

DIRE Ciptadana

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN

LAPORAN TAHUNAN 2023

DAFTAR ISI

1	Informasi Mengenai DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran	
1.1	Pembentukan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran	3
1.2	DIRE Ciptadana Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran	3
1.3	Kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran	3
1.4	Aset Real Estat	4
1.5	Pengelola DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran	4
2	Keterangan Singkat Mengenai PT Bumi Pakuan Permai (“BPP”)	
2.1	Pendirian	6
2.2	Maksud dan Tujuan	6
2.3	Susunan Pemegang Saham	7
2.4	Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris	7
3	Informasi Mengenai Manajer Investasi	
3.1	Riwayat Singkat perusahaan	8
3.2	Susunan Direksi dan Dewan Komisaris	8
3.3	Pengalaman Manajer Investasi	8
4	Tabel Kinerja	12
5	Laporan Nilai Aktiva Bersih Akhir Tahun 2023	13
6	Laporan Keuangan Audited Tahun 2023	27
7	Laporan Penilaian Aset dari Penilai	74

BAB I
INFORMASI MENGENAI DIRE CIPTADANA
PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN

1.1 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 No. 25 tanggal 27 September 2018, dibuat dihadapan 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, kemudian dilakukan perubahan dan pernyataan kembali Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran No. 17 tanggal 16 Januari 2019, dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, SH.

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran telah memperoleh pernyataan Efektif dari 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

1.2 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 Rp 100,- (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 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 sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melaksanakan Penawaran Umum dalam Masa Penawaran

1.3 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 dikemudian 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 instrument 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).

1.4 ASET REAL ESTAT

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

Alamat	Jalan Raya Padjajaran No. 17, Kecamatan Bantarjati, Kelurahan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, Indonesia
Objek Penilaian	Hak Kepemilikan Finansial untuk Tanah dan Bangunan Hotel Padjajaran
Pengguna Laporan Sertifikat Tanah	DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran
Luas Tanah	HGB No. 3396, HGB No. 3397 dan HGB No. 3409
Luas Bangunan	3.684 m ²
Pendekatan Penilaian	11.148 m ²
Penggunaan Tertinggi dan Terbaik	Pendekatan Pendapatan
Hasil Penilaian Penilai	Hotel
	Rp 102.735.000.000,-

Catatan :

Berdasarkan laporan penilaian KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan tanggal 14 Maret 2024

1.5 PENGELOLA DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN

PT Ciptadana Asset Management sebagai Manajer Investasi didukung oleh tenaga professional 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. Anggota Komite Investasi terdiri dari :

Ketua Komite : Herdianto Budiarto
Anggota : Bryan Polin P

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

- **Herdianto Budiarto** 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 Komisioner 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. Anggota Tim Pengelola Investasi terdiri dari:

Ketua Tim : Edi Krisdianto
Anggota : Andrian Winoto
Anggota : Carrel Mulyana

Pengalaman dari masing-masing anggota 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.
- **Carrel Mulyana** lulus di tahun 2012 dari Universitas Katolik Atmajaya Jakarta, Sarjana Ekonomi. Sebelum bergabung dengan PT Ciptadana Asset Management sebagai Junior Fund Manager di tahun 2020, Carrel memiliki pengalaman dari selama 8 (delapan) tahun di berbagai perusahaan sekuritas dan yang terakhir di PT Yuanta Sekuritas Indonesia. Carrel telah memperoleh izin perorangan dari Otoritas Pasar Modal sebagai Wakil Manajer Investasi berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisioner OJK No. KEP-17/PM.211/PJ-WMI/2022, tanggal 14 Januari 2022.

BAB 2

KETERANGAN SINGKAT PT BUMI PAKUAN PERMAI ("BPP")

2.1 Pendirian

PT SPC didirikan di Jakarta dengan Akta Pendirian PT Bumi Pakuan Permai No. 8 tanggal 9 Mei 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-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. Dan terakhir diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT Bumi Pakuan Permai No. 18 tanggal 8 Mei 2023 dibuat dihadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0029999.AH.01.02 Tahun 2023

2.2 Maksud dan Tujuan

Sesuai dengan akta pendirian PT Bumi Pakuan Permai No. 8 tanggal 9 Mei 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-0031025.AH.01.01 Tahun 2018 Tahun 2018 tanggal 3 Juli 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0085283.AH.01.01 Tahun 2018 tanggal 3 Juli 2018, maksud dan tujuan SPC adalah sbb:

- 1) Maksud dan tujuan SPC ialah berusaha dalam bidang properti dan real estat
- 2) Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas SPC dapat melakukan 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. Pendorongan pada umumnya (general contractor) yaitu pembangunan kawasan perumahan (real estat), rumah susun, kawasan industry (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, industry dan pariwisata serta wilayah transmigrasi dan penyediaan

- produk properti lainnya yang terkait;
- 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, operational 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
 - 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

2.3 Susunan Pemegang Saham

Susunan Pemegang Saham PT Bumi Pakuan Permai adalah sebagai berikut:

KETERANGAN	Nilai Nominal Rp 1.000,- 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
Pemegang Saham :			
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
Jumlah Saham dalam Portepel	315.000.000	315.000.000.000	100,0000

2.4 Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris

Saat ini susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT Bumi Pakuan Permai adalah sebagai berikut:

Anggota Direksi

Direktur : Indrawan Rahardja

Dewan Komisaris

Komisaris : Arief Hidajat

BAB 3 INFORMASI MENGENAI MANAJER INVESTASI

3.1 Riwayat Singkat Perusahaan

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 No 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 BAPEPAM - LK sebagai Manajer Investasi berdasarkan Surat Keputusan Ketua BAPEPAM Nomor KEP-13/PM-MI/1992 tanggal 14 April 1992.

3.2 Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris Manajer Investasi:

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT Ciptadana Asset Management selaku Manajer Investasi DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Rianty Komarudin
Direktur : Herdianto Budiarto

Dewan Komisaris

Komisaris : Thong Thong Sennelius
Komisaris Independen : Tjokro Gunawan

3.3 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 2023 adalah Rp. 3,395 (tiga koma tiga sembilan lima 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;
- 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 Syariah Indeks
- 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 XVII
- 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 Reksa Dana Pendapatan Tetap, yaitu Reksa Dana Cipta Pendapatan Tetap Unggulan Syariah

- Tanggal 28 Januari 2019 meluncurkan Reksa Dana Pasar Uang, yaitu Reksa 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 03 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 2021 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

BAB 4
TABEL KINERJA 2023

DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran
DIRE
31 Desember 2023



Tanggal Efektif RD 31-Agp-2018
No. Surat Pernyataan Efektif S-1352/PH.21/2018
Tanggal Peluncuran 27-Dec-2018
Mata Uang RD IDR
Harga Unit (NAB/Unit) 101,9600
Total Nilai Aktiva Bersih Rp 107.057.808.624,13
Minimum Investasi Awal 1 Lot
Jumlah Unit Yang Ditawarkan Maksimum 1,5 Miliar UP
Periode Penilaian Bulanan
Biaya Pembelian Maksimum 0 %
Biaya Penjualan Kembali Maksimum 0 %
Biaya Pengalihan Maksimum 0 %
Biaya Manajemen Fee Maksimum 0,15 %
Biaya Kustodian Maksimum 0,06 %
Nama Bank Kustodian PT Bank CIMB Niaga Tbk
Kode ISIN IDK000000303

Manajer Investasi:
Ciptadana Asset Management (CAM) berdiri sejak tahun 1991 sebagai Manajer Investasi dan telah mendapatkan lisensi dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (SAPEPAN-LK) No. KEP-13/PM-MI/1992. Berkecukupan di dunia asset management selama 28 tahun dengan membangun bisnis bernama para nasabah dalam pengelolaan asset dan pencapaian kinerja investasi nasabah, CAM mendapatkan berbagai penghargaan dengan mengutamakan pengalaman, pengetahuan dan aset menyeluruh, yang menjadi petarung penting bagi Manajer Investasi dalam membuat keputusan investasi. Efektivitas dan rekam jejak yang unggul menjadikan Ciptadana Asset Management sebagai mitra Manajer Investasi yang handal dan terpercaya bagi nasabah untuk mengoptimalkan modal investasi dan memberikan hasil yang prima.

Tujuan Investasi:
Berujuan untuk melakukan investasi jangka panjang pada Aset Real Estate yang menghasilkan pendapatan dari kegiatan usaha yang berhubungan dengan sektor perhotelan dan pariwisata dan Aset yang berkaitan dengan Real Estate yang dapat memberikan distribusi pendapatan yang stabil dan berkelanjutan serta pertumbuhan atas pokok investasi

Risiko Investasi:
Risiko Terkait Operasional
Risiko Kerusakan Properti Akibat Force Majeure
Risiko Perubahan Kondisi Ekonomi, Politik dan Peraturan
Risiko Berkurangnya Nilai Unit Penyertaan yang Diterima oleh RUP
Risiko Likuiditas Unit Penyertaan
Risiko Operasi Terkait dengan Sektor Usaha Perhotelan dan Pariwisata

Kebijakan Investasi:
Real Estate: Min 50%
Money Market: Min 20%

% Portofolio RD:
Real Estate: 87,27%
Money Market: 2,73%
Fixed Income: 0,00%


10 kepemilikan properti investasi dan efek terbesar di DIRE*:
- Hotel Padjajaran, Bogor

Klasifikasi Risiko:
Rendah Tinggi


Keterangan Risiko:
Keterangan Tabel:

	YTD	1 Bulan	3 Bulan	6 Bulan	1 Tahun	3 Tahun	5 Tahun	Sejak Peluncuran
Fund	-6,14%	0,11%	0,36%	0,73%	-5,01%	-6,88%	29,68%	14,68%
Kinerja Tertinggi	31-May-20	13,40%						
Kinerja Terendah	30-Jun-22	-4,20%						

Kinerja Portofolio Reksa Dana Sejak Peluncuran



Kinerja Bulanan Dalam 3 Tahun Terakhir



Profil Bank Kustodian:
PT Bank CIMB Niaga Tbk merupakan Bank Kustodian swasta nasional pertama yang mendapat penunjukan dari otoritas Pasar Modal berdasarkan Surat Keputusan Ketua Bapepan nomor: KEP-71/PM/1992 tanggal 23 Agustus 1992 sebagai Bank Kustodian di Pasar Modal.


Masa Prosedur untuk informasi yang lebih dalam dan menyeluruh, dapat dilihat pada website PT Ciptadana Asset Management www.ciptadana.com

Surat atau Buletin Konfirmasi Pembelian, Pengajuan Kembali, dan Pengalihan Reksa Dana merupakan buletin hukum yang sah atas Kepemilikan Reksa Dana yang diterbitkan dan dikurirkan oleh Bank Kustodian. Dalam hal telah terdapat fasilitas Akses Kepemilikan Sekunder (AKSES) Pemegang Unit Penyertaan dapat melihat kepemilikan Reksa Dana melalui alamat <https://id.kaw.kni.co.id/>

Disclaimer:
INVESTASI MELALUI REKSA DANA MENGANDUNG RISIKO. SEBELUM MENUTUSKAN BERINVESTASI, CALON INVESTOR WAJIB MEMBACA DAN MEMAHAMI PROSPEKTUS, KINERJA MASA LALU TIDAK MENJAMBAU/MENGEREMIKAN INDEKSI KINERJA DE MASA YANG AKAN DATANG.
OTORITAS JASA KEUANGAN TIDAK MEMBUKAKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI SPK INI, TIDAK BISA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI PROSPEKTUS REKSA DANA INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.
PT Ciptadana Asset Management selaku Manajer Investasi berdaftar dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

reksa dana
ASSET MANAGEMENT

PT Ciptadana Asset Management, Plaza Asia Office Park Unit 2, 3, 5, Jend Sudirman Kav. 59, Jakarta 12190, Indonesia
+62 21 2537 4863 +62 21 2537 4893 mkt.cam@ciptadana.com www.ciptadana-am.com
@ciptadana_asset @ciptadana_asset Ciptadana_asset



BAB 5
LAPORAN NILAI AKTIVA BERSIH 31 DESEMBER 2023

NET ASSET VALUE FOR FUND			
Nav. Date	30/11/2023 00:00	Fund	0D74AR Cipta Properti Perhotelan Padjajaran
Acc. Date	30/11/2023	Currency	IDR INDONESIA RUPIAH
Ccy. Date		Type	Official Historical
		Entry	309

1 / 1
REPORT : SONAR022
21/12/2023 00:19

Group	Account	Description	Balance	Total
100000		INVESTMENT AT COST - LONG		104,132,000,000.00
	100700	COST - REAL PROPERTY	104,132,000,000.00	
120000		CASH AND BANK		541,382,900.70
	120000	CASH IN BANK - CIMB	235,792,340.17	
	120103	CASH IN BANK - CIMB CA	305,590,560.53	
170000		ACCOUNT RECEIVABLES		3,862,097,503.00
	173010	RECOVERABLE TAX REC	9,734,590.00	
	173100	TAX RECLAIMABLE - DIVIDEND	3,827,061.00	
	179000	OTHER RECEIVABLE	3,848,535,852.00	
190000		PREPAYMENTS		419,383,238.00
	193231	PREPAID TAX	419,383,238.00	
251000		FEE ACCRUALS		(605,305,933.17)
	250200	MANAGEMENT FEES PAYABLE	(272,179,014.08)	
	250300	PERFORMANCE FEES ACCRUAL	(72,124,301.84)	
	251100	CUSTODIAN FEES PAYABLE	(40,393,525.25)	
	253748	PPN OUT ACCRUAL	(220,609,092.00)	
270000		ACCOUNT PAYABLES		(1,291,751,084.40)
	271203	OTHER FEE PAYABLE	(5,084,590.00)	
	273497	PPH 4 AYAT 2 PAYABLE	(172,916,667.00)	
	279000	OTHER PAYABLES	(813,790,440.00)	
	279001	OTHER PAYABLES - 01	(89,303,868.40)	
	279003	OTHER PAYABLES - 03	(57,692.00)	
	279983	RENTAL PREPAYMENT	(210,597,827.00)	
		Sub-total NAV		107,057,806,624.13
		Net asset value		107,057,806,624.13

Share type	Qt. of share	Variation	Amount
	Share price		
	Sub. share price		
	Red. share price		
AA - SHARES	1,050,000,000.0000	0.0000	107,057,806,624.13
Total	101.96	0.14	
	101.96	0.14	
	101.96	0.14	
			107,057,806,624.13

Price in Quotation units

Security position control 1,041,320,000.00

Nav. Date 30/11/2023 00:00

Accounting Date 30/11/2023

NAV. STATEMENT OF CHANGE

1 / 1

REPORT : SDNAV052

21/12/2023 00:19

FUND 0D74AR Cipta Properti Perhotelan Padjajaran
Currency IDR INDONESIA RUPIAH
Type Official Historical

Account	Description	Balance	Variation D	% Var	Variation D-1	Difference	Difference by day	% Var by day
300000	SUBSCRIPTION	105,000,000,000.00	.00	.000	.00	.00	.00	.00
	SUBSCRIPTION/REDEMPTION	105,000,000,000.00	.00	.000	.00	.00	.00	.00
360020	DEPOSIT - CAPITAL	21,566,999,796.60	.00	.000	314,999,997.00	-314,999,997.00	.00	.00
360300	RETAINED EARNINGS	23,257,749,877.13	.00	.000	.00	.00	.00	.00
362100	WITHDRAWAL	-20,937,000,000.00	.00	.000	104,999,982.00	-104,999,982.00	.00	.00
	EQUITY	23,887,749,673.73	.00	.000	419,999,979.00	-419,999,979.00	.00	.00
362360	DIST ON DIVIDEND	-19,022,145,000.00	.00	.000	-419,999,982.00	419,999,982.00	.00	.00
	DISTRIBUTION	-19,022,145,000.00	.00	.000	-419,999,982.00	419,999,982.00	.00	.00
520700	REAL G/L - REAL PROPERTY	-4,404,000,000.00	.00	.000	.00	.00	.00	.00
	REALISED G/L - PRICE	-4,404,000,000.00	.00	.000	.00	.00	.00	.00
650000	INT RECEIVED - TIME DEPOSIT	1,896,130.14	.00	.000	.00	.00	.00	.00
650030	CASH INTEREST RECEIVED	523,396.68	85,169.39	.059	74,598.02	10,571.37	2,838.98	.00
	DEPOSIT INTEREST RECEIVED	2,219,526.82	85,169.39	.059	74,598.02	10,571.37	2,838.98	.00
679999	RENTAL INCOME	2,289,402,173.00	203,804,348.00	141.293	210,597,826.00	-6,793,478.00	6,793,478.27	4.71
	INCOME RECEIVED	2,289,402,173.00	203,804,348.00	141.293	210,597,826.00	-6,793,478.00	6,793,478.27	4.71
770200	MANAGEMENT FEES EXPENSE	-165,522,782.36	-14,609,756.23	-10.129	-15,561,552.04	951,793.81	-486,991.94	-34
770300	PERFORMANCE FEES EXPENSE	-12,730,667.75	-989,430.61	-.686	-1,022,411.64	32,981.03	-32,981.02	-.02
771050	AUDIT FEE EXPENSES	-66,400,000.00	.00	.000	.00	.00	.00	.00
771100	CUSTODIAN FEE EXPENSES	-88,278,817.26	-7,791,871.05	-5.402	-8,299,494.42	507,623.37	-259,729.04	-18
773170	BANK CHARGES	-1,071,592.05	-82,500.00	-.067	-142,948.38	60,448.38	-2,750.00	.00
773990	SALARY EXPENSES	.00	.00	.000	66,720,001.00	-66,720,001.00	.00	.00
779000	OTHER EXPENSES	-112,475,675.00	-15,793,207.00	-10.949	-75,734,971.00	59,941,764.00	-526,440.23	-.36
	EXPENSES	-446,479,534.42	-39,266,766.89	-27.223	-34,041,376.48	-5,229,390.41	-1,308,892.23	-.91
773020	WITHHOLDING TAX EXP - COUP INT	-228,940,215.00	-20,380,435.00	-14.129	-21,059,782.00	679,347.00	-679,347.83	-.47
773780	TAX CONSULTATION FEES	-20,000,000.00	.00	.000	.00	.00	.00	.00
	OPERATING CHARGES	-348,940,215.00	-20,380,435.00	-14.129	-21,059,782.00	679,347.00	-679,347.83	-.47
Total		107,007,806,624.13	144,242,315.50	100.000	155,571,262.54	-11,328,947.04	4,808,077.18	3.33

Qty. of share		1,050,000,000.000000		1,050,000,000.000000		
Share price	A	1,050,000,000.000000	101.960000	1,050,000,000.000000	101.820000	.140000

Nav. Date 30/11/2023 00:00
Acc. Date 30/11/2023
Ccy. Date
Entry 309

Portfolio Report

Fund 0D74AR Cipta Properti Perhotelan Padjajaran
Currency IDR INDONESIA RUPIAH

1/4
Report : SOPOR072
21/12/2023 00:19

Security ID Description	Sec Balance Currency Original Face value	Trade date Contract Nbr	Average cost price Market Price Interest rate Deferred Inflation Income Unreal Infl Income	Cost in Deal ccy Market Value Gross interest SEC Mkt Value	Cost in Fund ccy Market Value in fund ccy Gross interest in fund ccy SEC Mkt Value in fund ccy	+/- Value Ref Yield amortisation Net interest in fund ccy SEC Yield Valuated accrued interest	% Tna % Amt Unreal FX/ Unreal Stock Exch SEC Income		
Last coupon	Next coupon d	Days	Interest Basis	Tax Rate					
GTI code 700 REAL PROPERTY									
HOTEL GA	1,041,320,000.000000		10,000.000000		104,132,000,000.00	104,132,000,000.00	103,090,680,000.00-		
BUMI PAKJAN PERMAI	IDR		100.000000		1,041,320,000.00	1,041,320,000.00	0.00		
	1,041,320,000.000000				0.00	0.00	.000000		
							103,090,680,000.00-		
							0.00		
Total	IDR	(COST/MKT+VAL-VAL)	104,132,000,000.00	1,041,320,000.00	0.00	103,090,680,000.00-	0.97		
		(I-CY/G-AC/N-AC)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
Total		(COST/MKT+VAL-VAL)	104,132,000,000.00	1,041,320,000.00	0.00	103,090,680,000.00-	.97		
		(G-AC/N-AC)		0.00	0.00		.00		
Currency Description									
Value date	Maturity Date	Interest rate	Interest Basis	Days	Balance	Cost in Fund ccy	Market Value in fund ccy	+/- Value Ref	Accrued Interest Accrued Interest in fund ccy
Group Code 1070 COST - OTHER INV (LONG)									
IDR	COST - REAL PROPERTY				104,132,000,000.00	104,132,000,000.00	104,132,000,000.00	0.00	
Total	(COST/MKT+VAL-VAL/INT)				104,132,000,000.00	104,132,000,000.00	0.00	0.00	
Group Code 1200 CASH AND BANK									
IDR	CASH IN BANK - CIMB				235,792,340.17	235,792,340.17	235,792,340.17	0.00	0.00
IDR	CASH IN BANK - CIMB CA				305,590,560.53	305,590,560.53	305,590,560.53	0.00	0.00
Total	(COST/MKT+VAL-VAL/INT)				541,382,900.70	541,382,900.70	0.00	0.00	0.00
Group Code 1700 ACCOUNT RECEIVABLE									
IDR	OTHER RECEIVABLE				3,848,535,852.00	3,848,535,852.00	3,848,535,852.00	0.00	
IDR	RECOVERABLE TAX REC				9,734,590.00	9,734,590.00	9,734,590.00	0.00	
IDR	TAX RECLAIMABLE - DIVIDEND				3,827,061.00	3,827,061.00	3,827,061.00	0.00	

Nav. Date 30/11/2023 00:00
Acc. Date 30/11/2023
Ccy. Date
Entry 309

Portfolio Report	
Fund	0074AR Cipta Properti Perhotelan Padjajaran
Currency	IDR INDONESIA RUPIAH

2 / 4
Report : SDPOR072
21/12/2023 00:19

Currency Description	Value date	Maturity Date	Interest rate	Interest Basis	Days	Balance	Cost in Fund ccy	Market Value in fund ccy	+/- Value Ref	Accrued Interest Accrued Interest in fund ccy
Total	(COST/MKT/+VAL/-VAL/INT)					3,862,097,503.00	3,862,097,503.00	0.00	0.00	
Group Code	1900	PREPAYMENTS								
IDR	PREPAID TAX					419,383,238.00	419,383,238.00	419,383,238.00	0.00	
Total	(COST/MKT/+VAL/-VAL/INT)					419,383,238.00	419,383,238.00	0.00	0.00	
Group Code	2510	FEE ACCRUALS								
IDR	CUSTODIAN FEES PAYABLE					40,300,525.25-	40,300,525.25-	40,300,525.25-	0.00	
IDR	MANAGEMENT FEES PAYABLE					272,179,014.08-	272,179,014.08-	272,179,014.08-	0.00	
IDR	PERFORMANCE FEES ACCRUAL					72,124,301.84-	72,124,301.84-	72,124,301.84-	0.00	
IDR	PPN OUT ACCRUAL					220,609,092.00-	220,609,092.00-	220,609,092.00-	0.00	
Total	(COST/MKT/+VAL/-VAL/INT)					605,305,933.17-	605,305,933.17-	0.00	0.00	
Group Code	2700	ACCOUNT PAYABLE								
IDR	OTHER FEE PAYABLE					5,084,590.00-	5,084,590.00-	5,084,590.00-	0.00	
IDR	OTHER PAYABLES					813,790,440.00-	813,790,440.00-	813,790,440.00-	0.00	
IDR	OTHER PAYABLES - 01					89,303,868.40-	89,303,868.40-	89,303,868.40-	0.00	
IDR	OTHER PAYABLES - 03					57,692.00-	57,692.00-	57,692.00-	0.00	
IDR	PPH 4 AYAT 2 PAYABLE					172,916,667.00-	172,916,667.00-	172,916,667.00-	0.00	
IDR	RENTAL PREPAYMENT					210,597,827.00-	210,597,827.00-	210,597,827.00-	0.00	
Total	(COST/MKT/+VAL/-VAL/INT)					1,291,751,084.40-	1,291,751,084.40-	0.00	0.00	
Group Code	3000	SUBSCRIPTION								
IDR	SUBSCRIPTION					105,000,000,000.00-	105,000,000,000.00-	105,000,000,000.00-	0.00	
Total	(COST/MKT/+VAL/-VAL/INT)					105,000,000,000.00-	105,000,000,000.00-	0.00	0.00	

Nav. Date 30/11/2023 00:00
Acc. Date 30/11/2023
Ccy. Date
Entry 309

Portfolio Report
Fund 0D74AR Cipta Properti Perhotelan Padjajaran
Currency IDR INDONESIA RUPIAH

3 / 4
Report : SDPOR072
21/12/2023 00:19

Currency Description	Value date	Maturity Date	Interest rate	Interest Basis	Days	Balance	Cost in Fund ccy	Market Value in fund ccy	+/- Value Ref	Accrued Interest Accrued Interest in fund ccy
Group Code 3600 RETAINED EARNINGS AND DISTRIBUTION										
IDR	DEPOSIT - CAPITAL					21,566,999,796.60-	21,566,999,796.60-	21,566,999,796.60-	0.00	
IDR	DIST ON DIVIDEND					19,022,145,000.00	19,022,145,000.00	19,022,145,000.00	0.00	
IDR	RETAINED EARNINGS					23,257,749,877.13-	23,257,749,877.13-	23,257,749,877.13-	0.00	
IDR	WITHDRAWAL					20,937,000,000.00	20,937,000,000.00	20,937,000,000.00	0.00	
Total (COST/MKT/+VAL/-VAL/INT)						4,865,604,673.73-	4,865,604,673.73-	0.00	0.00	
Group Code 5270 REAL G/L ON OTHER INV										
IDR	REAL G/L - REAL PROPERTY					4,404,000,000.00	4,404,000,000.00	4,404,000,000.00	0.00	
Total (COST/MKT/+VAL/-VAL/INT)						4,404,000,000.00	4,404,000,000.00	0.00	0.00	
Group Code 6500 DEPOSIT INTEREST RECEIVED										
IDR	CASH INTEREST RECEIVED					523,396.68-	523,396.68-	523,396.68-	0.00	
IDR	INT RECEIVED - TIME DEPOSIT					1,696,130.14-	1,696,130.14-	1,696,130.14-	0.00	
Total (COST/MKT/+VAL/-VAL/INT)						2,219,526.82-	2,219,526.82-	0.00	0.00	
Group Code 6700 INCOME RECEIVED										
IDR	RENTAL INCOME					2,289,402,173.00-	2,289,402,173.00-	2,289,402,173.00-	0.00	
Total (COST/MKT/+VAL/-VAL/INT)						2,289,402,173.00-	2,289,402,173.00-	0.00	0.00	
Group Code 7700 EXPENSES										
IDR	AUDIT FEE EXPENSES					66,400,000.00	66,400,000.00	66,400,000.00	0.00	
IDR	BANK CHARGES					1,071,592.05	1,071,592.05	1,071,592.05	0.00	
IDR	CUSTODIAN FEE EXPENSES					88,278,817.26	88,278,817.26	88,278,817.26	0.00	
IDR	MANAGEMENT FEES EXPENSE					165,522,782.36	165,522,782.36	165,522,782.36	0.00	

Nav. Date 30/11/2023 00:00
Acc. Date 30/11/2023
Ccy. Date
Entry 309

Portfolio Report		
Fund	0D74AR	Cipta Properti Perhotelan Padjajaran
Currency	IDR	INDONESIA RUPIAH

4 / 4
Report : SDPOR072
21/12/2023 00:19

Currency	Description	Value date	Maturity Date	Interest rate	Interest Basis	Days	Balance	Cost in Fund ccy	Market Value in fund ccy	+/- Value Ref	Accrued Interest Accrued Interest in fund ccy
IDR	OTHER EXPENSES						112,475,675.00	112,475,675.00	112,475,675.00	0.00	
IDR	PERFORMANCE FEES EXPENSE						12,730,667.75	12,730,667.75	12,730,667.75	0.00	
IDR	TAX CONSULTATION FEES						20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	0.00	
IDR	WITHHOLDING TAX EXP - COUP INT						228,940,215.00	228,940,215.00	228,940,215.00	0.00	
Total (COST/MKT)+VAL+VAL/INT)							695,419,749.42	695,419,749.42	0.00	0.00	
Total (COST/+VAL+VAL/NET)							0.00	0.00	0.00	0.00	

Currency	Exchange rate	Total Market portfolio Total Market portfolio in fund ccy	Total gains on stock exchange Total losses on stock exchange	Total gains on fx Total losses on fx	Total Liquidities Total Liquidities in fund ccy	Net forward exposure Net forward exposure in fund ccy	Total net interest on bonds in fund ccy Total net interest on bank in fund ccy	Total % TNA
IDR		1,041,320,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.97
	1.000000	1,041,320,000.00	103,090,680,000.00-	0.00	0.00	0.00	0.00	
Total			0.00	0.00			0.00	0.97
Total		1,041,320,000.00	103,090,680,000.00-	0.00	0.00	0.00	0.00	
Total Net Asset in Fund ccy								107,057,806,624.13

Balance	Balance in fund ccy
---------	---------------------

IGEFI

General Ledger Trail Balance To 30/11/2023 00:00 Fund 0074AR Cipta Properti Perhotelan Pad Page : 1/2
 Currency IDR INDONESIA RUPIAH Report : SHUNA102
 21/12/2023 00:19
 Nav Type Official Historical

Account	IFRS Class	Suff Acc Ccy	Maturity Date	Description	Balance	
					Account Ccy	Fund Ccy IDR
100700	-	IDR		COST - REAL PROPERTY	104,132,000,000.00	104,132,000,000.00
120000	-	IDR		CASH IN BANK - CIMB CIMB NIAGA	235,792,340.17	235,792,340.17
120103	-	IDR		CASH IN BANK - CIMB CA OTHER BANK	305,590,580.53	305,590,580.53
173010	-	IDR		RECOVERABLE TAX REC	9,734,590.00	9,734,590.00
173100	-	IDR		TAX RECLAIMABLE - DIVIDEND	3,827,061.00	3,827,061.00
179000	-	IDR		OTHER RECEIVABLE	3,848,535,852.00	3,848,535,852.00
193231	-	IDR		PREPAID TAX	419,383,238.00	419,383,238.00
250200	-	IDR		MANAGEMENT FEES PAYABLE	(272,179,014.08)	(272,179,014.08)
250300	-	IDR		PERFORMANCE FEES ACCRUAL	(72,124,301.84)	(72,124,301.84)
251100	-	IDR		CUSTODIAN FEES PAYABLE	(40,393,525.25)	(40,393,525.25)
253746	-	IDR		PPN OUT ACCRUAL	(220,609,092.00)	(220,609,092.00)
271203	-	IDR		OTHER FEE PAYABLE	(5,084,590.00)	(5,084,590.00)
273497	-	IDR		PPH 4 AYAT 2 PAYABLE	(172,916,667.00)	(172,916,667.00)
279000	-	IDR		OTHER PAYABLES	(813,790,440.00)	(813,790,440.00)
279001	-	IDR		OTHER PAYABLES - 01	(89,303,868.40)	(89,303,868.40)
279003	-	IDR		OTHER PAYABLES - 03	(57,692.00)	(57,692.00)
279983	-	IDR		RENTAL PREPAYMENT	(210,597,827.00)	(210,597,827.00)
300000	-	IDR		SUBSCRIPTION	(105,000,000,000.00)	(105,000,000,000.00)
360020	-	IDR		DEPOSIT - CAPITAL	(21,566,999,796.60)	(21,566,999,796.60)
360300	-	IDR		RETAINED EARNINGS	(23,257,749,877.13)	(23,257,749,877.13)
362100	-	IDR		WITHDRAWAL	20,937,000,000.00	20,937,000,000.00
362360	-	IDR		DIST ON DIVIDEND	19,022,145,000.00	19,022,145,000.00
520700	-	IDR		REAL G/L - REAL PROPERTY	4,404,000,000.00	4,404,000,000.00
650000	-	IDR		INT RECEIVED - TIME DEPOSIT	(1,696,130.14)	(1,696,130.14)
650030	-	IDR		CASH INTEREST RECEIVED	(523,396.68)	(523,396.68)
679999	-	IDR		RENTAL INCOME	(2,289,402,173.00)	(2,289,402,173.00)
770200	-	IDR		MANAGEMENT FEES EXPENSE	165,522,782.36	165,522,782.36
770300	-	IDR		PERFORMANCE FEES EXPENSE	12,730,667.75	12,730,667.75
771050	-	IDR		AUDIT FEE EXPENSES	66,400,000.00	66,400,000.00
771100	-	IDR		CUSTODIAN FEE EXPENSES	88,278,817.26	88,278,817.26
773020	-	IDR		WITHHOLDING TAX EXP - COUP INT	228,940,215.00	228,940,215.00
773170	-	IDR		BANK CHARGES	1,071,592.05	1,071,592.05
773780	-	IDR		TAX CONSULTATION FEES	20,000,000.00	20,000,000.00
779000	-	IDR		OTHER EXPENSES	112,475,675.00	112,475,675.00

IGEFI

General Ledger Trail Balance To 30/11/2023 00:00
 Fund 0074AR Cipta Properti Perhotelan Pad Page : 2/2
 Currency IDR INDONESIA RUPIAH Report : SHJNA102
 21/12/2023 00:19
 Nav Type Official Historical

Account	IFRS Class	Suff Acc Ccy	Maturity Date	Description	Balance	
					Account Ccy	Fund Ccy IDR
					Closing Balance	0.00
					Total Debits	154,013,426,391.12
					Total Credits	154,013,426,391.12
					Total Asset and Liabilities	107,057,806,624.13
					Total Capital and PL	(107,057,806,624.13)
					Total Off Balance	0.00

From 31/10/2023 00:00 To 30/11/2023 00:00

CASH ACCOUNT STATEMENT

1 / 2

Sort by account date

Fund 0D74AR Cipta Properti Perhotelan Padjajaran
Currency IDR INDONESIA RUPIAH

Report : SDCPT062
21/12/2023 00:19

Account	Manager	Number	Entry	Value date	Acc. date	Description	DB/CR	Movement	Balance	D/C
CASH IN BANK - CIMB CIMB NIAGA 0D74AR 120000 000000 IDR	0			30/10/2023	30/10/2023	Old balance			0.00	
		272	CO434	31/10/2023	31/10/2023	PENGEMBALIAN DANA	CR	567,351.00	567,351.00	CR
		273	CO433	31/10/2023	31/10/2023	FALL BELOW FEE	CR	30,000.00	597,351.00	CR
		274	CO432	31/10/2023	31/10/2023	FALL BELOW FEE	CR	50,000.00	647,351.00	CR
		275	CO431	31/10/2023	31/10/2023	MONTHLY ADMIN FEE	CR	10,448.38	657,799.38	CR
		276	CO430	31/10/2023	31/10/2023	BY PPH 23 MGT FEE	CR	270,773.00	928,572.38	CR
		277	CO429	31/10/2023	31/10/2023	TRANSFER DANA BUAT BY PPH 23 MGT FEE	DB	270,773.00	657,799.38	CR
		278	CO428	31/10/2023	31/10/2023	Dividend Interim	DB	314,999,997.00	-314,342,197.62	DB
		288	CO446	30/11/2023	30/11/2023	BUREK	DB	39,128.01	-314,381,325.63	DB
		289	CO445	30/11/2023	30/11/2023	BY MGT FEE JUNI 22	CR	17,447,263.32	-296,934,062.31	DB
		290	CO444	30/11/2023	30/11/2023	BY MGT FEE MEI 22	CR	14,523,579.91	-282,410,482.40	DB
		291	CO443	30/11/2023	30/11/2023	BY MGT FEE APRIL 22	CR	17,616,225.95	-264,794,256.45	DB
		292	CO442	30/11/2023	30/11/2023	BY MGT FEE MARET 22	CR	12,821,333.33	-251,972,923.12	DB
		293	CO440	30/11/2023	30/11/2023	MONTHLY ADMIN FEE	CR	30,000.00	-251,942,923.12	DB
		294	CO439	30/11/2023	30/11/2023	PPH 23 MI FEE	CR	253,689.00	-251,689,254.12	DB

From 31/10/2023 00:00 To 30/11/2023 00:00

CASH ACCOUNT STATEMENT

2 / 2

Sort by account date

Fund 0D74AR Cipta Properti Perhotelan Padjajaran
Currency IDR INDONESIA RUPIAH

Report : SDCPT062
21/12/2023 00:19

Account	Manager	Number	Entry	Value date	Acc. date	Description	DB/CR	Movement	Balance	D/C
		295	CO438	30/11/2023	30/11/2023	BUREK	DB	1,844.50	-251,691,096.62	DB
		296	CO447	30/11/2023	30/11/2023	BY MGT FEE FEB 22	CR	15,898,758.45	-235,792,340.17	DB
				01/12/2023	30/11/2023	New balance	DB		-235,792,340.17	DB
CASH IN BANK - CIMB CA OTHER BANK 0D74AR 120103 000000 IDR	0			30/10/2023	30/10/2023	Old balance	DB		-545,513,448.63	DB
		259	CO424	31/10/2023	31/10/2023	Biaya Gaji & Uang Kerajinan Sept Okt 2023	CR	9,014,970.00	-536,498,478.63	DB
		280	CO423	31/10/2023	31/10/2023	Biaya Statement Okt 2023, Bayar BPJSKS & Monthly Admin fee	CR	52,500.00	-536,445,978.63	DB
		261	CO422	31/10/2023	31/10/2023	Bank interest	DB	74,598.02	-536,520,576.65	DB
		262	CO421	31/10/2023	31/10/2023	Pembayaran Dividen Interim	CR	315,000,000.00	-221,520,576.65	DB
		264	CO419	31/10/2023	31/10/2023	Bayar BPJSKS, Dividen CC, Pph 21 ,DLL	CR	199,973.00	-221,320,603.65	DB
		271	CO426	31/10/2023	31/10/2023	(PT. Kharita Sejahtera Bersama) Terima Uang Sewa	DB	100,000,000.00	-321,320,603.65	DB
		297	CO453	30/11/2023	30/11/2023	Biaya Gaji Nov 2023 & Uang Kerajinan OKI- Nov23	CR	15,793,207.00	-305,527,396.65	DB
		298	CO452	30/11/2023	30/11/2023	Biaya Statement Okt 2023, Monthly admin fee, DLL	CR	52,500.00	-305,474,896.65	DB
		299	CO451	30/11/2023	30/11/2023	Bank interest	DB	44,196.88	-305,519,093.53	DB
		300	CO450	30/11/2023	30/11/2023	Bayar BPJS KS, PPH 21 DLL	DB	71,467.00	-305,590,560.53	DB
				01/12/2023	30/11/2023	New balance	DB		-305,590,560.53	DB

Situation date 30/11/2023 00:00
From date 30/11/2023 00:00
To date 07/12/2023 00:00

CASH PROJECTION REPORT

Fund 0D74AR Cipta Properti Perhotelan Padjajaran
Currency : IDR INDONESIA RUPIAH

1 / 2

REPORT : SDJNA112
21/12/2023 00:19

Currency : IDR	Description	30/11/2023	01/12/2023	02/12/2023	03/12/2023	04/12/2023	05/12/2023	06/12/2023
	BUREK	40,972.51+						
	BY MGT FEE APRIL 22	17,816,225.95-						
	BY MGT FEE FEB 22	15,898,758.45-						
	BY MGT FEE JUNI 22	17,447,263.32-						
	BY MGT FEE MARET 22	12,821,333.33-						
	BY MGT FEE MEI 22	14,523,579.91-						
	Bank interest	44,198.88+						
	Bayar BPJS KS,PPH 21 DLL	71,467.00+						
	Biaya Gaji Nov 2023 & Uang Kerajinan OK-Nov23	15,793,207.00-						
	Biaya Statement Okt 2023,Monthly admin fee,DLL	52,500.00-						
	MONTHLY ADMIN FEE	30,000.00-						
	PPH 23 MI FEE	253,669.00-						
	TOTAL PROJECTED CASH	4,389,918,752.70+	4,389,918,752.70+	4,389,918,752.70+	4,389,918,752.70+	4,389,918,752.70+	4,389,918,752.70+	4,389,918,752.70+

Situation date 30/11/2023 00:00
From date 30/11/2023 00:00
To date 07/12/2023 00:00

CASH PROJECTION REPORT

Fund 0D74AR Cipta Properti Perhotelan Padjajaran
Currency : IDR INDONESIA RUPIAH

2 / 2

REPORT : SDJNA112
21/12/2023 00:19

Currency : IDR	Description	07/12/2023
	BUREK	
	BY MGT FEE APRIL 22	
	BY MGT FEE FEB 22	
	BY MGT FEE JUNI 22	
	BY MGT FEE MARET 22	
	BY MGT FEE MEI 22	
	Bank interest	
	Bayar BPJS KS,PPH 21 DLL	
	Biaya Gaji Nov 2023 & Uang Kerajinan OKt-Nov23	
	Biaya Statement Okt 2023,Monthly admin fee, DLL	
	MONTHLY ADMIN FEE	
	PPH 23 MI FEE	
	TOTAL PROJECTED CASH	4,389,918,752.70+

BAB 6
LAPORAN KEUANGAN AUDITED

**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**

	<u>Halaman/ Page</u>
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/ <i>The Statement on the Responsibility for Financial Statements of Dana Investasi Real Estat for the Years Ended December 31, 2023 and 2022 signed by</i>	
- 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/Consolidated Statements of Financial Position	1
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian/Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income	2
Laporan Perubahan Aset Bersih Konsolidasian/Consolidated Statements of Changes in Net Assets	3
Laporan Arus Kas Konsolidasian/Consolidated Statements of Cash Flows	4
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian/Notes to Consolidated Financial Statements	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/Separate Statements of Financial Position	34
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Tersendiri/Separate Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income	35
Laporan Perubahan Aset Bersih Tersendiri/Separate Statements of Changes in Net Assets	36
Laporan Arus Kas Tersendiri/Separate Statements of Cash Flows	37

MIRAWATI SENSI IDRIS

Registered Public Accountants
Business License No.735/WM/2017

Branch Office:
Satno Tower, 15th Floor
21 Prof. Dr. Satno, Blok CA, Kav 5-7
Jakarta Selatan - 12950
INDONESIA

T : +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.

- | -

An independent member of
Moore Global Network Limited,
members in principal cities throughout the world

MIRAWATI SENSI IDRIS
Branch Office



Hal Audit Utama

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

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 subjektif 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 peninjauan 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.

MIRAWATI SENSI IDRIS
Branch Office



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.

MIRAWATI SENSI IDRIS
Branch Office

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.

MIRAWATI SENSI IDRIS
Branch Office



- 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. 1083 /
Certified Public Accountant License No. AP. 1063
25 Maret 2024/March 25, 2024



Ciptadana

SURAT PERNYATAAN MANAJER INVESTASI
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**

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
and Its Subsidiary**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama/Name :
Alamat Kantor/Office address :
Alamat Domisili/sesuai KTP atau
Kartu identitas lain/Residential
Address/in accordance with
Personal Identity Card :
Nomor Telepon/Telephone number :
Jabatan/Title :

We, the undersigned:

Herdianto Budiarto
Plaza Asia Office Park Unit 2
Jl. Jend Sudirman Kav. 59, Jakarta Selatan
Jl. Pendidikan II Blok D No 52,
RT/RW. 003/014, Kel Duren Sawit,
Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur
021-25574800
Direktur / Director - Kuasa Direktur Utama / Director
and Attorney

menyatakan bahwa:

- 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.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

declare that:

- 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.

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.

 **CIMB NIAGA**

- | | |
|---|---|
| <p>2. Laporan Keuangan DIRE dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.</p> | <p>2. <i>These financial statements of DIRE and Its Subsidiary have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.</i></p> |
| <p>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.</p> | <p>3. <i>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.</i></p> |
| <p>4. Dengan memperhatikan alinea tersebut di atas, Bank Kustodian menegaskan bahwa:</p> <p>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</p> <p>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.</p> | <p>4. <i>Subject to the foregoing paragraphs, the Custodian Bank confirms that:</i></p> <p>a. <i>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</i></p> <p>b. <i>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.</i></p> |
| <p>5. Bank Kustodian bertanggungjawab atas sistem pengendalian interen DIRE dan Entitas Anak sesuai yang ditentukan dalam Kontrak Investasi Kolektif</p> | <p>5. <i>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.</i></p> |

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

Wisnu Tunggal Nugroho
Client Support Head

Sita Darananti
Client Delivery Head II

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPRTI
PERHOTELAN PADJAJARAN DAN ENTITAS ANAK
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
31 Desember 2023 dan 2022
(Angka-angka Dibulatkan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPRTI
PERHOTELAN PADJAJARAN AND ITS SUBSIDIARY
Consolidated Statements of Financial Position
December 31, 2023 and 2022
(Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

	2023	Catatan/ Notes	2022	
ASET				ASSETS
Underlying Assets (Aset Yang Mendukung)				Underlying Assets
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	562.206.000	6	134.484.819	Cash in bank
Piutang usaha - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 4.469.320.548 dan Rp 613.790.440 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022	1.077.566.000	7	1.308.756.448	Account receivable - net of allowance for impairment of Rp 4,469,320,548 and Rp 613,790,440 as of December 31, 2023 and 2022, respectively
JUMLAH ASET	1.065.378.772.000		1.047.775.281.267	TOTAL ASSETS
LIABILITAS				LIABILITIES
Pembiayaan yang belum didistribusikan	624.684.200	8, 21	-	Undistributed income
Beban akrual	574.270.857	9	475.443.253	Accrued expenses
Utang pajak	473.268.221	10	294.570.188	Taxes payable
JUMLAH LIABILITAS	1.672.223.278		770.013.441	TOTAL LIABILITIES
JUMLAH NILAI ASET BERSIH	102.403.521.708		105.015.266.824	TOTAL NET ASSET VALUE
JUMLAH UNIT PENYERTAAN BEREDAR	1.050.000.000.000	12	1.050.000.000.000	TOTAL OUTSTANDING INVESTMENT UNITS
NILAI ASET BERSIH PER UNIT PENYERTAAN	97.5212		100.0145	NET ASSETS VALUE PER INVESTMENT UNIT

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 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)

	2023	Catatan/ Notes	2022	
PENDAPATAN				REVENUES
Pendapatan investasi				Investment income
Pendapatan sewa	4.399.306.686	13	2.500.000.000	Rental income
Pendapatan bunga	2.120.183	14	2.282.714	Interest income
Penurunan nilai wajar atas properti investasi yang belum direalisasi	(1.397.000.000)	4	(4.404.000.000)	Unrealized decrease in fair value of investment property
Pendapatan lainnya	503.893.746	15	145.238.870	Other income
JUMLAH PENDAPATAN	3.026.320.595		(1.756.478.416)	TOTAL REVENUES
SEBAN				EXPENSES
Beban investasi				Investment expenses
Beban pengelolaan investasi	194.394.811	16	209.001.589	Investment management expense
Beban kustodian	36.342.150	17	101.840.299	Custodian expense
Beban lain-lain	744.056.628	18	888.735.328	Other expenses
Beban lainnya	3.655.688.805	19	634.651.573	Other expenses
JUMLAH SEBAN	4.630.484.194		1.614.048.787	TOTAL EXPENSES
RUGI SEBELUM PAJAK	(1.583.163.599)		(3.370.527.203)	LOSS BEFORE TAX
SEBAN PAJAK				TAX EXPENSE
Pajak kini	(10.835.910)	20	(14.813.590)	Current tax
RUGI TAHUN BERJALAN	(1.593.000.000)		(3.385.340.793)	LOSS FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	-		-	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF	(1.593.000.000)		(3.385.340.793)	TOTAL COMPREHENSIVE LOSS

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/ Notes	Transaksi dengan Pemegang Unit Penyertaan/ Transactions with Unitholders	Jumlah Kenalkan Nilai Aset Bersih/ Increase of Net Assets Value	Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	Jumlah Nilai Aset Bersih/ Total Net Assets Value	
Saldo pada tanggal 1 Januari 2022		66.664.480.000	22.002.725.617	-	106.667.205.617	Balance as of January 1, 2022
Rugi tahun berjalan		-	(3.385.340.793)	-	(3.385.340.793)	Loss for the year
Transaksi dengan pemegang unit penyertaan Distribusi kepada pemegang unit	21	(206.595.000)	-	-	(206.595.000)	Transaction with unitholders Distributions to unitholders
Penghasilan komprehensif lain		-	-	-	-	Other comprehensive income
Saldo pada tanggal 31 Desember 2022		66.397.885.000	18.617.384.824	-	105.015.269.824	Balance as of December 31, 2022
Rugi tahun berjalan		-	(1.593.066.909)	-	(1.593.066.909)	Loss for the year
Transaksi dengan pemegang unit penyertaan Distribusi kepada pemegang unit	21	(1.016.659.207)	-	-	(1.016.659.207)	Transaction with unitholders Distributions to unitholders
Penghasilan komprehensif lain		-	-	-	-	Other comprehensive income
Saldo pada tanggal 31 Desember 2023		65.379.225.793	17.024.295.915	-	102.403.521.708	Balance as of December 31, 2023

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 PROPERTI
PERHOTELAN PADJAJARAN DAN ENTITAS ANAK
Laporan Arus Kas Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2023 dan 2022
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Ditunjukkan Lain)

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

	2023	Catatan/ Notes	2022	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penempatan sewa - bersih	535.000.000		867.113.635	Rental received - net
Penempatan bunga - bersih	2.294.924		2.011.145	Interest received - net
Pencarian (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
Penempatan lain-lain - bersih	103.145.253		945.007.853	Other receipts - net
Pembayaran pajak penghasilan	(13.968.342)		(30.515.879)	Income tax paid
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	521.896.188		190.335.716	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITY
Pembayaran pembagian yang dibagikan	(93.975.000)	8.21	(288.595.000)	Payments for distribution of income
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DI BANK	427.921.188		(78.259.284)	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH IN BANK
KAS DI BANK AWAL TAHUN	134.454.819		210.744.103	CASH IN BANK AT THE BEGINNING OF YEAR
KAS DI BANK AKHIR TAHUN	562.376.007		134.454.819	CASH IN BANK AT THE END OF YEAR

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
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)

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.

**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)

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
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.

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.

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.

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.

**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)

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.

**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)

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 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 distribusikan 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.

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)

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.

**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)

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.

**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)

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.

**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)

***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.

**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)

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 kuotasian (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.

**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)

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.

**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)

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 ekonomis aset pendasar.

h. Penurunan Nilai Aset Non-Kuangan

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.

**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)

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 penyerahannya 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 penyerahannya 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.

**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)

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 margin.

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.

**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)

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.

**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)

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.

**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)

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.

**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)

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

	Perubahan selama tahun 2023/ Changes during 2023			31 Desember 2023/ December 31, 2023	
	1 Januari 2023/ January 1, 2023	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions		
Biaya perolehan: Bangunan	104.997.000.000	-	-	104.997.000.000	At cost Building
Akumulasi perubahan nilai wajar: Bangunan	(865.000.000)	-	1.397.000.000	(2.262.000.000)	Accumulated changes in fair value: Building
Nilai Wajar	104.132.000.000			102.735.000.000	Fair Value
	Perubahan selama tahun 2022/ Changes during 2022				
	1 Januari 2022/ January 1, 2022	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Biaya perolehan: Bangunan	104.997.000.000	-	-	104.997.000.000	At cost Building
Akumulasi perubahan nilai wajar: Bangunan	3.539.000.000	-	4.404.000.000	(865.000.000)	Accumulated changes in fair value: 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 Zulkamain & 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 Zulkamain & 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 dipertanggungkan.

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.

**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)

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/ Type of investment	Nilai Nominal / Nominal value	Suku bunga per tahun/ Interest rate per annum %	Jatuh tempo/ Maturity date
Deposito berjangka / Time deposit			
PT Bank Neo Commerce Tbk	400.000.000	4,00	20 Januari 2023/ January 20, 2023

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	2022
PT Kharita Sejahtera Bersama	5.546.895.572	1.922.588.886
Cadangan kerugian penurunan nilai	(4.469.329.546)	(813.790.440)
Saldo akhir tahun	1.077.566.026	1.108.798.446

Perubahan dalam cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Saldo awal tahun	813.790.440	179.185.110
Penambahan (Catatan 19)	3.655.539.106	634.605.330
Saldo akhir tahun	4.469.329.546	813.790.440

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:

PT Kharita Sejahtera Bersama	1.922.588.886	PT Kharita Sejahtera Bersama
Allowance for impairment losses	(813.790.440)	Allowance for impairment losses
Net	1.108.798.446	Net

The changes in the allowance for impairment are as follows:

Balance at beginning of the year	179.185.110
Provision (Note 19)	634.605.330
Balance at the end of the year	813.790.440

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.

**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)

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).

8. Undistributed Income

This account represents undistributed income to all unitholders at the consolidated statement of financial position date (Note 21).

9. Beban Akrua

Akun ini terdiri atas:

	2023	2022	
Jasa pengelolaan investasi (pihak berelasi) (Catatan 16)	345.092.065	247.557.323	Investment management services (a related party) (Note 16)
Jasa kustodian (Catatan 17)	15.855.205	16.603.730	Custodial services (Note 17)
Lainnya	213.329.624	211.062.200	Others
Jumlah	574.276.897	475.443.253	Total

9. Accrued Expenses

This account consists of:

	2023	2022	
Jasa pengelolaan investasi (pihak berelasi) (Catatan 16)	345.092.065	247.557.323	Investment management services (a related party) (Note 16)
Jasa kustodian (Catatan 17)	15.855.205	16.603.730	Custodial services (Note 17)
Lainnya	213.329.624	211.062.200	Others
Jumlah	574.276.897	475.443.253	Total

10. Utang Pajak

Akun ini terdiri atas:

	2023	2022	
Pajak kini - pasal 29 (Catatan 20)	6.062.405	11.905.437	Current tax - article 29 (Note 20)
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 4 (2)	169.930.669	-	Article 4 (2)
Pasal 21	432.907	967.939	Article 21
Pasal 23	263.239	276.540	Article 23
Pajak pertambahan nilai - bersih	272.600.001	271.396.272	Value-added tax - net
Jumlah	472.289.221	264.570.166	Total

10. Taxes Payable

This account consists of:

	2023	2022	
Pajak kini - pasal 29 (Catatan 20)	6.062.405	11.905.437	Current tax - article 29 (Note 20)
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 4 (2)	169.930.669	-	Article 4 (2)
Pasal 21	432.907	967.939	Article 21
Pasal 23	263.239	276.540	Article 23
Pajak pertambahan nilai - bersih	272.600.001	271.396.272	Value-added tax - net
Jumlah	472.289.221	264.570.166	Total

11. Pengukuran Nilai Wajar

Tabel berikut menyajikan pengukuran nilai wajar aset tertentu DIRE dan entitas anak:

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/ fair value measurement using:			
		Input signifikan yang dapat diobservasi (Level 2)		Input signifikan yang tidak dapat diobservasi (Level 3)	
		Significant Quoted prices in active market inputs (Level 2)	Significant unobservable inputs (Level 3)		
Nilai tercatat/ Carrying value	(Level 1)	(Level 2)	(Level 3)		
Aset yang diukur pada nilai wajar: Properti investasi	102.735.000.000	-	-	102.735.000.000	Assets measured at fair value: Investment property

**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/ fair value measurement using:	
		Input signifikan yang dapat yang tidak dapat	Input signifikan yang tidak dapat
		yang dapat (Level 2)/ Significant observable	yang tidak dapat (Level 3)/ Significant unobservable
		inputs	inputs
		(Level 2)	(Level 3)
Nilai tercatat/ Carrying value	in active market (Level 1)		
Ases yang diukur pada nilai wajar: Properti investasi	104.132.000.000	-	-
Assets measured at fair value: Investment property			104.132.000.000

12. Unit Penyertaan Beredar

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, seluruh unit penyertaan beredar yaitu sebanyak 1.050.000.000,000 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 unit holders totaling 1,050,000,000,000 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:

	2023	2022	
Pendapatan jasa giro	746.483	231.217	Interest income on current account
Lainnya	103.145.253	145.007.653	Others
Jumlah	103.893.746	145.238.870	Total

15. Other Income

This account consists of:

**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)

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.

**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)

18. Beban Lain-lain

Akun ini terdiri atas:

	2023	2022
Pajak penghasilan final		
Sewa (Catatan 20)	439.930.009	250.000.000
Instrumen pasar uang	424.033	456.543
Jasa profesional	145.529.487	200.039.102
Gaji	109.467.051	119.943.045
Lain-lain	45.707.305	96.316.636
Jumlah	744.058.625	668.755.326

18. Other Expenses

This account consists of:

Final tax expense
Rent (Note 20)
Money market instrument
Professional fee
Salaries
Others
Total

19. Beban Lainnya

Akun ini terdiri atas:

	2023	2022
Cadangan kerugian penurunan nilai piutang (Catatan 7)	3.655.539.106	634.605.330
Lain-lain	149.099	46.243
Jumlah	3.655.688.205	634.651.573

19. Other Expenses

This account consists of:

Provision for impairment receivable (Note 7)
Other
Total

20. Pajak Penghasilan

Pajak Final

	2023	2022
Pendapatan sewa (Catatan 13)	4.399.306.666	2.500.000.000
Pajak penghasilan final - 10%	439.930.669	250.000.000

20. Income Tax

Final Tax

Rent Revenues (Note 13)
Final income tax - 10%

Pajak Kini

Rekonsiliasi antara rugi sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan laba kena pajak adalah sebagai berikut:

Current Tax

A reconciliation between loss before tax per consolidated statements of comprehensive income and taxable income is as follows:

	2023	2022	
Rugi sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	(1.562.163.599)	(3.370.527.203)	Loss before tax per statement of profit or loss and other comprehensive income
Rugi sebelum pajak entitas anak	1.155.633.979	2.836.595.649	Loss before tax of the subsidiary
Rugi sebelum pajak DIRE	(426.327.620)	(533.931.554)	Loss before tax of the DIRE
Perbedaan tetap:			Permanent differences:
Beban investasi dan beban lainnya	426.427.406	533.997.046	Investment expense and other expense
Pendapatan bunga jasa giro	(99.785)	(65.492)	Interest income - current account
Laba kena pajak DIRE	-	-	Taxable income of DIRE

**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	14.613.590	Subsidiary
Jumlah Pajak Kini	<u>10.925.310</u>	<u>14.613.590</u>	Total Current Tax
Dikurangi pembayaran pajak di muka			Less prepaid income taxes
DIRE	-	-	DIRE
Entitas anak	2.062.905	2.906.153	Subsidiary
Jumlah	<u>2.062.905</u>	<u>2.906.153</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

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat perbedaan temporer yang berdampak terhadap pengakuan aset dan liabilitas pajak tangguhan.

Deferred Tax

As of December 31, 2023 and 2022, there were no temporary differences recognized as deferred tax asset and/or liability.

21. Pendapatan yang Didistribusikan

DIRE melakukan distribusi pendapatan kepada pemegang unit pada tahun 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

21. Distribution of Income

The DIRE has distributed income to its unitholders in 2023 and 2022 are as follows:

2023		
Tanggal pembagian/ Date of distribution	Distribusi per unit penyertaan/ Income distributed per investment unit	Jumlah/ 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/ Date of distribution	Distribusi per unit penyertaan/ Income distributed per investment unit	Jumlah/ Total
2 Agustus 2022/August 2, 2022	0,2539	<u>266.595.000</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)

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:

	2023	2022
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian		
Liabilitas		
Jasa pengelolaan investasi	345.082.065	247.557.323
Persentase terhadap jumlah liabilitas	17,51%	32,57%

	2023	2022
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian		
Jasa pengelolaan investasi	184.384.611	209.001.569
Persentase terhadap jumlah liabilitas	4,14%	12,95%

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:

	2023	2022
Consolidated Statements of Financial Position		
Liability		
Investment management services	345.082.065	247.557.323
Percentage to total liabilities	17,51%	32,57%

	2023	2022
Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income		
Investment management services	184.384.611	209.001.569
Percentage to total liabilities	4,14%	12,95%

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.

**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)

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.

**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)

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	(1.593.000.909)	(3.355.340.793)	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>(196.000.909)</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.

**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)

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 Tanggahan 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 amandemen PSAK tersebut dan dampak dari penerapan amandemen 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 Tersebut*) 31 Desember 2023 dan 2022 (Angka-angka Disediakan 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)
	2023	2022	
ASET			ASSETS
Kas di bank	93.642.866	14.574.373	Cash in bank
Investasi pada entitas anak	105.000.000.000	105.000.000.000	Investment in a subsidiary
JUMLAH ASET	105.093.642.866	105.014.574.373	TOTAL ASSETS
LIABILITAS			LIABILITIES
Pembagian yang belum dibagikan	824.894.207	-	Unattributed income
Beban akrual	455.297.272	380.511.053	Accrued expenses
Utang pajak	263.239	278.540	Taxes payable
JUMLAH LIABILITAS	1.380.244.718	381.189.593	TOTAL LIABILITIES
JUMLAH NILAI ASET BERSIH	103.713.397.948	104.633.384.780	TOTAL NET ASSET VALUE
JUMLAH UNIT PENYERTAAN BEREDAR	1.050.000.000.000	1.050.000.000.000	TOTAL OUTSTANDING INVESTMENT UNITS
NILAI ASET BERSIH PER UNIT PENYERTAAN	99.7747	99.6508	NET ASSETS VALUE PER INVESTMENT UNIT

*) 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

<p>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 Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)</p>	<p>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)</p>
---	--

	2023	2022	
PENDAPATAN			REVENUES
Pendapatan investasi			Investment income
Pendapatan dividen	524.900.905	566.909.904	Dividend income
Pendapatan lainnya	99.798	85.492	Other income
JUMLAH PENDAPATAN	525.000.703	567.065.486	TOTAL REVENUES
BEBAN			EXPENSES
Beban investasi			Investment expense
Beban pengelolaan investasi	184.394.811	209.001.509	Investment management expense
Beban kustodian	86.342.150	101.640.299	Custodial expense
Beban lain-lain	135.670.689	223.342.060	Other expense
Beban lainnya	19.558	13.097	Other expenses
JUMLAH BEBAN	426.427.408	533.987.045	TOTAL EXPENSES
LABA SEBELUM PAJAK	98.572.375	33.068.441	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK	-	-	TAX EXPENSE
LABA TAHUN BERJALAN	98.572.375	33.068.441	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	-	-	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF	98.572.375	33.068.441	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME

*) 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 Pemegang Unit Penyertaan/ Transactions with Unitholders	Jumlah Kenaikan Nilai Aset Bersih/ Increase of Net Assets Value	Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	Jumlah Nilai Aset Bersih/ Total Net Assets Value	
Saldo pada tanggal 1 Januari 2022	66.664.480.000	16.202.431.339	-	104.666.911.339	Balance as of Januari 1, 2022
Laba tahun berjalan	-	33.066.441	-	33.066.441	Profit for the year
Transaksi dengan pemegang unit penyertaan Distribusi kepada pemegang unit	(266.585.000)	-	-	(266.585.000)	Transaction with unitholders Distributions to unitholders
Saldo pada tanggal 31 Desember 2022	66.397.895.000	16.235.499.780	-	104.633.394.780	Balance as of December 31, 2022
Laba tahun berjalan	-	96.672.375	-	96.672.375	Profit for the year
Transaksi dengan pemegang unit penyertaan Distribusi kepada pemegang unit	(1.016.659.207)	-	-	(1.016.659.207)	Transaction with unitholders Distributions to unitholders
Saldo pada tanggal 31 Desember 2023	65.379.225.793	16.334.172.155	-	103.713.397.948	Balance as of December 31, 2023

*) 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

<p>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 Disediakan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)</p>	<p>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)</p>
---	--

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dividen	524.999.995	586.993.994	Dividend received
Penerimaan bunga - bersih	79.830	52.395	Interest received - net
Pembayaran beban investasi	<u>(352.036.532)</u>	<u>(362.551.770)</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
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITY
Pembayaran penempatan yang didistribusikan	<u>(93.975.000)</u>	<u>(286.595.000)</u>	Payments for distribution of income
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DI BANK	<u>79.068.293</u>	<u>(102.094.381)</u>	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH IN BANK
KAS DI BANK AWAL TAHUN	<u>14.574.373</u>	<u>86.650.754</u>	CASH IN BANK AT THE BEGINNING OF YEAR
KAS DI BANK AKHIR TAHUN	<u>93.642.666</u>	<u>14.574.373</u>	CASH IN BANK AT THE END OF YEAR

*) Investasi pada entitas anak dicatat dengan menggunakan metode akuntansi biaya perolehan

*) Investment in a subsidiary is recorded by using the cost method of accounting

BAB 6
LAPORAN PENILAI



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 Padjajaran





PUNG'S ZULKARNAIN & REKAN
Kantor Jasa Penilai Publik
Property Appraisal & Consultant

SHU. 288.0004 - Kep.Mekasur No. 798/30.1/2001
Wilayah Kerja : Seluruh Indonesia

Kantor Cabang Bogor
Ruko Kebun Raya Residence,
Jl. Mahoni Raya Blok L No. 8M,
Mekar Jaya, Cimman - Bogor 16119
Telp./Fax : (0251) 756 1537
Email : kjpp-psz.bogor@gmail.com
Website : http://www.kjpp-pungsz.com

Kantor Pusat Jakarta : GEDUNG DANA GRAHA, Lantai 1A, BIL. B, Gedunggala Kav 17 - 14, Mampang, Jakarta 10133, Telp. (021) 230 3848, Fax : (021) 230 3840, Kantor Cabang : Surabaya (P) : Jl. Ngurah Rano Uno No. 42, Surabaya 60118, Telp. (031) 599 0090, Jakarta (P) : Ruko The Walk No. 38, Cikang - Jakarta Timur, Telp. (021) 661 4080, Bandung (P) : Jl. Anumanan No. 11A, Pas. - Bandung, Telp. (021) 8734 6007, Medan (P) : Komplek Villa Midura - Medan - Sumatera Utara, Telp. (061) 802 0724, Banjarmasin (PS) : Jl. Sep. Widada Sesi Blok No. 26, Kel. Telaga Bero Kec. Banjarmasin Barat - Kota Banjarmasin, Telp. (0511) 355 1625, Serang (PS) : Komplek RPN 21, Kota Bekasi 3741 51, Kota Serang - Banten, Telp. (0254) 227 618, Mataram (PS) : Petiri Green Kodya Rendekor Blok K No. 4, Jl. Gajah Mada, Pagar, Sekeloa - Mataram, Telp. (810) 071 0980, Tangerang Selatan (P) : Jl. Negeri 5 Blok GG 27A RT. 00503 Pansilang Liris, Kel. Pansilang Timur, Kec. Pansilang - Kota Tangerang, Telp. (081) 217 9629, Semarang (P) : Jl. Hutanbata D No. 29 RT 0805, Kel. Karang Tengah Kbo. Seomang Timur - Kota Semarang, Telp. (021) 7644 2144, Yogyakarta (P) : Jl. Mayang No. 4 RT. 26/06, Kel. Duren Kid. Gondokusuman, Sleman - DIY, Telp. (0271) 397 1019, Pongkol Pajang (P) : Jl. Depati Hamzah RT 008, Kel. Srengah, Dukuh Jumo - Kota Pongkol Pajang, Telp. (0271) 903 6886.

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/1/2024 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. Agus 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 Padjajaran
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 Padjajaran.
Objek Penilaian	: Hak Kepemilikan Finansial untuk Tanah dan Bangunan Hotel Padjajaran.
Pemilik Aset	: DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran
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 aset 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. Agusno 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			
	- Tanah	3.684	m ²	
	- Bangunan	11.148	m ²	102.735.000.000
	Jumlah			102.735.000.000

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

Tenaga Penilai dan Pelaksana Investigasi	
	
Rendra Juniarzadinata, SSI.	Arya Kusumawijaya Rosyandi, SP.

DAFTAR ISI

	Halaman
– Surat Pengantar	i
– Executive Summary	iii
– Pernyataan Penilai	iv
– Ringkasan Penilaian	vi
– Daftar Isi	vii
I. PENGANTAR UMUM	1
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
II. LAPORAN PENILAIAN	13
❖ PENILAIAN HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL UNTUK TANAH DAN BANGUNAN HOTEL PADJAJARAN	13
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
Lampiran – Lampiran	
▪ Peta Lokasi	
▪ Situasi Tanah dan Bangunan	
▪ Foto-foto Aset	

I. PENGANTAR UMUM

1.1. 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.

1.2. ISI LAPORAN

Bab I. Pengantar Umum;

Dalam bab I 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).

“Pergunaan 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)

14. 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.

15. PEMBERI TUGAS

Pemberi Tugas penilaian ini adalah DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran 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
- Website : www.ciptadana-am.com.



I.6. PENGGUNA LAPORAN

Pengguna laporan penilaian ini adalah DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran 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
- Website : www.ciptadana-am.com.

I.7. IDENTIFIKASI OBYEK PENILAIAN DAN KEPEMILIKAN

Obyek Penilaian dalam lingkup penugasan ini adalah :

Hak Kepemilikan Finansial untuk Tanah seluas ± 3,684 m² dan Bangunan Hotel Padjajaran seluas ± 11,148 m² 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.

L10. 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.

L11. 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**.

L12. 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.

L13. 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.

L14. 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 $\pm 11.148 \text{ m}^2$. Dalam 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.

L15. 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. Varian 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 property 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.

L17. 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**.

L18. 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.

L19. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN

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

1.20. 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 menyangkut 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 penilaian 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 ²	
	- Bangunan	11.148	m ²	102.735.000.000
	Jumlah			102.735.000.000

II.2. IDENTIFIKASI LOKASI

Aset yang dinilai adalah Kepemilikan Finansial untuk Tanah seluas ± 3.684 m² dan Bangunan Hotel Padjajaran seluas ± 11.148 m² 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 Utur No / Tanggal, Bln, Thn	Tanggal Sertifikat / Terdaftar		Tersidih teresat Atas nama	Luas (m ²)
			Diterbitkan	Berakhir		
1	3396	35/Januari/2008, 17 November 2008	15 Desember 2008	11 Mei 2039	PT Bumi Pakuan Permai	733
2	3397	36/Januari/2008, 17 November 2008	15 Desember 2008	11 Mei 2039	PT Bumi Pakuan Permai	1.547
2	3409	33/Januari/2011, 18 November 2011	24 November 2011	21 Oktober 2041	PT Bumi Pakuan Permai	1.404
TOTAL						3.684

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 ± 3.684 m² ini telah berdiri bangunan permanen berupa bangunan Hotel beserta fasilitas dan sarana pelengkap lainnya dengan total luas sesuai fisik sebesar ± 11.148 m² sedangkan sesuai IMB sebesar 9.504,4 m² 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 Alisya 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 Alisya 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 diprakirakan 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 diprakirakan 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 (Balinusa), dan Sumatera.

Gambar 1. Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan IV-2023

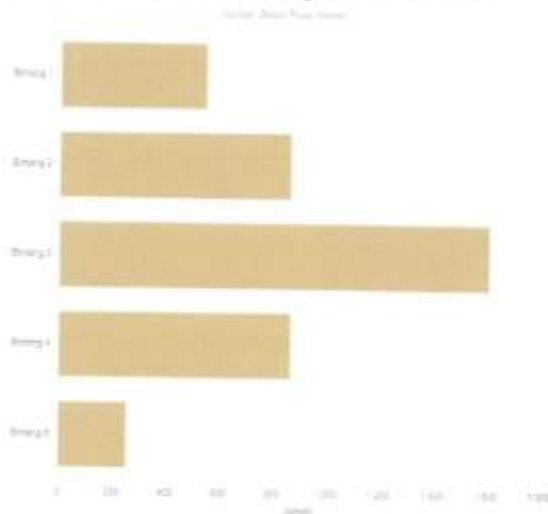


Hotel bintang di Indonesia bertambah sebanyak 25 unit di tahun 2023. Badan Pusat Statistik (BPS) mengungkapkan terdapat 4.129 unit hotel bintang di Indonesia. Dari semuanya itu, jumlah hotel bintang 3 mendominasi dengan total 1.606 unit.

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

No.	Nama dan Alamat Hotel	Jumlah		Lama Tinggal	Tingkat Hunian (%)	Tarif	Fasilitas
		Kamar	Tempat Tidur				
10	WISMA SUDIRMAN Jl. Jenderal Sudirman No. 34A kel. Sempur kec. Bogor tengah Telp. 8341119	23	33	1 Hari	60	187.000 s/d 297.500	AC Kipas Angin Water Heater
11	WISMA GANDA SARI Jl. Veteran No. 97 bogor ke. Panarngin kec. Bogor tengah	12	12	2 Hari	60	60.000	
12	WISMA DUTA PAPANDAYAN Jl. Papandayan No. 8 kel. Babakan kec. Bogor tengah Telp. 8325837	20	20	2 Hari	60	135.000 s/d 165.000	TV AC kamar Mandi Kipas Angin
13	HOTEL BOGOR INN Jl. Kumbang No. 21A Telp. 8328134	20	20	2 Hari	55		TV AC kamar Mandi Kipas Angin
14	WISMA FIRMAN PENSIONE Jl. Paledang No. 48 Bogor Telp. 8323246	10	22	2 Hari	50	100.000 s/d 200.000	Kipas Angin T. Tidur Meja TV AC Kmr. Mandi dalam
15	WISMA MIRAH 1 Jl. RE Martadinata No. 17 kel. Crwaringin kec. Bogor tengah telp. (0251) 8333520	22	22	2 Hari	60	180.000 s/d 260.000	AC, TV/FAN Water Heater Refrigator Bath Room include breakfast
16	WISMA ABU PENSIONE Jl. Mayor oking No. 15 Bogor Telp. 8322893	31	31	2 Hari	50	125.000 s/d 200.000	Kipas Angin AC restaurant
17	WISMA BOGOR PERMAI Jl. Sawojajar No. 38 kel. Pabaton kec. Bogor tengah Telp. 8381633	24	46	2 Hari	55	320.000 s/d 365.000	Water Heater TV AC 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 ²
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 ²
Dibangun tahun	: 2012
Kondisi	: Baik

Akomodasi bangunan adalah sebagai berikut :

Lantai	Luas (m ²)	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
Jumlah	11.148	

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 m² dan Bangunan Hotel Padjajaran seluas ± 11.148 m² berlokasi di Jalan Raya Pajajaran No. 17, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat.

Obyek penilaian 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 m² dan Bangunan Hotel Padjajaran seluas ± 11.148 m² 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)