      | -   | 1.397.000.000              | (2.262.000.000)                        | Building                           |
| Nilai Wajar                      | 104.132.000.000                    |   |                            | 102.735.000.000                        | Fair Value                         |
|                                  |                                    |   |                            |  |                                    |
|                                  | 1 Januari 2022/<br>January 1, 2022 | Perubahan selama tahun 2022/<br>Changes during 2022 |                            | 31 Desember 2022/<br>December 31, 2022 |                                    |
|                                  |                                    | Penambahan/<br>Additions                            | Pengurangan/<br>Deductions |  |                                    |
| Biaya perolehan:                 |                                    |   |                            |  | At cost:                           |
| Bangunan                         | 104.997.000.000                    | -   | -                          | 104.997.000.000                        | Building                           |
| Akumulasi perubahan nilai wajar: |                                    |   |                            |  | Accumulated changes in fair value: |
| Bangunan                         | 3.539.000.000                      | -   | 4.404.000.000              | (865.000.000)                          | Building                           |
| Nilai Wajar                      | 108.536.000.000                    |   |                            | 104.132.000.000                        | Fair Value                         |

**DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA  
 PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN  
 DAN ENTITAS ANAK**  
 Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
 31 Desember 2023 dan 2022  
 (Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,  
 kecuali Dinyatakan Lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA  
 PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN  
 AND ITS SUBSIDIARY**  
 Notes to Consolidated Financial Statements  
 For the Years Ended  
 December 31, 2023 and 2022  
 (Figures are Presented in Rupiah,  
 unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 27 Desember 2018, BPP, entitas anak, membeli properti investasi Hotel Padjajaran Suites yang dimiliki oleh PT Alisya Kurnia Beauty (AKB) yang terletak di Jalan Raya Padjajaran No. 17, Bogor berdasarkan Akta Jual Beli No. 98, 99 dan 100 tanggal 27 Desember 2018 dari Mila Gemilang, S.H., notaris di Bogor.

On December 27, 2018, BPP, a subsidiary, purchase investment property Hotel Padjajaran Suites from PT Alisya Kurnia Beauty (AKB) which located on Jalan Raya Padjajaran No. 17, Bogor based on Sale and Purchase Deed No. 98, 99 and 100 dated December 27, 2018 of Mila Gemilang, S.H., notary in Bogor.

Pendapatan sewa yang diperoleh dari properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 4.399.306.686 dan Rp 2.500.000.000 (Catatan 13).

Rental income obtained from investment property for the years ended December 31, 2023 and 2022 are amounted to Rp 4,399,306,686 and Rp 2,500,000,000, respectively (Note 13).

Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 102.735.000.000 dan Rp 104.132.000.000 yang ditentukan berdasarkan laporan KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan, penilai independen, dengan laporan penilaian No. 00033/2.0004-14/PI/09/0595/1/III/2024 tertanggal 14 Maret 2024 dan No. 00275/2.0004-00/PI/03/0004/1/III/2023 tertanggal 24 Maret 2023. Metode penilaian yang diterapkan adalah nilai pasar (*market value*) dengan pendekatan pendapatan menggunakan analisis arus kas terdiskonto.

The fair value of investment property as of December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp 102,735,000,000 and Rp 104,132,000,000, respectively based on the report of KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan, independent appraiser, with the report No. 00033/2.0004-14/PI/09/0595/1/III/2024 dated March 14, 2024 and No. 00275/2.0004-00/PI/03/0004/1/III/2023 dated March 24, 2023. The method of valuation applied to determine market value is by using the income approach with discounted cash flows analysis.

Berikut ini asumsi-asumsi signifikan yang digunakan oleh penilai dalam menghitung nilai wajar atas properti investasi:

The following significant assumptions used by the appraiser to determine the fair value of investment property were as follows:

|                                   | 2023           | 2022           |  |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--|
| Tingkat diskonto per tahun        | 14,30%         | 18,15%         | Discount rate per annum                |
| Kenaikan sewa rata-rata per tahun | 5%             | 5%             | Average rental rate increase per annum |
| Jangka waktu proyeksi arus kas    | 10 tahun/years | 11 tahun/years | Cash flow projection periods           |

Perubahan nilai wajar properti investasi mencerminkan keuntungan/kerugian belum direalisasi atas kenaikan/penurunan nilai wajar properti investasi yang diakui dalam laba rugi.

The fair value movement of investment properties represents unrealized gain/loss from the increase/decrease in the fair value of investment properties which are recognized within profit or loss.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, properti investasi telah diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas, pihak ketiga, masing-masing sebesar Rp 52.604.409.437. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas properti investasi dipertanggungjawabkan.

As of December 31, 2023 and 2022, investment properties are insured with PT Asuransi Sinar Mas, third party, for Rp 52,604,409,437, respectively. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the investment properties covered.

**5. Portofolio Efek dalam Instrumen Pasar Uang**

Pada tanggal 31 Desember 2023, DIRE dan entitas anak tidak memiliki portofolio efek dalam instrumen pasar uang, sedangkan pada tanggal 31 Desember 2022, portofolio efek dalam instrumen pasar uang sebagai berikut:

| 2022                                     |   |   |   |
|--|---|---|---|
| Jenis efek/<br><i>Type of investment</i> | Nilai Nominal /<br><i>Nominal value</i> | Suku bunga<br>per tahun/<br><i>Interest rate<br/>per annum</i><br>% | Jatuh tempo/<br><i>Maturity date</i>        |
| Deposito berjangka / <i>Time deposit</i> |   |   |   |
| PT Bank Neo Commerce Tbk                 | 400.000.000                             | 4,00  | 20 Januari 2023/<br><i>January 20, 2023</i> |

Nilai tercatat deposito berjangka di laporan keuangan telah mencerminkan nilai nominal dan nilai wajar.

**5. Investment Portfolio in Money Market Instrument**

As of December 31, 2023, DIRE and its subsidiary did not have any securities portfolio in money market instruments, while on December 31, 2022, the securities portfolio in money market instruments was as follows:

The recorded value of time deposits in the financial statements has reflected both nominal and fair values.

**6. Kas di Bank**

Akun ini merupakan kas di PT Bank CIMB Niaga Tbk (Bank Kustodian).

**6. Cash in Bank**

This account represents cash in PT Bank CIMB Niaga Tbk (Custodian Bank).

**7. Piutang Usaha**

Terdiri dari:

|                                   | 2023            |
|-----------------------------------|-----------------|
| PT Kharita Sejahtera Bersama      | 5.546.895.572   |
| Cadangan kerugian penurunan nilai | (4.469.329.546) |
| Saldo akhir tahun                 | 1.077.566.026   |

Perubahan dalam cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

|                         | 2023          |
|-------------------------|---------------|
| Saldo awal tahun        | 813.790.440   |
| Penambahan (Catatan 19) | 3.655.539.106 |
| Saldo akhir tahun       | 4.469.329.546 |

Berdasarkan evaluasi manajemen terhadap kolektibilitas saldo piutang usaha, manajemen berpendapat bahwa jumlah cadangan kerugian penurunan nilai adalah memadai untuk menutup kerugian akibat dari tidak tertagihnya piutang tersebut.

**7. Account Receivable**

Consists of:

|                              | 2022          |                                 |
|------------------------------|---------------|---------------------------------|
| PT Kharita Sejahtera Bersama | 1.922.588.886 | PT Kharita Sejahtera Bersama    |
|                              | (813.790.440) | Allowance for impairment losses |
| Saldo akhir tahun            | 1.108.798.446 | Net                             |

The changes in the allowance for impairment are as follows:

|                         | 2022        |                                  |
|-------------------------|-------------|----------------------------------|
| Saldo awal tahun        | 179.185.110 | Balance at beginning of the year |
| Penambahan (Catatan 19) | 634.605.330 | Provision (Note 19)              |
| Saldo akhir tahun       | 813.790.440 | Balance at the end of the year   |

Based on management's evaluation of the collectibility of account receivable, management believe that the allowance for impairment is adequate to cover the possible losses which might arise from uncollectible accounts.

**8. Pendapatan yang Belum Didistribusikan**

Akun ini merupakan pendapatan yang belum didistribusikan kepada seluruh pemegang unit penyertaan pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 21).

**9. Beban Akrua**

Akun ini terdiri atas:

|   | 2023               | 2022               |
|---|--------------------|--------------------|
| Jasa pengelolaan investasi<br>(pihak berelasi) (Catatan 16) | 345.092.065        | 247.557.323        |
| Jasa kustodian (Catatan 17)                                 | 15.855.208         | 16.803.730         |
| Lainnya   | 213.329.624        | 211.082.200        |
| Jumlah  | <u>574.276.897</u> | <u>475.443.253</u> |

**10. Utang Pajak**

Akun ini terdiri atas:

|                                    | 2023               | 2022               |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Pajak kini - pasal 29 (Catatan 20) | 8.862.405          | 11.905.437         |
| Pajak penghasilan                  |                    |                    |
| Pasal 4 (2)                        | 189.930.669        | -                  |
| Pasal 21                           | 432.907            | 987.939            |
| Pasal 23                           | 263.239            | 278.540            |
| Pajak pertambahan nilai - bersih   | 272.800.001        | 271.398.272        |
| Jumlah                             | <u>472.289.221</u> | <u>284.570.188</u> |

**11. Pengukuran Nilai Wajar**

Tabel berikut menyajikan pengukuran nilai wajar aset tertentu DIRE dan entitas anak:

**8. Undistributed Income**

This account represents undistributed income to all unitholders at the consolidated statement of financial position date (Note 21).

**9. Accrued Expenses**

This account consists of:

|   | 2023               | 2022               |
|---|--------------------|--------------------|
| Investment management services<br>(a related party) (Note 16) | 345.092.065        | 247.557.323        |
| Custodial services (Note 17)                                  | 15.855.208         | 16.803.730         |
| Others  | 213.329.624        | 211.082.200        |
| Total   | <u>574.276.897</u> | <u>475.443.253</u> |

**10. Taxes Payable**

This account consists of:

|                                    | 2023               | 2022               |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Current tax - article 29 (Note 20) | 8.862.405          | 11.905.437         |
| Income taxes                       |                    |                    |
| Article 4 (2)                      | 189.930.669        | -                  |
| Article 21                         | 432.907            | 987.939            |
| Article 23                         | 263.239            | 278.540            |
| Value-added tax - net              | 272.800.001        | 271.398.272        |
| Total                              | <u>472.289.221</u> | <u>284.570.188</u> |

**11. Fair Value Measurement**

The following table provides the fair value measurement of the DIRE and its subsidiary's certain asset:

| 31 Desember 2023/ December 31, 2023                                  |   |  |                            |
|--|---|--|----------------------------|
| Pengukuran nilai wajar menggunakan/<br>fair value measurement using: |   |  |                            |
|  | Input signifikan<br>yang dapat<br>diobservasi<br>(Level 2)/<br>Significant<br>Quoted prices<br>observable | Input signifikan<br>yang tidak dapat<br>diobservasi<br>(Level 3)/<br>Significant<br>unobservable |                            |
| Nilai tercatat/<br>Carrying value                                    | <i>in active market</i><br>(Level 1)  | <i>inputs</i><br>(Level 2)   | <i>inputs</i><br>(Level 3) |

Aset yang diukur pada nilai wajar:

Properti investasi 102.735.000.000

Assets measured at fair value:

Investment property 102.735.000.000



**DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA  
 PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN  
 DAN ENTITAS ANAK**  
 Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
 31 Desember 2023 dan 2022  
 (Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,  
 kecuali Dinyatakan Lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA  
 PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN  
 AND ITS SUBSIDIARY**  
 Notes to Consolidated Financial Statements  
 For the Years Ended  
 December 31, 2023 and 2022  
 (Figures are Presented in Rupiah,  
 unless Otherwise Stated)

|                                    |  | 31 Desember 2022/ December 31, 2022  |  |                                |                     |
|------------------------------------|--|--|--|--------------------------------|---------------------|
|                                    |  | Pengukuran nilai wajar menggunakan/<br>fair value measurement using:                     |  |                                |                     |
|                                    |  | Input signifikan<br>yang dapat<br>diobservasi<br>(Level 2)/<br>Significant<br>observable | Input signifikan<br>yang tidak dapat<br>diobservasi<br>(Level 3)/<br>Significant<br>unobservable |                                |                     |
|                                    | Harga kuotasi/<br>dalam pasar<br>pasar (Level 1)/<br>Quoted prices<br>in active market |  |  |                                |                     |
|                                    | Carrying value   | (Level 1)  | (Level 2)  | (Level 3)                      |                     |
| Aset yang diukur pada nilai wajar: |  |  |  | Assets measured at fair value: |                     |
| Properti investasi                 | 104.132.000.000  | -  | -  | 104.132.000.000                | Investment property |

**12. Unit Penyertaan Beredar**

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, seluruh unit penyertaan beredar yaitu sebanyak 1.050.000.000,0000 lembar unit penyertaan dimiliki oleh pemodal pihak ketiga.

Tidak terdapat pembelian kembali unit penyertaan yang dimiliki oleh Manajer Investasi, pihak berelasi, masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022.

**12. Outstanding Investment Units**

As of December 31, 2023 and 2022, all outstanding unitholders totaling 1,050,000,000.0000 investment units were owned by third party investors.

There was no redemption of investment units owned by the Investment Manager, a related party, for the years ended December 31, 2023 and 2022.

**13. Pendapatan Sewa**

Akun ini merupakan pendapatan sewa yang berasal dari sewa atas tanah dan bangunan Hotel Padjajaran Suites kepada PT Kharita Sejahtera Bersama untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 4.399.306.686 dan Rp 2.500.000.000 (Catatan 24).

**13. Rental Income**

This account represents rental income of Hotel Padjajaran Suites from PT Kharita Sejahtera Bersama for the years ended December 31, 2023 and 2022 are amounted to Rp 4,399,306,686 and Rp 2,500,000,000 respectively (Note 24).

**14. Pendapatan Bunga**

Akun ini merupakan pendapatan bunga atas instrumen pasar uang.

**14. Interest Income**

This account represents interest income form money market instrument.

**15. Pendapatan Lainnya**

Akun ini terdiri atas:

**15. Other Income**

This account consists of:

|                      | 2023        | 2022        |                                    |
|----------------------|-------------|-------------|------------------------------------|
| Pendapatan jasa giro | 748.493     | 231.217     | Interest income on current account |
| Lainnya              | 103.145.253 | 145.007.653 | Others                             |
| Jumlah               | 103.893.746 | 145.238.870 | Total                              |

#### 16. Beban Pengelolaan Investasi

Akun ini merupakan imbalan kepada PT Ciptadana Asset Management sebagai Manajer Investasi, pihak berelasi, dengan rincian sebagai berikut:

- Biaya tetap sebesar maksimum 0,15% per tahun dari nilai aset bersih yang dihitung secara harian dan dibayarkan setiap bulan;
- Biaya kinerja (*performance*) sebesar maksimum 1,25% per tahun dari *Net Property Income* yang dihitung secara harian dan dibayarkan pada setiap tanggal pembagian hasil investasi.

Pemberian imbalan tersebut diatur berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif antara Manajer Investasi dan Bank Kustodian. Beban pengelolaan investasi yang belum dibayar dibukukan pada akun Beban Akrua (Catatan 9).

Beban pengelolaan investasi untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 194.394.611 dan Rp 209.001.589.

#### 17. Beban Kustodian

Akun ini merupakan imbalan atas jasa penanganan transaksi investasi, penitipan kekayaan dan administrasi yang berkaitan dengan kekayaan DIRE, pencatatan transaksi penjualan dan pembelian kembali unit penyertaan, serta biaya yang berkaitan dengan akun pemegang unit kepada PT Bank CIMB Niaga Tbk sebagai Bank Kustodian sebesar maksimum 0,08% per tahun dari nilai aset bersih yang dihitung secara harian dan dibayarkan setiap bulan.

Pemberian imbalan tersebut diatur berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif antara Manajer Investasi dan Bank Kustodian. Beban kustodian yang belum dibayar dibukukan pada akun Beban Akrua (Catatan 9).

Beban kustodian untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 96.342.150 dan Rp 101.640.299.

#### 16. Investment Management Expense

This account represents compensation for the services provided by PT Ciptadana Asset Management as Investment Manager, a related party, with details as follows:

- Fixed expense with maximum of 0.15% per annum of net assets value which computed on a daily basis and paid on a monthly basis;
- Performance expense with maximum of 1.25% per annum of Net Property Income which computed on a daily basis and paid on each investment returns distribution date.

The terms of the service compensation documented in the Collective Investment Contract between the Investment Manager and the Custodian Bank. The accrued investment management expense is recorded under Accrued Expenses (Note 9).

The investment management expense for the years ended December 31, 2023 and 2022 are amounted to Rp 194,394,611 and Rp 209,001,589, respectively.

#### 17. Custodian Expense

This account represents compensation for the handling of investment transactions, custodial services and administration related to the DIRE's assets, registration of sales and redemption of investment units, together with expenses incurred in relation to the accounts of the unitholders. The services are provided by PT Bank CIMB Niaga Tbk as the Custodian Bank with maximum fee of 0.08% per annum of net assets value which computed on a daily basis and paid on a monthly basis.

The terms of the service compensation documented in the Collective Investment Contract between the Investment Manager and the Custodian Bank. The accrued custodial expense is recorded under Accrued Expenses (Note 9).

The custodian expense for the years ended December 31, 2023 and 2022 are amounted to Rp 96,342,150 and Rp 101,640,299, respectively.

**18. Beban Lain-lain**

Akun ini terdiri atas:

|                         | <u>2023</u>        |
|-------------------------|--------------------|
| Pajak penghasilan final |                    |
| Sewa (Catatan 20)       | 439.930.669        |
| Instrumen pasar uang    | 424.033            |
| Jasa profesional        | 148.529.487        |
| Gaji                    | 109.467.051        |
| Lain-lain               | 45.707.388         |
| Jumlah                  | <u>744.058.628</u> |

**18. Other Expenses**

This account consists of:

|                         | <u>2022</u>        |
|-------------------------|--------------------|
| Final tax expense       | 250.000.000        |
| Rent (Note 20)          | 456.543            |
| Money market instrument | 200.039.102        |
| Professional fee        | 119.943.045        |
| Salaries                | 98.316.636         |
| Others                  |                    |
| Total                   | <u>668.755.326</u> |

**19. Beban Lainnya**

Akun ini terdiri atas:

|   | <u>2023</u>          |
|---|----------------------|
| Cadangan kerugian penurunan nilai piutang (Catatan 7) | 3.655.539.106        |
| Lain-lain   | 149.699              |
| Jumlah  | <u>3.655.688.805</u> |

**19. Other Expenses**

This account consists of:

|  | <u>2022</u>        |
|--|--------------------|
| Provision for impairment receivable (Note 7) | 634.605.330        |
| Other  | 46.243             |
| Total  | <u>634.651.573</u> |

**20. Pajak Penghasilan**

***Pajak Final***

|                               | <u>2022</u>   |
|-------------------------------|---------------|
| Pendapatan sewa (Catatan 13)  | 4.399.306.686 |
| Pajak penghasilan final - 10% | 439.930.669   |

**20. Income Tax**

***Final Tax***

|                         | <u>2022</u>   |
|-------------------------|---------------|
| Rent Revenues (Note 13) | 2.500.000.000 |
| Final income tax - 10%  | 250.000.000   |

***Pajak Kini***

Rekonsiliasi antara rugi sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan laba kena pajak adalah sebagai berikut:

|  | <u>2023</u>     |
|--|-----------------|
| Rugi sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain | (1.582.163.599) |
| Rugi sebelum pajak entitas anak  | 1.155.835.979   |
| Rugi sebelum pajak DIRE  | (426.327.620)   |
| Perbedaan tetap:   |                 |
| Beban investasi dan beban lainnya  | 426.427.408     |
| Pendapatan bunga jasa giro   | (99.788)        |
| Laba kena pajak DIRE   | <u>-</u>        |

***Current Tax***

A reconciliation between loss before tax per consolidated statements of comprehensive income and taxable income is as follows:

|  | <u>2022</u>     |
|--|-----------------|
| Loss before tax per statement of profit or loss and other comprehensive income | (3.370.527.203) |
| Loss before tax of the subsidiary  | 2.836.595.649   |
| Loss before tax of the DIRE  | (533.931.554)   |
| Permanent differences:   |                 |
| Investment expense and other expense   | 533.997.046     |
| Interest income - current account  | (65.492)        |
| Taxable income of DIRE   | <u>-</u>        |

**DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA  
 PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN  
 DAN ENTITAS ANAK**  
 Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
 31 Desember 2023 dan 2022  
 (Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,  
 kecuali Dinyatakan Lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA  
 PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN  
 AND ITS SUBSIDIARY**  
 Notes to Consolidated Financial Statements  
 For the Years Ended  
 December 31, 2023 and 2022  
 (Figures are Presented in Rupiah,  
 unless Otherwise Stated)

Perhitungan beban dan utang pajak kini adalah sebagai berikut:

The current tax expense and payable are computed as follows:

|                                    | 2023              | 2022              |                                |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|
| Beban pajak kini                   |                   |                   | Current tax expense            |
| DIRE                               | -                 | -                 | DIRE                           |
| Entitas anak                       | 10.925.310        | 14.813.590        | Subsidiary                     |
| Jumlah Pajak Kini                  | <u>10.925.310</u> | <u>14.813.590</u> | Total Current Tax              |
| Dikurangi pembayaran pajak di muka |                   |                   | Less prepaid income taxes      |
| DIRE                               | -                 | -                 | DIRE                           |
| Entitas anak                       | 2.062.905         | 2.908.153         | Subsidiary                     |
| Jumlah                             | <u>2.062.905</u>  | <u>2.908.153</u>  | Subtotal                       |
| Utang pajak kini                   | <u>8.862.405</u>  | <u>11.905.437</u> | Current tax payable            |
| Rincian utang pajak kini           |                   |                   | Details of current tax payable |
| DIRE                               | -                 | -                 | DIRE                           |
| Entitas anak                       | 8.862.405         | 11.905.437        | Subsidiary                     |
| Jumlah utang pajak kini            | <u>8.862.405</u>  | <u>11.905.437</u> | Total current tax payable      |

**Pajak Tangguhan**

**Deferred Tax**

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat perbedaan temporer yang berdampak terhadap pengakuan aset dan liabilitas pajak tangguhan.

As of December 31, 2023 and 2022, there were no temporary differences recognized as deferred tax asset and/or liability.

**21. Pendapatan yang Didistribusikan**

**21. Distribution of Income**

DIRE melakukan distribusi pendapatan kepada pemegang unit pada tahun 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

The DIRE has distributed income to its unitholders in 2023 and 2022 are as follows:

| 2023  |   |                         |
|---|---|-------------------------|
| Tanggal pembagian/<br>Date of distribution  | Distribusi<br>per unit penyertaan/<br>Income distributed<br>per investment unit | Jumlah/<br>Total        |
| 4 Desember 2023/December 4, 2023  | 0,9702  | <u>1.018.659.207 *)</u> |
| *) Dari jumlah pendapatan yang didistribusikan sebesar Rp 1.018.659.207, DIRE baru melakukan pembayaran distribusi kepada pemegang unit penyertaan sebesar Rp 93.975.000. |   |                         |
| 2022  |   |                         |
| Tanggal pembagian/<br>Date of distribution  | Distribusi<br>per unit penyertaan/<br>Income distributed<br>per investment unit | Jumlah/<br>Total        |
| 2 Agustus 2022/August 2, 2022   | 0,2539  | <u>266.595.000</u>      |

**22. Sifat dan Transaksi dengan Pihak Berelasi**

***Sifat Pihak Berelasi***

PT Ciptadana Asset Management merupakan Manajer Investasi DIRE.

***Transaksi dengan Pihak Berelasi***

Transaksi DIRE yang signifikan dengan pihak berelasi tersebut adalah sebagai berikut:

|  | <u>2023</u>        | <u>2022</u>        |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian</b> |                    |                    |
| <u>Liabilitas</u>                            |                    |                    |
| Jasa pengelolaan investasi                   | <u>345.092.065</u> | <u>247.557.323</u> |
| Persentase terhadap jumlah liabilitas        | <u>17,51%</u>      | <u>32,57%</u>      |

|  | <u>2023</u>        | <u>2022</u>        |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian</b> |                    |                    |
| Jasa pengelolaan investasi   | <u>194.394.611</u> | <u>209.001.589</u> |
| Persentase terhadap jumlah liabilitas                                    | <u>4,14%</u>       | <u>12,95%</u>      |

**23. Manajemen Risiko Keuangan**

Aktivitas investasi DIRE dan entitas anak menyebabkan DIRE dan entitas anak terekspos berbagai risiko termasuk namun tidak terbatas pada risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko operasional.

**Risiko Kredit**

Risiko kredit adalah risiko bahwa DIRE dan entitas anak akan mengalami kerugian yang timbul dari emiten atau pihak lawan akibat gagal memenuhi kewajiban kontraktualnya. Manajer Investasi berpendapat bahwa tidak terdapat risiko kredit yang tidak terkonsentrasi secara signifikan kepada suatu emiten atau sekelompok emiten. Kebijakan DIRE dan entitas anak atas risiko kredit adalah meminimalkan eksposur dari pihak-pihak yang memiliki risiko kegagalan yang tinggi dengan cara hanya bertransaksi untuk instrumen pihak-pihak yang memenuhi standar kredit sebagaimana ditetapkan dalam Kontrak Investasi Kolektif DIRE. Manajer Investasi secara terus menerus memantau kelayakan kredit dari pihak-pihak yang menerbitkan instrumen tersebut dengan cara melakukan evaluasi secara berkala atas peringkat kredit, laporan keuangan, dan siaran pers.

**22. Nature of Relationship and Transactions with Related Party**

***Nature of Relationship***

PT Ciptadana Asset Management is the Investment Manager of the DIRE.

***Transactions with Related Party***

Significant transactions of DIRE with its related party are as follows:

|  | <u>2023</u>        | <u>2022</u>        |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Consolidated Statements of Financial Position</b> |                    |                    |
| <u>Liability</u>                                     |                    |                    |
| Investment management services                       | <u>345.092.065</u> | <u>247.557.323</u> |
| Percentage to total liabilities                      | <u>17,51%</u>      | <u>32,57%</u>      |

|   | <u>2023</u>        | <u>2022</u>        |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</b> |                    |                    |
| Investment management services  | <u>194.394.611</u> | <u>209.001.589</u> |
| Percentage to total liabilities   | <u>4,14%</u>       | <u>12,95%</u>      |

**23. Financial Risk Management**

The DIRE and its subsidiary's activities are expose it to a variety of risks including but not limited to credit risk, liquidity risk and operational risk.

**Credit Risk**

Credit risk is the risk that the DIRE and its subsidiary will incur a loss arising from the issuer of the instruments failure to fulfill their contractual obligations. The Investment Manager believes that there are no significant concentrations of credit risk to any individual issuer or group issuers. The DIRE and its subsidiary's policy over credit risk is to minimize the exposure to the issuers with perceived of default by dealing only with reputable issuers meeting the credit standards set out in the DIRE's Collective Investment Contract. The Investment Manager closely monitors the creditworthiness of the issuers by reviewing their credit ratings, financial statements, and press releases on a regular basis.

Eksposur maksimum terhadap risiko kredit pada tanggal laporan posisi keuangan adalah sebesar nilai tercatat aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan aset keuangan lainnya yang diklasifikasikan sebagai diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Sebagaimana dijelaskan pada Catatan 7, pada tanggal 31 Desember 2023, DIRE dan entitas anak telah melakukan pencadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha sebesar Rp 4.469.329.546. Kondisi tersebut terjadi karena ketidaklancaran pembayaran yang dilakukan oleh penyewa.

Untuk menghadapi kondisi tersebut, manajemen akan melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

- Mengintensifkan penagihan terhadap penyewa
- Mempertimbangkan upaya lain untuk meningkatkan kolektibilitas piutang

Langkah-langkah diatas diharapkan dapat dicapai dan akan memungkinkan DIRE dan entitas anak untuk merealisasikan asetnya dan memenuhi kewajibannya.

#### **Risiko Likuiditas**

Risiko likuiditas adalah risiko kerugian yang timbul karena DIRE dan entitas anak tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi kewajibannya.

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, Manajer Investasi memantau dan menjaga jenis dan jumlah investasi yang bersifat likuid yang dianggap memadai untuk melakukan pembayaran atas transaksi perolehan kembali unit penyertaan dan membiayai operasional DIRE dan entitas anak.

#### **Risiko Operasional – Pembayaran Sewa dari Penyewa Tunggal**

Kondisi keuangan DIRE dan entitas anak dan kemampuannya untuk memberikan pendapatan kepada pemegang unit penyertaan akan terpengaruh oleh kebangkrutan, ketidaklancaran pembayaran atau penurunan bisnis, keputusan untuk tidak memperbaharui kontrak sewa atau memutuskan kontrak sewa sebelum masa berakhirnya kontrak sewa dari penyewa tunggal.

Hilangnya penyewa akan mengakibatkan masa kekosongan yang akan berdampak negatif pada kemampuan DIRE dan entitas anak untuk memberikan pendapatan kepada pemegang unit penyertaan.

The maximum exposure to credit risk at the statement of financial position date is the carrying value of the financial assets classified as measured at FVPL and other financial assets classified as measured at amortized cost.

As described in Note 7, as of December 31, 2023, DIRE and its subsidiary have provided provision for impairment losses of account receivables amounted to Rp 4,469,329,546. The condition occurs due to irregularities in payments made by lessee.

In response to the conditions, management will carry out the following actions as follow:

- Increasing efforts to collect payments from lessee
- Considering other efforts to improve the collectibility of receivables

The above actions are expected to be achieved and will allow DIRE and its subsidiary to realize their assets and meet their obligations.

#### **Liquidity Risk**

Liquidity risk is a risk arising when the cash flow position of the DIRE and its subsidiary is not enough to cover the liabilities which become due.

In the management of liquidity risk, the Investment Manager monitors and maintains type and amount of liquid investment deemed adequate to make payment for redemption transactions and to finance the DIRE and its subsidiary's operating activities.

#### **Operational Risk – Rental Payment from A Single Tenant**

The financial condition of DIRE and its subsidiary and their ability to provide income to unitholders' will be affected by bankruptcy, improper payments or business downturn, the decision not to renew the lease contract or terminate the lease before the expiration of the lease from a single tenant.

The loss of the tenant will result in a vacancy which will negatively impact the ability of DIRE and its subsidiary to provide income to the unitholders'.



#### **24. Perjanjian**

Pada tanggal 27 Desember 2018, BPP, entitas anak mengadakan perjanjian sewa dengan PT Kharita Sejahtera Bersama (KSB), dimana BPP menyewakan tanah dan bangunan Hotel Padjajaran Suites kepada KSB untuk jangka waktu 15 tahun sejak tanggal perjanjian. Kedua belah pihak setuju untuk tunduk pada syarat dan kondisi yang tercantum dalam perjanjian.

Perjanjian sewa di atas telah diubah dengan Akta No. 121 tanggal 27 Desember 2022 dari Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta, dimana BPP dan KSB bermaksud untuk menyepakati ketentuan mengenai pembayaran uang sewa, pemenuhan uang jaminan sewa dan kenaikan uang sewa pokok untuk periode-periode tertentu sebagaimana diatur dalam akta.

#### **25. Perhitungan atas Laba Bersih setelah Pajak yang Telah Direalisasi**

Berdasarkan poin 18 dari Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK atau sekarang OJK) Nomor IX.M.1 yang telah diubah dengan Peraturan OJK No. 19/POJK.04/2016 tanggal 16 Maret 2016 tentang Pedoman bagi Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang Melakukan Pengelolaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif disebutkan bahwa Dana Investasi Real Estat (DIRE) berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (KIK) wajib mendistribusikan keuntungan kepada para pemegang Unit Penyertaan DIRE berbentuk KIK setiap tahun dalam jumlah paling kurang 90% dari laba bersih setelah pajak.

Berdasarkan paragraf 29 PSAK No. 13 (Revisi 2011) tentang Properti Investasi, entitas telah memilih model nilai wajar sebagai kebijakan akuntansinya dalam mengukur seluruh properti investasinya.

Sesuai dengan Surat OJK kepada Manajer Investasi No. S-186/PM.211/2014 tanggal 12 Februari 2014 dalam rangka harmonisasi dengan PSAK No. 13 tentang Properti Investasi, dijelaskan bahwa "laba bersih setelah pajak" yang dimaksud dalam poin 18 Peraturan IX.M.1 adalah merupakan bagian laba bersih setelah pajak yang telah direalisasi.

#### **24. Agreements**

On December 27, 2018, BPP, a subsidiary, entered into rental agreement with PT Kharita Sejahtera Bersama (KSB), whereby BPP leases Hotel Padjajaran Suites to KSB for period of 15 years from the date of agreement. Both parties agreed to be bound by the terms and condition stated in the agreement.

The above rental agreement has been amended by deed No. 121 dated December 27, 2022 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., notary in Jakarta, whereby BPP and KSB intend to agree on provisions regarding payment of rent, fulfillment of rental deposit, and the increase in principal rental fee for certain periods as stipulated in the deed.

#### **25. Computation of the Realized Net Profit After Tax**

Based on point 18 Regulation of Capital Market Supervisory Agency (Bapepam-LK or currently OJK) No. IX.M.1 which has been amended through OJK Regulation No. 19/POJK.04/2016 dated March 16, 2016 concerning Guidelines for the Investment Manager and the Custodian Bank operate Real Estate Investment Trust in the form of Collective Investment Contract stated that Real Estate Investment Trust (DIRE) in the form of Collective Investment Contract (KIK) must distribute profit to unitholders of investment unit each year in an amount at least 90% of net profit after tax.

Under paragraph 29 of PSAK No. 13 (Revised 2011) regarding Investment Property, the entity has chosen the fair value model as its accounting policy for measurement of all its investment property.

In accordance with Letter from OJK to the Investment Manager No. S-186/PM.211/2014 dated February 12, 2014 in order to harmonize with PSAK No. 13 regarding Investment Property, it was clarified that profit after tax as defined in point 18 of Regulation IX.M.1 is realized net profit after tax.

**DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA  
 PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN  
 DAN ENTITAS ANAK**  
 Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
 31 Desember 2023 dan 2022  
 (Angka-angka Disajikan dalam Rupiah,  
 kecuali Dinyatakan Lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA  
 PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN  
 AND ITS SUBSIDIARY**  
 Notes to Consolidated Financial Statements  
 For the Years Ended  
 December 31, 2023 and 2022  
 (Figures are Presented in Rupiah,  
 unless Otherwise Stated)

Berikut rekonsiliasi jumlah rugi tahun berjalan dengan laba bersih setelah pajak yang telah direalisasi:

The reconciliation between total loss for the year with realized net profit after tax is as follows:

|   | 2023                 | 2022                 |  |
|---|----------------------|----------------------|--|
| Rugi tahun berjalan                                     | (1.593.088.909)      | (3.385.340.793)      | Loss for the year                          |
| Penyesuaian:  |                      |                      | Adjustment:                                |
| Penurunan nilai wajar atas properti investasi           | 1.397.000.000        | 4.404.000.000        | Decrease in fair value investment property |
| Laba (Rugi) Bersih Setelah Pajak Yang Telah Direalisasi | <u>(196.088.909)</u> | <u>1.018.659.207</u> | Realized Net Income (Loss) After Tax       |

**26. Informasi Lainnya**

Ikhtisar rasio keuangan disusun berdasarkan formula yang ditetapkan dalam Surat Keputusan Ketua Bapepam No. Kep-99/PM/1996 tentang Informasi dalam Ikhtisar Keuangan Singkat Reksa Dana tanggal 28 Mei 1996 dan Lampiran POJK No. 25/POJK.04/2020 tentang Pedoman Bentuk dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penawaran Umum Reksa Dana tanggal 23 April 2020.

Berikut adalah tabel ikhtisar rasio keuangan DIRE untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022:

|   | 2023   | 2022   |  |
|---|--------|--------|--|
| Total hasil investasi                                   | -1,77% | -8,60% | Total return on investments                          |
| Hasil investasi setelah memperhitungkan beban pemasaran | -1,77% | -8,60% | Return on investments adjusted for marketing charges |
| Beban investasi   | 4,52%  | 1,51%  | Investment expenses                                  |
| Perputaran portofolio                                   | -      | -      | Portfolio turnover                                   |
| Persentase laba kena pajak                              | -      | -      | Percentage of taxable income                         |

Tujuan tabel ini adalah semata-mata untuk membantu memahami kinerja masa lalu dari DIRE. Tabel ini seharusnya tidak dipertimbangkan sebagai indikasi bahwa kinerja masa depan akan sama dengan kinerja masa lalu.

**26. Other Information**

These financial ratios are prepared based on the formula stipulated in the Decree of the Chairman of Bapepam No. Kep-99/PM/1996 concerning Information in the Brief Financial Summary of Mutual Funds dated May 28, 1996 and POJK Attachment No. 25/POJK.04/2020 concerning Guidelines for the Form and Content of a Prospectus for the Public Offering of Mutual Funds dated April 23, 2020.

Following are the financial ratios of DIRE for the years ended December 31, 2023 and 2022:

The aforementioned financial ratios were presented solely to assist in understanding the past performance of DIRE. It should not be construed as an indication that the performance of DIRE in the future will be the same as that of the past.

## 27. Standar Akuntansi Keuangan Baru

Perubahan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK)

Diterapkan pada tahun 2023

Penerapan standar akuntansi keuangan revisi berikut, yang berlaku efektif 1 Januari 2023, relevan bagi DIRE dan entitas anak namun tidak menyebabkan perubahan material terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian:

- Amendemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan" tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi yang Mengubah Istilah "Signifikan" menjadi "Material" dan Memberi Penjelasan mengenai Kebijakan Akuntansi Material
- Amendemen PSAK No. 25, Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan: Definisi Estimasi Akuntansi
- Amendemen PSAK No. 46, Pajak Penghasilan: Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang Timbul dari Transaksi Tunggal
- Amendemen PSAK No. 107, "Akuntansi Ijarah"

Telah diterbitkan namun belum efektif

Amandemen standar akuntansi keuangan yang telah diterbitkan yang bersifat wajib untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah:

1 Januari 2024

- Amendemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan" terkait Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan
- Amendemen PSAK No. 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, DIRE dan entitas anak masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan amendemen PSAK tersebut dan dampak dari penerapan amendemen PSAK tersebut pada laporan keuangan belum dapat ditentukan.

## 28. Informasi Keuangan Tambahan

Informasi keuangan tambahan pada halaman 34 sampai 37 merupakan informasi keuangan dari Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran (DIRE) [entitas induk] pada dan untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022, yang menyajikan investasi DIRE pada entitas anak.

## 27. New Financial Accounting Standards

Changes to the Statements of Financial Accounting Standards (PSAK)

Adopted during 2023

The application of the following revised financial accounting standards, which are effective from January 1, 2023 and relevant for the DIRE and its subsidiary and had no material effect on the amounts reported in the consolidated financial statements:

- Amendment to PSAK No. 1, "Presentation of Financial Statements" regarding Disclosure of Accounting Policies that Change the Term "Significant" to "Material" and Provide Explanations of Material Accounting Policies
- Amendments to PSAK No. 25, Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Error: Definition of Accounting Estimates
- Amendments to PSAK No. 46, Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities Arising from a Single Transaction
- Amendment to PSAK No. 107, "Ijarah Accounting"

Issued but not yet effective

Amendments to financial accounting standard issued that are mandatory for the financial year beginning or after:

January 1, 2024

- Amendment to PSAK No. 1, "Presentation of Financial Statements" regarding Long-term Liabilities with the Covenant
- Amendment to PSAK No. 1, Presentation of Financial Statements - Classification of Liabilities as Current or Non-Current

As at the date of authorization of these financial statements, the DIRE and its subsidiary is still evaluating the potential impact of the above amendments to PSAKs and has not yet determined the related effects on the financial statements.

## 28. Supplementary Financial Information

The supplementary financial information on page 34 to 37 represent financial information of Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran (DIRE) [parent entity] as of and for the years ended December 31, 2023 and 2022, which presents the DIRE investment in a subsidiary.

INFORMASI KEUANGAN TAMBAHAN/SUPPLEMENTARY FINANCIAL INFORMATION

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPRTI  
 PERHOTELAN PADJAJARAN  
 (Entitas Induk)  
 Laporan Posisi Keuangan Tersendiri\*)  
 31 Desember 2023 dan 2022  
 (Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPRTI  
 PERHOTELAN PADJAJARAN  
 (Parent Entity)  
 Separate Statements of Financial Position\*)  
 December 31, 2023 and 2022  
 (Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

|  | <u>2023</u>                      | <u>2022</u>                      |   |
|--|----------------------------------|----------------------------------|---|
| <b>ASET</b>                                  |                                  |                                  | <b>ASSETS</b>                               |
| Kas di bank                                  | 93.642.666                       | 14.574.373                       | Cash in bank                                |
| Investasi pada entitas anak                  | <u>105.000.000.000</u>           | <u>105.000.000.000</u>           | Investment in a subsidiary                  |
| <b>JUMLAH ASET</b>                           | <u><u>105.093.642.666</u></u>    | <u><u>105.014.574.373</u></u>    | <b>TOTAL ASSETS</b>                         |
| <br>   |                                  |                                  |   |
| <b>LIABILITAS</b>                            |                                  |                                  | <b>LIABILITIES</b>                          |
| Pendapatan yang belum didistribusikan        | 924.684.207                      | -                                | Undistributed income                        |
| Beban akrual                                 | 455.297.272                      | 380.911.053                      | Accrued expenses                            |
| Utang pajak                                  | <u>263.239</u>                   | <u>278.540</u>                   | Taxes payable                               |
| <b>JUMLAH LIABILITAS</b>                     | <u><u>1.380.244.718</u></u>      | <u><u>381.189.593</u></u>        | <b>TOTAL LIABILITIES</b>                    |
| <b>JUMLAH NILAI ASET BERSIH</b>              | <u><u>103.713.397.948</u></u>    | <u><u>104.633.384.780</u></u>    | <b>TOTAL NET ASSET VALUE</b>                |
| <b>JUMLAH UNIT PENYERTAAN BEREDAR</b>        | <u><u>1.050.000.000,0000</u></u> | <u><u>1.050.000.000,0000</u></u> | <b>TOTAL OUTSTANDING INVESTMENT UNITS</b>   |
| <b>NILAI ASET BERSIH PER UNIT PENYERTAAN</b> | <u><u>98,7747</u></u>            | <u><u>99,6508</u></u>            | <b>NET ASSETS VALUE PER INVESTMENT UNIT</b> |

\*) Investasi pada entitas anak dicatat dengan menggunakan metode akuntansi biaya perolehan

\*) Investment in a subsidiary is recorded by using the cost method of accounting

INFORMASI KEUANGAN TAMBAHAN/SUPPLEMENTARY FINANCIAL INFORMATION

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPRTI  
 PERHOTELAN PADJAJARAN  
 (Entitas Induk)

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan  
 Komprehensif Lain Tersendiri\*)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2023 dan 2022  
 Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPRTI  
 PERHOTELAN PADJAJARAN  
 (Parent Entity)

Separate Statements of Profit or Loss and  
 Other Comprehensive Income\*)

For the Years Ended December 31, 2023 and 2022  
 (Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

|  | <u>2023</u>        | <u>2022</u>        |                                   |
|--|--------------------|--------------------|-----------------------------------|
| <b>PENDAPATAN</b>                      |                    |                    | <b>REVENUES</b>                   |
| Pendapatan investasi                   |                    |                    | Investment income                 |
| Pendapatan dividen                     | 524.999.995        | 566.999.994        | Dividend income                   |
| Pendapatan lainnya                     | 99.788             | 65.492             | Other income                      |
| <b>JUMLAH PENDAPATAN</b>               | <u>525.099.783</u> | <u>567.065.486</u> | <b>TOTAL REVENUES</b>             |
| <b>BEBAN</b>                           |                    |                    | <b>EXPENSES</b>                   |
| Beban investasi                        |                    |                    | Investment expenses               |
| Beban pengelolaan investasi            | 194.394.611        | 209.001.589        | Investment management expense     |
| Beban kustodian                        | 96.342.150         | 101.640.299        | Custodial expense                 |
| Beban lain-lain                        | 135.670.689        | 223.342.060        | Other expenses                    |
| Beban lainnya                          | 19.958             | 13.097             | Other expenses                    |
| <b>JUMLAH BEBAN</b>                    | <u>426.427.408</u> | <u>533.997.045</u> | <b>TOTAL EXPENSES</b>             |
| <b>LABA SEBELUM PAJAK</b>              | 98.672.375         | 33.068.441         | <b>PROFIT BEFORE TAX</b>          |
| <b>BEBAN PAJAK</b>                     | <u>-</u>           | <u>-</u>           | <b>TAX EXPENSE</b>                |
| <b>LABA TAHUN BERJALAN</b>             | 98.672.375         | 33.068.441         | <b>PROFIT FOR THE YEAR</b>        |
| <b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>   | <u>-</u>           | <u>-</u>           | <b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b> |
| <b>JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF</b> | <u>98.672.375</u>  | <u>33.068.441</u>  | <b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME</b> |

\*) Investasi pada entitas anak dicatat dengan menggunakan metode akuntansi biaya perolehan

\*) Investment in a subsidiary is recorded by using the cost method of accounting

INFORMASI KEUANGAN TAMBAHAN/SUPPLEMENTARY FINANCIAL INFORMATION

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPRTI  
 PERHOTELAN PADJAJARAN  
 (Entitas Induk)  
 Laporan Perubahan Aset Bersih Tersendiri\*)  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2023 dan 2022  
 (Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPRTI  
 PERHOTELAN PADJAJARAN  
 (Parent Entity)  
 Separate Statements of Changes in Net Assets\*)  
 For the Years Ended December 31, 2023 and 2022  
 (Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

|  | Transaksi dengan<br>Pemegang<br>Unit Penyertaan/<br><i>Transactions with<br/>Unitholders</i> | Jumlah<br>Kenaikan Nilai<br>Aset Bersih/<br><i>Increase of<br/>Net Assets Value</i> | Penghasilan<br>Komprehensif Lain/<br><i>Other<br/>Comprehensive<br/>Income</i> | Jumlah Nilai<br>Aset Bersih/<br><i>Total Net Assets<br/>Value</i> |  |
|--|--|---|--|---|--|
| <b>Saldo pada tanggal 1 Januari 2022</b>                                     | 86.664.480.000   | 18.202.431.339  | -  | 104.866.911.339   | <b>Balance as of Januari 1, 2022</b>                         |
| Laba tahun berjalan  | -  | 33.068.441  | -  | 33.068.441  | Profit for the year  |
| Transaksi dengan pemegang unit penyertaan<br>Distribusi kepada pemegang unit | (266.595.000)  | -   | -  | (266.595.000)   | Transaction with unitholders<br>Distributions to unitholders |
| <b>Saldo pada tanggal 31 Desember 2022</b>                                   | 86.397.885.000   | 18.235.499.780  | -  | 104.633.384.780   | <b>Balance as of December 31, 2022</b>                       |
| Laba tahun berjalan  | -  | 98.672.375  | -  | 98.672.375  | Profit for the year  |
| Transaksi dengan pemegang unit penyertaan<br>Distribusi kepada pemegang unit | (1.018.659.207)  | -   | -  | (1.018.659.207)   | Transaction with unitholders<br>Distributions to unitholders |
| <b>Saldo pada tanggal 31 Desember 2023</b>                                   | 85.379.225.793   | 18.334.172.155  | -  | 103.713.397.948   | <b>Balance as of December 31, 2023</b>                       |

\*) Investasi pada entitas anak dicatat dengan menggunakan metode akuntansi biaya perolehan

\*) Investment in a subsidiary is recorded by using the cost method of accounting



INFORMASI KEUANGAN TAMBAHAN/SUPPLEMENTARY FINANCIAL INFORMATION

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPRTI  
 PERHOTELAN PADJAJARAN  
 (Entitas Induk)  
 Laporan Arus Kas Tersendiri\*)  
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2023 dan 2022  
 (Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPRTI  
 PERHOTELAN PADJAJARAN  
 (Parent Entity)  
 Separate Statements of Cash Flows\*)  
 For the Years Ended December 31, 2023 and 2022  
 (Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

|  | <u>2023</u>              | <u>2022</u>              |  |
|--|--------------------------|--------------------------|--|
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>         |                          |                          | <b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>    |
| Penerimaan dividen                             | 524.999.995              | 566.999.994              | Dividend received                              |
| Penerimaan bunga - bersih                      | 79.830                   | 52.395                   | Interest received - net                        |
| Pembayaran beban investasi                     | <u>(352.036.532)</u>     | <u>(382.551.770)</u>     | Investment expenses paid                       |
| Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi    | <u>173.043.293</u>       | <u>184.500.619</u>       | Net Cash Provided by Operating Activities      |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>       |                          |                          | <b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITY</b>      |
| Pembayaran pendapatan yang didistribusikan     | <u>(93.975.000)</u>      | <u>(266.595.000)</u>     | Payments for distribution of income            |
| <b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DI BANK</b> | 79.068.293               | (82.094.381)             | <b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH IN BANK</b> |
| <b>KAS DI BANK AWAL TAHUN</b>                  | <u>14.574.373</u>        | <u>96.668.754</u>        | <b>CASH IN BANK AT THE BEGINNING OF YEAR</b>   |
| <b>KAS DI BANK AKHIR TAHUN</b>                 | <u><u>93.642.666</u></u> | <u><u>14.574.373</u></u> | <b>CASH IN BANK AT THE END OF YEAR</b>         |

\*) Investasi pada entitas anak dicatat dengan menggunakan metode akuntansi biaya perolehan

\*) Investment in a subsidiary is recorded by using the cost method of accounting

## **XXIX PENYELESAIAN PENGADUAN PEMEGANG UNIT PENYERTAAN**

### **29.1 Pengaduan**

- i. Pengaduan adalah ungkapan ketidakpuasan Pemegang Unit Penyertaan yang disebabkan oleh adanya kerugian dan/atau potensi kerugian finansial pada Pemegang Unit Penyertaan yang diduga karena kesalahan atau kelalaian Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian, sesuai dengan kedudukannya, kewenangan, tugas dan kewajibannya masing-masing sesuai Kontrak Investasi Kolektif dan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian.
- ii. Pengaduan oleh Pemegang Unit Penyertaan disampaikan kepada Manajer Investasi, yang wajib diselesaikan oleh Manajer Investasi dengan mekanisme sebagaimana dimaksud pada angka 29.2 di bawah.
- iii. Dalam hal pengaduan tersebut berkaitan dengan fungsi Bank Kustodian, maka Manajer Investasi akan menyampaikannya kepada Bank Kustodian, dan Bank Kustodian wajib menyelesaikan pengaduan dengan mekanisme sebagaimana dimaksud pada angka 29.2 di bawah.

### **29.2 Mekanisme Penyelesaian Pengaduan**

- i. Dengan tunduk pada ketentuan angka 29.1 di atas, Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian akan melayani dan menyelesaikan adanya pengaduan Pemegang Unit Penyertaan. Penyelesaian pengaduan yang dilakukan oleh Bank Kustodian wajib ditembuskan kepada Manajer Investasi.
- ii. Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian akan segera menindaklanjuti dan menyelesaikan pengaduan Pemegang Unit Penyertaan paling lambat 20 (dua puluh) hari kerja setelah tanggal penerimaan pengaduan.
- iii. Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian dapat memperpanjang jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam butir ii di atas sesuai dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam SEOJK Tentang Pelayanan dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen Pada Pelaku Usaha Jasa Keuangan.
- iv. Perpanjangan jangka waktu penyelesaian pengaduan sebagaimana dimaksud pada butir iii di atas akan diberitahukan secara tertulis kepada Pemegang Unit Penyertaan yang mengajukan pengaduan sebelum jangka waktu sebagaimana dimaksud pada butir ii berakhir.
- v. Manajer Investasi menyediakan informasi mengenai status pengaduan Pemegang Unit Penyertaan melalui berbagai sarana komunikasi yang disediakan oleh Manajer Investasi antara lain melalui website, surat, email atau telepon.

### **29.3 Penyelesaian Pengaduan**

Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian dapat melakukan penyelesaian pengaduan sesuai dengan ketentuan internal yang mengacu pada ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam SEOJK Tentang Pelayanan dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen Pada Pelaku Usaha Jasa Keuangan.

Dalam hal tidak tercapai kesepakatan penyelesaian Pengaduan sebagaimana dimaksud di atas, Pemegang Unit Penyertaan dan Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian akan melakukan Penyelesaian Sengketa sebagaimana diatur lebih lanjut pada Bab XXX mengenai Penyelesaian Sengketa.

### XXX. PENYELESAIAN SENGKETA

Dalam hal tidak tercapai kesepakatan penyelesaian Pengaduan sebagaimana dimaksud dalam Bab XXIX Prospektus :

1. Dalam hal setiap perselisihan atau perbedaan timbul antara Para Pihak sehubungan dengan penafsiran atau sehubungan dengan masalah lainnya apapun juga yang timbul, termasuk setiap pertanyaan mengenai keberadaan, keabsahan atau penyelesaian sengketa ("Perselisihan"), sepanjang dimungkinkan, akan diselesaikan secara musyawarah mufakat oleh dan antara Para Pihak dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya oleh salah satu Pihak suatu pemberitahuan tertulis dari Pihak lainnya mengenai adanya Perselisihan tersebut ("Masa Tenggang Pertama").
2. Dalam hal setiap Perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan dengan cara musyawarah mufakat dalam Masa Tenggang Pertama sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, maka Perselisihan tersebut wajib diselesaikan secara tuntas melalui mediasi di Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan ("LAPS Sektor Jasa Keuangan") sesuai dengan Peraturan dan Prosedur LAPS Sektor Jasa Keuangan yang berlaku berikut semua perubahan-perubahannya yang ada di kemudian hari ("Peraturan LAPS Sektor Jasa Keuangan"), dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak berakhirnya Masa Tenggang Pertama atau suatu jangka waktu lain yang disepakati Para Pihak jika ada ("Masa Tenggang Kedua").
3. Para Pihak setuju dan sepakat bahwa pelaksanaan mediasi akan dilakukan dengan cara sebagai berikut:
  - a. Proses mediasi diselenggarakan di Jakarta, Indonesia dan/atau melalui media komunikasi jarak jauh yang memungkinkan semua pihak saling mendengar atau melihat dan mendengar dan dilakukan dalam bahasa Indonesia;
  - b. Dalam proses perundingan akan ditunjuk seorang mediator sesuai dengan Peraturan LAPS Sektor Jasa Keuangan yang berlaku guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian Perselisihan.
5. Apabila setelah lewat Masa Tenggang Kedua, upaya Mediasi sebagaimana dimaksud ayat 2 dan 3 tidak menghasilkan suatu kesepakatan perdamaian karena sebab apapun juga, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa tersebut melalui arbitrase di LAPS Sektor Jasa Keuangan sesuai dengan Peraturan dan Prosedur LAPS Sektor Jasa Keuangan yang berlaku dan tunduk pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa *juncto* Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di Sektor Jasa Keuangan, berikut setiap perubahan-perubahannya yang ada di kemudian hari.
6. Tak ada satu Pihak pun yang berhak mengajukan atau mengadakan gugatan di pengadilan atas masalah yang dipersengketakan, kecuali untuk pelaksanaan suatu putusan arbitrase yang diberikan sesuai ketentuan Pasal ini.
7. Tidak satu Pihak atau pun dari arbiter yang diperbolehkan mengungkapkan adanya, isi, atau hasil arbitrase berdasarkan Perjanjian ini tanpa izin tertulis terlebih dahulu dari Pihak lainnya.

Ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam Pasal ini akan tetap berlaku walaupun Perjanjian ini telah diakhiri atau berakhir

## **XXXI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR- FORMULIR BERKAITAN DENGAN PEMBELIAN UNIT PENYERTAAN**

Informasi, Prospektus, Formulir Profil Pemodal (jika ada) dapat diperoleh di kantor Manajer Investasi, Agen Penjual yang ditunjuk oleh Manajer Investasi. Hubungi Manajer Investasi untuk keterangan lebih lanjut.

Untuk menghindari keterlambatan dalam pengiriman laporan keuangan tahunan, pembaharuan Prospektus serta informasi lainnya mengenai investasi, Pemegang Unit Penyertaan diharapkan untuk memberitahukan secepatnya mengenai perubahan alamat kepada Manajer Investasi di mana Pemegang Unit Penyertaan melakukan pembelian Unit Penyertaan

### **MANAJER INVESTASI**

#### **PT Ciptadana Asset Management**

Plaza ASIA Office Park Unit 2

Jl. Jend. Sudirman Kav. 59

Jakarta 12190

Indonesia

Telepon: (+6221) 2557 4883

Faksimili: (+6221) 2557 4893

*website:* [www.ciptadana.com](http://www.ciptadana.com)

*email:* [cam@ciptadana.com](mailto:cam@ciptadana.com)

### **BANK KUSTODIAN**

#### **PT Bank CIMB Niaga Tbk**

Menara Sentraya Lt 32

Jl. Iskandarsyah Raya No 1A

Jakarta 12160, Indonesia

Telepon : (021) 250 5151

Faksimili : (021) 252 6757