PROSPEKTUS

Tanggal Emisi	27 Desember 2018
Masa Penawaran	10 Desember 2018 – 27 Desember 2018
Tanggal Pencatatan Pada Bursa Efek Indonesia	***29 Januari 2019***
Tanggal Pembagian Hasil Investasi	(keterangan lebih lanjut mohon merujuk pada Bab I Prospektus ini)

PEMBAHARUAN PROSPEKTUS
DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran

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

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

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

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

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

PENAWARAN UMUM
DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN

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

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

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

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

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

MANAJER INVESTASI

Ciptadana ASSET MANAGEMENT

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

BANK KUSTODIAN

CIMB NIAGA

PT Bank CIMB Niaga Tbk
Menara Sentraya Lt 32
Jl. Iskandarsyah Raya No 1A
Jakarta 12160, Indonesia
Telepon : (021) 250 5151
Faksimili : (021) 252 6757

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

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

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 31 Maret 2026

BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NO. 21 TAHUN 2011
TENTANG OTORITAS JASA KEUANGAN ("UNDANG-UNDANG OJK")

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

UNTUK DIPERHATIKAN

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

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

DAFTAR ISI

I. ISTILAH DAN DEFINISI 4
II. RINGKASAN UMUM 11
2.1 Informasi 11
2.2 Keunggulan Kompetitif 11
2.3 Struktur DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran 13
2.4 Biaya-Biaya 13
2.5 Ringkasan Penjualan 14
III. INFORMASI MENGENAI DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN 15
3.1 Pembentukan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran 15
3.2 DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran 15
3.3 Kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran 16
3.4 Aset Real Estat 16
3.5 Pengelola DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran 17
IV. STRUKTUR DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN 19
V. TUJUAN DAN KEBIJAKAN INVESTASI 20
5.1 Tujuan Investasi 20
5.2 Kebijakan Investasi 20
5.3 Penambahan Investasi 20
5.4 Strategi Investasi 20
5.5 Kebijakan Pembagian Hasil Investasi 22
5.6 Pembatasan Dalam Pengelolaan DIRE 23
5.7 Pembelian, Pengelolaan dan Penjualan Aset Real Estat 23
VI. ASET REAL ESTAT DAN ASET YANG BERKAITAN DENGAN REAL ESTAT DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN 26
6.1 Aset Real Estat 26
6.2 Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dan/atau Instrumen Pasar Uang Atau Portofolio Efek Yang Diterbitkan di Dalam Negeri dan/atau Instrumen Keuangan Lain yang Memperoleh Penetapan OJK Sebagai Efek dan/atau Kas Atau Setara Kas 27
VII. PERKIRAAN PROYEKSI KINERJA 28
VIII. METODE PENILAIAN DAN PENGUMUMAN PENILAIAN ASET REAL ESTAT DAN ASET YANG BERKAITAN DENGAN REAL ESTAT 30
IX. FAKTOR-FAKTOR RISIKO 31
X. HAK-HAK PEMEGANG UNIT PENYERTAAN 35
XI. PERSYARATAN DAN TATA CARA PEMBELIAN UNIT PENYERTAAN 37
XII. PELUNASAN UNIT PENYERTAAN PADA TANGGAL PELUNASAN 39
XIII TATA CARA PENJUALAN UNIT PENYERTAAN 40
XIIV. SKEMA PEMBELIAN DAN PENJUALAN KEMBALI UNIT PENYERTAAN 41
XV. RAPAT UMUM PEMEGANG UNIT PENYERTAAN (RUPUP) 42
XVI. PEMBUBARAN DAN LIKUIDASI DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN 46
XVII. TAHUN BUKU, LAPORAN TAHUNAN DAN LAPORAN KEUANGAN TAHUNAN 49
XVIII. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN DOKUMEN-DOKUMEN YANG TERKAIT 50
XIX. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG TERKAIT 51
XX. PERPAJAKAN 52
XXI. ALOKASI BIAYA 53
XXII. INFORMASI MENGENAI MANAJER INVESTASI 55
XXIII. INFORMASI MENGENAI BANK KUSTODIAN 58
XXIV. INFORMASI MENGENAI SPC 59
XXV. INFORMASI MENGENAI PENILAI 61
XXVI. INFORMASI MENGENAI PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL LAINNYA 62
XXVII. PENDAPAT PENILAI 63
XXVIII LAPORAN KEUANGAN AUDITED 2025 141

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

I. ISTILAH DAN DEFINISI

Afiliasi	Berarti pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Pasar Modal, berarti: a. hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal; b. hubungan antara 1 (satu) pihak dengan pegawai, Direktur, atau Komisaris dari pihak tersebut; c. hubungan antara 2 (dua) perusahaan di mana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota Direksi atau Komisaris yang sama; d. hubungan antara perusahaan dengan suatu pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut; e. hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung oleh pihak yang sama; atau f. hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
Agen Penjual	Berarti Agen Penjual Efek Reksa Dana sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 39/POJK.04/2014 tanggal 30 Desember 2014 perihal Agen Penjual Efek Reksa Dana, beserta penjelasannya dan perubahan-perubahannya serta penggantinya yang mungkin ada di kemudian hari untuk melakukan penjualan Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.
Akuntan	Berarti akuntan publik yang terdaftar di OJK.
Aset Real Estat	Berarti Kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran sebagaimana dirinci dalam Bab VI Prospektus.
Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat	Berarti Kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berbentuk Efek Perusahaan Real Estat yang tercatat di Bursa Efek dan/atau diterbitkan oleh Perusahaan Real Estat. Efek-efek yang diterbitkan oleh SPC dalam rangka investasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran pada Aset Real Estat dengan menggunakan SPC tidak termasuk dalam pengertian Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat.
Bank Kustodian	Berarti Bank Umum yang telah mendapat persetujuan OJK untuk menyelenggarakan kegiatan usaha sebagai Kustodian.
BAPEPAM dan LK	Berarti lembaga yang melakukan pembinaan, pengaturan, dan pengawasan sehari-hari kegiatan Pasar Modal sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Pasar Modal. Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan ("Undang-undang OJK"), sejak tanggal 31 Desember 2012 fungsi, tugas dan wewenang pengaturan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal telah beralih dari BAPEPAM dan LK kepada OJK, sehingga semua rujukan kepada kewenangan BAPEPAM dan LK dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, menjadi kepada OJK.
Bukti Kepemilikan Unit Penyertaan	Berarti bukti kepesertaan Pemegang Unit Penyertaan dalam DIRE KIK, Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yaitu Surat Konfirmasi Transaksi Unit Penyertaan yang berlaku sebagai bukti kepemilikan Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat.
Bursa Efek	Berarti PT Bursa Efek Indonesia.
Daftar Pemegang Unit	Berarti daftar yang memuat keterangan tentang kepemilikan Unit

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

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

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

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

	kurang 99,9% (sembilan puluh sembilan koma sembilan persen) dari modal disetor. Keterangan mengenai SPC tersebut akan dijelaskan secara lebih terperinci pada Bab XXV Prospektus.
Surat Konfirmasi Transaksi Unit Penyertaan	Berarti konfirmasi tertulis dan/atau laporan saldo kepemilikan Unit Penyertaan dalam Rekening Efek yang diterbitkan oleh Pemegang Rekening berdasarkan perjanjian pembukaan Rekening Efek dengan Pemegang Unit Penyertaan, dan konfirmasi tersebut menjadi dasar bagi Pemegang Unit Penyertaan untuk mandapatkan hak-haknya sebagai Pemegang Unit Penyertaan.
Surat OJK Tentang Kebijakan Pembagian Hasil Investasi Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif	Berarti Surat Otoritas Jasa Keuangan Nomor: S-903/PM.21/2018 tanggal 20 Agustus 2018 perihal Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif beserta penjelasannya, dan perubahan-perubahannya dan penggantinya yang mungkin ada di kemudian hari.
Tanggal Emisi	Berarti tanggal dimana Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran diterbitkan dengan Nilai Aktiva Bersih awal DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dihitung sebesar Rp100 (seratus Rupiah). Tanggal Emisi jatuh selambat-lambatnya pada Hari Bursa ke-3 (ketiga) setelah berakhirnya Masa Penawaran.
Tanggal Pelunasan	Berarti suatu tanggal di mana seluruh Aset Real Estat dalam portofolio investasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran telah dijual kepada pihak lain dan Manajer Investasi bermaksud untuk tidak menggunakan atau tidak dapat menggunakan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran lagi untuk melakukan investasi dalam Aset Real Estat karena sebab apapun, dan keadaan tersebut telah berlangsung berturut-turut selama maksimum 6 (enam) bulan, hal mana karenanya Manajer Investasi untuk kepentingan Pemegang Unit Penyertaan wajib membeli kembali seluruh Unit Penyertaan yang masih dimiliki oleh Pemegang Unit Penyertaan dengan harga yang ditetapkan berdasarkan Nilai Aktiva Bersih DIRE KIK DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran pada Tanggal Pelunasan tersebut. Tanggal Pelunasan jatuh pada Hari Bursa yang tanggalnya akan diberitahukan oleh Manajer Investasi selambat- lambatnya 1 (satu) bulan sebelumnya.
Tanggal Pengumuman Kinerja Keuangan Triwulanan	Berarti tanggal-tanggal di mana Manajer Investasi akan mengumumkan kinerja keuangan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, yaitu jatuh pada setiap tanggal-tanggal sebagai berikut: - 15 Maret atas kinerja 1 Oktober – 31 Desember sebelumnya - 15 Mei atas kinerja 1 Januari – 31 Maret sebelumnya - 15 Agustus atas kinerja 1 April – 30 Juni sebelumnya - 15 November atas kinerja 1 Juli – 30 September sebelumnya Apabila Tanggal Pengumuman Kinerja Keuangan Triwulanan jatuh bukan pada Hari Bursa maka akan dimundurkan ke tanggal berikutnya yang merupakan Hari Bursa terdekat.
Tanggal Pembagian Hasil Investasi	Berarti tanggal-tanggal di mana Manajer Investasi sesuai dengan kewenangannya berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif dapat membagikan hasil investasi sesuai dengan Kebijakan Pembagian Hasil Investasi. Tanggal-Tanggal Pembagian Hasil Investasi jatuh pada tanggal yang ditentukan oleh Manajer Investasi dengan ketentuan dalam hal DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran memperoleh keuntungan, hasil investasi akan dibagikan minimal 1 (satu) kali dalam setahun.
Tanggal Pengumuman Nilai Aktiva Bersih	Berarti tanggal-tanggal di mana Manajer Investasi akan mengumumkan Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran paling

	sedikit 1 (satu) bulan sekali. Pemberitahuan Nilai Aktiva Bersih bulan yang bersangkutan akan dilaksanakan paling lambat 45 (empat puluh lima) hari setelah akhir bulan tersebut, yang tanggalnya akan ditentukan oleh Manajer Investasi. Apabila suatu Tanggal Pemberitahuan Nilai Aktiva Bersih dilakukan kurang dari satu bulan setelah suatu Tanggal Pembagian Hasil Investasi, perhitungan Nilai Aktiva Bersih akan disesuaikan dengan hasil investasi yang dibagikan pada Tanggal Pembagian Hasil Investasi tersebut. Tanggal Pemberitahuan Nilai Aktiva Bersih akan jatuh pada Hari Bursa.
Undang-Undang Pasar Modal	Berarti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.
Unit Penyertaan	Berarti Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat yaitu Efek sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-Undang Pasar Modal yang menunjukkan bagian kepentingan setiap pihak dalam portofolio investasi/kekayaan kolektif berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran. Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang terdaftar pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian merupakan bukti penyertaan investasi yang sah dan mengikat dan memberikan hak kepada Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran untuk menerima pembayaran dan hak-hak lainya berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

II. RINGKASAN UMUM

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

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

2.1 Informasi Mengenai DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran

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

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

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

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

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

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

2.2 Keunggulan Kompetitif

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

a. Masih terbatasnya DIRE KIK yang ditawarkan di Indonesia

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

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

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

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

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

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

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

c. Potensi pertumbuhan akuisisi yang kuat

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

d. Imbal Hasil yang stabil

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

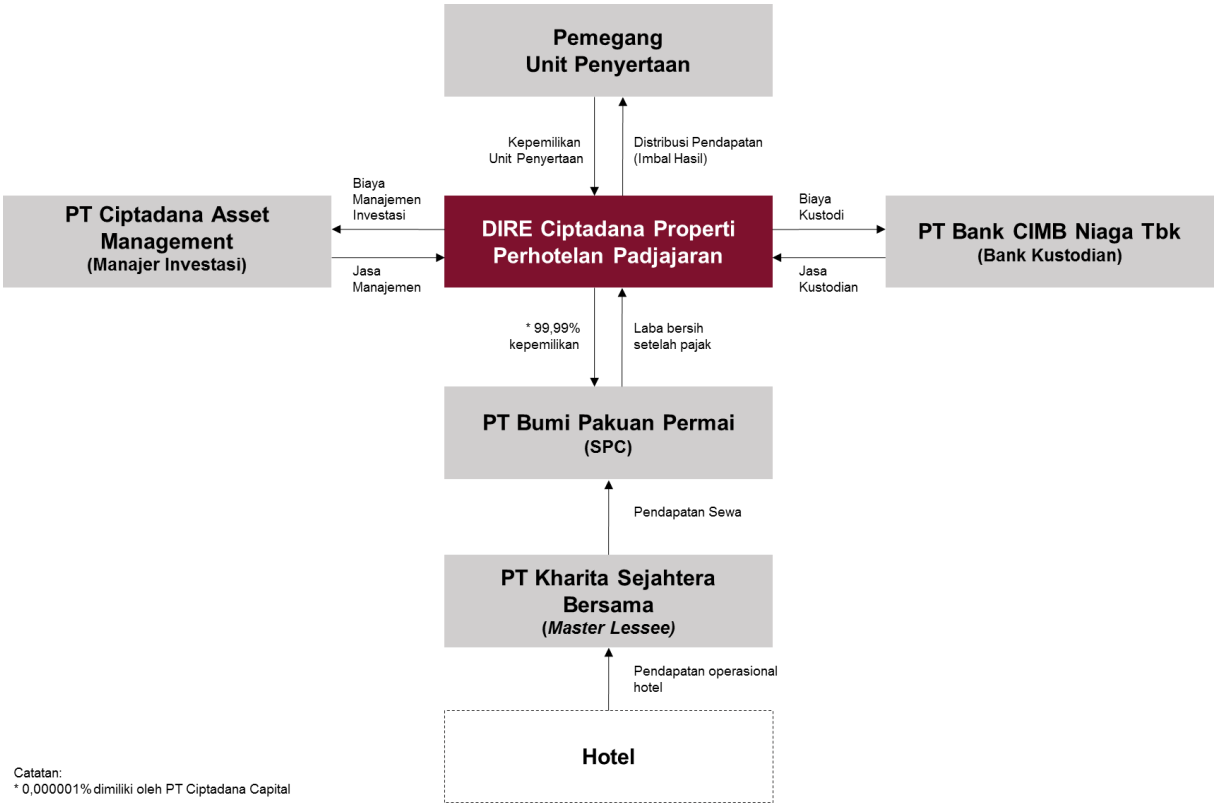
e. Biaya Manajer Investasi disusun untuk memberikan insentif dan mensejajarkan kepentingan Manajer Investasi dan Pemegang Unit Penyertaan

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

f. Personil yang kompeten dan berpengalaman

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

2.3 Struktur DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran



2.4 Biaya-Biaya

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

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

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

Jenis Biaya	Jumlah
Imbalan Jasa Manajer Investasi	– Biaya tetap sebesar maksimum 0,15% (nol koma satu lima persen) tahun dari Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berdasarkan 365 (tiga ratus enam puluh lima) Hari Kalender per tahun atau 366 (tiga ratus enam puluh enam) Hari Kalender per tahun untuk tahun kabisat dan Dibayarkan pada setiap bulan; – Biaya kinerja (*performance*) sebesar maksimum 1,25% (satu koma dua lima persen) per tahun yang dihitung secara harian dari *Net Property Income*, berdasarkan 365 (tiga ratus enam puluh lima) Hari Kalender per tahun atau 366 (tiga ratus enam puluh enam) Hari Kalender per tahun untuk tahun kabisat dan dibayarkan pada setiap Tanggal Pembagian Hasil Investasi.
Imbalan Jasa Bank Kustodian	Maksimum 0,08% (nol koma nol delapan persen) per tahun dihitung secara harian dari Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berdasarkan 365 (tiga ratus enam puluh lima) Hari Kalender per tahun atau 366 (tiga ratus enam puluh enam) Hari Kalender per tahun untuk tahun kabisat dan dibayarkan pada setiap bulan.

2.5 Ringkasan Penjualan

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

[1] Harga Pembelian Aset Real Estat termasuk BPHTB

III. INFORMASI MENGENAI DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN

3.1 Pembentukan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran

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

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

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

3.2 DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran

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

3.4 Aset Real Estat

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

Alamat:	Jalan Raya Pajajaran No. 17, Kecamatan Bantarjati, Kelurahan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, Indonesia
Tahun Operasional	2012
Sertifikat Tanah	HGB No. 3396 seluas 733 m^2, HGB No. 3397 seluas 1.547m^2 dan HGB No. 3409 seluas 1.404m^2
Luas Tanah	3.684 m^2
Luas Bangunan	11.148 m^2
Jumlah Lantai	7 lantai bangunan (± 21 meter)
Peruntukan Bangunan	Hotel
Hasil Penilaian Penilai[1]	Rp 97.889.300.000,-

Catatan:
1) Berdasarkan laporan KJPP Dino Farid & Rekan tanggal 31 Desember 2025

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

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

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

3.6 Pengelola DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran

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

a. Komite Investasi

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

Ketua Komite : Herdianto Budiarto
Anggota : Rianty Komarudin

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

- Herdianto Budiarto ketua Komite Investasi adalah lulusan Universitas Indonesia tahun 1992, dengan program studi Magister Manajemen. Saat ini Herdianto menjabat sebagai Direktur Investasi PT Ciptadana Asset Management. Sebelum bergabung dengan PT Ciptadana Asset Management pada Desember 2020, Herdianto memiliki pengalaman selama 9 (Sembilan) tahun sebagai Direktur di beberapa perusahaan Manajer Investasi, seperti : PT Yuanta Asset Management, PT Avrist Asset Management dan PT Credit Suisse Investment Management. Herdianto telah memperoleh izin perorangan dari Otoritas Pasar Modal sebagai Wakil Manajer Investasi berdasarkan Keputusan Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan No. KEP-429/PM.021/PJ-WMI/TTE/2024 tanggal 7 Oktober 2024.

- Rianty Komarudin adalah lulusan Saint Xavier University, Chicago Illinois USA dengan gelar MBA jurusan Financial & Practice pada tahun 1999. Saat ini Rianty menjabat sebagai Direktur Utama PT Ciptadana Asset Management. Sebelum bergabung dengan PT Ciptadana Asset Management, Rianty mempunyai pengalaman di PT Manulife Aset Manajemen Indonesia sebagai Head of National Account selama 2 (dua) tahun dan sebagai Head of Fixed Income selama 7 (tujuh) tahun; sebelumnya pernah bekerja di ABN AMRO. Rianty telah memperoleh izin perorangan dari otoritas Pasar Modal sebagai Wakil Manajer Investasi berdasarkan SK Dewan Komisioner OJK No. KEP-591/PM.021/PJ-WMI/TTE/2025, tanggal 06 Agustus 2025.

b. Tim Pengelola Investasi

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

Tim Pengelola Investasi terdiri dari :

Ketua Tim : Edi Krisdianto
Anggota : Andrian Winoto

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

- **Edi Krisdianto** lulus di tahun 2005 dari Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia. Saat ini Edi menjabat sebagai Koordinator Fungsi Investasi dan Riset di PT Ciptadana Asset Management. Sebelum bergabung dengan PT Ciptadana Asset Management, Edi memiliki pengalaman sebagai Koordinator Fungsi Investasi di PT Jisawi Jiwas, saat ini bernama PT Corpus Kapital Manajemen selama 5 (lima) tahun. Edi telah memperoleh izin perorangan dari Otoritas Pasar Modal sebagai Wakil Manajer Investasi berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisioner OJK No. KEP-165/PM.021/PJ-WMI/TTE/2025, tanggal 7 Maret 2025.

- **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-648/PM.021/PJ-WMI/TTE/2025, tanggal 26 Agustus 2025.

IV. STRUKTUR DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN

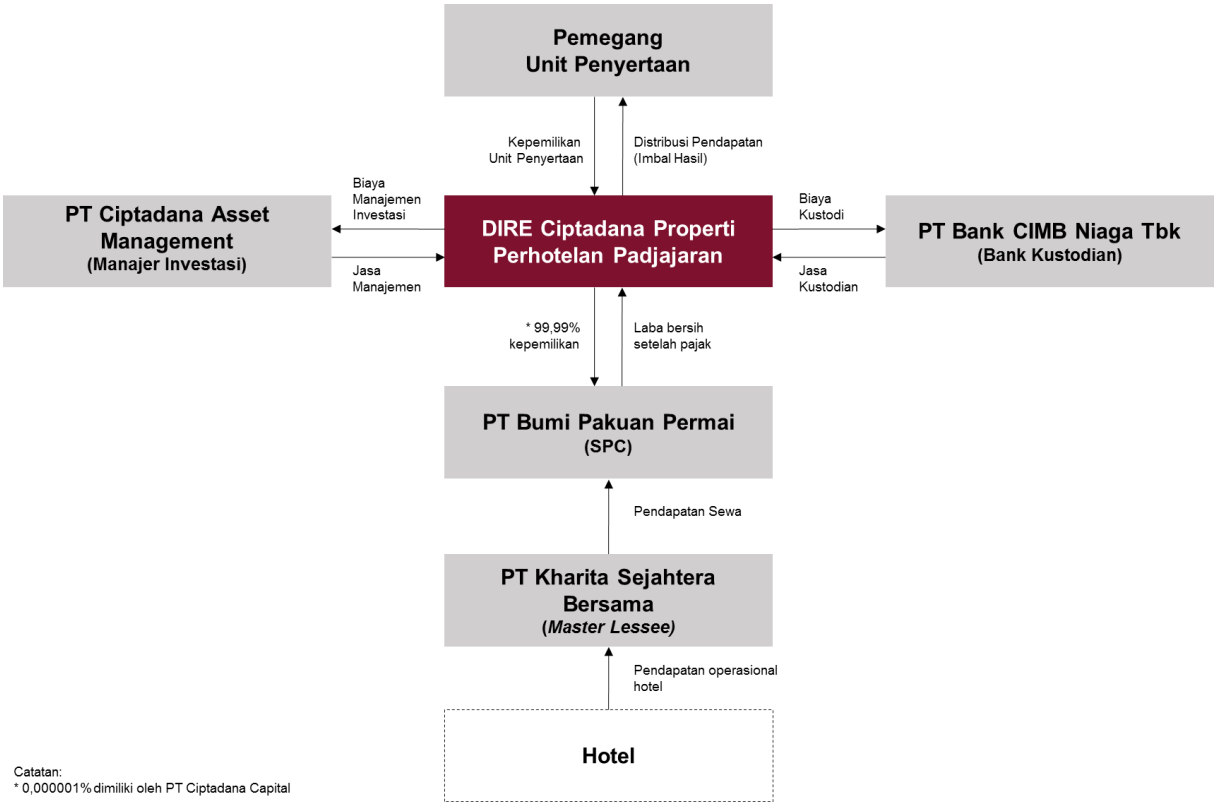
Diagram di bawah ini menggambarkan hubungan antara Pemegang Unit Penyertaan, Manajer Investasi dan Bank Kustodian dari DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang akan terjadi setelah selesainya transaksi pembelian Aset Real Estat.

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

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

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

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



V. TUJUAN DAN KEBIJAKAN INVESTASI

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

5.1 Tujuan Investasi

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

5.2 Kebijakan Investasi

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

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

5.3 Penambahan Investasi

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

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

5.4 Strategi Investasi

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

a. Strategi pertumbuhan melalui akuisisi

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

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

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

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

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

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

i. Dampak terhadap distribusi pendapatan

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

ii. Peluang untuk menciptakan nilai tambah

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

iii. Lokasi

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

iv. Diversifikasi geografis

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

v. Kualitas manajemen

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

vi. Kinerja finansial dan profil operasional

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

vii. Spesifikasi gedung dan fasilitas gedung

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

viii. Laporan teknis, lingkungan dan survei tanah

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

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

b. Secara aktif melakukan peningkatan kualitas aset dan strategi manajemen

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

i. Pekerjaan penambahan dan perubahan, termasuk pekerjaan yang dilakukan dengan tujuan memperbesar ukuran dan kapasitas gedung serta efisiensi tata letak gedung;

ii. Meningkatkan keunggulan kompetitif properti untuk mengoptimalkan sewa dan melakukan proyek untuk meningkatkan kualitas properti demi mempertahankan posisi kompetitif properti tersebut;

iii. Mempromosikan posisi properti dalam portofolio DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran atau meningkatkan profil properti tersebut dalam portofolio DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran melalui strategi pemasaran, penempatan posisi dan merek properti.

c. Manajemen Risiko

Tujuan Manajer Investasi dalam rangka manajemen risiko adalah:

i. Mempertahankan neraca yang kuat dengan menjaga rasio utang terhadap modal;

ii. Memperoleh sumber dana yang beragam dari lembaga keuangan dan pasar modal seiring dengan peluang akuisisi dan ekspansi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;

iii. Mengadopsi strategi manajemen risiko yang pro-aktif sehubungan dengan fluktuasi suku bunga;

iv. Mengelola risiko nilai tukar mata uang dengan melakukan transaksi lindung nilai, jika dibutuhkan.

5.5 Kebijakan Pembagian Hasil Investasi

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6 Pembatasan Dalam Pengelolaan DIRE

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

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

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

5.7 Pembelian, Pengelolaan dan Penjualan Aset Real Estat

a. Dalam rangka pengambilalihan dan kepemilikan Aset Real Estat oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, Manajer Investasi wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

    i. Pengambilalihan Aset Real Estat oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berupa pengambilalihan kepemilikan Real Estat secara langsung maupun melalui SPC termasuk hak-hak yang melekat di atasnya, kepentingan dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan aset dimaksud atau hak atas pengelolaan Real Estat oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

    ii. Pengambilalihan Aset Real Estat oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berupa kepemilikan pengendalian Efek bersifat ekuitas yang diterbitkan oleh perusahaan yang memiliki, menguasai, atau memiliki pengendalian atas Aset Real Estat dilakukan dengan memastikan aspek pengendalian DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dalam perusahaan yang diambil alih termasuk pengendalian atas distribusi pendapatan kepada DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;

iii. Aset Real Estat tidak dapat dialihkan dari Kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran kecuali jika:

- Manajer Investasi dan Bank Kustodian secara bersama-sama telah secara tertulis saling menyetujui pengalihan; dan
- Aset Real Estat telah mendapat penilaian dari Penilai.

iv. Aset Real Estat yang dimiliki baik secara langsung ataupun secara tidak langsung yang pendapatannya signifikan terhadap pendapatan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dilarang dialihkan dari portofolio DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, kecuali jika:

1) Manajer Investasi dan Bank Kustodian secara bersama-sama telah saling menyetujui pengalihan;
2) mendapat persetujuan dalam RUPUP; dan
3) aset telah mendapat penilaian dari Penilai

v. DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dilarang mengalihkan aset Real Estat pada harga atau nilai lebih rendah dari 90% (sembilan puluh persen) dari harga atau nilai yang dibuat oleh Penilai, dan tanggal penilaian terakhir dari Penilai tidak lebih dari 6 (enam) bulan sebelum tanggal Aset Real Estat tersebut dialihkan.

b. DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dilarang mengalihkan Aset Real Estat yang dimiliki dalam periode paling kurang 2 (dua) tahun, kecuali:

a) Manajer Investasi secara jelas menginformasikan kepada Pemegang Unit Penyertaan alasan rasional masa kepemilikan kurang dari 2 (dua) tahun; dan
b) lebih dari 1/2 (satu per dua) Pemegang Unit Penyertaan dari seluruh jumlah Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang beredar telah memberikan persetujuannya dalam RUPUP DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

c. DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat berinvestasi dengan menggunakan SPC.

Dalam melaksanakan pengelolaan Aset Real Estat, Manajer Investasi dapat menunjuk badan hukum Indonesia pengelola properti untuk melaksanakan pengelolaan bangunan yang merupakan bagian dari DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran. Penunjukan badan hukum Indonesia pengelola properti tersebut wajib didukung dengan perjanjian yang baik, wajar dan tidak merugikan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran. Pengelola properti tersebut sepenuhnya merupakan tanggung jawab Manajer Investasi.

d. DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat mengalihkan kepemilikannya atas Aset Real Estat baik secara langsung ataupun melalui penjualan SPC, yang menurut pertimbangan Manajer Investasi adalah terbaik untuk DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

e. Seluruh dana yang digunakan untuk pembelian dan pengelolaan, serta seluruh dana yang diperoleh dari pengelolaan dan penjualan Aset Real Estat disimpan di Bank Kustodian.

f. Manajer Investasi untuk kepentingan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat melakukan pembelian Aset Real Estat dimana perusahaan pemilik aset merupakan afiliasi Manajer Investasi atau pembelian Efek yang diterbitkan oleh Pihak yang terafiliasi dengan Manajer Investasi atau Pihak yang terlibat dalam pembentukan dan/atau pengelolaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran,dengan ketentuan transaksi pembelian wajib dilakukan dalam kondisi *arm's length* dimana transaksi antar para Pihak dilakukan secara independen dan pada harga yang wajar.

g. DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat melakukan penerbitan Efek bersifat utang atau meminjam dana hanya untuk kepentingan pembelian aset Real Estat yang telah menghasilkan pendapatan, dan dengan ketentuan sebagai berikut:
a) Nilai Efek bersifat utang yang dapat diterbitkan atau besaran pinjaman sebagaimana dimaksud pada paling banyak 45% (empat puluh lima persen) dari nilai Aset Real Estat yang akan dibeli;
b) Penerbitan Efek bersifat utang atau peminjaman dana untuk pembelian aset Real Estat yang pertama kali wajib dimuat dalam Prospektus;

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

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

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

6.1 Aset Real Estat

6.1.1 Keterangan tentang Aset Real Estat

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

Alamat	:	Jalan Raya Pajajaran No. 17, Kecamatan Bantarjati, Kelurahan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, Indonesia
Tahun Operasional	:	2012
Sertifikat Tanah	:	HGB No. 3396 seluas 733 m^2, HGB No. 3397 seluas 1.547m^2 dan HGB No. 3409 seluas 1.404m^2
Luas Tanah	:	3.684 m^2
Luas Bangunan	:	11.148 m^2
Jumlah Lantai	:	7 lantai bangunan (± 21 meter)
Peruntukan Bangunan	:	Hotel
Hasil Penilaian Penilai[1]	:	Rp 97.889.300.000,-

Catatan:
1) Berdasarkan laporan KJPP Dino Farid & Rekan per tanggal 31 Desember 2025

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

6.1.2 Profil Penyewa dan Masa Sewa

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

Penyewa	Pendapatan per tahun (dalam Rupiah)	Masa Sewa
PT Kharita Sejahtera Bersama ("PT KSB")	11.318.181.819	15 tahun

6.1.3 Target Pangsa Pasar

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

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

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

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

VII. PERKIRAAN PROYEKSI KINERJA

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

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

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

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

Asumsi

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

- Proyeksi Tahun Pertama
  Asumsi Proyeksi Tahun Pertama adalah perkiraan untuk periode 12 (dua belas) bulan sejak Tanggal Emisi.

- Pendapatan
  Pendapatan adalah total dari pendapatan sewa.

[1] Harga Pembelian Aset Real Estat termasuk BPHTB

- Beban Usaha
  Beban usaha yang diperhitungkan dalam proyeksi kinerja keuangan adalah biaya profesional seperti biaya auditor, biaya penilai, dan lain-lain.

- Imbal Hasil Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat
  Diasumsikan tidak ada Imbal Hasil Aset yang berkaitan dengan Real Estat.

- Biaya Manajer Investasi

  Biaya Manajer Investasi adalah biaya yang dibayarkan kepada Manajer Investasi terkait dengan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran. Komponen biaya ini terbagi menjadi 2, yaitu:

  (1) Biaya tetap yaitu 0,15% (nol koma satu lima persen) per tahun dihitung secara harian dari Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berdasarkan 365 (tiga ratus enam puluh lima) Hari Kalender per tahun atau 366 (tiga ratus enam puluh enam) Hari Kalender per tahun untuk tahun kabisat dan dibayarkan pada setiap bulan;
  (2) Biaya kinerja (*performance*) sebesar maksimum 1,25% (satu koma dua lima persen) per tahun yang dihitung secara harian dari *Net Property Income*, berdasarkan 365 (tiga ratus enam puluh lima) Hari Kalender per tahun atau 366 (tiga ratus enam puluh enam) Hari Kalender per tahun untuk tahun kabisat dan dibayarkan pada setiap Tanggal Pembagian Hasil Investasi.

- Jumlah Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran
  Jumlah Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang dikeluarkan sejumlah 1.050.000.000 (satu miliar lima puluh juta) Unit Penyertaan, dengan harga per Unit Penyertaan sebesar Rp100 (seratus Rupiah).

- Harga Pembelian Aset Real Estat
  Aset Real Estat yang disertakan dalam DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dalam Prospektus ini dibeli di harga Rp105 miliar[1].

[1] Harga Pembelian Aset Real Estat termasuk BPHTB

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

8.1 Manajer Investasi wajib melakukan penilaian atas Aset Real Estat secara berkala paling kurang 1 (satu) tahun sekali.

8.2 Seluruh penilaian Aset Real Estat sebagaimana dimaksud dalam angka 8.1 diatas wajib dilakukan oleh Penilai yang ditunjuk oleh Manajer Investasi dan disetujui Bank Kustodian.

8.3 Penilai yang melakukan penilaian Aset Real Estat sebagaimana dimaksud dalam angka 8.2 di atas wajib bersikap obyektif, independen dan tidak ter-Afiliasi dengan:

i. DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, Manajer Investasi, Bank Kustodian dan Pemegang saham pengendali dari DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;
ii. Profesi Penunjang Pasar Modal yang memberikan jasa pada DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;
iii. Perusahaan Real Estat yang sedang bertransaksi Real Estat dengan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;
iv. Direktur, komisaris, dan semua pegawai Pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam butir (i), (ii) dan (iii) diatas; dan
v. Pihak-pihak lain yang terkait dengan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

8.4 Penilaian atas Aset Real Estat tersebut diatas wajib dilaporkan kepada OJK serta diumumkan kepada publik paling kurang dalam satu surat kabar yang berperedaran nasional dan dalam situs elektronik (*website)* Manajer Investasi paling lambat akhir bulan ke-3 (tiga) setelah tahun buku DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berakhir.

8.5 Penilaian Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat wajib dilakukan oleh Manajer Investasi dengan mengacu pada Peraturan Nomor IV.C.2 tentang Nilai Pasar Wajar dan Efek dalam Portofolio Reksa Dana dan wajib diumumkan kepada Pemegang Unit Penyertaan melalui situs elektronik (website) Manajer Investasi, paling kurang 1 (satu) bulan sekali.

IX. FAKTOR-FAKTOR RISIKO

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

9.1 Risiko Terkait Operasional DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran

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

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

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

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

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

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

b. Risiko terkait pembayaran sewa dari penyewa tunggal

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

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

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

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

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

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

d. Risiko penarikan utang

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2 Risiko Kerusakan Properti Akibat *Force Majeure*

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

9.3 Risiko Perubahan Kondisi Ekonomi, Politik dan Peraturan

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

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

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

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

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

9.5 Risiko Operasi Terkait dengan Sektor Usaha Perhotelan dan Pariwisata

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

9.6 Risiko Atas Kepemilikan Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran

a. Risiko likuiditas Unit Penyertaan

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

b. Risiko harga Unit Penyertaan yang dapat berfluktuasi

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

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

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

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

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

X. HAK-HAK PEMEGANG UNIT PENYERTAAN

10.1 Hak Mendapatkan bukti kepemilikan Unit Penyertaan

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

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

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

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

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

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

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

10.5 Hak memperoleh laporan keuangan Tahunan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran

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

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

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

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

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

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

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

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

XI. PERSYARATAN DAN TATA CARA PEMBELIAN UNIT PENYERTAAN

11.1 Pembelian Unit Penyertaan pada Masa Penawaran

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

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

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

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

11.2 Tata cara permohonan pembelian Unit Penyertaan pada Masa Penawaran

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

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

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

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

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

11.3 Harga pembelian Unit Penyertaan Pada Masa Penawaran

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

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

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

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

11.4 Syarat Pembayaran

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

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

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

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

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

11.5 Unit Penyertaan Diperdagangkan di Bursa Efek

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

XII. PELUNASAN UNIT PENYERTAAN PADA TANGGAL PELUNASAN

12.1 Pelunasan Unit Penyertaan pada Tanggal Pelunasan

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

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

12.2 Prosedur Pelunasan Unit Penyertaan pada Tanggal Pelunasan

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

12.3 Harga Pelunasan Unit Penyertaan pada Tanggal Pelunasan

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

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

12.4 Pembayaran Pelunasan Unit Penyertaan

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

XIII. TATA CARA PENJUALAN UNIT PENYERTAAN

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

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

XIV. SKEMA PEMBELIAN DAN PENJUALAN KEMBALI UNIT PENYERTAAN

14.1 Skema Pembelian Unit Penyertaan pada Masa Penawaran



14.2 Skema Penjualan kembali Unit Penyertaan



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

XV. RAPAT UMUM PEMEGANG UNIT PENYERTAAN (RUPUP)

15.1 RUPUP dapat diselenggarakan atas usulan:

a. Manajer Investasi; atau

b. Bank Kustodian; atau

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

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

a. Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian melanggar ketentuan dalam Kontrak Investasi Kolektif; dan/atau

b. menyetujui perubahan atas Kontrak Investasi Kolektif sepanjang menyangkut kepentingan Pemegang Unit Penyertaan dan selain karena diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku atau diperintahkan oleh instansi yang berwenang; dan/atau

c. penggantian Manajer Investasi dalam hal Manajer Investasi mengundurkan diri; dan/atau

d. penggantian Bank Kustodian dalam hal Bank Kustodian mengundurkan diri atau diganti oleh Manajer Investasi; dan/atau

e. terjadi permasalahan dengan Manajer Investasi, termasuk dalam hal Manajer Investasi tidak dapat melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebaik mungkin untuk kepentingan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran; dan/atau

f. menyetujui pembubaran dan likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran sebagaimana dimaksud dalam Bab XVII Prospektus; dan/atau

g. menyetujui untuk melakukan investasi pada Aset Real Estat yang belum termasuk dalam Aset Real Estat yang dinyatakan dalam Prospektus dan investasi pada aset lainnya yang tidak tercatat di Bursa Efek; dan/atau

h. menyetujui penerbitan Efek Bersifat Utang atau peminjaman dana untuk pembelian Aset Real Estat yang kedua dan seterusnya; dan/atau

i. menyetujui pengalihan Aset Real Estat dari Portofolio DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang dimiliki baik secara langsung ataupun secara tidak langsung yang pendapatannya signifikan terhadap pendapatan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran; dan/atau

j. menyetujui pengalihan Aset Real Estat dari Portofolio DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang dimiliki baik secara langsung ataupun secara tidak langsung dalam kurun waktu kurang dari 2 (dua) tahun; dan/atau

k. Menyetujui rencana Manajer Investasi untuk meminta penghapusan pencatatan kepada Bursa Efek dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku mengenai penghapusan pencatatan (*delisting*) di Bursa Efek.

15.3 Tata cara penyelenggaraan RUPUP:

a. RUPUP dapat diadakan ditempat kedudukan Manajer Investasi atau Bank Kustodian atau di gedung/bangunan kantor Manajer Investasi atau Bank Kustodian atau tempat lain yang disepakati bersama oleh para Pemegang Unit Penyertaan di dalam wilayah Republik Indonesia;

b. Manajer Investasi wajib melakukan pemanggilan RUPUP kepada Pemegang Unit Penyertaan dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum tanggal RUPUP dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal penyelenggaraan RUPUP, paling sedikit melalui 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, situs elektronik (*website*) Bursa Efek dan situs elektronik (*websites*) Manajer Investasi;

c. Manajer Investasi wajib melakukan pemanggilan RUPUP kepada Pemegang Unit Penyertaan dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum tanggal RUPUP dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal penyelenggaraan RUPUP, paling sedikit melalui 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, situs elektronik (website) Bursa Efek dan situs elektronik (website) Manajer Investasi;

d. Agenda RUPUP tersebut wajib disampaikan terlebih dahulu kepada OJK paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum pemanggilan RUPUP, namun tidak termasuk tanggal pemanggilan RUPUP.

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

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

e. Panggilan untuk RUPUP harus mencantumkan tempat, waktu penyelenggaraan, prosedur serta agenda RUPUP;

f. RUPUP dipimpin dan diketuai oleh Manajer Investasi. Dalam hal Manajer Investasi tidak dapat melakukan atau menolak memimpin dan mengetuai RUPUP, maka para Pemegang Unit Penyertaan yang hadir memilih salah satu di antara mereka untuk memimpin dan mengetuai RUPUP, berdasarkan suara terbanyak;

g. Pemegang Unit Penyertaan yang berhak hadir dalam RUPUP adalah pemegang Unit Penyertaan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Unit Penyertaan pada Bank Kustodian pada 7 (tujuh) Hari Kerja sebelum tanggal penyelenggaraan RUPUP;

h. Pemegang Unit Penyertaan yang menghadiri RUPUP wajib memperlihatkan Surat Konfirmasi Transaksi Unit Penyertaan kepada Manajer Investasi atau Manajer Investasi akan mencocokkan dengan Daftar Pemegang Unit Penyertaan yang dikeluarkan oleh Bank Kustodian;

i. Setiap Unit Penyertaan memberikan hak kepada Pemegangnya untuk mengeluarkan satu suara;

j. Suara dikeluarkan dengan tertulis dan ditandatangani oleh Pemegang Unit Penyertaan yang bersangkutan;

k. Suara blanko atau abstain dan suara yang tidak sah dianggap tidak dikeluarkan;

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

15.4 Tata Cara Pelaksanaan RUPUP:

RUPUP akan dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

a. RUPUP dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Unit Penyertaan yang mewakili sedikitnya 1/2 (satu per dua) dari jumlah Unit Penyertaan yang diterbitkan dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) dari jumlah Unit Penyertaan yang hadir dalam RUPUP;

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

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

c. RUPUP untuk menyetujui penerbitan Efek Bersifat Utang atau peminjaman dana untuk pembelian Aset Real Estat yang kedua dan seterusnya sebagaimana dimaksud dalam butir 15.2 huruf h Prospektus, sah apabila RUPUP dihadiri oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari seluruh jumlah Unit Penyertaan yang beredar dan disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh Unit Penyertaan yang hadir;

d. RUPUP untuk menyetujui pengalihan Aset Real Estat dari Portofolio DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang dimiliki baik secara langsung ataupun secara tidak langsung dalam kurun waktu kurang dari 2 (dua) tahun sebagaimana dimaksud dalam butir 15.2 huruf h Prospektus, sah apabila lebih dari 1/2 (satu per dua) Pemegang Unit Penyertaan dari seluruh jumlah Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang beredar telah memberikan persetujuannya dalam RUPUP DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

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

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

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

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

15.9 Dalam hal pemanggilan RUPUP sebagaimana dimaksud dalam butir 15.8 diatas memuat informasi atas perubahan tanggal penyelenggaraan RUPUP dan/atau penambahan mata acara RUPUP, Manajer Investasi akan melakukan pemanggilan ulang RUPUP.

15.10 Atas penyelenggaraan RUPUP wajib dibuatkan Berita Acara RUPUP yang dibuat oleh Notaris sebagai alat bukti yang sah dan mengikat. Manajer Investasi wajib menyampaikan 1 (satu) salinan Berita Acara RUPUP tersebut kepada OJK paling lambat 2 (dua) Hari Bursa sejak tanggal Berita Acara RUPUP tersebut.

15.11 Keputusan dan pelaksanaan keputusan RUPUP mengikat bagi semua Pemegang Unit Penyertaan, Manajer Investasi dan Bank Kustodian sepanjang sesuai dengan Kontrak Investasi Kolektif dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta memperhatikan adanya persetujuan dan kebijakan OJK.

15.12 Apabila ketentuan-ketentuan mengenai RUPUP ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal, maka peraturan perundang-undangan tersebut berlaku.

15.13 Seorang Pemegang Unit Penyertaan dapat diwakili dalam RUPUP berdasarkan Surat Kuasa. Surat Kuasa untuk menunjuk seorang Kuasa harus dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh pihak yang menunjuk atau Kuasanya yang diberi wewenang secara sah dan tertulis, apabila pihak yang menunjuk merupakan sebuah badan hukum, wajib dibubuhi stempel perusahaan atau ditandatangani oleh pejabat atau Kuasanya yang diberi wewenang sesuai dengan anggaran dasarnya secara sah dan tertulis. Pihak yang ditunjuk untuk bertindak sebagai Kuasa tidak perlu merupakan Pemegang Unit Penyertaan.

15.14 Surat Kuasa dapat berbentuk seperti di bawah ini atau dalam bentuk lainnya yang disetujui oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian:

> “Saya/Kami _____ yang beralamat di _____ sebagai Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dengan ini menunjuk _____ yang beralamat di _____ sebagai Kuasa saya/kami untuk mengeluarkan suara untuk dan atas nama saya/kami sebanyak _____ Unit Penyertaan dalam Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang akan diselenggarakan pada tanggal _____ bulan_____dan dalam setiap penundaannya. Demikianlah surat kuasa ini saya buat pada tanggal _____bulan_____”.

15.15 Suara yang diberikan berdasarkan Surat Kuasa harus selalu dianggap sah, meskipun pihak pemberi kuasa telah meninggal atau menjadi tidak waras atau mencabut Surat Kuasa tersebut atau telah terjadi pengalihan atas Unit Penyertaan yang bersangkutan dengan Surat Kuasa tersebut, selama tidak ada pemberitahuan tertulis mengenai hal tersebut.

XVI. PEMBUBARAN DAN LIKUIDASI DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN

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

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

a. diperintahkan oleh OJK sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal; atau

b. Manajer Investasi dan Bank Kustodian telah sepakat untuk membubarkan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dengan terlebih dahulu memperoleh persetujuan tertulis dari seluruh Pemegang Unit Penyertaan. Dalam hal tidak ada Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran maka tidak diperlukan persetujuan dari Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.

16.2 Proses pembubaran dan likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran

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

a. Menyampaikan pembubaran, likuidasi, dan rencana pembagian hasil likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran kepada seluruh Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran paling lambat 10 (sepuluh) Hari Kerja sejak diperintahkan OJK, dan pada hari yang sama memberitahukan secara tertulis kepada Bank Kustodian untuk menghentikan perhitungan Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;

b. menginstruksikan kepada Bank Kustodian untuk membayarkan hasil likuidasi yang menjadi hak Pemegang Unit Penyertaan dengan ketentuan perhitungannya dilakukan secara proporsional dari Nilai Aktiva Bersih pada saat pembubaran dan hasil likuidasi tersebut diterima Pemegang Unit Penyertaan; dan

c. menyampaikan laporan hasil pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran kepada OJK paling lambat 180 (seratus delapan puluh) Hari Kerja sejak diperintahkan pembubaran oleh OJK dengan dokumen sebagai berikut:
   1. laporan hasil pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dengan dilengkapi pendapat dari konsultan hukum yang terdaftar di OJK;
   2. laporan keuangan terkait pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang diaudit oleh akuntan yang terdaftar di OJK; dan
   3. akta pembubaran dan likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dari notaris yang terdaftar di OJK.

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

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

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

      dan pada hari yang sama menyampaikan rencana pembubaran, likuidasi, dan pembagian hasil likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran kepada para Pemegang Unit

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

b. menginstruksikan kepada Bank Kustodian untuk membayarkan hasil likuidasi yang menjadi hak Pemegang Unit Penyertaan dengan ketentuan perhitungannya dilakukan secara proporsional dari Nilai Aktiva Bersih pada saat likuidasi selesai dilakukan dan hasil likuidasi tersebut diterima Pemegang Unit Penyertaan; dan

c. menyampaikan laporan hasil pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran kepada OJK paling lambat 180 (seratus delapan puluh) Hari Kerja sejak terjadinya kesepakatan pembubaran DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian dengan dokumen sebagai berikut:
   1. laporan hasil pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dengan dilengkapi pendapat dari konsultan hukum yang terdaftar di OJK;
   2. laporan keuangan terkait pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang diaudit oleh akuntan yang terdaftar di OJK; dan
   3. akta pembubaran dan likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dari notaris yang terdaftar di OJK.

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

16.4 Dalam hal masih terdapat dana hasil likuidasi yang belum diambil oleh Pemegang Unit Penyertaan dan/atau terdapat dana yang tersisa setelah tanggal pembagian hasil likuidasi kepada Pemegang Unit Penyertaan yang ditetapkan oleh Manajer Investasi, maka:

a. jika Bank Kustodian telah memberitahukan dana tersebut kepada Pemegang Unit Penyertaan sebanyak 3 (tiga) kali dalam tenggang waktu masing-masing 2 (dua) minggu, maka dana tersebut wajib disimpan dalam rekening giro di Bank Kustodian selaku Bank Umum atas nama Bank Kustodian untuk kepentingan Pemegang Unit Penyertaan yang belum mengambil dana hasil likuidasi dan/atau untuk kepentingan Pemegang Unit Penyertaan yang tercatat pada saat likuidasi, dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun;

b. setiap biaya yang timbul atas penyimpanan dana tersebut akan dibebankan kepada rekening giro tersebut; dan

c. apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun tidak diambil oleh Pemegang Unit Penyertaan, maka dana tersebut wajib diserahkan oleh Bank Kustodian kepada Pemerintah Indonesia untuk keperluan pengembangan industri Pasar Modal.

16.5 Dalam hal Manajer Investasi tidak lagi memiliki izin usaha atau Bank Kustodian tidak lagi memiliki surat persetujuan, OJK berwenang:

a. menunjuk Manajer Investasi lain untuk melakukan pengelolaan atau Bank Kustodian untuk mengadministrasikan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;

b. menunjuk salah 1 (satu) pihak yang masih memiliki izin usaha atau surat persetujuan untuk melakukan pembubaran DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran jika tidak terdapat Manajer Investasi atau Bank Kustodian pengganti.

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

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

a. pendapat dari Konsultan Hukum yang terdaftar di OJK;

b. laporan keuangan pembubaran DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang diaudit oleh Akuntan yang terdaftar di OJK serta;

c. akta pembubaran DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dari Notaris yang terdaftar di OJK.

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

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

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

XVII. TAHUN BUKU, LAPORAN TAHUNAN DAN LAPORAN KEUANGAN TAHUNAN

17.1 Tahun Buku DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dimulai sejak tanggal 1 (satu) Januari dan ditutup pada tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember. Tahun Buku DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang pertama dimulai sejak ditanda tanganinya Kontrak Investasi Kolektif.

17.2 Dari pembukuan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dibuat laporan keuangan tahunan yang diaudit oleh Akuntan yang terdaftar di OJK. Laporan keuangan tahunan tersebut wajib disertakan dalam pembaharuan Prospektus 1 (satu) tahun sekali.

17.3 Laporan Tahunan

(i) Manajer Investasi wajib menyusun dan menyampaikan laporan tahunan DIRE KIK kepada Pemegang Unit Penyertaan DIRE KIK dan OJK.

(ii) Laporan tahunan tersebut wajib disampaikan paling lambat pada akhir bulan ketiga setelah tanggal laporan keuangan tahunan berakhir.

(iii) Laporan tahunan tersebut wajib paling kurang memuat:

a. laporan keuangan tahunan yang telah diaudit oleh Akuntan yang terdaftar di OJK;
b. laporan penilaian dari Penilai;
c. tabel kinerja DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang meliputi antara lain total Nilai Aktiva Bersih pada setiap akhir tahun dan Nilai Aktiva Bersih per Unit Penyertaan pada setiap akhir tahun.

17.4 Laporan Keuangan Tahunan

a. Manajer Investasi wajib dan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyampaian laporan keuangan tahunan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran kepada OJK pada akhir bulan ketiga setelah tanggal laporan keuangan tahunan berakhir.

b. Dalam hal DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berinvestasi pada Aset Real Estat dengan menggunakan SPC, laporan keuangan tahunan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran akan mengkonsolidasikan laporan keuangan SPC.

XVIII. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN DOKUMEN-DOKUMEN YANG TERKAIT

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

1. Akta Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran No. 25 tanggal 27 September 2018, *jo*. akta No. 17 tanggal 16 Januari 2019, *jo.* Akta No. 13 tanggal 09 Juni 2022 Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, ketiganya dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta.

2. Sehubungan dengan Aset Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran Padjajaran:

   - Akta Jual Beli Tanah Nomor 98 tanggal 27 Desember 2018 dibuat, di hadapan Mila Gemilang, S.H.,PPAT daerah kerja Kota Bogor;
   - Akta Jual Beli Tanah Nomor 99 tanggal 27 Desember 2018, dibuat di hadapan Mila Gemilang, S.H.,PPAT daerah kerja Kota Bogor;
   - Akta Jual Beli Tanah Nomor 100 tanggal 27 Desember 2018, dibuat di hadapan Mila Gemilang, S.H.,PPAT daerah kerja Kota Bogor; dan
   - Akta Sewa Tanah dan Bangunan Nomor 41 tanggal 27 Desember 2018 , dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., notaris di Kota Bogor.
   - Addendum Sewa Tanah dan Bangunan Antara PT Bumi Pakuan Permai dan PT Kharita Sejahtera Bersama Nomor 121 tanggal 27 Desember 2022, dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta Selatan.

XIX. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG TERKAIT

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

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

XX. PERPAJAKAN

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

a. Pendapatan atas sewa tanah dan/atau bangunan yang diperoleh oleh SPC akan dikenakan PPh final seperti yang disebutkan di dalam Undang-Undang PPh No. 36 tahun 2008 pasal 4 ayat 2 huruf d. *juncto* Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2002 Pasal 2 dan 3. Dalam melakukan pembayaran sewa, para penyewa diwajibkan melakukan pemotongan PPh final sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai bruto sewa yang dibayarkan kepada SPC. Namun apabila penyewa bukan pemotong PPh Pasal 4(2), maka SPC yang berkewajiban untuk melakukan penyetoran dan pelaporan sendiri atas PPh Final sebesar 10% (sepuluh persen) tersebut dari nilai bruto sewa.

b. SPC memiliki kewajiban untuk memungut Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai bruto sewa, serta memiliki kewajiban untuk menyetor dan melaporkan SPT Masa PPN dalam hal SPC merupakan Pengusaha Kena Pajak (PKP).

c. SPC memiliki kewajiban untuk melaporkan SPT PPh Tahunan Badan dan SPT PPh Masa.

d. PPh atas dividen yang diterima oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dari SPC merupakan objek pajak seperti yang tertuang di dalam PPh No. 36 tahun 2008 pasal 4 ayat 1 huruf g, akan tetapi berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 200/PMK.03/2015 pasal 2 ayat 3 dan ayat 4, dividen yang diterima oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dari SPC tidak diperhitungkan dalam penghitungan penghasilan kena pajak DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan tidak dilakukan pemotongan PPh pasal 23 oleh SPC.

e. PPh atas bagian laba yang diterima oleh Pemegang Unit Penyertaan dikecualikan dari objek pajak seperti yang disebutkan di dalam Undang-Undang PPh No. 36 tahun 2008 pasal 4 ayat 3 huruf i dan ditegaskan di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 94 tahun 2010 pasal 5.

f. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% (lima persen) dari nilai tertinggi antara nilai transaksi sebagaimana tercatat dalam Akta Jual Beli tanah dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

g. Membayar PPN sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai transaksi Aset Real Estat yang dikenakan terhadap SPC dalam hal pihak yang mengalihkan Aset Real Estat merupakan Pengusaha Kena Pajak (PKP). Dalam hal pihak yang mengalihkan Aset Real Estat adalah bukan PKP, maka SPC tidak memiliki kewajiban membayar PPN sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai transaksi Aset Real Estat. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 200/PMK.03/2015 Pasal 6 ayat (2), SPC dapat diberikan pengembalian pendahuluan kelebihan pajak atas PPN sebesar 10% (sepuluh persen) sepanjang memenuhi persyaratan yang berlaku.

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

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

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

XXI. ALOKASI BIAYA

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

(i) Imbalan jasa Manajer Investasi dengan ketentuan sebagai berikut:
- Biaya tetap sebesar maksimum 0,15% (nol koma satu lima persen) per tahun dihitung secara harian dari Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berdasarkan 365 (tiga ratus enam puluh lima) Hari Kalender per tahun atau 366 (tiga ratus enam puluh enam) Hari Kalender per tahun untuk tahun kabisat dan dibayarkan pada setiap bulan;
- Biaya kinerja (*performance*) sebesar maksimum 1,25% (satu koma dua lima persen) per tahun yang dihitung secara harian dari *Net Property Income*, berdasarkan 365 (tiga ratus enam puluh lima) Hari Kalender per tahun atau 366 (tiga ratus enam puluh enam) Hari Kalender per tahun untuk tahun kabisat dan dibayarkan pada setiap Tanggal Pembagian Hasil Investasi;

(ii) Imbalan jasa Bank Kustodian sebesar maksimum 0,08% (nol koma nol delapan persen) per tahun dihitung secara harian dari Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berdasarkan 365 (tiga ratus enam puluh lima) hari per tahun atau 366 (tiga ratus enam puluh enam) hari per tahun untuk tahun kabisat dan dibayarkan pada setiap bulan;

(iii) Biaya transaksi pembelian Aset Real Estat DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran termasuk imbalan jasa Akuntan, Penilai, Konsultan Hukum, Konsultan Pajak, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Notaris. Biaya transaksi kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat menjadi beban penjual Aset Real Estat;

(iv) Biaya registrasi kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;

(v) Biaya transaksi pembelian Aset Real Estat pembentukan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yaitu biaya pembentukan Kontrak Investasi Kolektif dan distribusi dan penerbitan dokumen-dokumen yang diperlukan termasuk imbalan jasa Akuntan, Penilai, Konsultan Hukum, Konsultan Pajak dan/atau Notaris. Biaya persiapan pembentukan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat menjadi beban penjual Aset Real Estat;

(vi) Biaya pencetakan dan distribusi pembaharuan Prospektus DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, termasuk laporan keuangan tahunan yang disertai dengan pendapat Akuntan yang terdaftar di OJK;

(vii) Biaya penyimpanan Unit Penyertaan pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian;

(viii) Biaya-biaya atas jasa auditor yang memeriksa laporan keuangan tahunan;

(ix) Biaya penilai kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;

(x) Biaya pemeringkatan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran (jika ada);

(xi) Biaya-biaya terkait dengan perizinan tanah dan bangunan;

(xii) Biaya yang diperlukan dalam rangka perubahan Kontrak Investasi Kolektif dan/atau Prospektus (jika ada);

(xiii) Biaya yang berkaitan dengan pelaksanaan RUPUP;

(xiv) Biaya pencetakan dan pengiriman Prospektus;

(xv) Biaya pencetakan dan pengiriman Laporan Tahunan;

(xvi) Biaya pembubaran dan likuidasi DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dalam hal DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dibubarkan dan dilikuidasi termasuk imbalan jasa Akuntan, Penilai, Konsultan Hukum, Konsultan Pajak dan/atau Notaris (jika ada);

(xvii) Biaya penyimpanan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kekayaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;

(xviii) Biaya-biaya yang dikeluarkan dan/atau kerugian yang diderita oleh Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian sehubungan dengan tuntutan, klaim, gugatan apapun juga yang dilakukan pihak ketiga yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan tugas dan kewajiban Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif, termasuk namun tidak terbatas pada, sehubungan dengan pencantuman nama Manajer Investasi sebagai pemilik terdaftar atas SPC dan/atau Aset Real Estat dan/atau Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat untuk kepentingan Para Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran, sepanjang bukan disebabkan oleh kesalahan Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian sebagaimana relevan;

(xix) Biaya operasional SPC yang besarnya akan ditentukan oleh Manajer Investasi dengan

memperhatikan kewajaran dan tingkat kesehatan keuangan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran;

(xx) Biaya pemberitahuan-pemberitahuan berkaitan dengan pengelolaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran (jika ada);

(xxi) Biaya-biaya yang dikenakan oleh penyedia jasa sistem pengelolaan investasi terpadu untuk pendaftaran dan penggunaan sistem terkait serta sistem dan/atau instrumen penunjang lainnya yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan OJK (jika ada); dan

(xxii) Pengeluaran pajak berkenaan dengan pembayaran imbalan jasa dan biaya-biaya di atas (jika ada);

Biaya-biaya di atas dapat menjadi tanggungan SPC.

21.2 Biaya yang menjadi beban Manajer Investasi adalah sebagai berikut:

(i) Biaya administrasi pengelolaan portofolio DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yaitu biaya telepon, faksimili, fotokopi dan transportasi; dan

(ii) Biaya pencetakan dan distribusi Formulir Profil Pemodal dan Formulir Pembelian Unit Penyertaan; dan

(iii) Biaya persiapan pembentukan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yaitu biaya pembuatan Kontrak Investasi Kolektif dan distribusi dan penerbitan dokumen-dokumen yang diperlukan termasuk imbalan jasa Akuntan, Penilai, Konsultan Hukum, konsultan pajak dan/atau Notaris. Biaya persiapan pembentukan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dapat menjadi beban penjual Aset Real Estat.

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

(i) Biaya transaksi Unit Penyertaan di Bursa Efek sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku pada Bursa Efek dan pada masing-masing Pemegang Rekening tempat Pemegang Unit Penyertaan membuka rekening, setelah Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dicatat dan diperdagangkan di Bursa Efek;

(ii) Biaya pemindahbukuan/transfer (jika ada) sehubungan dengan pembelian dan penjualan Unit Penyertaan oleh Pemegang Unit Penyertaan, pengembalian sisa uang pembelian Unit Penyertaan yang ditolak, pembayaran hasil pelunasan Unit Penyertaan, pembayaran pembagian hasil investasi (jika ada) dan pembayaran hasil pelunasan Unit Penyertaan; dan

(iii) Pajak-pajak berkenaan dengan Pemegang Unit Penyertaan dan biaya-biaya di atas (jika ada).

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

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

XXII. INFORMASI MENGENAI MANAJER INVESTASI

22.1 Riwayat singkat Manajer Investasi

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

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

Anggaran Dasar PT Ciptadana Asset Management tersebut terakhir diubah dengan Akta No. 78 tanggal 16 Desember 2025, dibuat dihadapan Mala Mukti, S.H., LL.M, 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-AH.01.03-0255918 tanggal 19 Desember 2025.

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

22.2 Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris Manajer Investasi:

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

Direksi

Direktur Utama	: Rianty Komarudin
Direktur	: Herdianto Budiarto

Dewan Komisaris

Komisaris	: Thong Thong Sennelius
Komisaris Independen	: Tjokro Gunawan

22.3 Pengalaman Manajer Investasi

PT Ciptadana Asset Management, merupakan perusahaan yang mengkhususkan diri di bidang manajemen investasi. Dalam menjalankan usahanya PT Ciptadana Asset Management telah berpengalaman di bidang pengelolaan investasi selama 35 (tiga puluh lima) tahun dengan total dana kelolaan per akhir Februari 2026 adalah Rp 3,728 (tiga koma tujuh dua delapan triliun rupiah).

Pengalaman dalam hal pengelolaan Reksa Dana adalah sebagai berikut :

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

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

- Tanggal 28 Agustus 2018 meluncurkan Reksa Dana Pendapatan Tetap, yaitu Reksa Dana Cipta Obligasi USD
- Tanggal 30 Agustus 2018 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi V
- Tanggal 4 Desember 2018 meluncurkan Reksa Dana Saham, yaitu Reksa Dana Syariah Cipta Saham Unggulan
- Tanggal 4 Desember 2018 meluncurkan Reksa Dana Saham Syariah, yaitu Reksa Dana Cipta Saham Unggulan Syariah
- Tanggal 17 Desember 2018 meluncurkan Reksa Dana Pendapatan Tetap, yaitu Reksa Dana Obligasi Unggulan
- Tanggal 27 Desember 2018 meluncurkan Dana Investasi Real Estat (DIRE), yaitu DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran
- Tanggal 07 Januari 2019 meluncurkan Dana Investasi Real Estat (DIRE), yaitu DIRE Ciptadana Properti Industri Indonesia
- Tanggal 28 Januari 2019 meluncurkan Reksa Dana Pasar Uang, yaitu Reksa Dana Cipta Dana Kas Syariah.
- Tanggal 09 April 2019 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi IX
- Tanggal 01 Agustus 2019 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XIV
- Tanggal 02 Agustus 2019 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi X
- Tanggal 12 November 2019 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XIII
- Tanggal 26 November 2019 meluncurkan Reksa Dana ETF, yaitu Reksa Dana Indeks Cipta ETF Index LQ45
- Tanggal 26 Februari 2020 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XVII
- Tanggal 05 Maret 2020 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XI
- Tanggal 05 Maret 2020 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XII
- Tanggal 05 Maret 2020 meluncurkan Reksa Dana Pasar Uang, yaitu Reksa Dana Cipta Likuid Fund
- Tanggal 05 Maret 2020 meluncurkan Reksa Dana Saham, yaitu Reksa Dana Cipta Equity Plus
- Tanggal 05 Maret 2020 meluncurkan Reksa Dana Campuran, yaitu Reksa Dana Cipta Dana Prima
- Tanggal 29 Maret 2022 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XXII
- Tanggal 27 Oktober 2022 meluncurkan Reksa Dana Pasar Uang, yaitu Reksa Dana Cipta Dana Kas Unggulan
- Tanggal 12 Desember 2022 meluncurkan Reksa Dan 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
- Tanggal 11 Juli 2024 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XXVII
- Tanggal 3 Oktober 2024 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XXVIII
- Tanggal 14 April 2025 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XXIX

XXIII. INFORMASI MENGENAI BANK KUSTODIAN

23.1 Riwayat Singkat Perusahaan

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

23.2 Pengalaman Bank Kustodian

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

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

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

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

23.3 Pihak yang Terafiliasi dengan Bank Kustodian

Pihak/perusahaan yang terafiliasi dengan Bank Kustodian adalah:

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

XXIV. INFORMASI MENGENAI SPC

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

24.1 Keterangan Singkat PT Bumi Pakuan Permai ("BPP")

a. Pendirian

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

b. Maksud dan Tujuan

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

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

c. Jasa:

i. jasa pengelolaan hotel meliputi aspek perencanaan, pembangunan, pemasaran, operasional dan pemasaran, operasional dan pemeliharaan hotel, baik berupa piranti lunak maupun piranti keras;

ii. jasa penyewaan dan pengelolaan properti meliputi manajemen pengelolaan dan penyewaan, pemeliharaan, perawatan serta penyediaan fasilitas penunjang lainnya namun tidak terbatas untuk kawasan perumahan, perkantoran, gudang, pabrik, apartemen, kondominium, flat dan rumah susun serta kegiatan usaha terkait;

iii. jasa keagenan properti dan *real estate*, memberikan jasa informasi dan penjualan bidang properti dan *real estate* serta kegiatan usaha terkait; dan

iv. jasa konsultasi bidang properti, perencanaan dan pengawasan pembangunan, manajemen operasi dan pemeliharaan kawasan properti dan *real estate*, sarana dan prasarana fisik infrastruktur wilayah, dan penyusunan studi kelayakan, evaluasi operasional dan gedung komersial.

c. Susunan Pemegang Saham

Susunan Pemegang Saham PT Bumi Pakuan Permai adalah sebagai berikut :

KETERANGAN	Nilai Nominal Rp 1.000,- 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	105.000.000	105.000.000.000	100,0000

d. Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris

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

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

XXV. INFORMASI MENGENAI PENILAI

25.1 Keterangan Singkat Penilai

Dino Farid dan Rekan adalah persekutuan perdata berbentuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang memegang Izin Usaha No.2.16.0164 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia.

Susunan rekan pada Wiseso Saladin dan Rekan adalah:

1. Pemimpin Rekan: Dino Suharianto, S.E.,M.Ec.Dev.,MAAPI (Cert), seorang Penilai Publik dengan Izin No: P-1.16.00447 dari Menteri Keuangan Republik Indonesia yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan di Pasar Modal dengan STTD No. 200/PM.223/2022. Dino juga terdaftar sebagai anggota nomor 13-S-04066 pada Masyarakat Asosiasi Profesi Penilai Indonesia (MAPPI)

2. Rekan: M. Farid Nor Rohman, S.E.,M.Ec.,Dev.,MAAPI (Cert), seorang Penilai Publik dengan Izin No: P-1.2100598 dari Menteri Keuangan Republik Indonesia yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan sebagai Penilai Properti di Pasar Modal dengan STTD No. 201/PM.223/2022. Farid juga terdaftar sebagai anggota nomor 16-S-06798 pada Masyarakat Asosiasi Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).

Dino Farid dan Rekan memiliki keahlian dalam melakukan jasa penilaian properti seperti properti komersil, properti industri (pabrik, gudang logistik, mesin dan peralatan), hotel, kawasan perumahan, proyek pembangunan properti, cadangan tanah untuk pengembangan, dan lainnya.

XXVI. INFORMASI MENGENAI PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL LAINNYA

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

Notaris : **Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.**
Jl Panglima Polim V/11, Kebayoran Baru. Jakarta 12160
Telepon : (021) 724 4650
Faksimili : (021) 726 5090

STTD	: 450/BL/STTD-N/2011 tanggal 23 Maret 2011 juncto nomor: S=5497/BL/2011 tanggal 19 Mei 2011
Keanggotaan Asosiasi	: Ikatan Notaris Indonesia (INI) Nomor Asosiasi: 14/Angg-INI/PD-Jak-Tim/II/2011 atas nama Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito,S.H.
Pedoman Kerja	: Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Sebagaimana dubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 dan Kode Etik Profesi Notaris

Tugas Pokok : Menyiapkan dan membuatkan akta Kontrak Investasi Kolektif sesuai dengan peraturan jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

Konsultan Hukum : **Ardianto & Masniari Couselors at Law**
Prosperity Tower, Level 6
District 8, SCBD Lot 28
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta 12190
Telepon : (021) 5082 0450
Faksimili : (021) 5082 0475

STTD	: STTD.KH-33/PM.22/2018 tanggal 28 Maret 2018 a.n. Adrianus Ardianto dan STTD.KH-34/PM.22/2018 tanggal 28 Maret 2018 a.n. J. Masniari Sitompul
Keanggotaan HKHPM	: 200210 dan 201229
Pedoman Kerja	: Standar Profesi Kosultan Hukum Pasar Modal Lampiran dari Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018

Tugas Pokok : Melakukan pemeriksaan dari segi hukum atas fakta mengenai Penjual dan Aset Real Estat yang disampaikan oleh Penjual dan/atau Manajer Investasi kepada Konsultan Hukum. Hasil pemeriksaan dari segi hukum tersebut dimuat dalam laporan Pemeriksaan Hukum (*Legal Audit*) yang merupakan penjelasan atas Penjual dan Aset Real Estat dari segi hukum dan menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Segi Hukum (*Legal Opinion*) yang diberikan secara obyektif dan mandiri.

XXVII. PENDAPAT PENILAI

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

PENILAIAN HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL
HOTEL PADJAJARAN
PENUGASAN:

DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN

Properti Terletak di:
Jalan Raya Pajajaran No.17, RT.02/RW.03,
Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara
Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat 16153

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
DINO FARID & REKAN
PROPERTY VALUATION & CONSULTANCY
WILAYAH KERJA NEGARA REPUBLIK INDONESIA - 2.19.0164

Gran Rubina Business Park Ex Icentrum Lantai 16E
Jl. HR Rasuna Kuningan, Setiabudi
Jakarta Selatan, DKI Jakarta
T (021) 21684277
E admin@kjppdrf.com
W www.kjppdrf.com
Kantor Cabang
Surabaya (PSI)
Bandung (PSI)
Yogyakarta (PSI)
Semarang (PSI)

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
DINO FARID & REKAN
PROPERTY VALUATION & CONSULTANCY
WILAYAH KERJA NEGARA REPUBLIK INDONESIA - Z.15.0164

No. Lap. : 00086/2.0164-00/PI/09/0447/1/III/2026 Jakarta, 06 Maret 2026

Kepada Yth.
DIREKSI
DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN
Plaza Asia Building, Office Park Unit 2
Jalan Jenderal Sudirman Kav.59
Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru
Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta 12190

Perihal : Penilaian Aset

Dengan Hormat,
KJPP Dino Farid dan Rekan telah ditunjuk oleh DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran berdasarkan Kontrak Nomor: **0586/SPW-VAL/DFR/X/2025** pada tanggal 30 Oktober 2025 untuk melakukan pekerjaan penilaian aset tetap atas nama **DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran.** Adapun aset yang menjadi objek penilaian adalah **Hak Kepemilikan Finansial Tanah dan Bangunan Hotel Padjajaran** yang terletak di Jalan Raya Pajajaran No.17, RT.02/RW.03, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat 16153.
Berkenaan dengan pekerjaan penilaian objek penilaian di atas, telah dilakukan investigasi lapangan pada tanggal 22 Januari 2026 guna melakukan pemeriksaan fisik serta kondisi (Investigasi) aset terkait yang menjadi objek penilaian. Adapun tanggal penilaian adalah tanggal 31 Desember 2025.
Penilai merupakan Pimpinan dari KJPP Dino Farid dan Rekan dengan kualifikasi sebagai berikut:

Nama Penilai	:	Dino Suharianto, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)
No. Izin Penilai Publik	:	P-1.16.00447

Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan adalah DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran yang berkedudukan di Plaza Asia Building, Office Park unit 2, Jalan Jenderal Sudirman Kavling No. 59, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta 12190.
Maksud penilaian ini adalah memberikan opini atau pendapat Nilai Pasar yang akan digunakan untuk tujuan Pelaporan Keuangan untuk kepentingan standar akuntasi keuangan (PSAK-216 Aset Tetap dan PSAK 113 – Pengukuran Nilai Wajar).
Kami tidak merekomendasikan laporan ini digunakan untuk tujuan selain yang telah diuraikan dalam laporan ini. Jika terdapat penyimpangan akan hal ini, maka seluruh isi dalam laporan ini tidak berlaku/dapat dibatalkan.
Dalam melaksanakan pekerjaan ini, Penilai berpedoman pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/PJOK.04/2021 dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 33/SEOJK.04/2021, Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) 2018 dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018 dan SPI 300 Edisi Revisi Tahun 2020. SPI mendefinisikan Nilai Pasar sebagai berikut:
Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan **(KEPI & SPI Edisi VII-2018, SPI 101 3.1)**.

Laporan penilaian ini berupa Laporan Terinci (*Comprehensive Style*), dan terdiri dari beberapa bagian yang saling terikat dan tidak dapat dipisahkan, yang meliputi:

1. Pendahuluan, yang merupakan surat, pernyataan penilai dan ringkasan hasil penilaian;
2. Definisi dan Lingkup Penugasan;
3. Presentasi data;
4. Analisis Data dan Kesimpulan serta kondisi dan syarat pembatas;
5. Lampiran (deskripsi properti terperinci, rincian hasil penilaian, foto, peta dan legalitas).

Demikian pekerjaan penilaian aset ini disampaikan secara objektif dan tidak memiliki konflik kepentingan dalam kapasitas sebuah Kantor Jasa Penilai Publik.
Dengan mengacu pada KEPI dan sesuai SPI Edisi VII – 2018 dan SPI 300 Edisi Revisi tahun 2020, serta memperhatikan semua faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini, serta berdasarkan asumsi dan kondisi dan syarat pembatas yang berlaku dan dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa **Nilai Pasar** dari Objek Penilaian milik **DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran** yang terletak di Jalan Raya Pajajaran No.17, RT.02/RW.03, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat 16153, pada tanggal 31 Desember 2025, adalah sebesar:

Nilai Pasar
Rp97.889.300.000,-
(Sembilan Puluh Tujuh Miliar Delapan Ratus Delapan Puluh Sembilan Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah)

Hormat Kami,
KJPP Dino Farid dan Rekan

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
DINO FARID & REKAN

Dino Suharjanto, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)
Pimpinan Rekan
Anggota MAPPI : 13-S-04066
No. Izin Penilai Publik : P-1.16.00447
No. Izin Usaha KJPP : 2.19.0164
Register Penilai : RMK-2017.00511
No. STTD OJK : STTD.PP-200/PM.223/2022
No. IKNB : 246/NB.122/STTD.PP/2022

DAFTAR ISI

SURAT PENGANTAR I

DAFTAR ISI III

PERNYATAAN PENILAI IV

RINGKASAN PENILAIAN VI

RINGKASAN EKSEKUTIF VII

BAB I 1

PENDAHULUAN 1

1.1 LINGKUP PENUGASAN 1
1.2 PENGERTIAN DAN DEFINISI 9
1.3 KEJADIAN PENTING SETELAH PENILAIAN 11

BAB II 12

PRESENTASI DATA 12

2.1 TINJAUAN PROPERTI SEBAGAI OBJEK PENILAIAN 12
2.2 IDENTIFIKASI LINGKUNGAN 13
2.3 DESKRIPSI TAPAK 14
2.4 DESKRIPSI BANGUNAN 14
2.5 PERATURAN PEMERINTAH 15
2.6 TINJAUAN PASAR 18
2.7 PERKEMBANGAN PROPERTI KOMERSIAL 19
2.8 DATA PASAR HOTEL DI SEKITAR OBJEK PENILAIAN 25
2.9 INFORMASI RELEVAN LAINNYA 30

BAB III 34

PENILAIAN PROPERTI 34

3.1 PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK (*HIGHEST AND BEST USE-HBU*) 34
3.2 IMPLEMENTASI PENGGUNAAN PENDEKATAN PENILAIAN 35

BAB IV 39

KESIMPULAN 39

4.1 KESIMPULAN NILAI 39
4.2 KONDISI DAN SYARAT PEMBATAS 40

LAMPIRAN

PERNYATAAN PENILAI

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

1. Pernyataan, analisis, opini serta kesimpulan dalam laporan penilaian ini pada Objek Penilaian, sebatas pengetahuan kami, adalah benar dan akurat serta merupakan opini pada Tanggal Penilaian yang tecantum pada laporan ini.
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 merupakan hasil analisis, opini, dan kesimpulan penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan serta sesuai dengan Tujuan Penilaian yang diungkapkan dalam Laporan Penilaian ini.
3. Telah dilakukan Inspeksi terhadap objek Penilaian.
4. Perkiraan nilai yang yang dihasilkan dalam penugasan penilaian ini telah disajikan sebagai kesimpulan nilai di laporan ini.
5. Biaya jasa profesional tidak dikaitkan dengan nilai yang telah ditentukan sebelumnya atau gambaran nilai yang di inginkan 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 di maksud.
6. Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisa telah diungkapkan di dalam laporan ini.
7. Kesimpulan nilai di dalam laporan ini telah sesuai dengan asumsi dan kondisi pembatas.
8. Seluruh data dan informasi yang diungkapkan dalam laporan dapat dipertanggungjawabkan.
9. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap properti yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap properti yang dinilai.
10. Penilai telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut:
    a. Identifikasi masalah (identifikasi pemberi tugas dan pengguna laporan, penentuan tujuan, penentuan dasar nilai, identifikasi objek penilaian, tanggal penilaian, asumsi dan kondisi pembatas);
    b. Pengumpulan dan pemilihan data;
    c. Analisis data;
    d. Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan penilaian;
    e. Pelaporan penilaian.
11. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap properti yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap properti yang dinilai.
12. Tidak seorangpun selain yang bertandatangan dibawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analis, pembuatan kesimpulan, dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan Penilaian ini.
13. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta Laporan Penilaian, telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang berlaku.

Yang melakukan Penilaian:

No.	Nama		Kualifikasi Profesional	Tanda Tangan
1.	**Dino Suharianto, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)**			
	Izin Penilai Publik	**: P-1.16.00447**		
	MAPPI	: 13-S-04066	Penilai Publik (Properti) dan Penanggung Jawab	
	Register Penilai	: RMK- 2017.00511		
	No. STTD OJK	: STTD.PP-200/PM.223/2022		
	No. IKNB	: 246/NB.122/STTD.PP/2022		
2.	**Hino Susanto, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)**			
	MAPPI	: 15-S-05743		
	Register Penilai	: RMK-2019.02790	*Reviewer* 1	
3.	**Sutresna Arinto, S.ST., M.M.**			
	MAPPI	: 16-T-06396		
	Register Penilai	: RMK-2017.00852	*Reviewer* 2	
4.	**Ratna Tiwi Yenita, S.Pd.**			
	MAPPI	: 20-P-10434	Penilai dan Pelaksana Inspeksi	
	Register Penilai	: RMK-2021.03746		
5.	**Devy Desanti Asmara, S.PWK**			
	MAPPI	: 25-A-14074	Asisten	

RINGKASAN PENILAIAN

RESUME PENILAIAN ASET
HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL UNTUK
TANAH DAN BANGUNAN HOTEL PADJAJARAN
DIRE CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN
JALAN RAYA PAJAJARAN NO. 17, RT.02/RW.03,
KELURAHAN BANTARJATI, KECAMATAN BOGOR UTARA,
KOTA BOGOR, PROVINSI JAWA BARAT 16153
31 DESEMBER 2025

Lokasi	Objek Penilaian		Luas (m^2)	Nilai Pasar (Rp)
PENILAIAN DENGAN PENDEKATAN PENDAPATAN (*INCOME APPROACH*)	Hak Kepemilikan Finansial			97.889.308.317
Hotel Jalan Raya Pajajaran No. 17, RT 2/3, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat		Tanah Bangunan	3.684 ± 11.148	
	Jumlah			97.889.308.317
Dibulatkan				**97.889.300.000**

RINGKASAN EKSEKUTIF

Pemberi Tugas	:	**DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran**
Pengguna Laporan	:	**DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran**
Objek Penilaian		
Jenis Properti	:	Real Properti
Properti	:	Hak Kepemilikan Finansial untuk Tanah dan Bangunan Hotel Padjajaran
Lokasi	:	Jalan Raya Pajajaran No.17, RT.02/RW.03, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat 16153
Bukti Kepemilikan	:	SHGB No. 3396, SHGB No. 3397, dan SHGB No. 3409
Total Luas Tanah	:	3.684 m^2
Total Luas Bangunan	:	± 11.148 m^2
Surat IMB	:	640.573.BPPT.XI/2009 tanggal 18 November 2009 dan 640.420.BPPTPM.IV/2011 tanggal 20 April 2011
Perencanaan Kota	:	Zona Perdagangan dan Jasa
Jenis Penilaian	:	Normal
Tujuan Penilaian	:	Laporan Keuangan Tahunan
Dasar Nilai	:	Nilai Pasar
Format Laporan	:	Laporan Penilaian Terinci (*Comprehensive Style*)
Tanggal Inspeksi	:	22 Januari 2026
Tanggal Penilaian	:	31 Desember 2025
Pendekatan Penilaian	:	Pendekatan Pendapatan *(Income Approach)*
Asumsi Khusus	:	a. Tanggal inspeksi adalah setelah tanggal penilaian, dalam penilaian ini kami berasumsi tidak terdapat perubahan signifikan pada properti yang dinilai antara tanggal inspeksi dan tanggal penilaian; b. Berdasarkan Akta No. 4 tentang Sewa Tanah dan Bangunan antara PT Bumi Pakuan Permai ("Pemilik Tanah") dan PT Kharita Sejahtera Bersama ("Penyewa") tanggal 27 Desember 2018, Uang Sewa pokok tahun pertama adalah Rp11.318.181.819 dan dibayar secara triwulan di setiap awal periode, dengan ketentuan kenaikan sebesar 5% atau inflasi tahun kalender sebelumnya, yang mana yang lebih tinggi. Lalu, berdasarkan Akta No. 121 tentang Addendum Sewa Tanah dan Bangunan Antara PT Bumi Pakuan Permai ("Pemilik Tanah") dan PT Kharita Sejahtera Bersama ("Penyewa") tanggal 27 Desember 2022, skema Uang Sewa ditentukan berdasarkan skema *revenue sharing* dengan proporsi yang menjadi hak Pemilik Tanah adalah sebesar 20% dari pendapatan yang diperoleh Penyewa atas hasil pengelolaan Hotel, dengan ketentuan minimum Nilai Uang Sewa yang dibayarkan kepada Pemilik Tanah adalah sebesar Rp2.500.000.000,- per tahun untuk tahun 2023, belum termasuk PPN. Namun demikian, berdasarkan Surat No.

03/KSB-GPH/DIR/01.2025 tanggal 8 Januari 2025 poin (1) dan Surat No. 06/SPC-BPP-PST/I/25 tanggal 11 Januari 2025 poin (2), disampaikan bahwa Uang Sewa tanah dan bangunan yaitu 20% dari pendapatan usaha dengan minimum Rp1.200.000.000 dan maksimum Rp2.000.000.000 per tahun. Dalam perhitungan penilaian ini, kami menggunakan asumsi tarif sewa Rp2.000.000.000,- per tahun, berdasarkan informasi dari Pemberi Tugas. Lalu, berdasarkan informasi dari Pemberi Tugas, untuk tahun 2026 nilai sewa tetap sebesar Rp2.000.000.000,- per tahun. Oleh karena itu, dalam proyeksi penilaian ini kami berasumsi bahwa tarif sewa untuk tahun-tahun selanjutnya bersifat tetap (*fixed rate*) sebesar Rp2.000.000.000,- per tahun;

c. *Risk-free rate* menggunakan yield obligasi pemerintah tenor 30 tahun, diaplikasikan pada aset properti yang bersifat *going concern* (beroperasi berkelanjutan) dan mencakup perhitungan *terminal value;*
d. Ketentuan dalam hubungan sewa menyewa tetap merujuk pada Akta No. 4 tentang Sewa Tanah dan Bangunan Antara PT Bumi Pakuan Permai ("Pemilik Tanah") dan PT Kharita Sejahtera Bersama ("Penyewa") tanggal 27 Desember 2018 dan Akta No. 121 tentang Addendum Sewa Tanah dan Bangunan Antara PT Bumi Pakuan Permai ("Pemilik Tanah") dan PT Kharita Sejahtera Bersama ("Penyewa") tanggal 27 Desember 2022;
e. Asumsi khusus bersifat mengikat terhadap seluruh hasil penilaian. Apabila di kemudian hari terdapat perbedaan antara asumsi khusus dan kondisi sebenarnya di lapangan, maka penilaian ini dapat dinyatakan tidak berlaku, dan dapat dilakukan penilaian ulang.

Kesimpulan Nilai : **Nilai Pasar**
Rp97.889.300.000,-
(Sembilan Puluh Tujuh Miliar Delapan Ratus Delapan Puluh Sembilan Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah)

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LINGKUP PENUGASAN

1.1.1 STATUS PENILAI

Kantor Jasa Penilai Publik Dino Farid dan Rekan (KJPPDF & Rekan) adalah suatu badan hukum yang berbentuk persekutuan yang telah memiliki izin usaha dari Menteri Keuangan Nomor: 2.19.0164 melalui Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 752/KM.1/2019 tanggal 11 Desember 2019 yang diperbarui dengan Nomor: 152/KM.1/2022 tanggal 25 Februari 2022. Persekutuan ini memiliki 6 (enam) orang Rekan yang seluruhnya merupakan Penilai Publik yang telah memiliki izin dari Menteri Keuangan dan 1 (satu) orang Rekan Non Penilai Publik. Kualifikasi yang dimiliki KJPPDF & Rekan adalah sebagai Penilai Properti, kualifikasi tersebut mengacu kepada Izin Penilai Publik dari Pemimpin Rekan dan Rekan yang tergabung dalam KJPP Dino Farid dan Rekan yaitu Penilai Properti.

Dino Suharianto, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) yang bertindak sebagai penanggung jawab dalam penugasan ini merupakan Pemimpin Rekan di KJPP Dino Farid dan Rekan serta merupakan Penilai Publik sesuai izin No. P-1.16.00447 dan terdaftar pada Kementerian Keuangan. Dalam melaksanakan penilaian ini, KJPPDF & Rekan bertindak secara objektif dan tidak memihak, menjunjung tinggi kebenaran dan bersikap adil dalam hubungan profesional dan bisnis. KJPPDF & Rekan melaksanakan penilaian atas aset secara independen dengan memegang teguh 5 (lima) prinsip dasar etik yang meliputi Integritas, Objektivitas, Kompetensi, Kerahasiaan dan Perilaku Profesional sesuai dengan yang termuat di dalam Kode Etik Penilai Indonesia Tahun 2018.

KJPPDF & Rekan menegaskan dalam hal ini tidak memiliki kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap aset yang dinilai, Penilai tidak pula memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap aset yang dinilai. Penilai tidak memiliki keterlibatan material atau benturan kepentingan baik aktual maupun potensial dengan objek penilaian dan/atau pemilik aset. KJPPDF & Rekan melaksanakan penilaian dengan tenaga Penilai yang telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional yang ditentukan dan/atau diselenggarakan oleh Asosiasi Penilai yang diakui oleh pemerintah yaitu Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).

Seluruh penilai, tenaga ahli dan staf pelaksana dalam penugasan ini adalah satu kesatuan tim penugasan di bawah koordinasi Penilai Publik yang bernaung di KJPP Dino Farid dan Rekan.

1.1.2 PEMBERI TUGAS

Nama	: DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran
Alamat	: Plaza Asia Building Office Park unit 2, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 59, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta 12190
Telepon	: (021) 255 74883
Website	: ciptadana-am.com
Bidang Usaha	: Sektor Keuangan Lainnya
Email	: cam@ciptadana.com

Pemberi tugas memastikan bahwa dalam waktu yang bersamaan (dalam kurun waktu 2 bulan), aset atau objek penilaian tersebut tidak sedang atau telah dilakukan Penilai lain untuk maksud, tujuan, pengguna laporan dan tanggal penilaian yang sama atau berdekatan.

1.1.3 PENGGUNA LAPORAN

Nama : DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran
Alamat : Plaza Asia Building Office Park unit 2, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 59, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta 12190
Telepon : (021) 255 74883
Website : ciptadana-am.com
Bidang Usaha : Sektor Keuangan Lainnya
Email : cam@ciptadana.com

1.1.4 OBJEK PENILAIAN DAN KEPEMILIKAN

Objek Penilaian yang dimaksud adalah real properti berupa Hak Kepemilikan Finansial atas Tanah dan Bangunan Hotel Padjajaran dengan keterangan sebagai berikut.

No	Nama Pemohon	Properti	Alamat	Legalitas	LT (m2)	LT (m2)
1.	DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran	Hak Kepemilikan Finansial untuk Tanah dan Bangunan Hotel Padjajaran	Jalan Raya Pajajaran No.17, RT.02/RW.03, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat 16153	SHGB No. 3396, SHGB No. 3397, dan SHGB No. 3409	3.684	± 11.148

- Dalam hal ini pemilik objek penilaian yang tercantum dalam bukti kepemilikan dapat berbeda dengan pemberi tugas;
- Properti kami asumsikan bebas dari segala sengketa dan hak atas properti dapat dipindahtangankan.

1.1.5 JENIS MATA UANG YANG DIGUNAKAN

Jenis mata uang yang digunakan di dalam laporan ini adalah mata uang **Rupiah**.

1.1.6 MAKSUD DAN TUJUAN PENILAIAN

Maksud dan tujuan penilaian ini adalah untuk memberikan opini atau pendapat Nilai Pasar yang akan digunakan untuk laporan keuangan untuk kepentingan standar akuntasi keuangan (PSAK-216 Aset Tetap dan PSAK 113 - Pengukuran Nilai Wajar).
Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/POJK.04/2021 dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 33/SEOJK.04/2021 serta Standar Penilaian Indonesia (SPI) Tahun 2018.
Laporan ini tidak dapat dipergunakan untuk tujuan selain yang telah diuraikan dalam laporan ini. Jika terdapat penyimpangan akan hal ini, maka seluruh isi dalam Laporan Penilaian ini tidak berlaku.

1.1.7 RUANG LINGKUP PENILAIAN

Penilai melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut:

- Identifikasi masalah (Identifikasi batasan, kepemilikan hak, tujuan dan objek, definisi penilaian, dan tanggal penilaian);
- Pengumpulan data dan wawancara;
- Analisis data;
- Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan Penilaian;
- Penulisan laporan.

1.1.8 DASAR NILAI

Sesuai maksud dan tujuan penilaian, dasar nilai yang digunakan adalah Nilai Pasar.

DEFINISI NILAI PASAR BERDASARKAN POJK RI NO. 28/POJK.04/2021 DAN SEOJK RI NOMOR 33/SEOJK.04/2021

Nilai Pasar 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, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan.

DEFINISI DARI NILAI PASAR – SPI 101-3.1/2018

Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. **(SPI Edisi VII-2018/ SPI 101-3.1)**.

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/PJOK.04/2021 dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 33/SEOJK.04/2021, objek digolongkan menjadi Aset Operasional, yang didefinisikan sebagai berikut:

ASET OPERASIONAL

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

Nilai Pasar di dalam laporan penilaian ini setara dengan Nilai Wajar. Nilai Pasar digunakan karena sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/POJK.04/2021 Pasal 2 Ayat 1 point d.

Objek penilaian berupa Hak Kepemilikan Finansial untuk Tanah dan Bangunan Hotel Padjajaran yang dimiliki oleh **DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran** tersebut secara umum kondisi fisiknya berupa Hotel Padjajaran.

1.1.9 TANGGAL PENILAIAN

Tanggal Penilaian (*Cut-Off Date of Valuation*) ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2025.

1.1.10 TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI

Aspek Fisik

a. Dalam Investigasi dilakukan sebatas kondisi fisik yang dapat terlihat dan tingkat kesesuaian antara data dan fisik terlihat;
b. Investigasi dilakukan dengan pengamatan, penelaahan, perhitungan dan analisis;
c. Data dan informasi menyangkut fisik dan legal atas objek penilaian diperoleh dari Pemberi Tugas sesuai objek penilaian yang dinyatakan dalam Penugasan ini;
d. Dalam investigasi, penilai memastikan sampai sejauh mana inspeksi dapat dilaksanakan dengan mensyaratkan pemberi tugas untuk menandatangani berita acara inspeksi;
e. Verifikasi dan pemeriksaan dilakukan terhadap keseluruhan atau bagian dari objek penilaian yang diperlukan dan penting dalam pelaksanaan penilaian. Bila diketahui pemeriksaan/verifikasi tidak dapat dilakukan atau memiliki keterbatasan, maka hal tersebut didasarkan dari data pemberi tugas;
f. Bila ditemukan adanya batasan dalam investigasi, misalnya untuk aset tipikal dalam jumlah

banyak, maka inspeksi dapat dilakukan secara sampling. Sedangkan jika aset dapat diinspeksi namun diinformasikan memiliki keterbatasan, maka data didasarkan dari data pemberi tugas dan/atau data lain yang bisa diandalkan;

g. Dalam hal terdapat perbedaan objek penilaian yang dinyatakan dalam Lingkup Penugasan dengan hasil investigasi, maka perbedaan tersebut harus dinyatakan dalam Lingkup Penugasan atau dapat dilakukan dengan berita acara perubahan objek penilaian yang ditandatangani oleh Penilai dan Pemberi Tugas dan/atau pemilik objek penilaian;
h. Apabila pelaksanaan inspeksi lapangan tidak dapat dilakukan karena keberadaan objek penilaian tidak diketahui, maka penugasan dimaksud tidak dapat diteruskan atau batal;
i. Dalam hal objek penilaian dan kelengkapan dokumen tidak dapat/memiliki keterbatasan diperiksa atau diverifikasi, maka sumber data dan informasi didasarkan hanya dari pemberi tugas dan/atau pihak lain yang disetujui pemberi tugas;
j. Properti diasumsikan telah dilengkapi dengan sertifikat tanah dan/atau invoice dan/atau bukti kepemilikan, dan/atau dokumen legalitas lainnya yang sah, serta bebas dari hak atas jalan dan pelanggaran dalam bentuk apa pun. Properti juga diasumsikan bebas dari pembatasan yang memberatkan, hambatan, maupun pengeluaran tidak wajar lainnya. Kami tidak berkewajiban untuk melakukan pengukuran ulang secara detail terhadap luas properti (termasuk tanah, bangunan, sarana pelengkap, dan jenis properti lainnya), maupun melakukan pengujian atas properti tersebut (seperti tanah, bangunan, sarana pelengkap, mesin, peralatan, fixture, furniture, kendaraan, dan properti lainnya). Apabila pengukuran dan pengujian tidak dilakukan oleh penilai, maka seluruh data terkait aspek-aspek tersebut sepenuhnya diperoleh dari pemberi tugas dan/atau pihak yang ditunjuk oleh pemberi tugas.

Aspek Legal

Penilai tidak melakukan verifikasi dan validasi keabsahan/kebenaran legalitas berupa sertifikat tanah dan atau legalitas lainnya. Penilai berasumsi hal tersebut adalah benar, bahwa properti dimaksud dilengkapi dengan dokumen atas hak kepemilikan/penguasaan tanah yang sah secara hukum, dapat dialihkan dan bebas dari ikatan, tidak dalam sengketa, tuntutan atau halangan apapun juga selain yang akan dikemukakan dalam laporan penilaian.

Aspek Lingkungan

Melakukan analisis terkait akses ke properti, observasi sekitar properti dan pengumpulan data-data penawaran dan permintaan terhadap properti sejenis.

Analisis dan perhitungan dilakukan sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-Tahun 2018 dan Edisi Revisi SPI 300 Tahun 2020, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/POJK.04/2021 dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 33/SEOJK.04/2021.

1.1.11 SIFAT DAN SUMBER INFORMASI YANG DAPAT DIANDALKAN

Dalam laporan ini, penilai menelaah, mempertimbangkan, dan mengacu serta menganalisis data/informasi primer yang kami peroleh langsung dari Pemberi Tugas dan dari hasil investigasi di lapangan, serta juga menggunakan data/informasi sekunder yang kami peroleh dari media yang jelas sumbernya dan layak dipercaya lainnya.

1.1.12 ASUMSI UMUM DAN ASUMSI KHUSUS

ASUMSI UMUM

a. Kami berasumsi bahwa objek yang kami nilai tidak mempunyai masalah hukum dan bahwa hak kepemilikannya adalah sah dan dapat dipasarkan;
b. Kami sebagai penilai tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait, oleh karenanya kami tidak menjamin kebenaran dan keabsahannya;
c. Kami telah mempertimbangkan kondisi properti dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian-bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat dijangkau;
d. Informasi yang disampaikan pemberi tugas dalam bentuk *softcopy, hardcopy, fotocopy* atau disampaikan secara lisan adalah benar, bila ternyata tidak sesuai semestinya maka bukan tanggung jawab penilai;
e. Penilai tidak melakukan verifikasi mengenai dampak lingkungan dari properti dan atau aktivitas bisnis dari properti tersebut, hal tersebut merupakan domain ahli lingkungan;
f. Dalam hal penilaian yang ada hubungannya dengan kebenaran legalitas hak milik serta utang piutang yang mengakibatkan kerugian properti yang dinilai, bukan merupakan ruang lingkup pekerjaan penilai, pekerjaan tersebut merupakan pekerjaan konsultan hukum;
g. Penilaian ini dibuat atas dasar semua data dan kenyataan yang ada serta dilaksanakan sesuai tata cara penilaian yang berlaku;
h. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada kami seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi kami tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya;
i. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak klien;
j. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan;
k. Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, penilaian kami didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan;
l. Nilai Pasar yang dimaksud mencerminkan nilai yang sesungguhnya tanpa memperhitungkan adanya kewajiban atas pajak atau biaya-biaya yang terkait dengan transaksi penjualan tersebut. Properti yang dinilai berdasarkan asumsi bebas dari segala hipotik, persengketaan dan premi serta biaya lain yang belum diselesaikan;
m. Properti dilengkapi sertipikat tanah, invoice, kepemilikan, legalitas terkait lainnya yang sah, dan bebas dari hak atas jalan dan pelanggaran apapun juga, termasuk pula bebas dari batasan yang memberatkan, halangan-halangan ataupun pengeluaran tidak wajar lainnya. Kami tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan properti secara detail (seperti tanah, bangunan, sarana pelengkap, dan jenis properti lainnya) serta tidak melakukan pengujian dalam hal apapun terhadap properti (seperti tanah, bangunan, sarana pelengkap, mesin, peralatan, *fixture, furniture,*

kendaraan dan properti lainnya), melainkan data terkait hal-hal tersebut diperoleh dari pemberi tugas dan/atau pihak dari pemberi tugas;

n. Lokasi yang ditunjukkan oleh pemilik atau pemberi tugas atau pihak dari pemberi tugas adalah benar, bila ternyata ada kesalahan dengan penunjukan lokasi tersebut bukan tanggung jawab penilai;
o. Properti yang tidak dapat diperiksa/diverifikasi oleh Penilai karena adanya batasan dan/atau keterbatasan dalam melakukan inspeksi lapangan, maka data dan informasi disediakan oleh Pemberi Tugas selanjutnya disetujui digunakan sebagai asumsi khusus dalam penilaian ini. Kebenaran atas informasi dan data yang digunakan sebagai asumsi khusus dianggap wajar dan benar;
p. Penilai akan menggunakan seluruh catatan publik yang dapat ditemukan, foto dan informasi yang berasal dari sumber eksternal, baik dari *website*, profesional, pemilik properti, pihak ketiga maupun sumber terverifikasi lainnya yang diasumsikan benar dan mencerminkan kondisi serta jumlah aset sebenarnya.

ASUMSI KHUSUS

a. Tanggal inspeksi adalah setelah tanggal penilaian, dalam penilaian ini kami berasumsi tidak terdapat perubahan signifikan pada properti yang dinilai antara tanggal inspeksi dan tanggal penilaian;
b. Berdasarkan Akta No. 4 tentang Sewa Tanah dan Bangunan antara PT Bumi Pakuan Permai ("Pemilik Tanah") dan PT Kharita Sejahtera Bersama ("Penyewa") tanggal 27 Desember 2018, Uang sewa pokok tahun pertama adalah Rp11.318.181.819 dan dibayar secara triwulan di setiap awal periode, dengan ketentuan kenaikan sebesar 5% atau inflasi tahun kalender sebelumnya, yang mana yang lebih tinggi. Lalu, berdasarkan Akta No. 121 tentang Addendum Sewa Tanah dan Bangunan antara PT Bumi Pakuan Permai ("Pemilik Tanah") dan PT Kharita Sejahtera Bersama ("Penyewa") tanggal 27 Desember 2022, skema Uang Sewa ditentukan berdasarkan skema *revenue sharing* dengan proporsi yang menjadi hak Pemilik Tanah adalah sebesar 20% dari pendapatan yang diperoleh Penyewa atas hasil pengelolaan Hotel, dengan ketentuan minimum Nilai Uang Sewa yang dibayarkan kepada Pemilik Tanah adalah sebesar Rp2.500.000.000,- per tahun untuk tahun 2023, belum termasuk PPN. Namun demikian, berdasarkan Surat No. 03/KSB-GPH/DIR/01.2025 tanggal 8 Januari 2025 poin (1) dan Surat No. 06/SPC-BPP-PST/I/25 tanggal 11 Januari 2025 poin (2), disampaikan bahwa Uang Sewa tanah dan bangunan yaitu 20% dari pendapatan usaha dengan minimum Rp1.200.000.000 dan maksimum Rp2.000.000.000 per tahun. Dalam perhitungan penilaian ini, kami menggunakan asumsi tarif sewa Rp2.000.000.000,- per tahun, berdasarkan informasi dari Pemberi Tugas. Lalu, berdasarkan informasi dari Pemberi Tugas, untuk tahun 2026 nilai sewa tetap sebesar Rp2.000.000.000,- per tahun. Oleh karena itu, dalam proyeksi penilaian ini kami berasumsi bahwa tarif sewa untuk tahun-tahun selanjutnya bersifat tetap (*fixed rate*) sebesar Rp2.000.000.000,- per tahun;
c. *Risk-free rate* menggunakan yield obligasi pemerintah tenor 30 tahun, diaplikasikan pada aset properti yang bersifat *going concern* (beroperasi berkelanjutan) dan mencakup perhitungan *terminal value;*
d. Ketentuan dalam hubungan sewa menyewa tetap merujuk pada Akta No. 4 tentang Sewa Tanah dan Bangunan Antara PT Bumi Pakuan Permai ("Pemilik Tanah") dan PT Kharita Sejahtera Bersama ("Penyewa") tanggal 27 Desember 2018 dan Akta No. 121 tentang Addendum Sewa Tanah dan Bangunan Antara PT Bumi Pakuan Permai ("Pemilik Tanah") dan PT Kharita Sejahtera Bersama ("Penyewa") tanggal 27 Desember 2022;

e. Asumsi khusus bersifat mengikat terhadap seluruh hasil penilaian. Apabila di kemudian hari terdapat perbedaan antara asumsi khusus dan kondisi sebenarnya di lapangan, maka penilaian ini dapat dinyatakan tidak berlaku, dan dapat dilakukan penilaian ulang.

1.1.13 PERSYARATAN ATAS PERSETUJUAN UNTUK PUBLIKASI

Setiap publikasi terhadap keseluruhan atau sebagian dari laporan, atau referensi yang dipublikasikan harus memperoleh persetujuan tertulis dari Kantor Jasa Penilai Publik Dino Farid & Rekan, di mana laporan yang akan diterbitkan merupakan laporan untuk kepentingan sebagaimana yang dimaksud dalam lingkup penugasan ini dan bukan untuk dipublikasikan secara umum.

1.1.14 PEMENUHAN STANDAR PENILAIAN INDONESIA, KODE ETIK PENILAI, PERATURAN OJK DAN SURAT EDARAN OJK

Penilaian ini dilakukan sesuai Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-Tahun 2018 dan Edisi Revisi SPI 300 Tahun 2020, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia (POJK RI) Nomor 28/POJK.04/2021 dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia (SEOJK RI) Nomor 33/SEOJK.04/2021.

1.1.15 KONFIRMASI BAHWA PENILAIAN DILAKUKAN SESUAI SPI

Penilaian ini berpedoman pada Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) 2018 dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII tahun 2018, SPI 300, dan SPI 310 Edisi Revisi Tahun 2020.

1.1.16 PROSES PENILAIAN

Proses Penilaian adalah suatu prosedur sistematis yang digunakan untuk mengestimasi tentang nilai properti yang sebenarnya pada saat tanggal penilaian dilakukan. Proses/Lingkup Penugasan menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI EDISI VII - 2018) yang berlaku secara garis besar adalah sebagai berikut:

1. Definisi Penugasan/Identifikasi Masalah;
2. Pengumpulan dan Pemilihan Data;
3. Analisis Data;
4. Opini Nilai tanah;
5. Pendekatan Penilaian;
6. Rekonsiliasi indikasi nilai dan opini nilai akhir;
7. Pelaporan Penilaian.

Tabel 1.1 Bagan Proses Penilaian

LINGKUP PENUGASAN					
DEFINISI PENUGASAN/IDENTIFIKASI MASALAH					
IDENTIFIKASI PEMBERI TUGAS & PENGGUNA LAPORAN	**PENENTUAN TUJUAN PENILAIAN**	**PENENTUAN DASAR NILAI**	**IDENTIFIKASI OBJEK PENILAIAN DAN HAK KEPEMILIKAN**	**TANGGAL PENILAIAN**	**ASUMSI & KONDISI PEMBATAS**
IMPLEMENTASI					
PENGUMPULAN DAN PEMILIHAN DATA					
DATA UMUM Wilayah, kota, dan lingkungan *(Neighborhood)*		**DATA KHUSUS** Data properti yang dikaji		**DATA PERMINTAAN DAN PENAWARAN** Data Perbandingan (Transaksi, Penawaran, Sewa, Tingkat Hunian, Pendapatan)	
ANALISIS DATA					
Analisis Pasar Permintaan dan Penawaran Studi Pasar			Analisis HBU (Penggunaan Tertinggi dan Terbaik) • Tanah dalam keadaan Kosong • Properti setelah dikembangkan		
OPINI NILAI PROPERTI					
PENDEKATAN PENILAIAN					
PENDEKATAN PASAR		**PENDEKATAN PENDAPATAN**		**PENDEKATAN BIAYA**	
REKONSILIASI INDIKASI NILAI DAN OPINI NILAI AKHIR					
PELAPORAN PENILAIAN					

Sumber: SPI Edisi VII-2018 KPUP 21.1, 2018

1.1.17 INFORMASI DAN DATA YANG DIGUNAKAN

Dalam melakukan proses penilaian untuk memperkirakan Nilai Pasar dari objek penilaian, penilai telah menelaah serta mempertimbangkan apa yang menjadi acuan dan pelaksanaan prosedur atas data dan informasi (baik tertulis ataupun tidak tertulis). Informasi dan data yang berkaitan dengan penilaian ini di antaranya adalah Sertifikat Bukti kepemilikan beserta *Layout* Tanah, IMB beserta *Layout* Bangunan, dan Perjanjian antara Pemilik dengan Penyewa.

1.1.18 TENAGA AHLI

Dalam penilaian ini kami tidak menggunakan tenaga ahli dari pihak eksternal.

1.19 PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

Undang-undang Pasar Modal No. 8 tahun 1995, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia (POJK RI) Nomor 68/POJK.04/2017 tentang Penilai Yang Melakukan Kegiatan Di Pasar Modal, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia (POJK RI) Nomor 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian Dan Penyajian Laporan Penilaian Properti Di Pasar Modal dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia (SEOJK RI) Nomor 33/SEOJK.04/2021 tentang Pedoman Penilaian Dan Penyajian Laporan Penilaian Properti Di Pasar Modal.

1.2 PENDEKATAN PENILAIAN DAN ALASAN PENGGUNAANNYA

Pendekatan Penilaian yang umum digunakan dalam penilaian ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Pendekatan Pasar adalah Pendekatan Penilaian dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang sebanding dan sejenis, di mana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia. **(POJK RI No. 28/POJK.04/2021-I.1.18)**;

Pendekatan Pasar, pendekatan ini menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, di mana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia **(SPI Edisi VII-2018-KPUP 15.1)**.

2. Pendekatan Pendapatan adalah Pendekatan Penilaian yang memberikan indikasi Nilai dengan mengkonversi arus kas masa depan menjadi satu nilai saat ini. **(POJK RI No. 28/POJK.04/2021-I.1.19)**;
   Pendekatan Pendapatan, pendekatan pendapatan menghasilkan indikasi nilai dengan mengubah arus kas di masa yang akan datang ke nilai kini. **(SPI Edisi VII-2018-KPUP 16.2)**.
3. Pendekatan Biaya adalah Pendekatan Penilaian untuk mendapatkan indikasi Nilai objek Penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru atau biaya pengganti baru pada tanggal Penilaian setelah dikurangi dengan penyusutan. **(POJK RI No. 28/POJK.04/2021-I.1.20)**;
   Pendekatan Biaya menghasilkan indikasi nilai dengan menggunakan prinsip ekonomi, di mana pembeli tidak akan membayar suatu aset lebih dari biaya untuk memperoleh aset dengan kegunaan yang sama atau setara, pada saat pembelian atau konstruksi **(SPI Edisi VII-2018-KPUP 17.0)**.

Berikut merupakan penggunaan pendekatan penilaian beserta alasannya:

Pendekatan Penilaian	Alasan Penerapan
Pasar	**Tidak digunakan karena** tidak terdapat cukup data pasar untuk penawaran/transaksi Objek Penilaian yang sebanding.
Pendapatan	**Digunakan** Objek Penilaian karena Objek Penilaian memiliki potensi pendapatan, sehingga Pendekatan Pendapatan dapat mengakomodasi arus kas yang dihasilkan di masa depan dan Objek Penilaian berupa Hak Kepemilikan Finansial.
Biaya	**Tidak digunakan karena** Pendekatan pendapatan sudah dapat memberikan hasil penilaian yang cukup akurat.

1.2.1 METODE PENILAIAN

Nilai objek Penilaian didapatkan dengan mengkonversikan pendapatan kotor tahunan *(potential gross income)* yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan di masa yang akan datang dengan konstanta tertentu. (POJK RI) Nomor 28/POJK.04/2021.

1.3 PENGERTIAN DAN DEFINISI

1. Penilai

Penilai adalah orang perseorangan yang dengan keahliannya menjalankan kegiatan penilaian di pasar modal (POJK No. 28/POJK.4/2021 dan SEOJK No. 33/POJK.4/2021).

2. Penilaian

Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek penilaian (POJK No. 28/POJK.4/2021 dan SEOJK No. 33/POJK.4/2021).

3. Penilai Properti

Penilai Properti adalah Penilai yang melakukan kegiatan Penilaian properti sebagaimana dimaksud dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Penilai yang melakukan kegiatan di pasar modal (POJK No. 28/POJK.4/2021 dan SEOJK No. 33/POJK.4/2021).

4. Penilaian Properti

Penilaian Properti adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas objek Penilaian properti sebagaimana dimaksud dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Penilai yang melakukan kegiatan di pasar modal (POJK No. 28/POJK.4/2021 dan SEOJK No. 33/POJK.4/2021).

5. Penugasan Penilaian Profesional

Penugasan Penilaian Profesional adalah penugasan yang diterima oleh Penilai dari pemberi penugasan untuk melakukan Penilaian atas objek, tujuan Penilaian, dan tanggal tertentu dimana Penilai mendasarkan opininya, yang disajikan dalam laporan Penilaian (POJK No. 28/POJK.4/2021 dan SEOJK No. 33/POJK.4/2021).

6. Nilai

Nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran pada tanggal Penilaian (POJK No. 28/POJK.4/2021 dan SEOJK No. 33/POJK.4/2021).

7. Nilai Pasar

Nilai Pasar 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, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan (POJK No. 28/POJK.4/2021 dan SEOJK No. 33/POJK.4/2021).

8. Real Properti

Real Properti adalah penguasaan yuridis atas tanah yang mencakup semua hak atas tanah termasuk hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu, semua kepentingan, dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan real estate (POJK No. 28/POJK.4/2021 dan SEOJK No. 33/POJK.4/2021).

9. Aset Operasional

Aset Operasional adalah aset yang digunakan dalam operasional perusahaan yang digunakan secara berkelanjutan (POJK No. 28/POJK.4/2021 dan SEOJK No. 33/POJK.4/2021).

10. Aset Non Operasional

Aset Non Operasional adalah aset yang terpisahkan dari operasional perusahaan yang terdiri atas aset yang akan dipakai pada masa yang akan datang, aset surplus, atau aset investasi (POJK No. 28/POJK.4/2021 dan SEOJK No. 33/POJK.4/2021).

11. Laporan Penilaian Properti

Laporan Penilaian Properti adalah laporan tertulis yang dibuat oleh Penilai Properti yang memuat opini Penilai Properti mengenai objek Penilaian serta menyajikan informasi tentang proses Penilaian (POJK No. 28/POJK.4/2021 dan SEOJK No. 33/POJK.4/2021).

12. Pendekatan Penilaian

Pendekatan Penilaian adalah suatu cara untuk memperkirakan Nilai dengan menggunakan satu atau lebih metode Penilaian (POJK No. 28/POJK.4/2021 dan SEOJK No. 33/POJK.4/2021).

13. Pendekatan Pendapatan

Pendekatan Pendapatan adalah Pendekatan Penilaian yang memberikan indikasi Nilai dengan mengkonversi arus kas masa depan menjadi satu nilai saat ini (POJK No. 28/POJK.4/2021 dan SEOJK No. 33/POJK.4/2021).

14. Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian adalah tanggal pada saat Nilai, hasil Penilaian, atau perhitungan manfaat ekonomi dinyatakan (POJK No. 28/POJK.4/2021 dan SEOJK No. 33/POJK.4/2021).

15. Tanggal Laporan

Tanggal Laporan Penilaian Properti adalah tanggal ditandatanganinya Laporan Penilaian Properti oleh Penilai Properti (POJK No. 28/POJK.4/2021 dan SEOJK No. 33/POJK.4/2021).

16. Inspeksi

Inspeksi adalah kunjungan yang dilakukan terhadap suatu objek Penilaian untuk memeriksa fisik dan memperoleh informasi yang relevan dalam rangka pemberian opini nilai yang kredibel (POJK No. 28/POJK.4/2021 dan SEOJK No. 33/POJK.4/2021).

17. Asumsi

Asumsi adalah sesuatu yang dianggap akan terjadi termasuk fakta, syarat, atau keadaan yang mungkin dapat memengaruhi objek Penilaian atau Pendekatan Penilaian dan kewajarannya telah dianalisis oleh Penilai Properti sebagai bagian dari proses Penilaian (POJK No. 28/POJK.4/2021 dan SEOJK No. 33/POJK.4/2021).

18. Metode Penilaian

Metode Penilaian adalah suatu cara atau rangkaian cara tertentu dalam melakukan Penilaian (POJK No. 28/POJK.4/2021 dan SEOJK No. 33/POJK.4/2021).

19. Tenaga Ahli

Tenaga Ahli adalah orang yang mempunyai keahlian dan kualifikasi pada suatu bidang tertentu di luar ruang lingkup kegiatan Penilaian dan tidak bekerja pada kantor jasa penilai publik (POJK No. 28/POJK.4/2021 dan SEOJK No. 33/POJK.4/2021).

1.4 KEJADIAN PENTING SETELAH PENILAIAN

Tidak ada kejadian penting setelah tanggal penilaian (*subsequent event*) yang dapat memengaruhi Nilai dari Objek Penilaian.

BAB II

PRESENTASI DATA

2.1 TINJAUAN PROPERTI SEBAGAI OBJEK PENILAIAN

Objek penilaian ini adalah aset berupa Tanah seluas 3.684 meter persegi dan Bangunan Hotel seluas kurang lebih sebesar 11.148 meter persegi yang terletak Jalan Raya Pajajaran No.17, RT.02/RW.03, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat 16153.
Objek penilaian adalah Grande Padjajaran Hotel Bogor dengan hotel bintang 4, yang memiliki total 118 kamar. Tipe kamar pada objek penilaian dengan rincian sebagai berikut :

No	Tipe *Room*	Jumlah (Unit)	Luas (m^2)
1	Superior	58	27
2	Deluxe	25	35
3	Executive	29	36
4	Royal Suite	6	95
	Total	**118**	

Objek penilaian dibangun pada tahun 2012 dengan saat ini operatornya adalah PT Kharita Sejahtera Bersama. dilengkapi dengan fasilitas *laundry & dry cleaning, concierge service, valet parking, business center, lounge, restaurant, 24 hours room service, swimming pool, fitness center, spa & massage, kids club, lactation room, co-working space, prayer room,* dan *wedding organizer.*
Selain itu, objek penilaian juga memiliki *meeting place*, dengan rincian sebagai berikut :

No	Type	Lantai	Ukuran		Kapasitas			
			Dimensi (m x m)	Tinggi (m)	U-Shape (pax)	Round Table (pax)	Classroom (pax)	Theatre (pax)
1	Diamond Ballroom	1	18 x 16	6	100	150	150	300
2	Diamond I	1	12 x 16	6	50	80	70	200
3	Diamond II	1	6 x 16	6	40	40	50	70
4	Sapphire	1	20 x 8	3	50	80	80	50
5	Sapphire I	1	10 x 8	3	30	40	40	20
6	Saphire II	1	5 x 8	3	20	20	25	150
7	Saphire III	1	5 x 8	3	20	20	25	60
8	Emerald	1	9,5 x 12	3	20	30	30	30
9	Ruby	2	11,9 x 6	3	10	12	22	30
10	Zircon	2	10 x 5	3	20	20	20	36
11	Crystal	2	10 x 5	3	20	20	20	56
12	Pirus	3	10 x 10	3	50	50	50	80
13	Zamrud	B1	8 x 15	2,5	30	30	30	40
14	Onyx	B2	4 x 8	2,5	25	20	15	30

Fasilitas pada *meeting place* diatas meliputi *screen, sound system, flipchart, white board and marker, wifi, mineral water, candies, notepad, pencil, webcam,* dan *conference mic.*

2.2 IDENTIFIKASI LINGKUNGAN

Properti dimaksud terletak di Jalan Raya Pajajaran No.17, RT.02/RW.03, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat 16153. Selain itu, terdapat properti yang mudah dikenali yang berdekatan dengan objek penilaian atau dalam radius:

- ± 10 meter di arah barat Laut dari objek penilaian terdapat Universitas Binaniaga Indonesia (UNBIN) Kampus Pajajaran.
- ± 350 meter di arah timur dari objek penilaian terdapat Rumah Sakit Azra Bogor;
- ± 800 meter di arah timur dari objek penilaian terdapat Masjid Salman Alfarisi;

Gambar 2.1. Lokasi Objek Penilaian (-6.5762211, 106.8070201)



Sumber: google earth, 2026, dianalisis

Objek Penilaian memiliki 1 Jalan akses utama, yaitu Jalan Pajajaran di bagian depan objek penilaian, Jalan Pajajaran memiliki lebar Jalan kurang lebih 16 meter dengan perkerasan berupa Aspal. Bangunan di sekitar lokasi objek didominasi oleh kawasan Campuran. Kepadatan di lingkungan sekitar Objek Penilaian tergolong padat. Pertumbuhan pengembangan di sekitar objek penilaian relatif stabil. Kondisi Jalan Pajajaran yang merupakan akses menuju objek utama relatif lancar, dengan kemudahan belanja dan sarana pendidikan relatif baik, dan ketersediaan transportasi publik di sekitar objek penilaian juga relatif baik.

Pencapaian utama menuju Jambu Dua Plaza Bogor dapat ditempuh dengan melalui Jalan Pajajaran sejauh kurang lebih 1.200 meter. Dari sebrang Jambu Dua Plaza Bogor, ke arah Timur di Jalan Ahmad Yani. Setelah kurang lebih 110 meter, ada pertigaan belok kanan menuju Jalan Raya Pajajaran kurang lebih 900 meter. Lalu belok kanan, objek telah tiba. Objek penilaian berada di sebelah kanan dari arah Utara Jalan.

Fasilitas

Di sekitar Objek Penilaian sudah dilengkapi beberapa fasilitas pelengkap lainnya seperti:

- Tenaga listrik PT PLN.
- Air PDAM dan Sumur Bor.

2.3 DESKRIPSI TAPAK

Tapak properti dimaksud berbentuk tidak beraturan dengan total luas tanah sesuai dengan legalitas yang kami terima yaitu seluas 3.684 meter persegi. Tapak Properti terletak di posisi Tengah.

Kami mengingatkan bahwa kami tidak melakukan pengukuran luas tanah dimaksud. Tetapi berdasarkan pengamatan batas fisik di lapangan dan membandingkan dengan salinan surat legalitas yang kami terima, kami berpendapat bahwa besaran luas yang digunakan dalam penilaian ini sesuai dengan besaran luas yang dinyatakan dalam fotokopi surat legalitas tanah properti dimaksud.

Berdasarkan salinan surat tanah yang diberikan, properti dimaksud dilengkapi dengan bukti kepemilikan/legalitas sebagai berikut:

Hak	No	Nama Pemegang Hak	Tanggal Terbit	Tanggal Berakhir	No. GS/SU	Tanggal GS/SU	Luas (m^2)
SHGB	3396	PT Bumi Pakuan Permai	15 Desember 2008	11 Mei 2039	35/Bantarjati/ 2008	17 November 2008	733
SHGB	3397	PT Bumi Pakuan Permai	15 Desember 2008	11 Mei 2039	36/Bantarjati/ 2008	17 November 2008	1.547
SHGB	3409	PT Bumi Pakuan Permai	24 November 2011	21 Oktober 2041	33/Bantarjati/ 2011	18 November 2011	1.404
Total							3.684

Berdasarkan informasi dari pihak pemberi tugas, **PT Bumi Pakuan Permai** yang namanya terdaftar di sertipikat merupakan Pemilik dari Hotel selaku Perusahaan yang dimiliki sahamnya oleh pihak Pemberi Tugas dalam hal ini Dire Ciptadana.

Dengan batas-batas tapak tanah sebagai berikut:

Utara : Universitas Binaniaga Indonesia (UNBIN) Kampus Pajajaran
Timur : Jalan Raya Pajajaran
Selatan : Bank OCBC Bogor
Barat : Kali Cibagolo

2.4 DESKRIPSI BANGUNAN & PENGEMBANGAN LAINNYA

a. Deskripsi Bangunan

Bangunan objek penilaian adalah bangunan hotel dengan luas kurang lebih 11.148 meter persegi yang terletak di Jalan Raya Pajajaran No.17, RT.02/RW.03, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat 16153.

Kami menerima dokumen bangunan objek penilaian berupa IMB dengan No. 640-573-BPPT-XI/2009 tertanggal 18 November 2009 dan IMB No. 640.420.BPPTPM-IV/2011 tertanggal 20 April 2011. Perhitungan penilaian bangunan berdasarkan BTB (Biaya Teknis Bangunan) MAPPI yang diolah dan disesuaikan dengan spesifikasi objek penilaian.

Berikut adalah akomodasi dari tiap lantai bangunan :

Lantai	Luas (m2)	Akomodasi
Basement 2	1.406	Area Parkir, Kantor Manajemen, Area ME, Ruang Pertemuan
Basement 1	2.159	Restoran, Dapur, Area Parkir, Ruang Pertemuan
Lantai 1	1.708	Lobby, Ruang Pertemuan, Lounge
Lantai 2	1.362	Kamar Hotel, SPA, Ruang Fitness, Kolam Renang, Ruang Pertemuan
Lantai 3	1.350	Kamar Hotel, Ruang Pertemuan
Lantai 5	1.011	Kamar Hotel
Lantai 6	1.011	Kamar Hotel

Lantai	Luas (m2)	Akomodasi
Lantai 7	1.011	Kamar Hotel
Lantai Atap	124	Area ME
Ruang Genset	6	Rumah Genset
Total	**11.148**	

b. Deskripsi Sarana Pelengkap

Pada saat inspeksi, properti dimaksud dilengkapi dengan Sarana pelengkap yang terdiri dari Perkerasan Halaman. Pada saat inspeksi, Penilai tidak melakukan pengujian terhadap seluruh sarana pelengkap, namun berdasarkan Observasi yang Penilai lakukan, Sarana Pelengkap dalam kondisi sewajarnya.

2.5 DOKUMEN KEPEMILIKAN

Objek Penilaian dilengkapi dengan perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan dengan ringkasan sebagai berikut :

1. Akta No. 4 : Sewa Tanah dan Bangunan Antara PT Bumi Pakuan Permai ("Pemilik Tanah") dan PT Kharita Sejahtera Bersama ("Penyewa") tanggal 27 Desember 2018;
2. Akta No. 121 tentang Addendum Sewa Tanah dan Bangunan Antara PT Bumi Pakuan Permai ("Pemilik Tanah") dan PT Kharita Sejahtera Bersama ("Penyewa") tanggal 27 Desember 2022

dengan ringkasan sebagai berikut:

No.	Deskripsi	Keterangan
1.	Pihak yang menyewakan (*Lessor*)	PT Bumi Pakuan Permai ("BPP")
2.	Penyewa (*Lessee*)	PT Kharita Sejahtera Bersama ("KSB")
3.	Properti	PH
4.	Ijin Penggunaan	Hotel
5.	Tanggal Perjanjian	27 Desember 2018
6.	Masa Sewa	15 (lima belas) tahun
7.	Uang Sewa Pokok	Uang sewa pokok tahun pertama adalah Rp11.318.181.819,- dan dibayar secara triwulan di setiap awal periode. Kenaikan sebesar (i) 5% atau (ii) inflasi tahun kalender sebelumnya, yang mana yang lebih tinggi. Namun berdasarkan addendum, Uang Sewa ditentukan berdasarkan skema *revenue sharing* dengan proporsi yang menjadi hak Pemilik Tanah adalah sebesar 20% dari pendapatan yang diperoleh Penyewa atas hasil pengelolaan Hotel Padjajaran Bogor yang terdiri dari *Room Revenue, Food dan Beverage Revenue, Laundry Revenue, Sport Fitness dan Spa Revenue, Business Center Revenue* dan pendapatan lainnya, yang dinyatakan dalam laporan keuangan Penyewa ("Pendapatan Usaha"), dengan ketentuan minimum Nilai Uang Sewa yang dibayarkan kepada

No.	Deskripsi	Keterangan
		Pemilik Tanah adalah sebesar Rp2.500.000.000,- per tahun untuk tahun 2023 belum termasuk PPN. Namun demikian, berdasarkan Surat No. 03/KSB-GPH/DIR/01.2025 tanggal 8 Januari 2025 poin (1) dan Surat No. 06/SPC-BPP-PST/I/25 tanggal 11 Januari 2025 poin (2), disampaikan bahwa Uang Sewa tanah dan bangunan yaitu 20% dari pendapatan usaha dengan minimum Rp1.200.000.000 dan maksimum Rp2.000.000.000 per tahun. Dalam perhitungan penilaian ini, kami menggunakan asumsi tarif sewa Rp2.000.000.000,- per tahun, berdasarkan informasi dari Pemberi Tugas. Lalu, berdasarkan informasi dari Pemberi Tugas, untuk tahun 2026 nilai sewa tetap sebesar Rp2.000.000.000,- per tahun. Oleh karena itu, dalam proyeksi penilaian ini kami berasumsi bahwa tarif sewa untuk tahun-tahun selanjutnya bersifat tetap (*fixed rate*) sebesar Rp2.000.000.000,- per tahun.
8.	Kewajiban Penyewa (KSB)	• Penyewa harus membayar semua biaya dan pengeluaran untuk pengoperasian bangunan dan semua perlengkapan mekanis dan listrik yang terletak dalam properti; • Membeli dan menjaga tetap berlakunya polis-polis asuransi dengan perasahaan-perusahaan asuransi yang disepakati oleh Pemilik Tanah dan Penyewa; • Pemeliharaan dan perbaikan tiap kerusakan pada properti; • Penyewa harus membayar terkait Pajak Bumi dan Bangunan tiap periode selama jangka waktuperjanjian.
9.	Kewajiban Pemilik Tanah dan Bangunan	Setelah berakhirnya jangka waktu sepuluh tahun dari tanggal mulai sewa, pemilik tanah akan melakukan semua pekerjaan perbaikan dan penggantian sehubungan dengan bagian struktural internal dan/atau eksternal dari bangunan.
10.	Biaya Hukum	Masing-masing pihak menanggung biaya hukumnya sendiri.
11.	PPN bagi Penyewa	Akan ditanggung oleh Penyewa.
12.	Pengakhiran Sewa Lebih Awal	Tanpa mengurangi hak-hak Pemilik Tanah menurut hukum dan keadilan, dalam hal Penyewa berusaha untuk mengakhiri Sewa ini untuk alasan apapun sebelum berakhirnya Jangka Waktu, Pemilik Tanah berhak menerima dari Penyewa segera dalam jumlah borongan, jumlah yang setara dengan Uang Sewa keseluruhan untuk Jangka Waktu keseluruhan dikurangi Uang Sewa yang sebenarnya diterima oleh Pemilik Tanah pada waktu pengakhiran Sewa yang diakui oleh Penyewa, dengan ketentuan bahwa dalam hal Pemilik Tanah mengadakan sewa menyewa sehubungan dengan Properti untuk Jangka Waktu sisa, Pemilik Tanah akan setelah diterimanya uang sewa dari para penyewa

No.	Deskripsi	Keterangan
		baru sehubungan dengan Jangka Waktu Sisa, membayar kepada Penyewa jumlah yang setara dengan: (i) Uang sewa (atau keseluruhan uang sewa, mana yang- sesuai) selama Jangka Waktu Sisa; atau (ii) Pembayaran Sekaligus, mana saja yang lebih rendah, dan lebih lanjut dengan ketentuan bahwa tidak ada sesuatu dalam Sewa ini yang akan ditafsirkan untuk mengenakan atau menyiratkan suatu kewajiban terhadap Pemilik Tanah untuk menerima upaya pengakhiran Sewa ini oleh Penyewa
13	Pengosongan Properti	Pada akhir sewa ini, penyewa harus atas biaya dan pengeluarannya sendiri: (i) Melepas semua perlengkapan, peralatan, furniture dan barang-barang milik Penyewa; (ii) Mengembalikan ke Kondisi Awal sampai sewajarnya memuaskan Pemilik Tanah; (iii) Memperbaiki sampai sewajarnya memuaskan Pemilik Tanah semua kerusakan pada Properti dan Bangunan yang dikarenakan pelepasan barang milik penyewa; (iv) Mengosongkan Properti dan Memberikan properti kembali kepada Pemilik Tanah Bersama dengan semua kunci Properti.

2.6 PERATURAN PEMERINTAH

Rencana Tata Ruang pada Objek Penilaian mengacu pada Peraturan Wali Kota Bogor Nomor 27 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Sistem Informasi Perencanaan, Pemanfaatan, dan Pengendalian Ruang Pemerintah Kota Bogor, sebagaimana tercantum pada laman resmi *https://simtaru.kotabogor.go.id/*. Adapun rincian perencanaan tata ruang pada Objek Penilaian adalah sebagai berikut:

Gambar 2.2 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bogor



Peruntukan : Kawasan Perdagangan dan Jasa
KDB : 75%
KLB : -
GSB : -
KDH : 10%
KTB : -
KB : -

Sumber: https://simtaru.kotabogor.go.id/

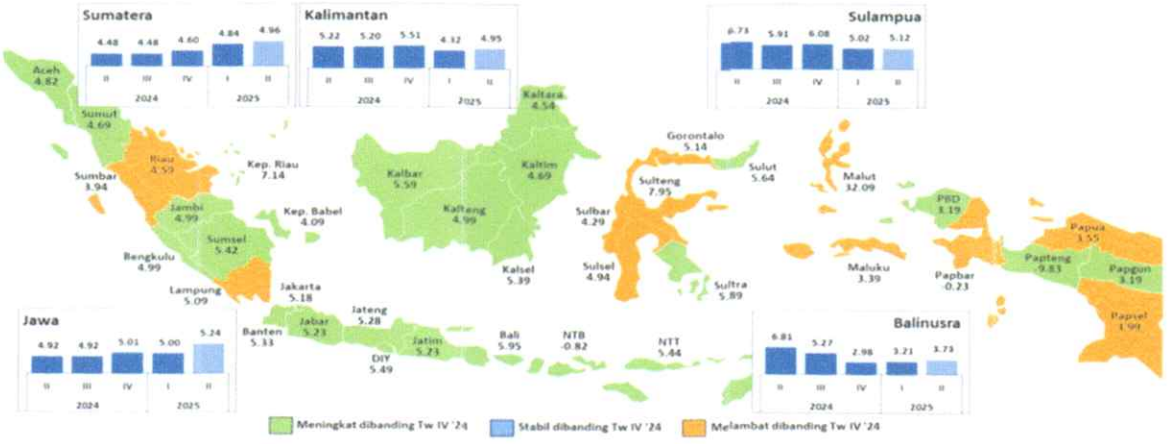
2.7 TINJAUAN PASAR

2.7.1 PERKEMBANGAN EKONOMI

2.7.1.1 Perkembangan Ekonomi Indonesia

Perekonomian daerah 2025 ditopang wilayah Jawa dan Sumatera. Perbaikan ekonomi di kedua wilayah tersebut didukung kinerja ekspor, di tengah permintaan domestik yang belum kuat di seluruh wilayah. Sementara itu, ekspor di wilayah lainnya tumbuh lebih terbatas akibat penurunan permintaan negara mitra, kendala produksi, serta kebijakan kuota ekspor. Permintaan domestik yang belum kuat sejalan dengan normalisasi konsumsi swasta di seluruh wilayah pascaPemilu 2024 dan perbaikan investasi yang diprakirakan hanya didorong Jawa dan Sulampua. Terbatasnya konsumsi swasta mengakibatkan kinerja LU Akmamin tertahan, sementara penurunan ekspor di wilayah timur mengakibatkan perlambatan pada LU Pertambangan. Kinerja LU Industri di mayoritas wilayah membaik ditopang permintaan ekspor, sementara LU Pertanian diprakirakan tumbuh lebih baik secara merata, didorong kebijakan Pemerintah.

Gambar 2.3 Peta Pertumbuhan Ekonomi Regional Kumulatif Triwulan III 2025



Sumber: bi.go.id, 2026

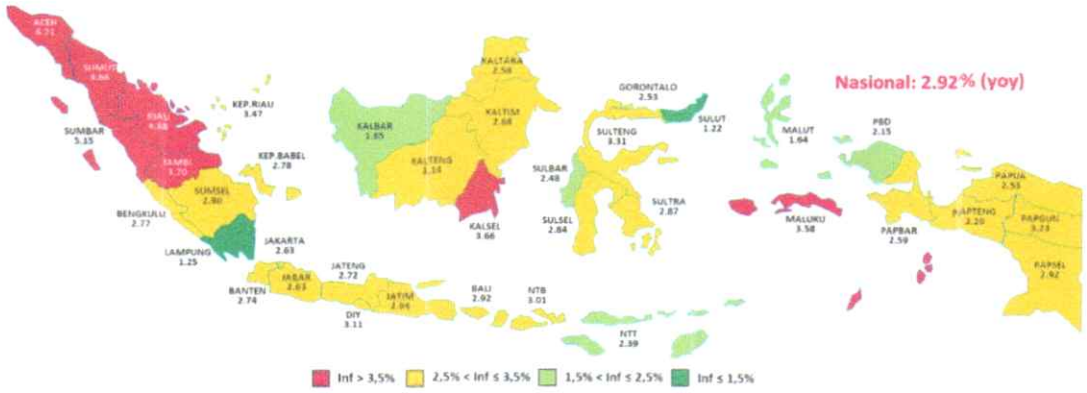
Pertumbuhan ekonomi daerah 2026 diprakirakan meningkat dibandingkan capaian 2025. Perbaikan terutama didorong Konsumsi swasta di seluruh wilayah. Ekspektasi yang positif, implementasi program Pemerintah yang menyerap tenaga kerja, serta prospek investasi yang meningkat akan mendorong optimisme pada 2026. Perbaikan investasi di Jawa, Sulampua dan Kalimantan akan ditopang peningkatan kapasitas industri dan kelanjutan proyek infrastruktur Pemerintah. Sementara itu, investasi di Balinusra masih akan didorong proyek terkait aktivitas pariwisata. Kinerja eksternal diprakirakan menguat di mayoritas wilayah. Ekspor hilirisasi logam membaik di Balinusra, Kalimantan, dan Jawa. Prospek perbaikan permintaan domestik mendorong kinerja LU Akmamin di wilayah barat, dan LU Industri berorientasi domestik di Jawa. Sementara LU Pertambangan di KTI diprakirakan tumbuh lebih baik seiring berakhirnya kendala produksi pada 2025. Berbeda dengan LU lainnya, pertumbuhan LU Pertanian diprakirakan mengalami normalisasi pascatumbuh tinggi pada 2025.

1.4.1.1 Perkembangan Inflasi di Berbagai Daerah

Inflasi IHK gabungan kota di seluruh wilayah pada tahun 2025 tetap terkendali. Secara nasional, inflasi IHK pada 2025 sebesar 2,92% (yoy) dalam rentang kisaran sasaran 2,5±1%, meski meningkat dibandingkan capaian 2024. Peningkatan terjadi pada semua kelompok inflasi, yaitu inti, *volatile food* (VF), dan *administered prices* (AP). Inflasi kelompok inti meningkat namun tetap terkendali, Hal ini didukung konsistensi kebijakan moneter Bank Indonesia dalam menjangkar ekspektasi inflasi sesuai dengan sasaran dan dampak imported inflation yang terkendali, serta pertumbuhan ekonomi yang masih di bawah kapasitas potensial. Peningkatan inflasi VF terutama disebabkan gangguan produksi hortikultura dan ikan akibat cuaca yang cenderung basah. Peningkatan juga terjadi pada kelompok AP kendati terbatas akibat kenaikan harga rokok. Berdasarkan provinsi, inflasi IHK tertinggi terjadi di Aceh dan terendah di Sulawesi Utara.

Inflasi inti 2025 meningkat, namun terjaga pada level yang rendah di seluruh wilayah. Peningkatan inflasi terutama didorong oleh faktor global khususnya kenaikan harga emas yang berdampak merata di seluruh wilayah. Dampak tekanan dari faktor global lebih dominan pascaCOVID di seluruh wilayah dibandingkan pengaruh faktor domestik sejalan permintaan domestik yang masih perlu terus didorong. Inflasi inti yang terjaga juga didorong oleh meluasnya digitalisasi pascaCOVID yang meningkatkan efisiensi perekonomian daerah.

Gambar 2.4 Peta Inflasi IHK berdasarkan Provinsi, Tahun 2025



Sumber: bi.go.id, 2026

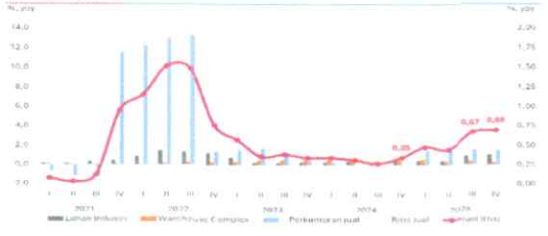
Inflasi 2026 di seluruh wilayah diprakirakan tetap terjaga rendah dalam rentang sasaran 2,5±1%. Inflasi inti diprakirakan tetap rendah seiring ekspektasi inflasi yang terjangkar, kapasitas ekonomi yang masih di bawah potensial, dampak imported inflation yang terkendali, serta dampak positif digitalisasi. Inflasi VF diprakirakan terkendali didukung sinergi pengendalian inflasi melalui Tim Pengendalian Inflasi Pusat/Daerah (TPIP/TPID) dan penguatan implementasi Program Ketahanan Pangan di daerah.

2.7.2 PERKEMBANGAN PROPERTI KOMERSIAL

2.7.2.1 Perkembangan Permintaan Properti Komersial

Indeks Permintaan Properti Komersial kategori jual pada triwulan IV 2025 tumbuh relatif stabisebesar 0,69% (yoy), dibandingkan pertumbuhan triwulan sebelumnya. Hal ini didorong terutama oleh peningkatan permintaan segmen lahan industri di Banten untuk bidang tekstil, furnitur, dan kosmetik. Sementara itu, Indeks Permintaan Properti Komersial kategori sewa pada triwulan IV 2025 secara tahunan terkontraksi 1,55% (yoy), sedikit lebih dalam dari kontraksi 1,53% (yoy) pada triwulan III 2025. Pelemahan permintaan terjadi pada segmen perkantoran sewa dan ritel sewa serta penurunan permintaan pada segmen hotel dan *convention hall*.

Gambar 2.5 Pertumbuhan Tahunan Indeks Permintaan Properti Komersial Kategori Jual (%, yoy)



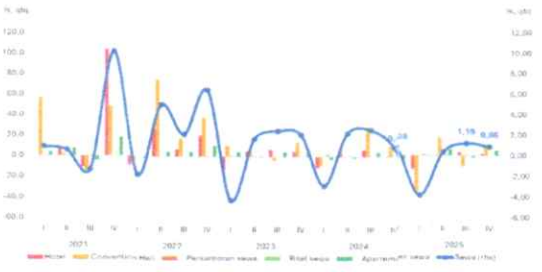
Gambar 2.6 Pertumbuhan Tahunan Indeks Permintaan Properti Komersial Kategori Sewa (%, yoy)



Gambar 2.7 Pertumbuhan Triwulanan Indeks Permintaan Properti Komersial Kategori Jual (%, qtq)



Gambar 2.8 Pertumbuhan Triwulanan Indeks Permintaan Properti Komersial Kategori Sewa (%, yoy)



Sumber: Bank Indonesia, 2026

Secara triwulanan, Indeks Permintaan Properti Komersial kategori jual pada triwulan IV 2025 tumbuh sebesar 0,20% (qtq), melambat dibandingkan pertumbuhan 0,26% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Perlambatan permintaan disebabkan oleh masih stagnannya permintaan dari seluruh segmen. Lebih lanjut, Indeks Permintaan Properti Komersial kategori sewa secara triwulanan tumbuh sebesar 0,86% (qtq), melambat dibandingkan 1,19% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Hal ini disebabkan oleh penurunan permintaan pada segmen perkantoran sewa di Bandung, Medan, dan Denpasar sebagai dampak dari downsizing dan keluarnya beberapa tenant. Selain itu, penurunan permintaan juga terjadi pada segmen hotel terutama di Denpasar.

2.7.2.2 Perkembangan Pasokan Properti Komersial

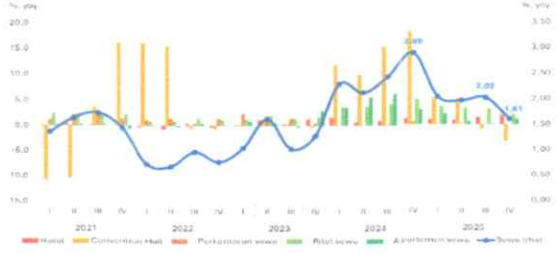
Indeks Pasokan Properti Komersial kategori jual pada triwulan IV 2025 tercatat tumbuh sebesar 2,18% (yoy), lebih tinggi dibandingkan 1,00% (yoy) pada triwulan III 2025 terutama didorong oleh pembukaan pasokan lahan industri yang siap jual di Semarang. Sementara itu, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori sewa secaratahunan tumbuh sebesar 1,61 % (yoy), lebih rendah dibandingkan pertumbuhan triwulan sebelumnya sebesar 2,02% (yoy). Perlambatan ini disebabkan oleh melambatnya pasokan pada segmen ritel sewa di Jakarta dan Bodebek.

Secara triwulanan, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori jual pada triwulan IV 2025 meningkat sebesar 1,16% (yoy), lebih tinggi dibandingkan 0,89% (yoy) pada triwulan sebelumnya yang didorong oleh peningkatan pasokan segmen lahan industri di Banten dan Semarang. Sementara itu, Indeks Pasokan Properti Komersial kategori sewa tercatat tumbuh sebesar 0,15% (qtq), melambat dari 0,33% (qtq) pada triwulan III 2025. Perlambatan pasokan terutama terjadi pada segmen hotel di wilayah Bodebek, Surabaya, Denpasar, dan Palembang, serta segmen ritel sewa di wilayah Bodebek dan Medan.

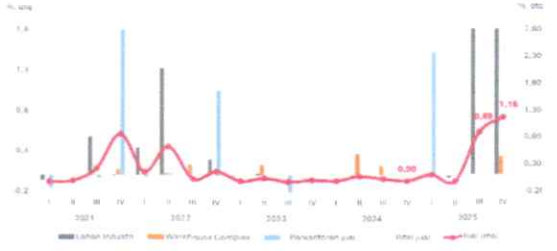
Gambar 2.9 Pertumbuhan Tahunan Indeks Pasokan Properti Komersial Kategori Jual (%, yoy)



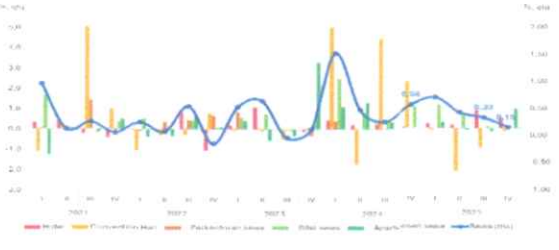
Gambar 2.10 Pertumbuhan Tahunan Indeks Pasokan Properti Komersial Kategori Sewa (%, yoy)



Gambar 2.11 Pertumbuhan Triwulanan Indeks Pasokan Properti Komersial Kategori Jual (%, qtq)



Gambar 2.12 Pertumbuhan Triwulanan Indeks Pasokan Properti Komersial Kategori Sewa (%, qtq)



Sumber: Bank Indonesia, 2026

2.7.2.3 Perkembangan Harga Properti Komersial

Pada kategori jual, perkembangan Indeks Harga Properti Komersial pada triwulan IV 2025 tumbuh sebesar 0,78% (yoy), lebih tinggi dibandingkan dengan triwulan sebelumnya yang tumbuh sebesar 0,45% (yoy). Pertumbuhan harga jual didorong oleh kenaikan harga pada segmen lahan industri di Semarang dan Bodebek. Di sisi lain, Indeks Harga Properti Komersial kategori sewa terkontraksi 1,35% (yoy), lebih dalam dari kontraksi 0,49% (yoy) pada triwulan sebelumnya. Penurunan harga sewa terutama disebabkan penurunan harga segmen hotel pada hampir seluruh kota yang disurvei

serta perlambatan pada segmen perkantoran sewa di Jakarta dan Medan sebagai upaya pengembang untuk mempertahankan tingkat permintaan.

Secara triwulanan, Indeks Harga Properti Komersial kategori jual pada triwulan IV 2025 terakselerasi sebesar 0,35% (qtq), setelah pada triwulan sebelumnya terkontraksi 0,02% (qtq) yang didorong oleh kenaikan harga pada segmen lahan industri di wilayah Bodebek dan Semarang. Indeks Harga Properti Komersial kategori sewa pada triwulan IV 2025 melanjutkan kontraksi 0,27% (qtq), lebih dalam dar kontraksi 0,08% (qtq) padatriwulan sebelumnya. Kontraksi indeks harga disebabkan oleh pelemahan harga pada segmen ritelsewaterutama di Medan serta segmen hotel terutama di wilayah Bodebek, Denpasar, dan Jakarta.

Gambar 2.13 Perkembangan Indeks Harga Properti Komersial Kategori Jual Tahunan (%, yoy)



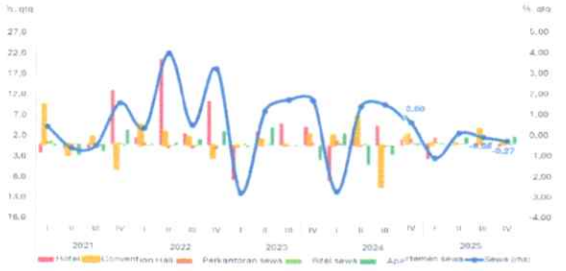
Gambar 2.14 Perkembangan Indeks Harga Properti Komersial Kategori Sewa Tahunan (%, yoy)



Gambar 2.15 Perkembangan Indeks Harga Kategori Jual Properti Komersial Triwulanan (%, qtq)



Gambar 2.16 Perkembangan Indeks Harga Kategori Sewa Properti Komersial Triwulanan (%, qtq)



Sumber: Bank Indonesia, 2026

2.7.3 PERKEMBANGAN HOTEL DI KOTA BOGOR

2.7.3.1 Jumlah Hotel

Jumlah hotel yang beroperasi di wilayah Kota Bogor tercatat sebanyak 98 hotel, yang terdiri atas hotel non-bintang maupun hotel berbintang (bintang 1 sampai dengan bintang 4). Dari jumlah tersebut, komposisi terbesar masih didominasi oleh hotel non-bintang, sedangkan hotel berbintang terkonsentrasi pada kategori bintang 3 dan bintang 4.

Secara kapasitas akomodasi, keseluruhan hotel di Kota Bogor memiliki total 5.830 kamar dengan jumlah 8.745 tempat tidur. Data tersebut menunjukkan bahwa Kota Bogor memiliki kapasitas perhotelan yang relatif memadai untuk mendukung aktivitas pariwisata, perjalanan bisnis, maupun kegiatan MICE (*Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition).*

Tabel 2.1 Jumlah Hotel menurut Kategori dan Kecamatan di Kota Bogor, 2024

Kecamatan	Kategori Hotel					
	Non Bintang	Bintang 1	Bintang 2	Bintang 3	Bintang 4	Bintang 5
Bogor Selatan	3	1	-	2	-	-
Bogor Timur	4	-	-	3	3	-
Bogor Utara	24	1	5	11	5	-
Bogor Tengah	14	-	-	5	2	-
Bogor Barat	4	-	-	1	1	-
Tanah Sareal	5	-	-	2	2	-
Kota Bogor	**54**	**2**	**5**	**24**	**13**	**-**

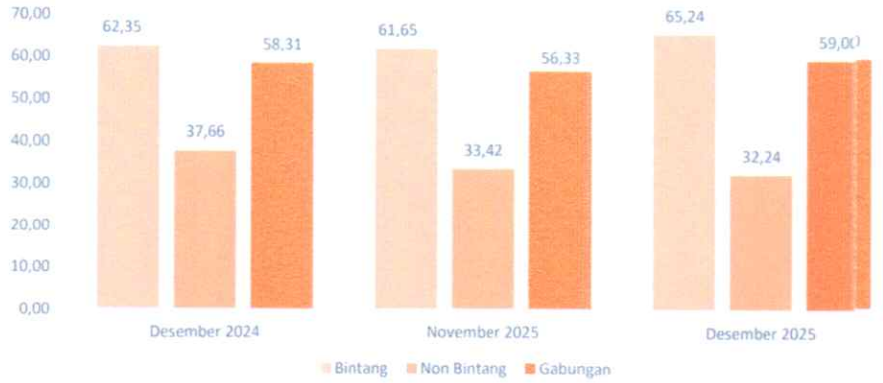
Distribusi hotel berdasarkan kecamatan menunjukkan bahwa wilayah dengan konsentrasi hotel terbanyak berada di Kecamatan Bogor Utara dan Bogor Tengah, yang merupakan area dengan aksesibilitas dan aktivitas ekonomi yang relatif lebih tinggi dibandingkan kecamatan lainnya. Kondisi ini mencerminkan bahwa perkembangan sektor perhotelan di Kota Bogor cenderung mengikuti pusat kegiatan ekonomi dan kawasan dengan tingkat kunjungan yang lebih tinggi.

Secara umum, jumlah unit hotel serta kapasitas kamar dan tempat tidur tersebut mengindikasikan bahwa pasar perhotelan di Kota Bogor berada pada skala menengah dengan potensi persaingan yang cukup kompetitif, khususnya pada segmen hotel non-bintang dan hotel bintang 3.

2.7.3.2 Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel

Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel Gabungan (Bintang dan Non Bintang) di Kota Bogor pada Desember 2025 mencapai 59,00%, naik 2,67 poin dibandingkan TPK November 2025 (b-ke-b) yang mencapai 56,33%. Secara tahun-ke-tahun, TPK Hotel Gabungan mengalami kenaikan sebesar 0,69 poin dibandingkan dengan TPK Desember 2024 yang mesncapai 58,31%.

Gambar 2.17 Perkembangan TPK Hotel Kota Bogor, 2024-2025 (persen)



Sumber: Bank Indonesia, 2026

TPK Hotel Bintang pada Desember 2025 mencapai 65,24%, mengalami kenaikan sebesar 3,59 poin dibandingkan dengan TPK bulan sebelumnya (November 2025), dan jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya (Desember 2024) mengalami kenaikan sebesar 2,90 poin. Adapun untuk TPK Non Bintang dibanding dengan bulan sebelumnya (November 2025) turun sebesar 1,18 poin yaitu dari 33,42% menjadi 32,24% dan jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya (Desember 2024) mengalami penurunan 5,42 poin yaitu dari 37,66% menjadi 32,24%.

Pengamatan Tingkat Penghunian Kamar Hotel Bintang menurut klasifikasinya pada bulan Desember 2025 menunjukkan bahwa klasifikasi bintang 4 mencapai TPK tertinggi diantara klasifikasi lainnya yaitu sebesar 68,11%, diikuti bintang 3 dengan TPK sebesar 66,62%. TPK terendah di bulan Desember 2025 tercatat pada hotel bintang 2 yaitu sebesar 54,97%.

Jika dibandingkan secara bulan ke bulan maupun tahun ke tahun, seluruh klasifikasi bintang mengalami kenaikan TPK kecuali hotel bintang 2 yang mengalami penurunan TPK sebesar 4,14 poin dibanding bulan sebelumnya dan turun 19,37 poin dibanding bulan yang sama pada tahun sebelumnya. Hotel bintang 4 mengalami kenaikan TPK terbesar secara bulan ke bulan yaitu 6,15 poin dari 61,96% menjadi 68,11% dan hotel bintang 3 mengalami kenaikan TPK terbesar secara tahun ke tahun yaitu naik 13,22 poin dari 53,41% menjadi 66,62%.

Pada bulan Desember 2025, TPK hotel non bintang tertinggi terdapat pada kelompok kamar >40 sebesar 36,63%, namun mengalami penurunan TPK terdalam secara bulan-ke-bulan dibanding klasifikasi hotel non bintang lainnya yaitu turun 2,60 poin dari 39,23%. Sedangkan kelompok kamar non bintang lainnya mengalami kenaikan TPK dengan kelompok kamar 40. Kelompok kamar >40 mengalami kenaikan secara t-ke-t sebesar 2,18 poin dari 34,46% menjadi 36,63%. Sedangkan kelompok kamar 25-40 mengalami penurunan TPK terdalam sebesar 14,95 poin dari 44,70 persen di Desember 2024 menjadi 29,76% di Desember 2025.

2.7.3.2 Rata-Rata Lama Menginap Tamu Hotel

Secara gabungan, rata-rata lama menginap tamu (asing dan nusantara) pada jasa akomodasi di Kota Bogor pada Desember 2025 tercatat selama 1,34 malam, lebih singkat 0,04 malam jika dibandingkan secara bulan-ke-bulan dan lebih lama 0,05 malam secara tahun-ke-tahun. Rata-rata lama menginap tamu di hotel bintang selama 1,39 malam, lebih lama dibandingkan dengan tamu yang menginap di hotel non bintang yaitu 1,07 malam.

Tabel 2.2 Rata-rata Lama Menginap Tamu pada Hotel Bintang dan Non Bintang

Jenis Hotel	Rata-rata Lama Menginap Tamu (malam)								
	Asing			Nusantara			Gabungan		
	Des 2024	Nov 2025	Des 2025	Des 2024	Nov 2025	Des 2025	Des 2024	Nov 2025	Des 2025
Bintang	2,52	2,25	2,67	1,30	1,43	1,37	1,31	1,43	1,39
Non Bintang	0,00	4,16	0,00	1,17	1,10	1,07	1,17	1,11	1,07
Total	2,52	2,43	2,67	1,28	1,38	1,33	1,29	1,39	1,34

Rata-rata lama menginap tamu asing di bulan Desember 2025 tercatat 2,67 malam, lebih lama dibandingkan secara bulan-ke-bulan maupun tahun-ke-tahun masing-masing sebesar 2,43 malam di November 2025 dan 2,52 malam di Desember 2024. Rata-rata lama menginap tamu nusantara di bulan Desember 2025 tercatat 1,33 malam, lebih singkat secara bulan-ke-bulan, namun lebih lama secara tahun-ke-tahun masing-masing sebesar 1,38 malam di November 2025 dan 1,28 malam di Desember 2024.

2.8 DATA PASAR HOTEL DI SEKITAR OBJEK PENILAIAN

Saat ini di Kota Bogor ada beberapa Hotel yang sejenis dan menjadi kompetitor objek penilaian Grande Padjadjaran Hotel Bogor, sebagai berikut :

1. Swiss-Belhotel Bogor

Gambar 2.18 Swiss-Belhotel Bogor



Sumber : *Google*, 2026

Swiss-Belhotel Bogor berlokasi di Jalan Salak No.38-40, Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat. Dibangun pada tahun 2016, dioperasikan oleh PT. Hotel Properti International, dengan total kamar 150, dan Rating Hotel masuk ketegori Bintang 4.

Memiliki fasilitas seperti *swimming pool, gym, kids club, prayer room, business center, gift shop, laundy service, spa.*

Rincian *pricelist* (harga penawaran) Swiss-Belhotel Bogor sebagai berikut :

Tipe Kamar	Luas NLA (m^2)	Tarif Per Malam (Rp)
Superior	25	735.000,- s.d. 823.000,-
Deluxe	27	850.000,- s.d. 875.000,-
Suites	53	1.720.000,- s.d. 1.765.000,-
Presidential Suites	102	3.515.000,- s.d. 3.605.000,-

Dengan Fasilitas Meeting sebagai berikut :

No	Nama Ruang	Luas	Kapasitas (pax)					
			Round Table	Class Room	Theater	U-Shape	Reception	Board Room
1	Alpen (1 s.d 5)	131,2	30-50	40-70	70-100	20-40	100-150	-
2	Himalaya (1 s.d 5)	131,2	30-50	40-70	70-100	20-40	100-150	-
3	Rockymountain 1	61,5	10-20	10-20	20-30	10-25	30-50	-
4	Skyline Ballroom	300,0	50-150	100-300	100-300	50-150	100-200	-
5	Mount Blanc 1	35,2	-	-	-	-	-	12
6	Mount Blanc 2	35,2	-	-	-	-	-	12

Rincian *pricelist* Fasilitas Meeting Swiss-Belhotel Bogor sebagai berikut :

Tipe Kamar	Tarif per Pax (Rp)	Fasilitas
Half Day	390.000,- s.d. 400.000,-	*Meeting room and it's facilities, lunch or dinner, 1x coffee break*
Full Day	450.000,- s.d. 498.000,-	*Meeting room and it's facilities, lunch or dinner, 2x coffee break*
Full Board	620.000,- s.d. 650.000,-	*Meeting room and it's facilities, lunch and dinner, 2x coffee break*
Full Board + Residential Single	1.250.000,- s.d. 1.350.000,-	*Meeting room and it's facilities, lunch and dinner, 2x coffee break, breakfast, accomodations for 1 night*
Full Board + Residential Twin	900.000,- s.d. 930.000,-	*Meeting room and it's facilities, lunch and dinner, 2x coffee break, breakfast, accomodations for 1 night*
Full Board + Residential Single (Suite Room)	1.680.000,- s.d. 1.880.000,-	*Meeting room and it's facilities, lunch and dinner, 2x coffee break, breakfast, accomodations for 1 night*

2. Hotel Royal Padjajaran Bogor

Gambar 2.19 Hotel Royal Bogor



Sumber : *Google, 2026*

Hotel Royal Bogor berlokasi di Jalan Raya Pajajaran No.12, Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat. Dibangun pada tahun 2015, dioperasikan oleh PT Grand Royal Padjajaran Bogor, dengan total kamar 98, dan Rating Hotel masuk ketegori Bintang 4.

Memiliki fasilitas seperti *Restaurant, meeting room, swimming pool, fitness corner, kids corner.*

Rincian *pricelist* (harga penawaran) Hotel Royal Bogor sebagai berikut :

Tipe Kamar	Jumlah Kamar	Luas NLA (m^2)	Tarif Per Malam (Rp)
Superior	36	30	1.200.000,-
Deluxe	53	30	1.400.000,-
Balcony	4	30	1.900.000,-
Executive	3	N/A	2.300.000,-
Suite	1	76,5	2.800.000,-
Penthouse (3 BR)	1	N/A	4.900.000,-

Dengan Fasilitas Meeting sebagai berikut :

No	Nama Ruang	Kapasitas (pax)			
		U-Shape	Classroom	Theater	Round Table
1	Royal 1,6	44	45	120	40
2	Royal 2,5	44	45	120	40
3	Royal 3,4	44	40	120	40
4	Royal Ballroom	150	300	400	250
5	Botani 1	12	12	30	18
6	Botani 2	12	12	30	18
7	Botani 3	12	12	30	18
8	Botani 1,2,3	35	35	70	45
9	Palace 1	26	12	45	25
10	Palace 2	22	12	40	25
11	Palace 3	24	12	40	25
12	Palace 1,2,3	70	35	150	80

Rincian *pricelist* Fasilitas Meeting Hotel Royal Bogor sebagai berikut :

Tipe Kamar	Tarif per Pax (Rp)	Fasilitas
Presentation	250.000,-	*Meeting room and it's facilities, 1x coffee break*
Half Day	450.000,-	*Meeting room and it's facilities, lunch or dinner, 1x coffee break*
One Day	550.000,-	*Meeting room and it's facilities, lunch or dinner, 2x coffee break*
Full Day	650.000,-	*Meeting room and it's facilities, lunch and dinner, 2x coffee break*
Full Board + Residential Single	1.400.000,-	*Meeting room and it's facilities, lunch and dinner, 2x coffee break residential full board meeting*
Full Board + Residential Twin	1.200.000,-	*Meeting room and it's facilities, lunch and dinner, 2x coffee break residential full board meeting*

3. Arch Hotel

Gambar 2.20 Arch Hotel Bogor



Sumber : *Google*, 2026

Arch Hotel berlokasi di Jalan Raya Pajajaran, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat. Dibangun pada tahun 2014, dikembangkan dan dioperasikan oleh Horison Hotels Group, dengan total kamar 105, dan Rating Hotel masuk ketegori Bintang 3.

Memiliki fasilitas seperti *restaurant, ATM, swimming pool, laundry, babysitting service,* dan *gym.*

Rincian *pricelist* (harga penawaran) Arch Hotel Bogor sebagai berikut :

Tipe Kamar	Jumlah Kamar	Luas NLA (m^2)	Tarif Per Malam (Rp)
Deluxe	95	24	650.000,-
Arch	8	28	900.000,-
Junior Suite	1	32	1.7000.000,-
Executive Suite	1	46	2.4000.000,-

Dengan Fasilitas Meeting sebagai berikut :

No	Nama Ruang	Luas (m^2)	Kapasitas (pax)					
			Cocktail	Theater	Classroom	Boardroom	Round Table	U-Shape
1	Summit Ballroom	320	600	300	190	-	120	110
2	Kilimanjaro 1	56	-	30	30	15	20	24
3	Kilimanjaro 2	36	-	20	21	15	10	17
4	Kinabalu 1	49	-	30	30	15	27	30
5	Kinabalu 2	31	-	20	18	10	10	17
6	Himalaya 1	60	-	40	30	20	40	35
7	Himalaya 2	50	-	30	20	15	20	24
8	Himalaya 3	25	-	25	9	10	10	15
9	Arjuno	20	-	30	30	32	20	24
10	Agung 1	51	-	30	20	15	18	24
11	Agung 2	60	-	30	14	15	12	17

Rincian *pricelist* Fasilitas Meeting Arch Hotel Bogor sebagai berikut :

Tipe Kamar	Tarif per Pax (Rp)	Fasilitas
Half Day	450.000,-	*lunch/dinner, 1 time coffee break*
Full Day	550.000,-	*lunch/dinner, 2 times coffee break*
Full Day Plus	700.000,-	*Lunch, dinner, 2 times coffee break*
Presentation Package	250.000,-	*1 time coffee break*
Full Board + Residential Single	1.300.000,-	*Lunch, dinner, 2 times coffee break, residential full board meeting*
Full Board + Residential Twin	950.000,-	*Lunch, dinner, 2 times coffee break, residential full board meeting*

4. Hotel Amaroossa Royal Bogor

Gambar 2.21 Hotel Amaroossa Royal Bogor



Sumber : *Google, 2026*

Hotel Amaroossa Royal Bogor berlokasi di Jalan Otto Iskandardinata No.84, Kelurahan Baranangsiang, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat. Dibangun pada tahun 2012, dioperasikan oleh PT Rhadana Hospitality Indonesia, dengan total kamar 112, dan Rating Hotel masuk ketegori Bintang 4.

Memiliki fasilitas seperti *fitness center, sky coffee and snack, indoor swimming pool, massage and spa, business center,* dan *laundy service.*

Rincian *pricelist* (harga penawaran) Hotel Amaroossa Royal Bogor sebagai berikut :

Tipe Kamar	Jumlah Kamar	Luas NLA (m^2)	Tarif Per Malam (Rp)
Deluxe	56	27	800.000,-
Executive	48	33	1.000.000,-
Suite	8	48	2.000.000,-

Dengan Fasilitas Meeting sebagai berikut :

No	Nama Ruang	Luas (m^2)	Kapasitas (pax)				
			Theater	U-Shape	Double U-Shape	Class Room	Round Table
1	Pakuan Ballroom	168	300	80	12	135	110
2	Pakuan 1	128	100	45	50	60	50
3	Pakuan 2	96	80	36	40	40	36
4	Syailendra (L)	49	25	18	21	24	16
5	Samara (1)	49	25	18	21	24	16
6	Sanjaya (1)	70	40	30	40	40	424
7	Sentanu (1)	27	15	12	0	0	0
8	Samudra (1)	77	40	25	30	30	24

Rincian *pricelist* Fasilitas Meeting Hotel Amaroossa Royal Bogor sebagai berikut :

Tipe Kamar	Tarif per Pax (Rp)	Fasilitas
Half Day	400.000,-	*Meeting room and it's facilities, lunch or dinner, 1x coffee break*
One Day	500.000,-	*Meeting room and it's facilities, lunch or dinner, 2x coffee break*
Full Day	600.000,-	*Meeting room and it's facilities, lunch and dinner, 2x coffee break*
Full Board + Residential Single	1.350.000,-	*Meeting room and it's facilities, lunch and dinner, 2x coffee break residential full board meeting*
Full Board + Residential Twin	950.000,-	*Meeting room and it's facilities, lunch and dinner, 2x coffee break residential full board meeting*

5. Hotel Grand Savero Bogor

Gambar 2.22 Hotel Grand Savero Bogor



Sumber : *Google, 2026*

Hotel Grand Savero Bogor berlokasi di Jalan Jalan Raya Pajajaran No.27, Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat. Dibangun pada tahun 2015, dioperasikan oleh Savero Hotels Group, dengan total kamar 130, dan Rating Hotel masuk ketegori Bintang 4.

Memiliki fasilitas seperti *pool bar, spa, fitness, swimming pool, business center, Prayer room, gift shop, laundy service.*

Rincian *pricelist* (harga penawaran) Hotel Grand Savero Bogor sebagai berikut :

Tipe Kamar	Jumlah Kamar	Luas NLA (m^2)	Tarif Per Malam (Rp)
Superior	36	30	1.200.000,-
Deluxe	53	30	1.400.000,-
Balcony	4	30	1.900.000,-
Executive	3	N/A	2.300.000,-
Suite	1	76,5	2.800.000,-
Penthouse (3 BR)	1	N/A	4.900.000,-

Dengan Fasilitas Meeting sebagai berikut :

No	Nama Ruang	Kapasitas (pax)			
		U-Shape	Classroom	Theater	Round Table
1	Royal 1,6	44	45	120	40
2	Royal 2,5	44	45	120	40
3	Royal 3,4	44	40	120	40
4	Royal Ballroom	150	300	400	250
5	Botani 1	12	12	30	18
6	Botani 2	12	12	30	18
7	Botani 3	12	12	30	18
8	Botani 1,2,3	35	35	70	45
9	Palace 1	26	12	45	25
10	Palace 2	22	12	40	25
11	Palace 3	24	12	40	25
12	Palace 1,2,3	70	35	150	80

Rincian *pricelist* Fasilitas Meeting Hotel Grand Savero Bogor sebagai berikut :

Tipe Kamar	Tarif per Pax (Rp)	Fasilitas
Presentation	250.000,-	*Meeting room and it's facilities, 1x coffee break*
Half Day	450.000,-	*Meeting room and it's facilities, lunch or dinner, 1x coffee break*
One Day	550.000,-	*Meeting room and it's facilities, lunch or dinner, 2x coffee break*
Full Day	650.000,-	*Meeting room and it's facilities, lunch and dinner, 2x coffee break*
Full Board + Residential Single	1.200.000	*Meeting room and it's facilities, lunch and dinner, 2x coffee break residential full board meeting*
Full Board + Residential Twin	1.400.000	*Meeting room and it's facilities, lunch and dinner, 2x coffee break residential full board meeting*

2.9 KINERJA OPERASIONAL

Historikal *Average Room Rate*

Bulan	2023	2024	2025
Januari	406.500	411.472	455.178
Februari	408.159	416.345	424.388
Maret	400.288	391.953	328.759
April	416.406	422.377	371.383
Mei	390.967	395.647	384.376
Juni	395.331	401.999	400.138
Juli	388.499	403.326	386.700
Agustus	381.854	399.164	392.820
September	399.987	404.619	415.295
Oktober	414.426	415.604	395.188
November	399.975	418.334	346.692
Desember	437.841	451.674	413.450
Rata-Rata	**403.488**	**412.327**	**390.400**

Berdasarkan data historikal Januari–Desember, *Average Room Rate* (ARR) pada Objek Penilaian menunjukkan tren yang relatif stabil. Pada tahun 2023, ARR berada pada kisaran Rp381.854 hingga Rp437.841/ kamar/ malam, dengan rata-rata tahunan sebesar Rp403.488. Pada tahun 2024, ARR mengalami peningkatan dengan rata-rata menjadi Rp412.327, atau naik sekitar 2,13% dibandingkan tahun sebelumnya, dengan kisaran tarif Rp391.953 hingga Rp451.674/kamar/malam.

Namun, pada tahun 2025 adanya penurunan ARR dengan rata-rata sebesar Rp390.400, yang menurut hasil wawancara pada saat inspeksi disebabkan oleh kebijakan efisiensi operasional serta strategi penyesuaian tarif untuk menjaga daya saing. Berdasarkan keterangan pengelola, faktor utama yang memengaruhi ARR adalah tingkat hunian serta dinamika harga yang ditetapkan oleh hotel pesaing di sekitar lokasi.

Historikal *Occupancy Rate*/Tingkat Hunian

Bulan	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Januari	48,00%	49,00%	12,00%	45,87%	46,28%	27,17%	29,61%
Februari	62,00%	66,00%	32,38%	37,71%	60,23%	47,78%	35,65%
Maret	76,00%	25,00%	47,73%	71,30%	52,32%	36,66%	32,20%
April	66,00%	0,00%	59,04%	49,58%	36,86%	40,25%	47,34%
Mei	47,00%	3,00%	49,26%	64,41%	55,31%	53,80%	34,09%
Juni	55,00%	8,00%	60,45%	72,71%	64,32%	41,64%	32,01%
Juli	76,00%	17,00%	13,64%	64,90%	61,26%	60,36%	39,26%
Agustus	77,00%	45,90%	27,86%	56,86%	60,63%	38,33%	35,20%
September	74,00%	33,28%	51,61%	58,25%	52,15%	52,01%	40,54%
Oktober	80,50%	61,00%	66,40%	58,31%	65,75%	49,02%	48,88%
November	78,60%	74,43%	73,90%	73,59%	73,39%	52,91%	72,99%
Desember	78,80%	61,98%	73,15%	73,73%	73,62%	62,90%	73,51%
Rata-Rata	**68,29%**	**36,98%**	**47,25%**	**60,76%**	**58,52%**	**46,90%**	**43,45%**

Berbeda dengan ARR, tingkat hunian (*occupancy rate*) pada Objek Penilaian menunjukkan fluktuasi yang cukup signifikan secara historikal. Pada tahun 2020, tingkat hunian mengalami penurunan tajam, dengan rata-rata sebesar 36,98%, sebagai dampak langsung dari pandemi COVID-19 serta penerapan kebijakan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) oleh pemerintah.

Seiring dengan menurunnya jumlah kasus COVID-19, tingkat hunian mulai menunjukkan pemulihan pada tahun 2021 dan mencapai peningkatan yang lebih stabil pada tahun 2022, dengan rata-rata masing-masing sebesar 47,25% dan 60,76%.

Namun, pada tahun 2023 dan 2024, tingkat hunian kembali mengalami penurunan menjadi masing-masing 58,52% dan 46,90%, yang berdasarkan informasi dari pihak pengelola disebabkan oleh kondisi pasar perhotelan yang masih belum sepenuhnya stabil pascapandemi. Hingga tahun 2025, tingkat hunian rata-rata tercatat sebesar 43,45%, yang menunjukkan bahwa proses pemulihan kinerja operasional hotel masih berlangsung secara bertahap. Selain itu, tingkat hunian tersebut juga dipengaruhi oleh kebijakan efisiensi operasional pemerintah, khususnya objek penilaian merupakan segmen hotel bisnis, di mana terjadi penurunan aktivitas penggunaan ruang pertemuan (*meeting room*) yang berdampak langsung terhadap tingkat okupansi kamar.

Berdasarkan pola musiman (*seasonality*), *high season* pada Objek Penilaian umumnya terjadi pada bulan November dan Desember, yang secara konsisten mencatat tingkat hunian tertinggi. Sementara, *low season* secara historikal cenderung terjadi pada kuartal I (Januari–Maret), di mana tingkat hunian relatif lebih rendah dibandingkan periode lainnya.

Laporan Laba Rugi

Deskripsi	2021 *(Unaudited)*	%	2022 *(Audited)*	%	Δ	2023 *(Audited)*	%	Δ	2024 *(Audited)*	%	Δ
Revenue											
- Room	7.285.221.812	100,0%	10.569.275.675	100,0%	45,1%	10.121.507.922	100,0%	-4,2%	8.275.409.161	100,0%	-18,2%
- *Food and Beverage*	8.272.585.365	113,6%	10.548.698.041	99,8%	27,5%	11.748.760.381	116,1%	11,4%	8.695.306.549	105,1%	-26,0%
- Laundry	8.126.766	0,1%	14.642.039	0,1%	80,2%	18.748.268	0,2%	28,0%	17.396.338	0,2%	-7,2%
- Spa	22.410.000	0,3%	66.182.661	0,6%	195,3%	61.160.000	0,6%	-7,6%	65.890.500	0,8%	7,7%
- Pendapatan Lainnya	26.081.818	0,4%	51.010.229	0,5%	95,6%	46.356.859	0,5%	-9,1%	40.090.909	0,5%	-13,5%
TOTAL REVENUE	**15.614.425.761**		**21.249.808.645**		36,1%	**21.996.533.430**		3,5%	**17.094.093.457**		-22,3%
Biaya-Biaya											
Biaya Langsung											
- Kamar	816.986.730	11,2%	1.067.517.451	10,1%	30,7%	1.124.962.485	11,1%	5,4%	1.095.983.485	13,2%	-2,6%
- *Food and Beverage*	2.844.149.764	34,4%	3.964.796.240	37,6%	39,4%	4.306.080.125	36,7%	8,6%	3.138.649.963	36,1%	-27,1%
Total Biaya Langsung	**3.661.136.494**		**5.032.313.691**		37,5%	**5.431.042.610**		7,9%	**4.234.633.448**		-22,0%
Biaya Tidak Terdistribusi											
- Pegawai	1.426.420.719	9,1%	2.636.996.806	12,4%	84,9%	2.640.434.237	12,0%	0,1%	2.198.975.235	10,0%	-16,7%
- Listrik, Air, dan Energi	1.019.588.214	6,5%	1.166.434.746	5,5%	14,4%	1.121.938.060	5,1%	-3,8%	1.073.712.049	4,9%	-4,3%
- Telepon, Internet, TV Kabel	179.225.615	1,1%	197.644.532	0,9%	10,3%	192.411.292	0,9%	-2,6%	189.452.447	0,9%	-1,5%
Total Biaya Tidak Terdistribusi	**2.625.234.548**		**4.001.076.084**		52,4%	**3.954.783.589**		-1,2%	**3.462.139.731**		-12,5%
TOTAL BIAYA-BIAYA	**6.286.371.042**	40,3%	**9.033.389.775**	42,5%	43,7%	**9.385.826.199**	42,7%	3,9%	**7.696.773.179**	45,0%	-18,0%
GOP	**9.328.054.719**	59,7%	**12.216.418.870**	57,5%	31,0%	**12.610.707.231**	57,3%	3,2%	**9.397.320.278**	55,0%	-25,5%
FIXED CHARGES											
- Sewa	4.980.000.000		2.775.000.000		-44,3%	2.775.000.000		0,0%	2.775.000.000		0,0%
- PBB	220.548.250		224.959.215		2,0%	287.829.580		27,9%	290.051.000		0,8%
- *Sinking Fund*	2.742.990.698		2.930.552.051		6,8%	1.567.972.697		-46,5%	1.079.120.699		-31,2%
- Asuransi	284.570.724		189.035.005		-33,6%	180.891.757		-4,3%	185.788.824		2,7%
TOTAL *FIXED CHARGES*	**8.228.109.672**		**6.119.546.271**		-25,6%	**4.811.694.034**		-21,4%	**4.329.960.523**		-10,0%
NOI *(Net Operating Income)*	**1.099.945.047**	7,0%	**6.096.872.599**	28,7%	454,3%	**7.799.013.197**	35,5%	27,9%	**5.067.359.755**	29,6%	-35,0%

- Laporan laba rugi tersebut hanya sebagai tambahan informasi. Laporan keuangan periode 2022 sampai dengan 2024 disajikan berdasarkan data yang telah diaudit (*Audited*). Sedangkan, Laporan untuk periode 2021 dan 2024 (per 31 Desember) masih berstatus belum diaudit (*Unaudited*).
- Total pendapatan tahun 2022 melonjak tajam sebesar 36,1% menjadi Rp21,25 miliar. Kenaikan ini didorong oleh pelonggaran kebijakan PPKM, di mana segmen *Room* dan *Food & Beverage* (F&B) menjadi kontributor utama dengan pertumbuhan masing-masing 45,1% dan 27,5%. Tahun 2023 mencatatkan pendapatan tertinggi sebesar Rp21,99 miliar (naik 3,5% dari 2022), yang mengindikasikan stabilisasi bisnis di level optimal. Lalu pada tahun 2024, terdapat penurunan pendapatan yang cukup signifikan sebesar 18,2% (menjadi Rp17,09 miliar). Hal ini memerlukan evaluasi lebih lanjut, terutama pada penurunan drastis pendapatan F&B sebesar 26%
- Biaya langsung (*Direct Costs*) cenderung terkendali di kisaran 36% - 43% dari total pendapatan. Namun, pada tahun 2024, meskipun pendapatan turun, rasio total biaya terhadap pendapatan justru naik menjadi 45%, menunjukkan adanya tekanan pada margin keuntungan. Biaya pegawai mengalami kenaikan signifikan pada 2022 (naik 84,9%) seiring dengan normalisasi operasional dan penyesuaian UMR, namun berhasil ditekan secara konsisten hingga tahun 2024
- GOP tertinggi dicapai pada tahun 2023 sebesar Rp12,61 miliar. Secara nominal, GOP tahun 2021 menunjukkan pemulihan awal yang baik pasca-2020 akibat kenaikan tingkat hunian.
- Terjadi lonjakan NOI yang sangat signifikan pada tahun 2022 (+454,3%) dari Rp1,09 miliar menjadi Rp6,09 miliar. Hal ini dipicu oleh kenaikan pendapatan yang dibarengi dengan penurunan biaya sewa (*Fixed Charges*). Pada tahun 2024, NOI mengalami penurunan tajam sebesar 35,0% menjadi Rp5,06 miliar, yang disebabkan oleh penurunan pendapatan secara keseluruhan meskipun biaya tetap (*Fixed Charges*) berkurang.

2.10 INFORMASI RELEVAN LAINNYA

Pada saat inspeksi dilakukan dan berdasarkan analisis wilayah persekitaran Objek Penilaian sudah ada pengembangan yang dapat meningkatkan ekspektasi terhadap kenaikan nilai properti di daerah setempat di kemudian hari. Begitu pula tidak didapati infomasi yang berkaitan dengan perubahan lingkungan yang dapat berdampak terhadap penurunan nilai properti di daerah setempat di kemudian hari.

Faktor Penambah Nilai : -

Faktor Pengurang Nilai : -

BAB III

PENILAIAN PROPERTI

3.1 PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK (*HIGHEST AND BEST USE-HBU*)

Standar Penilaian Indonesia mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling mungkin dan paling optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. (KPUP 10.1)

Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU) Properti dalam Kondisi Terbangun (*As Improve*)

Analisis Penggunaan Secara Hukum

Ditinjau dari perspektif legal atau hukum, objek penilaian telah memiliki surat kepemilikan berupa SHGB. Objek Penilaian memiliki Luas Tanah 3.684 meter persegi dan Luas Bangunan kurang lebih sebesar 11.148 meter persegi serta menurut peraturan objek penilaian terletak di Zona Perdagangan dan Jasa. Dengan demikian, Pengembangan Hotel telah diizinkan secara hukum dan telah sah objek penilaian tersebut dimiliki oleh pemegang hak yang tertera dalam surat kepemilikan tanah tersebut.

Analisis Penggunaan Secara Fisik

Dengan memperhatikan luas tanah sebesar 3.684 meter persegi dan luas kotor bangunan sebesar kurang lebih 11.148 meter persegi, properti dimaksud memenuhi penggunaan yang sesuai secara fisik sebagai Hotel.

Analisis Penggunaan Secara Finansial

Mempertimbangkan analisis pasar termasuk *supply-demand*, tren harga, tingkat pengembalian investasi terhadap properti Hotel maka pengembangan saat ini sebagai Hotel layak secara finansial.

Analisis Produktivitas Maksimum

Berdasarkan hasil Analisis pemanfaatan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use*) yang telah dipaparkan sebelumnya yang pemenuhan secara hukum diizinkan (*Legally Permissible*), secara fisik memungkinkan (*Physically Possible*), secara finansial layak (*Financially Feasible*) maka pengembangan sekarang sebagai Hotel memiliki produktivitas yang maksimum (*Maximally Productive*).

Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

Berdasarkan analisis terhadap faktor-faktor tersebut di atas, pengembangan properti saat ini sebagai Hotel telah memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik. Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik tidak dilakukan secara mendetail dan terperinci. Karena Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik yang mendetail dan terperinci merupakan pekerjaan yang terpisah dari pekerjaan penilaian.

3.1 IMPLEMENTASI PENGGUNAAN PENDEKATAN PENILAIAN

Pada penilaian ini Pendekatan Penilaian yang digunakan Pendekatan Pendapatan *(Income Approach)*.

PENDEKATAN PENDAPATAN

Objek penilaian adalah Hak Kepemilikan Finansial untuk Tanah seluas 3.684 meter persegi dan Bangunan kurang lebih sebesar 11.148 meter persegi yang memiliki potensi pendapatan maka pendekatan yang digunakan untuk menghitung adalah dengan pendekatan pendapatan dengan menggunakan metode analisis *DCF* (*Discounted Cash Flow*).

ASUMSI PROYEKSI FINANSIAL HOTEL

1. Periode proyeksi arus kas selama 8 (delapan) tahun sesuai dengan sisa perjanjian sewa yaitu 1 Januari 2026 sampai dengan 26 Desember 2033;
2. Biaya sewa yang diperhitungkan adalah sebesar Rp2.000.000.000,- per tahun yang merupakan ketentuan maksimum berdasarkan Surat No. 03/KSB-GPH/DIR/01.2025 tanggal 8 Januari 2025 dan Surat No. 06/SPC-BPP-PST/I/25 tanggal 11 Januari 2025;
3. Setelah berakhirnya jangka waktu sepuluh tahun dari tanggal mulai sewa (yaitu tahun 2029 dan seterusnya), pemilik tanah akan melakukan semua pekerjaan perbaikan dan penggantian sehubungan dengan bagian struktural internal dan/atau eksternal dari bangunan. Berdasarkan hasil analisis dan perhitungan kami bahwa pekerjaan perbaikan dan penggantian adalah sebesar Rp412.600.000 per tahun;
4. Pada akhir sewa, penyewa wajib mengembalikan properti kembali kepada pemilik berupa tanah dan bangunan beserta sarana pelengkap, adalah sebesar Rp198.622.638.297.

a. Indikasi Nilai Tanah

Kami mengumpulkan beberapa data penawaran dan/atau transaksi yang berada di sekitar properti. Dalam melakukan penilaian, penilai menggunakan metode penilaian berupa metode perbandingan Data Pasar.

Berikut data-data penawaran yang didapat di sekitar objek penilaian:

Data 1 (Penawaran)

- Jenis Objek	:	Tanah Kosong
- Dokumen Kepemilikan	:	SHM
- Luas Tanah	:	1.712 m^2
- Luas Bangunan	:	- m^2
- Lokasi	:	Jalan Raya Padjajaran, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat
- Harga Penawaran (Rp)	:	25.680.000.000,-
- Tanggal Data	:	22 Januari 2026

Data 2 (Penawaran)

- Jenis Objek	:	Tanah Kosong
- Dokumen Kepemilikan	:	SHM

- Luas Tanah	:	5.062 m²
- Luas Bangunan	:	- m²
- Lokasi	:	Jalan Raya Padjajaran, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat
- Harga Penawaran (Rp)	:	80.000.000.000,-
- Tanggal Data	:	22 Januari 2026

Data 3 (Penawaran)

- Jenis Objek	:	Tanah Kosong
- Dokumen Kepemilikan	:	SHM
- Luas Tanah	:	4.700 m²
- Luas Bangunan	:	- m²
- Lokasi	:	Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat
- Harga Penawaran (Rp)	:	75.200.000.000,-
- Tanggal Data	:	22 Januari 2026

Dari data yang didapat, dilakukan beberapa penyesuaian pada beberapa faktor seperti legalitas, lebar jalan, kondisi lingkungan, bentuk tanah, elevasi, luas tanah, lebar muka, dan jenis tanah yang membedakan antara objek penilaian dengan data pembanding. Berdasarkan data yang terkumpul dan tersedia di lapangan, dapat disimpulkan bahwa indikasi Nilai Tanah yakni sebesar Rp53.583.780.000,-

b. Indikasi Nilai Bangunan

Penilaian menggunakan Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi sehingga yang harus dilakukan adalah menghitung Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*). Untuk menghasilkan indikasi nilai bangunan, Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) tersebut dikurangi dengan depresiasi bangunan. Metode depresiasi yang digunakan yakni metode breakdown yang terdiri dari penyusutan fisik (*physical deterioration*), keusangan fungsi (*functional obsolescence*) dan keusangan ekonomis (*economic obsolescence*).

Di atas tanah yang menjadi objek penilaian terdapat bangunan yaitu:

1. Bangunan Hotel

Luas Bangunan	:	± 11.148 m²
Jumlah Lantai	:	6 Lantai + 2 Basement
Tahun Bangun	:	2012
Renovasi	:	2019
Kondisi	:	Baik
Spesifikasi Bangunan		
Pondasi	:	*Bore pile* dan Rakit
Struktur	:	Beton Bertulang
Rangka Atap	:	Dak Beton
Penutup Atap	:	Dak Beton

Plafond	:	Gypsum dan Beton Ekspos
Dinding	:	Bata Ringan, Dilapis Cat (diplester & diaci), Dilapis Granit/Homogeneous Tile, dan Dilapis Wallpapaer
Pintu dan Jendela	:	Pintu Kayu Panil, Pintu Kaca Tempered Floor Hinge, Pintu Besi, Pintu Kaca Rangka Aluminium, Jendela Kaca Rangka Aluminium, dan Jendela Kaca Tempered Frameless
Lantai	:	Granit/Homogenous Tile, Keramik, Karpet, Rabat Beton (Semen Ekspos)
Utilitas	:	Instalasi Mekanikal, Elektrikal, dan Plumbing
Sumber Air	:	PDAM dan Sumur Bor
Daya Listrik	:	780 KVA
Indikasi Nilai Pasar	:	Rp103.852.218.000

Sarana Pelengkap yang menjadi objek penilaian adalah:

Perkerasan Halaman

Spesifikasi	:	Paving Block dengan luas ± 548,5 m²
		Aspal dengan luas ± 316,9 m²
Kondisi	:	Baik
Indikasi Nilai Pasar	:	Rp223.986.343

c. Indikasi Terminal Value Objek Penilaian

Uraian	Indikasi Nilai (Rp)
Tanah	53.583.780.000
Bangunan	103.852.218.000
Sarana Pelengkap	223.986.343
Indikasi Nilai	**157.659.984.343**

Berdasarkan data yang terkumpul dan tersedia di lapangan, dapat disimpulkan bahwa indikasi Nilai Properti yakni sebesar Rp157.659.984.343,-

Selanjutnya, dalam perhitungan Terminal Value pada akhir periode proyeksi, digunakan asumsi tingkat pertumbuhan *(growth rate)* sebesar 2,93% per tahun. Dengan dasar indikasi nilai properti pada tahun 2026 sebesar Rp157.659.984.343, maka diperoleh **Terminal Value sebesar Rp198.622.638.297,-** pada akhir periode proyeksi.

5. Tingkat *discount rate* menggunakan metode WACC diperoleh sebesar 10,89%.

   Tingkat diskonto atau *discount rate* merupakan tingkat pengembalian yang diharapkan dari perspektif para investor ataupun kreditor. Dari hasil penghitungan WACC ini, kami membagi tiga diantaranya WACC Kantor diperoleh *discount rate* sebesar 10,89% dengan rincian sebagai berikut :

Weighted Average Cost of Capital (WACC)			
Equation BETA Relevered = BU*(1+(1-T)*DER			
Beta Unlevered	BU	Beta Damodaran (Real Estate - Operation & Service)	0,506
Tax	T	NOI dalam Penilaian Properti *Before Tax*	0,00%
Debt of Equity Ratio	wd / we		185,71%
Beta Relevered			1,445
Equation Cost Of Equity = Rf + ß (rPM)			
Risk Free Rate	Rf	*IGSYC, 30-12-2025, 30 years*	6,6975%
Beta Relevered	ß		1,445
Equity Risk Premium Market	(+)	*Premium Market Risk (rPM) Damodaran*	7,03%
RBDS Indonesia	(-)	*Rating Based Default Spread Damodaran*	1,87%
Specific Risk			0,00%
Equation Discount Rate = (ke x we) + (kd x wd)			
Cost of Equity	Ke	Rf + (ß*rPM)-RBDS+Specific Risk	14,98%
Weighted of Equity	We	Proporsi Dana Sendiri	35,00%
Cost of Debt	Kd	Suku Bunga Kredit Investasi Bank Pemerintah	8,69%
Weighted of Debt	Wd	Proporsi Pinjaman	65,00%
Discount Rate			10,89%

KESIMPULAN NILAI HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL

Berdasarkan analisis dan perhitungan biaya sewa sebesar Rp2.000.000.000,- per tahun yang merupakan ketentuan maksimum berdasarkan surat kedua belah pihak antara pihak mitra dan pemilik, dapat disimpulkan Nilai Pasar dari Hak Kepemilikan Finansial atas Tanah seluas 3.684 meter persegi dan Bangunan kurang lebih sebesar 11.148 meter persegi yang terletak di Jalan Raya Pajajaran No.17, RT.02/RW.03, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat 16153 pada tanggal 31 Desember 2025, yakni sebesar:

Indikasi Nilai Pasar

Rp97.889.300.000,-

(Sembilan Puluh Tujuh Miliar Delapan Ratus Delapan Puluh Sembilan Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah)

BAB IV

KESIMPULAN

4.1 KESIMPULAN NILAI

Hasil penilaian atas aset yang telah diuraikan dalam laporan ini tanpa menyalahi prosedur yang ada, sesuai dengan POJK No. 28/POJK.4/2021, SEOJK No. 33/SEOJK.4/2021, KEPI dan SPI serta mempertimbangkan kondisi ekonomi dan industri terkait beserta faktor-faktor lain yang erat kaitannya dengan penilaian. Berdasarkan data yang terkumpul dan tersedia di lapangan, dapat disimpulkan bahwa **Nilai Pasar** objek penilaian yang terletak di Jalan Raya Pajajaran No.17, RT.02/RW.03, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat 16153 pada tanggal 31 Desember 2025, yakni sebesar:

Nilai Pasar
Rp97.889.300.000,-
(Sembilan Puluh Tujuh Miliar Delapan Ratus Delapan Puluh Sembilan Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah)

4.2 KONDISI DAN SYARAT PEMBATAS

Hasil Penilaian Laporan KJPP Dino Farid dan Rekan bergantung kepada kondisi dan syarat pembatas sebagai berikut:

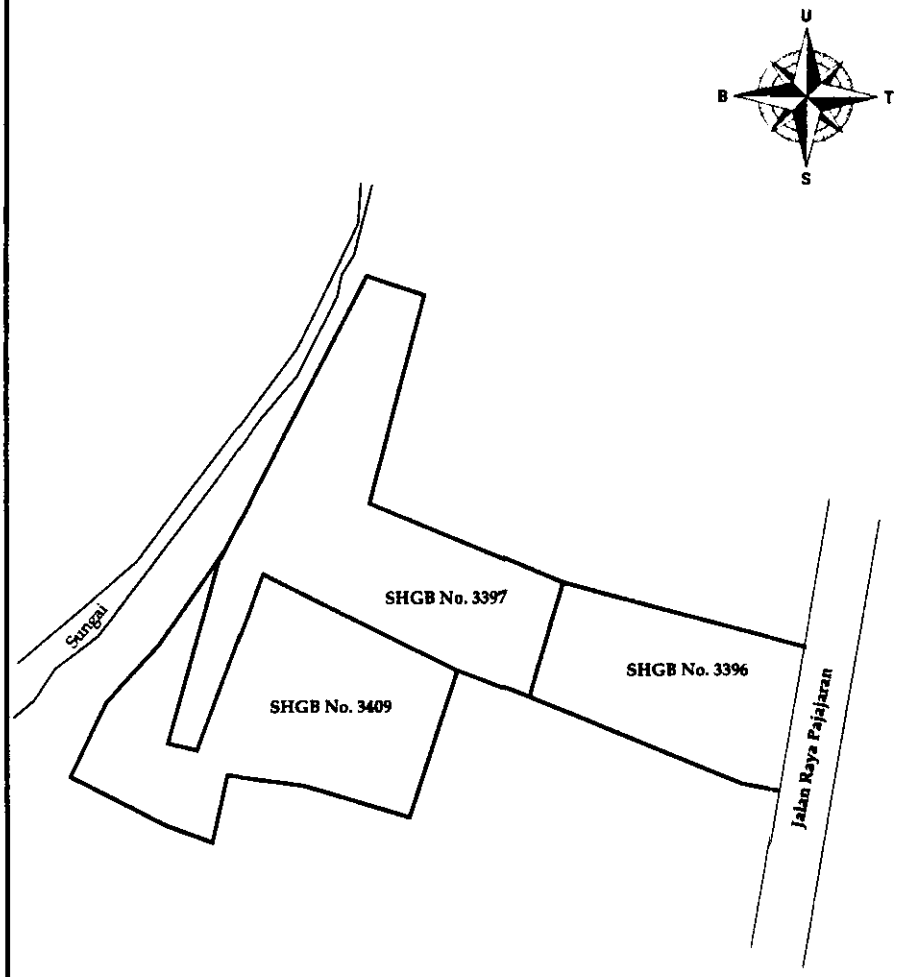
1. KJPP Dino Farid & Rekan tidak memperbolehkan penggunaan seluruh, sebagian ataupun sebagai rujukan dari Penilaian dari Laporan ini dalam dokumen, edaran, pernyataan, referensi ataupun dipublikasikan dalam bentuk apapun juga tanpa izin tertulis dari KJPP Dino Farid & Rekan.
2. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada KJPP Dino Farid & Rekan seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dapat dipercaya, tetapi KJPP Dino Farid & Rekan tidak bertanggungjawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak Pemberi Tugas.
3. Kecuali diatur berbeda oleh peraturan dan perundangan yang ada, maka penilaian dan laporan penilaian bersifat rahasia dan hanya ditujukan terbatas untuk Pemberi Tugas yang dimaksud dan penasehat profesionalnya dan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada laporan penilaian. KJPP Dino Farid & Rekan tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain Pemberi Tugas dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala risiko yang timbul.
4. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
5. KJPP Dino Farid & Rekan telah mempertimbangkan kondisi properti dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian-bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat dijangkau. KJPP Dino Farid & Rekan tidak memberikan jaminan bila ada pelapukan, rayap, gangguan hama lainnya atau kerusakan yang tidak terlihat. KJPP Dino Farid & Rekan tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lingkungan dan lainnya. Kecuali diinformasikan lain, penilaian kami didasarkan pada asumsi bahwa seluruh aspek ini dipenuhi dengan baik.
6. Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, penilaian kami didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
7. Kami tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai.
8. Nilai Pasar yang dimaksud mencerminkan nilai yang sesungguhnya tanpa memperhitungkan adanya kewajiban atas pajak atau biaya-biaya yang terkait dengan transaksi penjualan tersebut. Properti yang dinilai berdasarkan asumsi bebas dari segala hipotik, persengketaan dan premi serta biaya lain yang belum diselesaikan.

9. Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan survei/pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
10. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh dari Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Pernyataan Tertulis yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstruksikan lain, kami beranggapan bahwa properti yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan-pembatasan dan properti maupun kondisi penggunaan baik saat ini maupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.
11. Semua bukti kepemilikan, legalitas dan perizinan yang ada didasarkan kepada informasi dan data yang diberikan Pemberi Tugas/pengguna laporan. Oleh karena itu, kami tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan properti secara detail, melainkan data dari sertifikat & gambar bangunan yang diterima dari Pemberi Tugas.
12. Penilaian ini didasarkan pada asumsi bahwa properti dibangun sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta telah memiliki atau dalam proses memiliki perizinan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Bagian-bagian properti yang tidak diinspeksi dianggap tidak memiliki kerusakan berarti dan tidak mengubah penilaian.
13. Penilai tidak berkewajiban memberikan kesaksian atau hadir di pengadilan karena laporan ini, berkaitan dengan terjadinya sengketa atas properti dimaksud, tanpa perjanjian tertulis terlebih dahulu.

LAMPIRAN

LAMPIRAN DENAH OBJEK PENILAIAN
HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL UNTUK HOTEL
Jalan Raya Pajajaran No. 17, RT 02/03
Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara
Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat

ILUSTRASI DENAH TANAH



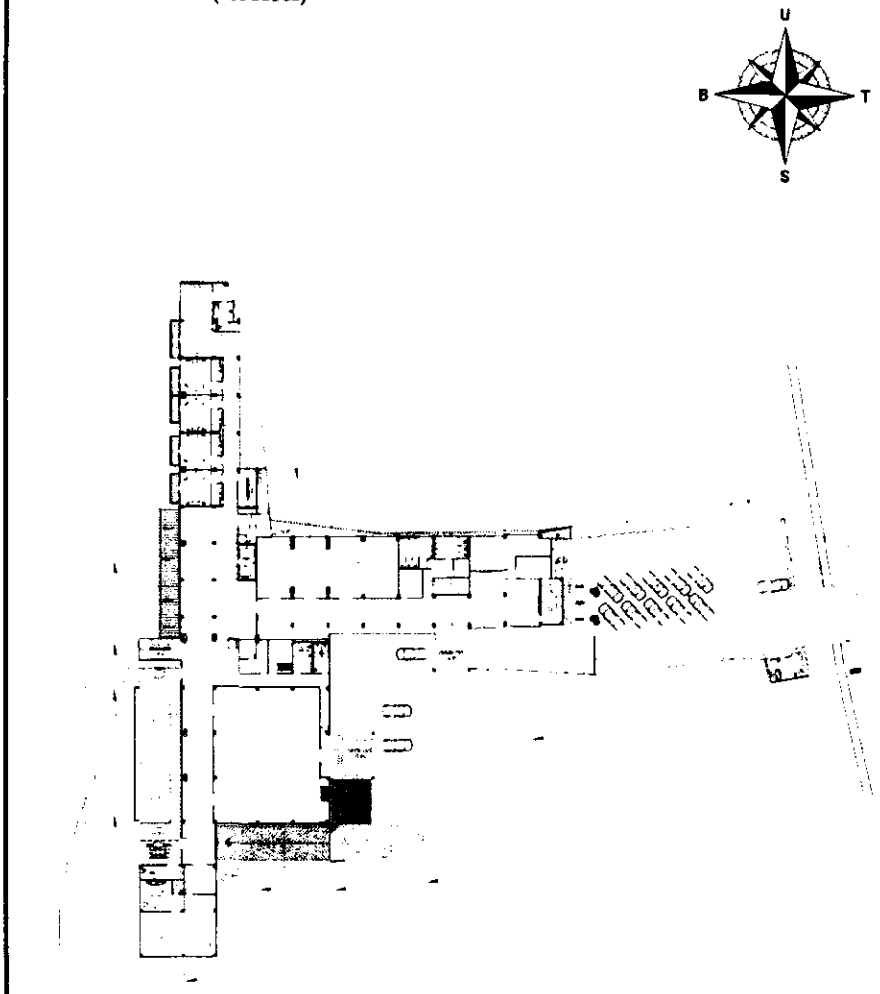
Keterangan:

SHGB No. 3396	:	733 m²
SHGB No. 3397	:	1.547 m²
SHGB No. 3409	:	1.404 m²
Total	:	**3.684 m²**

LAMPIRAN DENAH OBJEK PENILAIAN
HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL UNTUK HOTEL
Jalan Raya Pajajaran No. 17, RT 02/03
Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara
Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat

ILUSTRASI DENAH BANGUNAN

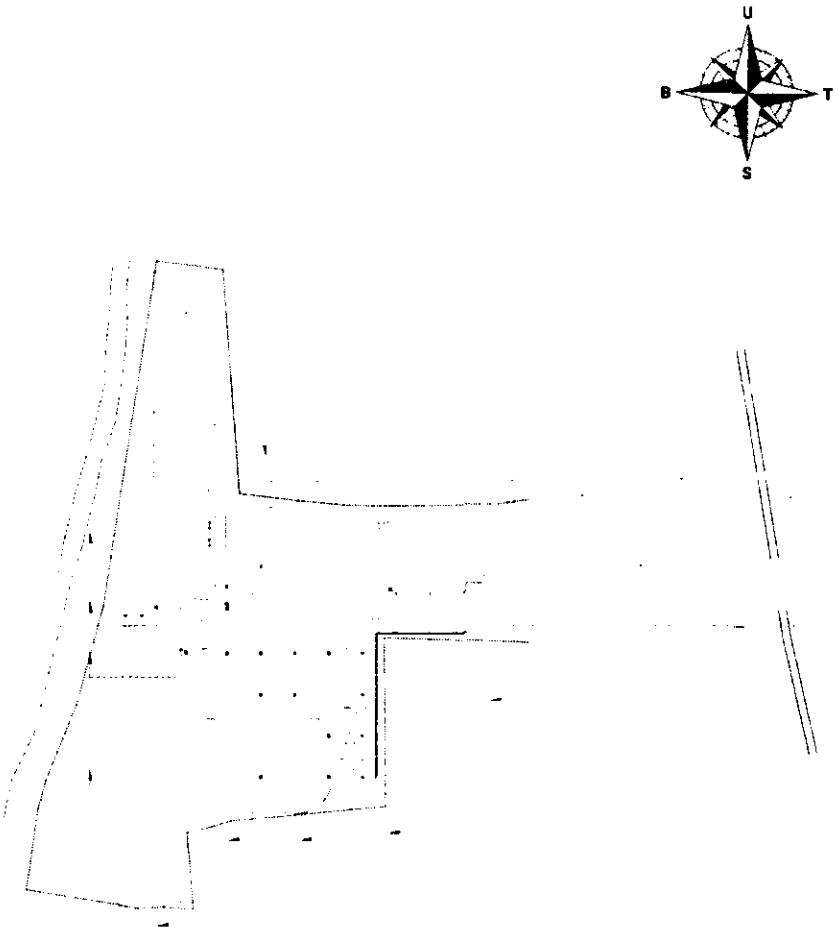
Lantai Ground Flour (1st Floor)



LAMPIRAN DENAH OBJEK PENILAIAN
HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL UNTUK HOTEL
Jalan Raya Pajajaran No. 17, RT 02/03
Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara
Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat

ILUSTRASI DENAH BANGUNAN

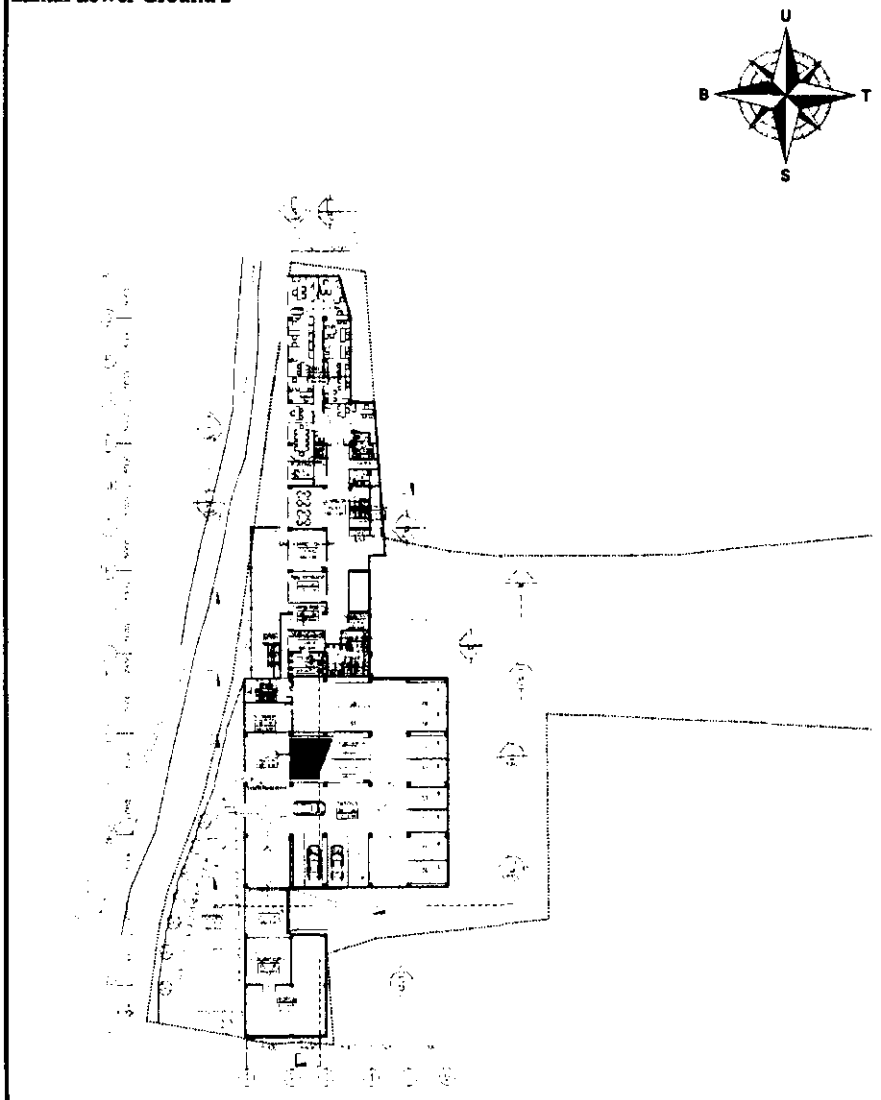
Lantai Lower Ground 1



LAMPIRAN DENAH OBJEK PENILAIAN
HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL UNTUK HOTEL
Jalan Raya Pajajaran No. 17, RT 02/03
Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara
Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat

ILUSTRASI DENAH BANGUNAN

Lantai Lower Ground 2

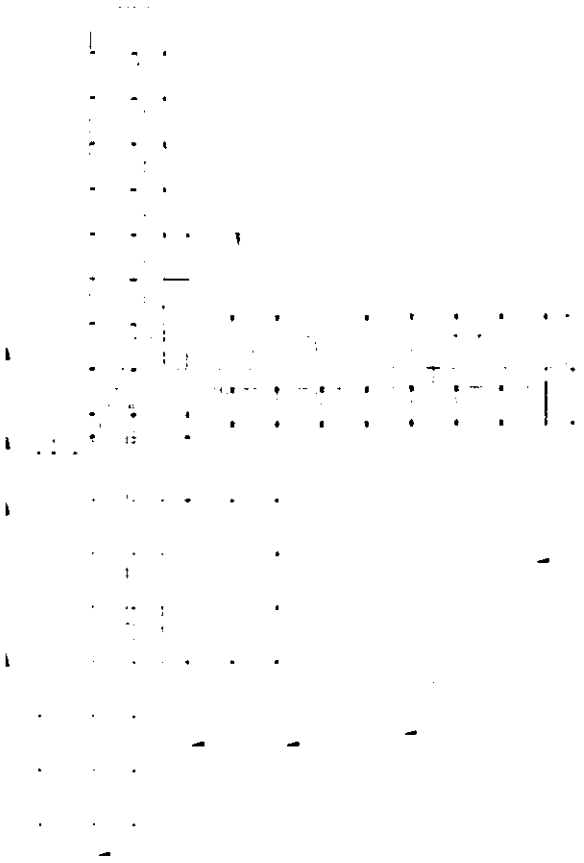


LAMPIRAN DENAH OBJEK PENILAIAN
HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL UNTUK HOTEL
Jalan Raya Pajajaran No. 17, RT 02/03
Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara
Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat

ILUSTRASI DENAH BANGUNAN

Lantai 1 (Lantai 2)

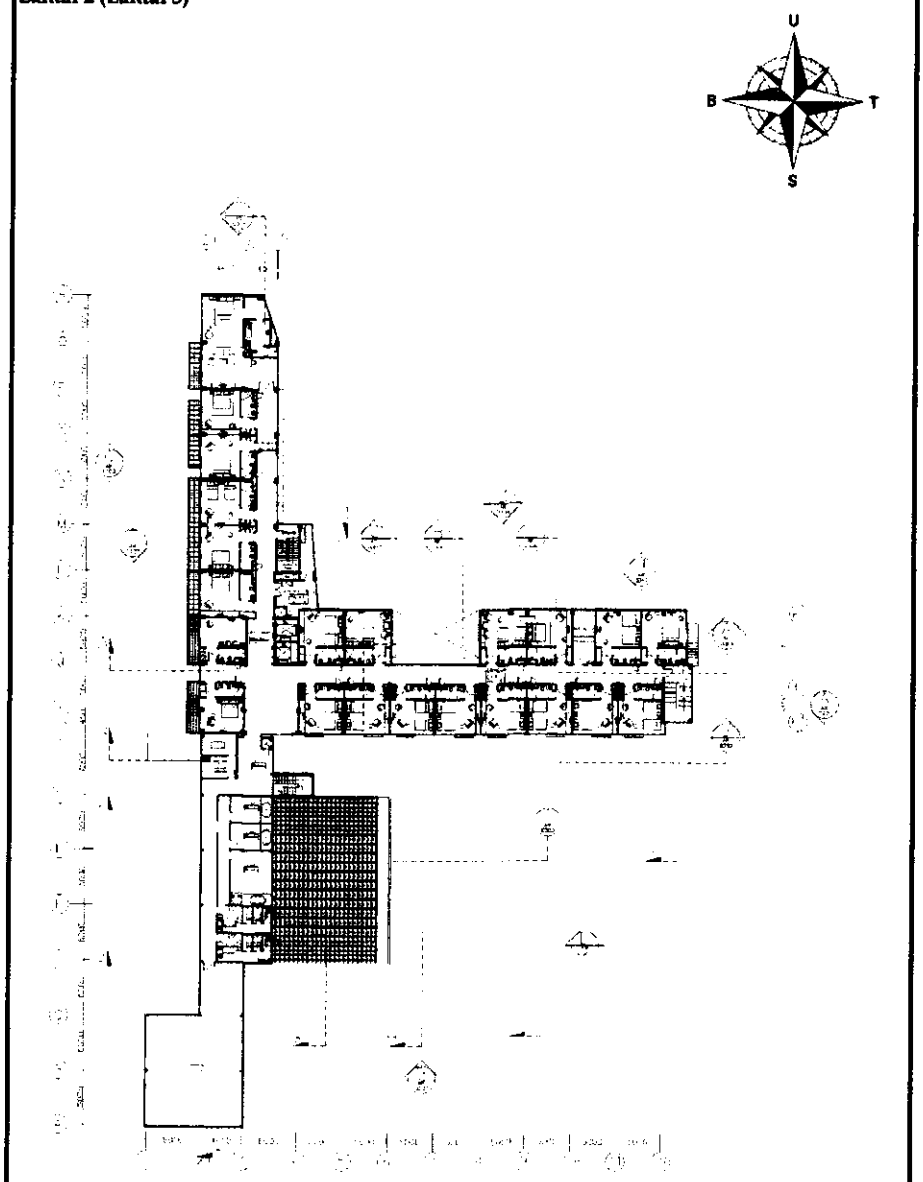




LAMPIRAN DENAH OBJEK PENILAIAN
HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL UNTUK HOTEL
Jalan Raya Pajajaran No. 17, RT 02/03
Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara
Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat

ILUSTRASI DENAH BANGUNAN

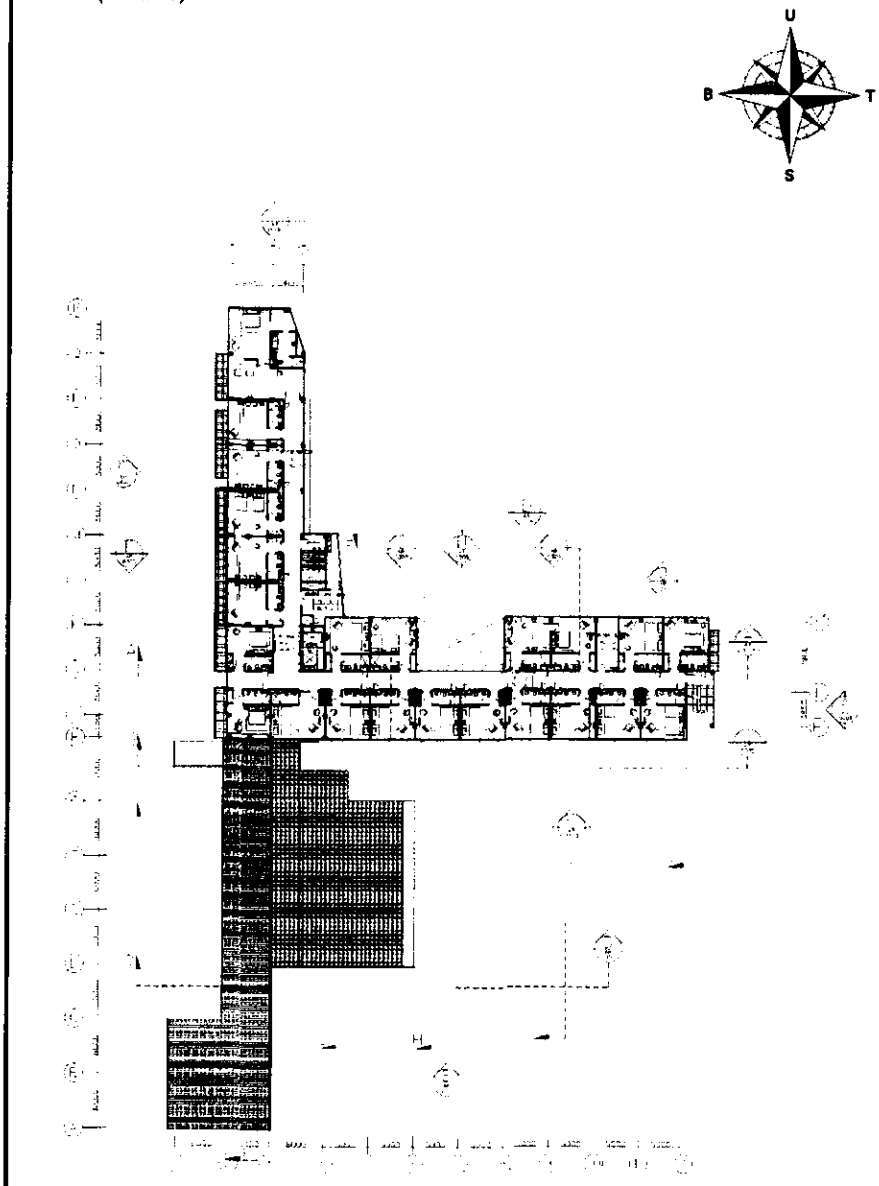
Lantai 2 (Lantai 3)



LAMPIRAN DENAH OBJEK PENILAIAN
HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL UNTUK HOTEL
Jalan Raya Pajajaran No. 17, RT 02/03
Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara
Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat

ILUSTRASI DENAH BANGUNAN

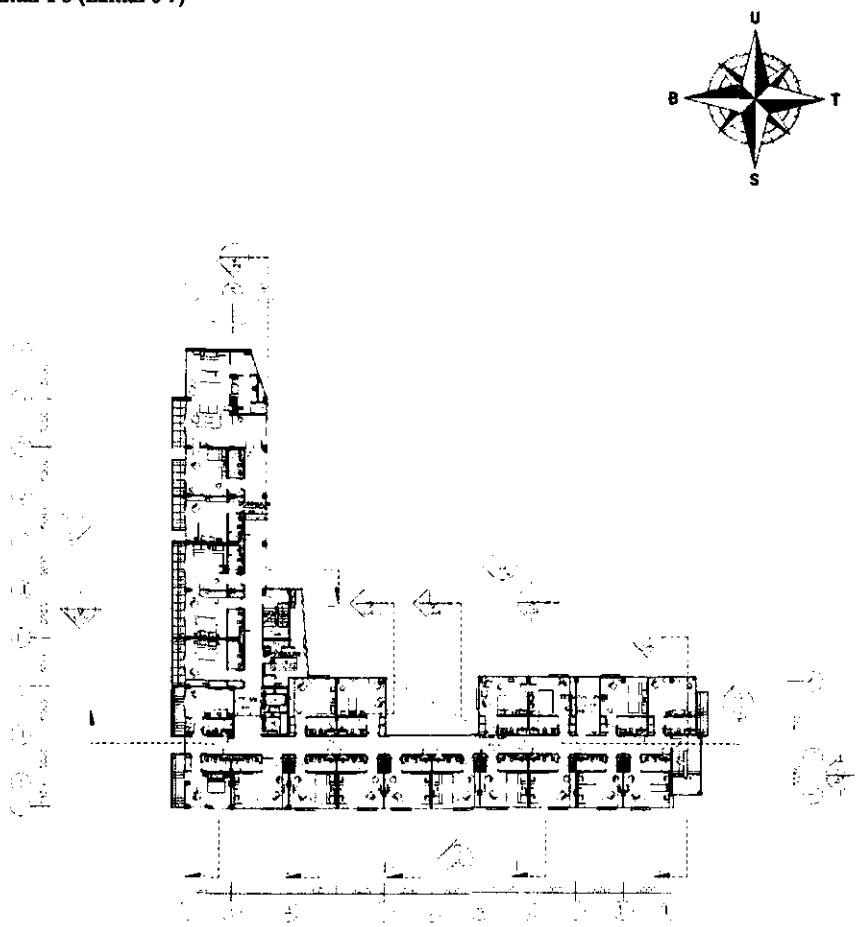
Lantai 3 (Lantai 5)



LAMPIRAN DENAH OBJEK PENILAIAN
HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL UNTUK HOTEL
Jalan Raya Pajajaran No. 17, RT 02/03
Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara
Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat

ILUSTRASI DENAH BANGUNAN

Lantai 4-5 (Lantai 6-7)



LAMPIRAN FOTO OBJEK PENILAIAN
HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL UNTUK HOTEL
Jalan Raya Pajajaran No. 17, RT 02/03
Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara
Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat



TAMPAK OBJEK DI KANAN JALAN



TAMPAK OBJEK DI KIRI JALAN



TAMPAK DEPAN PROPERTI



TAMPAK DEPAN PROPERTI



TAMPAK HALAMAN PROPERTI



TAMPAK HALAMAN PROPERTI



TAMPAK AREA DROP OFF LOBBY



TAMPAK JALAN MENUJU BASEMENT

LAMPIRAN FOTO OBJEK PENILAIAN
HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL UNTUK HOTEL
Jalan Raya Pajajaran No. 17, RT 02/03
Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara
Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat



TAMPAK MEETING ROOM PROPERTI



TAMPAK MEETING ROOM PROPERTI



TAMPAK AREA RESTO PROPERTI



TAMPAK FASILITAS KOLAM RENANG PROPERTI



TAMPAK FASILITAS SPA PROPERTI



TAMPAK FASILITAS GYM PROPERTI



TAMPAK FASILITAS KIDS CLUB PROPERTI



TAMPAK TERAS LANTAI 3 PROPERTI

LAMPIRAN FOTO OBJEK PENILAIAN
HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL UNTUK HOTEL
Jalan Raya Pajajaran No. 17, RT 02/03
Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara
Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat



TAMPAK AREA DAPUR PROPERTI



TAMPAK MUSHOLLA PROPERTI



TAMPAK AREA KANTOR PROPERTI



TAMPAK AREA LOKER KARYAWAN PROPERTI



TAMPAK BASEMENT B1 PROPERTI



TAMPAK BASEMENT B2 PROPERTI



TAMPAK BASEMENT B2 PROPERTI



TAMPAK RUANG STORAGE PROPERTI

LAMPIRAN FOTO OBJEK PENILAIAN
HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL UNTUK HOTEL
Jalan Raya Pajajaran No. 17, RT 02/03
Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara
Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat



TAMPAK DALAM LOBBY PROPERTI



TAMPAK AREA LOUGE LANTAI 1 PROPERTI



TAMPAK AREA LOUGE LANTAI 1 PROPERTI



TAMPAK KORIDOR LANTAI 1 PROPERTI



TAMPAK RUANGAN WEDDING ORGANIZER



TAMPAK NURSERY ROOM

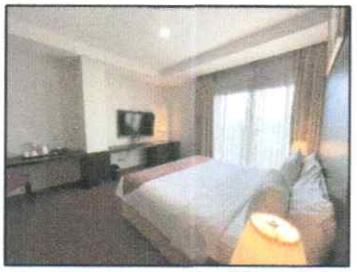


TAMPAK KAMAR TIPE SUPERIOR PROPERTI



TAMPAK TANGGA DARURAT

LAMPIRAN FOTO OBJEK PENILAIAN
HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL UNTUK HOTEL
Jalan Raya Pajajaran No. 17, RT 02/03
Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara
Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat



TAMPAK KAMAR TIPE SUPERIOR PROPERTI



TAMPAK KAMAR TIPE DELUXE PROPERTI



TAMPAK KAMAR TIPE SUPERIOR PROPERTI



TAMPAK KAMAR TIPE DELUXE PROPERTI



TAMPAK TOILET KAMAR



TAMPAK BALKON KAMAR



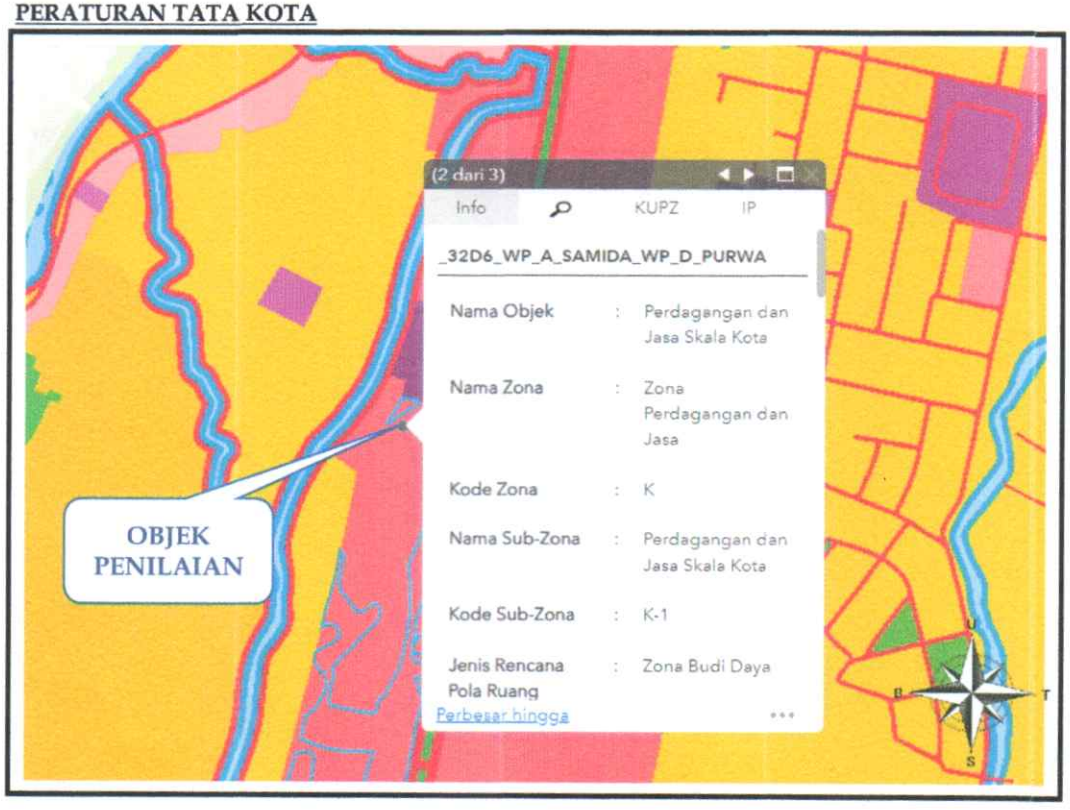
TAMPAK KORIDOR



TAMPAK MEETING ROOM PROPERTI

LAMPIRAN TATA KOTA OBJEK PENILAIAN
HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL UNTUK HOTEL
Jalan Raya Pajajaran No. 17, RT 02/03
Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara
Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat

PERATURAN TATA KOTA



Keterangan:
- Objek Penilaian berada pada Zona Perdagangan dan Jasa
- KDB = 75%
- KLB = 0
- KTB = -
- KDH = 10%

XXVIII. KEUANGAN AUDITED TAHUN 2025

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

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

Laporan Keuangan Konsolidasian/
Consolidated Financial Statements
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2025 dan 2024/
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024

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

	Halaman/ *Page*
Laporan Auditor Independen/*Independent Auditors' Report*	
Surat Pernyataan tentang Tanggung Jawab atas Laporan Keuangan Konsolidasian Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan Entitas Anak untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2025 dan 2024 yang ditandatangani oleh/ *The Statement on the Responsibility for Financial Statements of Dana Investasi Real Estat for the Years Ended December 31, 2025 and 2024 signed by* - PT Ciptadana Asset Management sebagai Manajer Investasi/*as the Investment Manager* - PT Bank CIMB Niaga Tbk sebagai Bank Kustodian/*as the Custodian Bank*	
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN – Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2025 dan 2024/ ***CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*** *– For the Years Ended December 31, 2025 and 2024*	
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 2025 dan 2024/ ***SUPPLEMENTARY INFORMATION – Parent Entity Financial Information*** *– For the Years Ended December 31, 2025 and 2024*	
Laporan Posisi Keuangan Tersendiri/*Separate Statements of Financial Position*	35
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Tersendiri/*Separate Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*	36
Laporan Perubahan Aset Bersih Tersendiri/*Separate Statements of Changes in Net Assets*	37
Laporan Arus Kas Tersendiri/*Separate Statements of Cash Flows*	38

MIRAWATI SENSI IDRIS

Registered Public Accountants
Business License No.799/KM.1/2017

Branch Office:
Satrio Tower, 15th Floor
Jl. Prof. Dr. Satrio, Blok C4, Kav 6-7
Jakarta Selatan - 12950
INDONESIA

T +62 21 2598 2152
F +62 21 2598 2154

MOORE

Laporan Auditor Independen

No. 00050/3.0351/AU.1/09/0003-1/1/III/2026

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 2025, 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 konsolidasian, 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 2025, 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 entias 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 6 dan 23 atas laporan keuangan konsolidasian, pada tanggal 31 Desember 2025, DIRE dan entitas anak telah melakukan pencadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha sebesar Rp 9.186.743.169. 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. 00050/3.0351/AU.1/09/0003-1/1/III/2026

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 of December 31, 2025, 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 consolidated 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 of December 31, 2025, 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 6 and 23 to the consolidated financial statements, as at December 31, 2025, the DIRE and its subsidiary had provided provision for impairment losses of account receivable amounted to Rp 9,186,743,169. 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

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 *Special Purpose Company* (PT Bumi Pakuan Permai) memiliki portofolio properti investasi berupa Hotel Padjajaran Suites yang berlokasi di Bogor, Jawa Barat. Portofolio properti investasi DIRE senilai Rp 97.889.300.000 yang menyumbang sekitar 97,88% dari jumlah aset DIRE dan entitas anak per 31 Desember 2025.

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

Bagaimana audit kami merespon hal audit utama

- Kami akan melakukan prosedur untuk memahami dan mengevaluasi pengendalian internal DIRE dan entitas anak dan proses penelaahan atas penilaian investasi pada properti investasi.
- Kami mengevaluasi kompetensi, kapabilitas dan objektivitas penilai independen yang dilibatkan oleh Manajer Investasi dalam menentukan nilai wajar portofolio properti investasi milik DIRE dan entitas anak.
- 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 menilai kecukupan dan ketepatan atas pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian.

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 Special Purpose Company (PT Bumi Pakuan Permai) owns a investment property portfolio consisting of Hotel Padjajaran Suites located in Bogor, West Java. The investment property portfolio of DIRE and its subsidiary is valued at Rp 97,889,300,000, contributing approximately 97.88% of DIRE and its subsidiary's total assets as of December 31, 2025.

DIRE and its subsidiary 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 and its subsidiary's internal controls and the review process of the investment valuation on the property investment.*
- *We evaluate the competence, capability, and objectivity of the independent appraiser engaged by the Investment Manager in determining the fair value of DIRE and its subsidiary'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 assess the adequacy and accuracy of disclosures in the consolidated financial statements.*

Hal Lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan entitas anaknya pada tanggal 31 Desember 2025 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 2025, 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.

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.

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, 2025 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, 2025, 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 the 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 consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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.

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 keefektivitasan pengendalian internal DIRE dan entitas anak.

- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian.

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.*

- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Investment Manager and Custodian Bank.*

- 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.

- *Conclude on the appropriateness of Investment Manager 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.*

- 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.

- *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.*

- 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.

- *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.

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada Manajer Investasi dan Bank Kustodian bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

We also provide Investment Manager and Custodian Bank with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada Manajer Investasi dan Bank Kustodian, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

From the matters communicated with Investment Manager and Custodian Bank, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

MIRAWATI SENSI IDRIS





Suharsono
Izin Akuntan Publik No. AP. 0003 /
Certified Public Accountant License No. AP. 0003

26 Maret 2026/*March 26, 2026*

Ciptadana

SURAT PERNYATAAN MANAJER INVESTASI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025 DAN 2024

Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan Entitas Anak

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1.	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*	:

menyatakan bahwa:

1. 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 2025 dan 2024.

2. Laporan keuangan konsolidasian DIRE dan entitas anak tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian DIRE dan entitas anak tersebut telah dimuat secara lengkap dan benar, dan

   b. Laporan keuangan konsolidasian DIRE dan entitas anak tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.

4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam DIRE dan entitas anak.

STATEMENTS FROM INVESTMENT MANAGER
REGARDING RESPONSIBILITY FOR
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024

Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran and Its Subsidiary

We, the undersigned:

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

declare that:

1. 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, 2025 and 2024.

2. The consolidated financial statements of DIRE and its subsidiary have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

3. a. All information has been fully and correctly disclosed in the consolidated financial statements of DIRE and its subsidiary, and

   b. 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.

4. We are responsible for the internal control system of DIRE and its subsidiary.

Ciptadana

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement has been made truthfully.

Jakarta, 26 Maret 2026/*March 26, 2026*



Herdianto Budiarto
Direktur / *Director*

PT Ciptadana Asset Management
Plaza ASIA Office Park Unit 2
Jl. Jend. Sudirman Kav. 59
Jakarta 12190, Indonesia
T +62 21 2557 4883
F +62 21 2557 4893
E info@ciptadana.com
www.ciptadana.com

CIMB NIAGA

SURAT PERNYATAAN BANK KUSTODIAN
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025 DAN 2024

STATEMENTS FROM CUSTODIAN BANK
REGARDING RESPONSIBILITY FOR CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENT FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024

Dana Investasi Real Estat Ciptadana
Properti Perhotelan Padjajaran
dan Entitas Anak

Dana Investasi Real Estat Ciptadana
Properti Perhotelan Padjajaran
and Its Subsidiary

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

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.

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

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

2. Laporan Keuangan DIRE dan entitas anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

3. Bank Kustodian hanya bertanggungjawab atas Laporan Keuangan DIRE dan entitas anak ini sejauh kewajiban dan tanggungjawabnya sebagai Bank Kustodian DIRE dan entitas anak seperti ditentukan dalam KIK.
4. Dengan memperhatikan alinea tersebut di atas, Bank Kustodian menegaskan bahwa:
   a. semua informasi yang diketahuinya dalam kapasitasnya sebagai Bank Kustodian DIRE dan entitas anak telah diberitahukan sepenuhnya dan dengan benar dalam Laporan Keuangan Tahunan DIRE dan entitas anak; dan
   b. Laporan Keuangan DIRE dan entitas anak, berdasarkan pengetahuan terbaik Bank Kustodian, tidak berisi informasi atau fakta material yang salah, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta yang material yang akan atau harus diketahuinya dalam kapasitasnya sebagai Bank Kustodian DIRE dan entitas anak.
5. Bank Kustodian bertanggungjawab atas sistem pengendalian interen DIRE dan entitas anak sesuai yang ditentukan dalam KIK DIRE dan entitas anak.

2. *These financial statements of the DIRE and its subsidiary have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*
3. *The Custodian Bank is only responsible for these Financial Statements of the DIRE and its subsidiary to the extent of its obligations and responsibilities as a Custodian Bank of the DIRE and its subsidiary as set out in the CIC.*
4. *Subject to the foregoing paragraphs, the Custodian Bank confirms that:*
   a. *all information which is known to it in its capacity as Custodian Bank of the DIRE and its subsidiary, has been fully and correctly disclosed in these Annual Financial Statements of the DIRE and its subsidiary; and*
   b. *these Financial Statements of the 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 the DIRE and its subsidiary.*
5. *The Custodian Bank is responsible for the internal control system of DIRE and its subsidiary in accordance with its duties and responsibilities as Custodian Bank as stated in the Collective Investment Contract of DIRE and its subsidiary.*

Jakarta, 26 Maret 2026/ *March 26, 2026*

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

	2025	Catatan/ *Notes*	2024	
ASET				**ASSETS**
Underlying Assets (Aset Yang Mendasari)				Underlying Assets
Properti investasi	97.889.300.000	4	102.558.000.000	Investment property
Kas di bank	329.135.899	5	235.438.501	Cash in bank
Piutang usaha - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 9.186.743.169 dan Rp 7.296.479.463 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024	990.228.768	6	1.849.742.474	Account receivable - net of allowance for impairment of Rp 9,186,743,169 and Rp 7,296,479,463 as of December 31, 2025 and 2024, respectively
Pajak dibayar dimuka	798.480.301	7	62.500.000	Prepaid tax
JUMLAH ASET	100.007.144.968		104.705.680.975	**TOTAL ASSETS**
LIABILITAS				**LIABILITIES**
Pendapatan yang belum didistribusikan	879.114.207	8	879.114.207	Undistributed income
Beban akrual	915.902.995	9	747.233.499	Accrued expenses
Pendapatan diterima dimuka	-	10	625.000.000	Unearned revenue
Utang pajak	120.265.324	11	92.073.192	Taxes payable
Utang lain-lain	14.257.890.000	12	5.322.667.500	Other payable
JUMLAH LIABILITAS	16.173.172.526		7.666.088.398	**TOTAL LIABILITIES**
JUMLAH NILAI ASET BERSIH	83.833.972.442		97.039.592.577	**TOTAL NET ASSET VALUE**
JUMLAH UNIT PENYERTAAN BEREDAR	1.050.000.000,0000	14	1.050.000.000,0000	**TOTAL OUTSTANDING INVESTMENT UNITS**
NILAI ASET BERSIH PER UNIT PENYERTAAN	79,8419		92,4187	**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.

	2025	Catatan/ *Notes*	2024	
PENDAPATAN				**REVENUES**
Pendapatan investasi				Investment income
Pendapatan sewa	2.000.000.000	15	3.418.818.692	Rental income
Penurunan nilai wajar atas properti investasi yang belum direalisasi	(4.668.700.000)	4	(177.000.000)	Unrealized decrease in fair value of investment property
Pendapatan lainnya	287.198.236	16	197.825.324	Other income
JUMLAH PENDAPATAN	(2.381.501.764)		3.439.644.016	**TOTAL REVENUES**
BEBAN				**EXPENSES**
Beban investasi				Investment expenses
Beban pengelolaan investasi	159.367.706	17	176.872.094	Investment management expense
Beban kustodian	84.996.110	18	92.143.248	Custodian expense
Beban lain-lain	8.689.418.837	19	5.707.334.411	Other expenses
Beban lainnya	1.890.335.718	20	2.827.223.394	Other expenses
JUMLAH BEBAN	10.824.118.371		8.803.573.147	**TOTAL EXPENSES**
RUGI SEBELUM PAJAK	(13.205.620.135)		(5.363.929.131)	**LOSS BEFORE TAX**
BEBAN PAJAK				**TAX EXPENSE**
Pajak kini	-	21	-	Current tax
RUGI TAHUN BERJALAN	(13.205.620.135)		(5.363.929.131)	**LOSS FOR THE YEAR**
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	-		-	**OTHER COMPREHENSIVE INCOME**
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF	(13.205.620.135)		(5.363.929.131)	**TOTAL COMPREHENSIVE LOSS**

	Transaksi dengan Pemegang Unit Penyertaan/ *Transactions with Unitholders*	**Jumlah Kenaikan Nilai Aset Bersih/ *Increasement of Net Assets Value***	**Penghasilan Komprehensif Lain/ *Other Comprehensive Income***	**Jumlah Nilai Aset Bersih/ *Total Net Assets Value***	
Saldo pada tanggal 1 Januari 2024	85.379.225.793	17.024.295.915	-	102.403.521.708	**Balance as of January 1, 2024**
Rugi tahun berjalan	-	(5.363.929.131)	-	(5.363.929.131)	Loss for the year
Transaksi dengan pemegang unit penyertaan					Transaction with unitholders
Distribusi kepada pemegang unit	-	-	-	-	Distributions to unitholders
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	Other comprehensive income
Saldo pada tanggal 31 Desember 2024	85.379.225.793	11.660.366.784	-	97.039.592.577	**Balance as of December 31, 2024**
Rugi tahun berjalan	-	(13.205.620.135)	-	(13.205.620.135)	Loss for the year
Transaksi dengan pemegang unit penyertaan					Transaction with unitholders
Distribusi kepada pemegang unit	-	-	-	-	Distributions to unitholders
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	Other comprehensive income
Saldo pada tanggal 31 Desember 2025	85.379.225.793	(1.545.253.351)	-	83.833.972.442	**Balance as of December 31, 2025**

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.

	2025	Catatan/ *Notes*	2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				**CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES**
Penerimaan sewa	344.250.000		381.992.327	Rental received - net
Penerimaan bunga - bersih	288.050		293.909	Interest received - net
Pembayaran beban investasi	(9.415.401.326)		(5.682.170.052)	Investment expenses paid
Penerimaan lain-lain - bersih	286.838.174		197.457.938	Other receipts - net
Pembayaran pajak final	(57.500.000)		(492.576.723)	Final tax paid
Pembayaran pajak penghasilan	-		(8.862.405)	Income tax paid
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(8.841.525.102)		(5.603.865.006)	Net Cash Used in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				**CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES**
Penerimaan dari pihak berelasi	8.935.222.500		5.322.667.500	Receipt from related parties
Pembayaran pendapatan yang didistribusikan	-	8	(45.570.000)	Payments for distribution of income
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	8.935.222.500		5.277.097.500	Net Cash Provided by Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DI BANK	93.697.398		(326.767.506)	**NET INCREASE (DECREASE) IN CASH IN BANK**
KAS DI BANK AWAL TAHUN	235.438.501		562.206.007	**CASH IN BANK AT THE BEGINNING OF YEAR**
KAS DI BANK AKHIR TAHUN	329.135.899		235.438.501	**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.

1. Umum

a. Pendirian Dan Informasi Umum

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

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

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

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

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

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

1. General

a. Establishment and General Information

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

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

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

In accordance with the Collective Investment Contract, the DIRE offers maximum up to 1,500,000,000 investment units under offering period with initial Net Asset Value of Rp 100 per investment unit. Total investments from unit holder amounting to Rp 105,000,000,000 have been received on December 27, 2018. Therefore that date is recognized as the beginning of reporting period.

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

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

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

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

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

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

Ketua	Herdianto Budiarto	Chairman
Anggota	Rianty Komarudin	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	Member

Laporan keuangan konsolidasian DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran dan entitas anak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 diselesaikan dan diotorisasi untuk penerbitan pada tanggal 26 Maret 2026 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, 2025 were completed and authorized for issuance on March 26, 2026 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

b. Public Offering of Investment Units

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

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.

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 2025 adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024.

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”, wich 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 wich 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, 2025 are consistent with those adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2024.

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

b. Prinsip Konsolidasi

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

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

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

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

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

KNP disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik DIRE.

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

b. Basis of Consolidation

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

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

Consolidation of a subsidiary begins when the DIRE and its subsidiary obtains control over the subsidiary and ceases when the DIRE and its subsidiary losses 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-controling interest (NCI) even if this results in the NCI having a deficit balance.

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

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

c. Penjabaran Mata Uang Asing

Mata Uang Fungsional dan Pelaporan

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

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

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. Instrumen Keuangan

DIRE dan entitas anak menerapkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 109, 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. 109, 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 2025 dan 2024, 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.

d. Financial Instruments

DIRE and its subsidiary has applied Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) No. 109, 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. 109, 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, 2025 and 2024, the DIRE and its subsidiary only has financial instrument under financial asset at amortized cost category.

Financial assets at amortized cost

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

(a) The financial asset is held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and

(b) The contractual terms of the financial assets give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

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

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.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, kategori ini meliputi kas di bank dan piutang usaha.

As of December 31, 2025 and 2024, cash in bank and account receivable are included in this category.

Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Financial Liabilities and Equity Instruments

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.

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.

Liabilitas Keuangan

Financial Liabilities

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK No. 109 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.

Financial liabilities within the scope of PSAK No. 109 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.

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.

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.

<u>Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi</u>

<u>Financial liabilities at amortized cost</u>

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.

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.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, kategori ini meliputi pendapatan yang belum didistribusikan, beban akrual, dan utang lain-lain.

As of December 31, 2025 and 2024, this category includes undistributed income, accrued expenses, and other payable.

Instrumen Ekuitas

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

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

a) memberikan hak kepada pemegangnya atas bagian prorata aset neto entitas,

b) instrumen berada dalam kelompok instrumen yang merupakan subordinat dari semua kelompok instrumen lain,

c) seluruh instrumen keuangan dalam kelompok memiliki fitur yang identik,

d) instrumen tidak termasuk kewajiban kontraktual untuk menyerahkan kas atau aset keuangan lain kepada entitas lain selain kewajiban untuk membeli kembali, dan

e) jumlah arus kas yang diekspektasikan dihasilkan dari instrumen selama umur instrumen didasarkan secara substansial pada laba rugi penerbit.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

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

Equity Instruments

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

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

a) the puttable instruments entitle the holder to a pro rata share of the net assets,

b) the puttable instruments is in the class of instruments that is subordinate to all other classes of instruments,

c) all instruments in that class have identical features,

d) there is no contractual obligation to deliver cash or another financial assets other than the obligation on the issuer to repurchase, and

e) the total expected cash flows from the puttable instruments over its life must be based substantially on the profit or loss of the issuer.

Offsetting of Financial Instruments

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

Penurunan Nilai Aset Keuangan pada Biaya Perolehan Diamortisasi

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

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.

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.

Derecognition of Financial Assets and Liabilities

1. Financial Assets

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

   a. The rights to receive cash flows from the asset have expired;

   b. The DIRE and its subsidiary retains the right to receive cash flows from the asset, but has assumed a contractual obligation to pay them in full without material delay to a third party under a pass-through arrangement; or

   c. The DIRE and its subsidiary has transferred its rights to receive cash flows from the asset and either (i) has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (ii) has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset.

2. Liabilitas Keuangan

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

2. Financial Liabilities

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

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.

e. Fair Value Measurement

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

- in the principal market for the asset or liability or;
- in the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.

The DIRE and its subsidiary must have access to the principal or the most advantageous market at the measurement date.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

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

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

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

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

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. 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.

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 initialy 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 valutions form the basis for the carrying amounts in the consolidated financial statements.

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

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

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.

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.

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. Transaksi Sewa

DIRE dan entitas anak menerapkan PSAK No. 116 yang mensyaratkan pengakuan liabilitas sewa sehubungan dengan sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai ‘sewa operasi’.

Sebagai pesewa

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

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

g. Lease Transactions

The DIRE and its subsidiary has applied PSAK No. 116, 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 underlying asset.

h. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

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

h. Impairment of Non-Financial Assets

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

Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dinyatakan mengalami penurunan nilai dan rugi penurunan nilai diakui dalam laba rugi. Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan bersih didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

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

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. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

DIRE dan entitas anak menerapkan PSAK No. 115 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 diserahkannya 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 diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.

i. Revenue and Expense Recognition

Revenue from contracts with customers

DIRE and its subsidiary has applied PSAK No. 115, which requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment:

1. Identify contract(s) with a customer.
2. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.
3. Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, DIRE and its subsidiary estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.

4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin.

5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki pengendalian atas barang atau jasa tersebut).

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

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

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

j. Transaksi Pihak Berelasi

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

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

k. Pajak Penghasilan

Pajak Penghasilan Final

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

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

4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. here these are not directly observable, the relative stand- alone selling price are estimated based on expected cost plus margin.

5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

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

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

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

j. Transactions with Related Parties

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

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

k. Income Tax

Final Income Tax

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

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

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

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.

Pajak Kini

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

Current Tax

Current tax is determined based on the taxable income computed using prevailing tax rates.

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer antara nilai tercatat dari suatu aset atau liabilitas di laporan posisi keuangan dengan dasar pengenaan pajaknya.

Aset pajak tangguhan juga diakui untuk rugi fiskal yang dapat dikompensasikan. Aset pajak tangguhan diakui dan direviu pada setiap tanggal pelaporan atau diturunkan jumlah tercatatnya, sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak tersedia untuk pemanfaatan perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan rugi fiskal yang dapat dikompensasikan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (atau peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus jika, dan hanya jika, terdapat hak yang dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan pajak tersebut dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama.

Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus jika, dan hanya jika, terdapat hak yang dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan pajak tersebut dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama.

Deferred Tax

Deferred tax shall be recognized for all temporary differences between the carrying value of an asset or liability in the statement of financial position and its tax base.

Deferred tax assets are also recognized for the carry forward tax benefit of any unused tax losses. Deferred tax assets are recognized and reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary differences and the carry forward benefit of unused tax losses can be utilized.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates (or tax laws) that have been enacted or substantively enacted at the reporting date.

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset if, and only if, a legally enforceable right exists to set off current tax assets against current tax liabilities and the taxes relate to the same taxation authority.

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset if, and only if, a legally enforceable right exists to set off current tax assets against current tax liabilities and the taxes relate to the same taxation authority.

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.

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.

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.

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. 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 penyesuai), jika ada, telah tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian (peristiwa non-penyesuai), apabila jumlahnya material, telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

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. 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.

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. 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. 109. Aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat sesuai dengan kebijakan akuntansi DIRE dan entitas anak sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 2.

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.

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. 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. 109. Accordingly, the financial assets and liabilities are accounted for in accordance with the DIRE and its subsidiary's accounting policies disclosed in Note 2.

b. 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.

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.

b. 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.

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.

c. 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.

c. 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.

d. 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.

d. 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.

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.

Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying values of assets and liabilities within the next financial period are disclosed below. The estimates and assumptions are based on parameters available when the financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes on circumstances arising beyond the control of the DIRE and its subsidiary. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

a. Fair Value of Financial Assets

Indonesian Financial Accounting Standards require measurement of certain financial assets and liabilities at fair values, and the disclosure requires the use of estimates. Significant component of fair value measurement is determined based on verifiable objective evidence (i.e. foreign exchange rate, interest rate), while timing and amount of changes in fair value might differ due to different valuation method used.

b. Fair Value of Investment Properties

Fair value of investment properties depends on its selection of certain assumptions used by the independent appraisal in calculation of such amounts. Those assumptions include among others, discount rate, inflation rate, and revenue and cost increase rate. The DIRE and its subsidiary believe that its assumptions are reasonable and appropriate, and significant differences in the DIRE and its subsidiary's assumptions may materially affect the valuation of its investment property. The key assumptions used to determine the fair value of the investment properties are further explained in Note 4.

4. Properti Investasi / 4. Investment Property

	1 Januari 2025/ *January 1, 2025*	Perubahan selama tahun 2025/ *Changes during 2025* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	31 Desember 2025/ *December 31, 2025*	
Biaya perolehan:					At cost:
Bangunan	104.997.000.000	-	-	104.997.000.000	Building
Akumulasi perubahan nilai wajar:					Accumulated changes in fair value:
Bangunan	(2.439.000.000)	-	4.668.700.000	(7.107.700.000)	Building
Nilai Wajar	102.558.000.000			97.889.300.000	Fair Value

	1 Januari 2024/ *January 1, 2024*	Perubahan selama tahun 2024/ *Changes during 2024* Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	31 Desember 2024/ *December 31, 2024*	
Biaya perolehan:					At cost:
Bangunan	104.997.000.000	-	-	104.997.000.000	Building
Akumulasi perubahan nilai wajar:					Accumulated changes in fair value:
Bangunan	(2.262.000.000)	-	177.000.000	(2.439.000.000)	Building
Nilai Wajar	102.735.000.000			102.558.000.000	Fair Value

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 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 2.000.000.000 dan Rp 3.418.818.692 (Catatan 15).

Rental income obtained from investment property for the years ended December 31, 2025 and 2024 are amounted to Rp 2,000,000,000 and Rp 3,418,818,692, respectively (Note 15).

Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebesar Rp 97.889.300.000 dan Rp 102.558.000.000 yang ditentukan berdasarkan laporan KJPP Dino Farid & Rekan, penilai independen, dengan laporan penilaian No. 00086/2.0164-00/PI/09/0447/1/III/2026 tertanggal 6 Maret 2026 dan No. 00081/2.0164-00/PI/09/0447/1/III/2025 tertanggal 21 Maret 2025. 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, 2025 and 2024 amounted to Rp 97,889,300,000 and Rp 102,558,000,000 based on the report of KJPP Dino Farid & Rekan, independent appraiser, with the report No. 00086/2.0164-00/PI/09/0447/1/III/2026 dated March 6, 2026 and No. 00081/2.0164-00/PI/09/0447/1/III/2025 dated March 21, 2025. The method of valuation applied to determine market value is by using the income approach with discounted cash flow 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:

	2025	2024	
Tingkat diskonto per tahun	10,89%	11,34%	Discount rate per annum
Kenaikan sewa rata-rata per tahun	-	2,13%	Average rental rate increase per annum
Jangka waktu proyeksi arus kas	8 Tahun/*Year*	9 Tahun/*Year*	Cashflow 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 2025 dan 2024, properti investasi telah diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas, pihak ketiga, 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, 2025 and 2024, investment properties are insured with PT Asuransi Sinar Mas, third party, for Rp 52,604,409,437, respectively. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the investment properties covered.

5. Kas di Bank

Akun ini merupakan kas di PT Bank CIMB Niaga Tbk (Bank Kustodian).

5. Cash in Bank

This account represents cash in PT Bank CIMB Niaga Tbk (Custodian Bank).

6. Piutang Usaha

Terdiri dari:

6. Account Receivable

Consists of:

	2025	2024	
PT Kharita Sejahtera Bersama	10.176.971.937	9.146.221.937	PT Kharita Sejahtera Bersama
Cadangan kerugian penurunan nilai	(9.186.743.169)	(7.296.479.463)	Allowance for impairment losses
Jumlah - Bersih	990.228.768	1.849.742.474	Total - Net

Perubahan dalam cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

The changes in the allowance for impairment are as follows:

	2025	2024	
Saldo awal tahun	7.296.479.463	4.469.329.546	Balance at beginning of the year
Penambahan (Catatan 20)	1.890.263.706	2.827.149.917	Provision (Note 20)
Saldo akhir tahun	9.186.743.169	7.296.479.463	Balance at the end of the year

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.

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.

7. Pajak Dibayar Dimuka / 7. Prepaid Taxes

	2025	2024	
Pajak Penghasilan			Income Tax
Pasal 4 (2)	-	62.500.000	Article 4 (2)
Pajak pertambahan nilai - bersih	798.480.301	-	Value added tax - net
Jumlah	798.480.301	62.500.000	Total

8. Pendapatan yang Belum Didistribusikan / 8. Undistributed Income

Akun ini merupakan pendapatan yang belum didistribusikan kepada seluruh pemegang unit penyertaan pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian.

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

9. Beban Akrual / 9. Accrued Expenses

Akun ini terdiri atas: / This account consists of:

	2025	2024	
Jasa pengelolaan investasi (pihak berelasi) (Catatan 17)	680.787.423	521.119.717	Investment management services (a related party) (Note 17)
Jasa kustodian (Catatan 18)	13.321.938	14.877.286	Custodial services (Note 18)
Lainnya	221.793.634	211.236.496	Others
Jumlah	915.902.995	747.233.499	Total

10. Pendapatan Diterima Dimuka / 10. Unearned Revenue

Akun ini merupakan pendapatan diterima dimuka sehubungan dengan sewa atas tanah dan bangunan Hotel Padjajaran Suites kepada PT Kharita Sejahtera Bersama.

This account represent unearned revenue from rental of land and building Hotel Padjajaran Suites from PT Kharita Sejahtera Bersama.

11. Utang Pajak / 11. Taxes Payable

Akun ini terdiri atas: / This account consists of:

	2025	2024	
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 4 (2)	119.235.815	39.235.815	Article 4 (2)
Pasal 21	629.509	992.991	Article 21
Pasal 23	400.000	19.756.225	Article 23
Pajak pertambahan nilai - bersih	-	32.088.161	Value-added tax - net
Jumlah	120.265.324	92.073.192	Total

12. Utang Lain-lain / 12. Other Payable

Akun ini terdiri atas: / This account consists of:

	2025	2024	
PT Ciptadana Asset Management	9.912.240.000	5.322.667.500	PT Ciptadana Asset Management
PT Ciptadana Capital	4.345.650.000	-	PT Ciptadana Capital
Jumlah	14.257.890.000	5.322.667.500	Total

Utang lain-lain kepada PT Ciptadana Asset Management dan PT Ciptadana Capital timbul sehubungan dengan pinjaman untuk keperluan operasional entitas anak.

Other payable to PT Ciptadana Asset Management and PT Ciptadana Capital arise in connection with loans for the subsidiary's operational needs.

13. Pengukuran Nilai Wajar / 13. Fair Value Measurement

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

The following table provides the fair value measurement of the DIRE and its subsidiary's certain asset:

	31 Desember 2025/*December 31, 2025*				
		Pengukuran nilai wajar menggunakan/ *fair value measurement using:*			
	Nilai tercatat/ Carrying value	Harga kuotasian dalam pasar pasar (Level 1)/ *Quoted prices in active market (Level 1)*	Input signifikan yang dapat diobservasi (Level 2)/ *Significant observable inputs (Level 2)*	Input signifikan yang tidak dapat diobservasi (Level 3)/ *Significant unobservable inputs (Level 3)*	
Aset yang diukur pada nilai wajar:					Assets measured at fair value:
Properti investasi	97.889.300.000	-	-	97.889.300.000	Investment property

	31 Desember 2024/*December 31, 2024*				
		Pengukuran nilai wajar menggunakan/ *fair value measurement using:*			
	Nilai tercatat/ Carrying value	Harga kuotasian dalam pasar pasar (Level 1)/ *Quoted prices in active market (Level 1)*	Input signifikan yang dapat diobservasi (Level 2)/ *Significant observable inputs (Level 2)*	Input signifikan yang tidak dapat diobservasi (Level 3)/ *Significant unobservable inputs (Level 3)*	
Aset yang diukur pada nilai wajar:					Assets measured at fair value:
Properti investasi	102.558.000.000	-	-	102.558.000.000	Investment property

Nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian ini memaksimalkan penggunaan data pasar yang dapat diobservasi yang tersedia dan sesedikit mungkin mengandalkan estimasi spesifik yang dibuat oleh entitas. Jika seluruh input signifikan yang dibutuhkan untuk menentukan nilai wajar dapat diobservasi, maka instrumen tersebut termasuk dalam hirarki Level 2.

The fair value of financial instruments that are not traded in an active market is determined by using valuation techniques. These valuation techniques maximize the use of observable market data where it is available and rely as little as possible on entity's specific estimates. If all significant inputs required to fair value an instrument are observable, the instrument is included in Level 2.

Jika satu atau lebih input signifikan tidak diambil dari data pasar yang dapat diobservasi, maka instrumen tersebut termasuk dalam hirarki Level 3.

If one or more of the significant inputs is not based on observable market data, the instrument is included in Level 3.

14. Unit Penyertaan Beredar / 14. Outstanding Investment Units

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh unit penyertaan beredar yaitu sebanyak 1.050.000.000,0000 lembar unit penyertaan dimiliki oleh pemodal pihak ketiga.

As of December 31, 2025 and 2024, all outstanding unitholders totaling 1,050,000,000.0000 investment units were owned by third party investors.

Tidak terdapat pembelian kembali unit penyertaan yang dimiliki oleh Manajer Investasi, pihak berelasi, masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024.

There was no redemption of investment units owned by the Investment Manager, a related party, for the years ended December 31, 2025 and 2024.

15. Pendapatan Sewa / 15. Rental Income

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 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 2.000.000.000 dan Rp 3.418.818.692 (Catatan 24).

This account represents rental income of Hotel Padjajaran Suites from PT Kharita Sejahtera Bersama for the years ended December 31, 2025 and 2024 are amounted to Rp 2,000,000,000 and Rp 3,418,818,692 respectively (Note 24).

16. Pendapatan Lainnya / 16. Other Income

Akun ini terdiri atas: / This account consists of:

	2025	2024	
Pendapatan jasa giro	360.062	367.386	Interest income on current account
Lainnya	286.838.174	197.457.938	Others
Jumlah	287.198.236	197.825.324	Total

17. Beban Pengelolaan Investasi / 17. Investment Management Expense

Akun ini merupakan imbalan kepada PT Ciptadana Asset Management sebagai Manajer Investasi, pihak berelasi, dengan rincian sebagai berikut:

This account represents compensation for the services provided by PT Ciptadana Asset Management as Investment Manager, a related party, with details as follows:

- Biaya tetap sebesar maksimum 0,15% per tahun dari nilai aset bersih yang dihitung secara harian dan dibayarkan setiap bulan;

- 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;

- 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 Akrual (Catatan 9).

Beban pengelolaan investasi untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 159.367.706 dan Rp 176.872.094.

- Performance expense with maximum of 1.25% per annum of Net Property Income which computed on a daily basis dan 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, 2025 and 2024 are amounted to Rp 159,367,706 and Rp 176,872,094, respectively.

18. 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 Akrual (Catatan 9).

Beban kustodian untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 84.996.110 dan Rp 92.143.248.

18. 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, 2025 and 2024 are amounted to Rp 84,996,110 and Rp 92,143,248, respectively.

19. Beban Lain-lain

Akun ini terdiri atas:

19. Other Expenses

This account consists of:

	2025	2024	
Legal	8.049.750.000	4.899.661.225	Legal
Pajak penghasilan final			Final tax expense
Sewa (Catatan 21)	200.000.000	341.881.869	Rent (Note 21)
Jasa profesional	163.420.000	144.327.692	Professional fee
Gaji	226.023.158	271.074.762	Salaries
Lain-lain	50.225.679	50.388.863	Others
Jumlah	8.689.418.837	5.707.334.411	Total

20. Beban Lainnya / 20. Other Expenses

Akun ini terdiri atas: / This account consists of:

	2025	2024	
Beban kerugian penurunan nilai piutang (Catatan 6)	1.890.263.706	2.827.149.917	Provision for impairment receivable (Note 6)
Lain-lain	72.012	73.477	Other
Jumlah	1.890.335.718	2.827.223.394	Total

21. Pajak Penghasilan / 21. Income Tax

Pajak Final / *Final Tax*

	2025	2024	
Pendapatan sewa (Catatan 15)	2.000.000.000	3.418.818.692	Rent revenues (Note 15)
Pajak penghasilan final - 10%	200.000.000	341.881.869	Final income tax - 10%

Pajak Kini / *Current Tax*

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

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

	2025	2024	
Rugi sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	(13.205.620.135)	(5.363.929.131)	Loss before tax per statement of profit or loss and other comprehensive income
Rugi sebelum pajak entitas anak	12.807.842.702	4.946.279.276	Loss before tax of the subsidiary
Rugi sebelum pajak DIRE	(397.777.433)	(417.649.855)	Loss before tax of the DIRE
Perbedaan tetap:			Permanent differences:
Beban investasi dan beban lainnya	397.893.474	417.704.489	Investment expense and other expense
Pendapatan bunga jasa giro	(116.041)	(54.634)	Interest income - current account
Laba kena pajak DIRE	-	-	Taxable income of DIRE

Pajak Tangguhan / *Deferred Tax*

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat perbedaan temporer yang berdampak terhadap pengakuan aset dan liabilitas pajak tangguhan.

As of December 31, 2025 and 2024, there were no temporary differences recognized as deferred tax asset and/or liability.

22. Sifat dan Transaksi dengan Pihak Berelasi

Sifat Pihak Berelasi

a. PT Ciptadana Asset Management merupakan Manajer Investasi DIRE.

b. PT Ciptadana Capital merupakan salah satu pemegang saham entitas anak.

Transaksi dengan Pihak Berelasi

Transaksi DIRE yang signifikan dengan pihak berelasi tersebut adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian			**Consolidated Statements of Financial Position**
Liabilitas			Liabilities
Beban akrual			Accrued expenses
Jasa pengelolaan investasi	680.787.423	521.119.717	Investment management services
Utang lain-lain	14.257.890.000	5.322.667.500	Other payable
Jumlah	14.938.677.423	5.843.787.217	Total
Persentase terhadap jumlah liabilitas	92,37%	76,23%	Percentage to total liabilities

	2025	2024	
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian			**Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income**
Beban pengelolaan investasi	159.367.706	176.872.094	Investment management expenses
Persentase terhadap jumlah beban	1,47%	2,01%	Percentage to total expenses

22. Nature of Relationship and Transactions with Related Party

Nature of Relationship

a. PT Ciptadana Asset Management is the Investment Manager of the DIRE.

b. PT Ciptadana Capital is one of the subsidiary's stockholder.

Transactions with Related Party

Significant transactions of DIRE with its related party are as follows:

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.

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.

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.

Credit Risk

Credit risk is the risk that the DIRE and its subsidiary will incur a loss arising from the issuer of the instruments failure to fulfill their contractual obligations. The Investment Manager believes that there are no significant concentrations of credit risk to any individual issuer or group issuers. The DIRE and its subsidiary's policy over credit risk is to minimize the exposure to the issuers with perceived of default by dealing only with reputable issuers meeting the credit standards set out in the DIRE's Collective Investment Contract. The Investment Manager closely monitors the creditworthiness of the issuers by reviewing their credit ratings, financial statements, and press releases on a regular basis.

Eksposur maksimum terhadap risiko kredit pada tanggal laporan posisi keuangan adalah sebesar nilai tercatat aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan aset keuangan lainnya yang diklasifikan sebagai diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

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.

Sebagaimana dijelaskan pada Catatan 6, pada tanggal 31 Desember 2025, DIRE dan entitas anak telah melakukan pencadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha sebesar Rp 9.186.743.169. Kondisi tersebut terjadi karena ketidaklancaran pembayaran yang dilakukan oleh penyewa.

As described in Note 6, as of December 31, 2025, DIRE and its subsidiary have provided provision for impairment losses of account receivables amounted to Rp 9,186,743,169. The condition occurs due to irregularities in payments made by lessee.

Untuk menghadapi kondisi tersebut, manajemen akan melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

In response to the conditions, management will carry out the following actions as follow:

- Mengintensifkan penagihan terhadap penyewa
- Mempertimbangkan upaya lain untuk meningkatkan kolektibilitas piutang

- Increasing efforts to collect payments from lessee
- Considering other efforts to improve the collectibility of receivables

Langkah-langkah diatas diharapkan dapat dicapai dan akan memungkinkan DIRE dan entitas anak untuk merealisasikan asetnya dan memenuhi kewajibannya.

The above actions are expected to be achieved and will allow DIRE and its subsidiary to realize their assets and meet their obligations.

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko kerugian yang timbul karena DIRE dan entitas anak tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi kewajibannya.

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.

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.

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.

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.

Operational Risk – Rental Payment from A Single Tenant

The financial condition of DIRE and its subsidiary and their ability to provide income to unitholders' will be affected by bankruptcy, improper payments or business downturn, the decision not to renew the lease contract or terminate the lease before the expiration of the lease from a single tenant.

The loss of the tenant will result in a vacancy which will negatively impact the ability of DIRE and its subsidiary to provide income to the unitholders'.

24. Perjanjian / Agreements

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.

Pada bulan Januari 2025, BPP dan KSB menyepakati bahwa uang sewa tanah dan bangunan untuk tahun 2025 adalah minimum sebesar Rp 1.200.000.000 atau 20% dari pendapatan usaha tahun 2025 (maksimum sebesar Rp 2.000.000.000).

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.

On January 2025, BPP and KSB agreed that the land and building rental fee for 2025 would be a minimum of Rp 1,200,000,000 or 20% of the 2025 revenue (maximum of Rp 2,000,000,000).

25. Perhitungan atas Laba Bersih setelah Pajak yang Telah Direalisasi / Computation of the Realized Net Profit After Tax

Berdasarkan Pasal 22 dari Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 64/POJK.04/2017 tanggal 21 Desember 2017 tentang 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 sedikit 90% dari laba bersih setelah pajak tanpa memperhitungkan keuntungan yang belum terealisasi.

In accordance with Article 22 of the Regulation of Financial Services Authority (OJK) No. 64/POJK.04/2017 dated December 21, 2017 regarding Real Estate Investment Trust in the form of Collective Investment Contract, Real Estate Investment Trust (DIRE) in the form of Collective Investment Contract (KIK) are required to distribute profit to unitholders annually at a minimum 90% of net income after tax, excluding unrealized gains.

Berdasarkan paragraf 29 PSAK No. 240 (sebelumnya PSAK No. 13) tentang Properti Investasi, entitas telah memilih model nilai wajar sebagai kebijakan akuntansinya dalam mengukur seluruh properti investasinya.

Under paragraph 29 of PSAK No. 240 (previously PSAK No. 13) regarding Investment Property, the entity has chosen the fair value model as its accounting policy for measurement of all its investment property.

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:

	2025	2024	
Rugi tahun berjalan	(13.205.620.135)	(5.363.929.131)	Loss for the year
Penyesuaian:			Adjustment:
Penurunan nilai wajar atas properti investasi yang belum direalisasi	4.668.700.000	177.000.000	Unrealized decrease in fair value investment property
Rugi Bersih Setelah Pajak Yang Telah Direalisasi	(8.536.920.135)	(5.186.929.131)	Realized Net Loss After Tax

26. Informasi Lainnya

26. Other Information

Berikut adalah tabel ikhtisar rasio keuangan DIRE untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024:

Following are the financial ratios of DIRE for the years ended December 31, 2025 and 2024:

	2025	2024	
Total hasil investasi	-13,61%	-5,24%	Total return on investments
Hasil investasi setelah memperhitungkan beban pemasaran	13,61%	-5,24%	Return on investments adjusted for marketing charges
Beban investasi	11,97%	8,83%	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.

The aforementioned financial ratios were presented solely to assist in understanding the past performance of DIRE. It should not be construed as an indication that the performance of DIRE in the future will be the same as that of the past.

27. Kontinjensi

27. Contingency

Pada tanggal 11 Juni 2024, BPP, entitas anak, telah melakukan Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga *(Derden Verzet)* terhadap Kejaksaan Agung Republik Indonesia, Iwan Setiawan, Koperasi Simpan Pinjam Sejahtera Bersama, dan PT Kharita Sejahtera Bersama dengan laporan No. 106/Pdt.Plw/2024/PN Bgr di Pengadilan Negeri Bogor, sehubungan dengan Putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 52/Pid.Sus/2023/PN Bgr tanggal 14 Juli 2023 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 252/Pid.Sus/2023/PT BDG tanggal 26 September 2023 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 556 K/Pid.Sus/2024 tanggal 31 Januari 2024 yang amar putusannya menyatakan barang bukti tanah dan bangunan Hotel Padjajaran Bogor adalah aset Koperasi Simpan Pinjam Sejahtera Bersama.

On June 11, 2024, BPP, subsidiary, has filed a Third Party Counterclaim *(Derden Verzet)* against the Attorney General's Office of the Republic of Indonesia, Iwan Setiawan, Koperasi Simpan Pinjam Sejahtera Bersama, and PT Kharita Sejahtera Bersama with report No. 106/Pdt.Plw/2024/PN Bgr in Bogor District Court, in connection with the Bogor District Court Decision No. 52/Pid.Sus/2023/PN Bgr dated July 14, 2023 Jo. Bandung High Court Decision No. 252/Pid.Sus/2023/PT BDG dated September 26, 2023 Jo. Decision of Supreme Court of Republic of Indonesia No. 556 K/Pid.Sus/2024 dated January 31, 2024 whose verdict stated that the evidence of the Land and building of the Hotel Padjajaran Bogor was the Asset of Koperasi Simpan Pinjam Sejahtera Bersama.

Pada tanggal 27 Februari 2025, Pengadilan Negeri Bogor telah mengeluarkan Putusan No. 106/Pdt.Plw/2024/PN.Bgr, yang amar putusannya antara lain:

- Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 52/Pid.Sus/2023/PN Bgr tanggal 14 Juli 2023 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 252/Pid.Sus/2023/PT BDG tanggal 26 September 2023 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 556 K/Pid.Sus/2024 tanggal 31 Januari 2024 yang amar putusannya menyatakan tanah dan bangunan Hotel Padjajaran Bogor adalah aset Koperasi Simpan Pinjam Sejahtera Bersama tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

- Memerintahkan Kejaksaan Agung Republik Indonesia untuk tidak melaksanakan eksekusi terhadap tanah dan bangunan Hotel Padjajaran Bogor;

- Menyatakan bahwa aset yang harus disita dan diserahkan kepada para korban tindak pidana yang dilakukan oleh Iwan Setiawan adalah aset dari Koperasi Simpan Pinjam Sejahtera Bersama berupa 1.000.012.300 unit penyertaan DIRE yang tercatat dan diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 13 Maret 2025, Kejaksaan Agung Republik Indonesia telah mengajukan Memori Banding atas Putusan No. 106/Pdt.Plw/2024/PN Bgr tanggal 27 Februari 2025 kepada Pengadilan Tinggi Bogor.

Pada tanggal 21 Maret 2025, BPP telah mengajukan Kontra Memori Banding terhadap Memori Banding Kejaksaan Agung Republik Indonesia kepada Pengadilan Tinggi Bogor.

Pada tanggal 14 Mei 2025, Pengadilan Tinggi Bandung telah mengeluarkan Putusan Nomor 219/PDT/2025/PT BDG, yang isinya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 106/Pdt.Plw/2024/PN Bgr tanggal 27 Februari 2025 yang dimohonkan dalam banding tersebut.

Pada tanggal 17 Juni 2025, Kejaksaan Agung Republik Indonesia telah mengajukan Memori Kasasi atas Putusan No. 219/PDT/2025/PT BDG, juncto No. 106/Pdt.Plw/2024/PN Bgr tanggal 14 Mei 2025 kepada Mahkamah Agung.

Pada tanggal 2 Juli 2025, BPP telah mengajukan Kontra Memori kasasi terhadap Memori Kasasi Kejaksaan Agung Republik Indonesia kepada Mahkamah Agung.

On February 27, 2025, Bogor District Court issued Decision No. 106/Pdt.Plw/2024/PN.Bgr, with verdict among others:

- Declaring that the decision of the Bogor District Court No. 52/Pid.Sus/2023/PN Bgr dated July 14, 2023, Jo. Bandung High Court Decision No. 252/Pid.Sus/2023/PT BDG dated September 26, 2023, Jo. Supreme Court Decision No. 556 K/Pid.Sus/2024 dated January 31, 2024, which verdict that the land and building of the Hotel Padjajaran Bogor is the assets of the Koperasi Simpan Pinjam Sejahtera Bersama does not have legally binding force;

- Instructing the Attorney General of the Republic of Indonesia to refrain fromexecuting the land and building of the Hotel Padjajaran Bogor;

- Declaring that the asset to be seized and handed over to the victims of the criminal acts committed by Iwan Setiawan is the asset of the Koperasi Simpan Pinjam Sejahtera Bersama consisting of 1,000,012,300 investment units in DIRE which listed and traded on the Indonesia Stock Exchange.

On March 13, 2025, the Attorney General of the Republic of Indonesia has filed an Appeal Memorandum against the Decision No. 106/Pdt.Plw/2024/PN Bgr dated February 27, 2025 to Bogor High Court.

On March 21, 2025, BPP has filed a Counter Appeal Memorandum against the Appeal Memorandum of the Attorney General of the Republik Indonesia to Bogor High Court.

On May 14, 2025, the Bandung High Court issued Decision No. 219/PDT/2025/PT BDG, which upheld the decision of the Bogor District Court No. 106/Pdt.Plw/2024/PN Bgr dated February 27, 2025, as challenged in the aforementioned appeal.

On June 17, 2025, the Attorney General of the Republic of Indonesia has submitted a Memorandum of Cassation to the Supreme Court against Decision No. 219/PDT/2025/PT BDG dated May 14, 2025, in conjuction with Decision No. 106/Pdt.Plw/2024/PN Bgr.

On July 2, 2025, BPP has submitted a Counter-Memorandum of cassation to the Supreme Court in response to the Memorandum of Cassation filed by the Attorney General of the Republic of Indonesia.

Pada tanggal 27 Oktober 2025, Mahkamah Agung telah mengeluarkan Putusan Nomor 4726 K/Pdt/2025, yang amar putusannya menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi Kejaksaan Agung Republik Indonesia.

On October 27, 2025, the Supreme Court issued Decision No. 4726 K/Pdt/2025, the ruling of which rejected the cassation petition filed by the petitioner for cassation, the Attorney General of the Republic of Indonesia.

28. Standar Akuntansi Keuangan Baru

28. New Financial Accounting Standards

Telah diterbitkan namun belum efektif

Standar baru dan amandemen standar akuntansi keuangan yang telah diterbitkan yang bersifat wajib untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah:

1 Januari 2026

- Amandemen PSAK No. 109, "Instrumen Keuangan" dan PSAK No. 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" tentang klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan.

1 Januari 2027

- PSAK No. 118, "Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan".

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, DIRE masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan amandemen PSAK tersebut dan dampak dari penerapan amandemen PSAK tersebut pada laporan keuangan belum dapat ditentukan.

Issued but not yet effective

The new standard and amendments to financial accounting standard issued that are mandatory for the financial year beginning or after:

January 1, 2026

- A mendment to PSAK No. 109, "Financial Instruments" and PSAK No. 107, "Financial Instruments: Disclosure" about classification and measurement of financial instruments.

January 1, 2027

- PSAK No. 118, "Presentation and Disclosure in Financial Statements".

As at the date of authorization of these financial statements, the DIRE is still evaluating the potential impact of the above amendments to PSAKs and has not yet determined the related effects on the financial statements.

29. Informasi Keuangan Tambahan

Informasi keuangan tambahan pada halaman 35 sampai 38 merupakan informasi keuangan dari Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran (DIRE) [entitas induk] pada dan untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024, yang menyajikan investasi DIRE pada entitas anak.

29. Supplementary Financial Information

The supplementary financial information on page 35 to 38 represent financial information of Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran (DIRE) [parent entity] as of and for the years ended December 31, 2025 and 2024, which presents the DIRE investment in a subsidiary.

*****

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN
(Entitas Induk)
Laporan Posisi Keuangan Tersendiri*)
31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN
(Parent Entity)
Separate Statements of Financial Position*)
December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

	2025	2024	
ASET			**ASSETS**
Kas di bank	50.464.223	132.629.299	Cash in bank
Investasi pada entitas anak	105.000.000.000	105.000.000.000	Investment in a subsidiary
JUMLAH ASET	105.050.464.223	105.132.629.299	**TOTAL ASSETS**
LIABILITAS			**LIABILITIES**
Pendapatan yang belum didistribusikan	879.114.207	879.114.207	Undistributed income
Beban akrual	785.129.360	627.017.002	Accrued expenses
JUMLAH LIABILITAS	1.664.243.567	1.506.131.209	**TOTAL LIABILITIES**
JUMLAH NILAI ASET BERSIH	103.386.220.656	103.626.498.090	**TOTAL NET ASSET VALUE**
JUMLAH UNIT PENYERTAAN BEREDAR	1.050.000.000,0000	1.050.000.000,0000	**TOTAL OUTSTANDING INVESTMENT UNITS**
NILAI ASET BERSIH PER UNIT PENYERTAAN	98,4631	98,6919	**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

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN
(Entitas Induk)
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Tersendiri*)
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2025 dan 2024
Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN
(Parent Entity)
Separate Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*)
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

	2025	2024	
PENDAPATAN			**REVENUES**
Pendapatan investasi			Investment income
Pendapatan dividen	157.499.999	330.749.997	Dividend income
Pendapatan lainnya	116.041	54.634	Other income
JUMLAH PENDAPATAN	157.616.040	330.804.631	**TOTAL REVENUES**
BEBAN			**EXPENSES**
Beban investasi			Investment expenses
Beban pengelolaan investasi	159.367.706	176.872.094	Investment management expense
Beban kustodian	84.996.110	92.143.248	Custodial expense
Beban lain-lain	153.506.450	148.678.220	Other expenses
Beban lainnya	23.208	10.927	Other expenses
JUMLAH BEBAN	397.893.474	417.704.489	**TOTAL EXPENSES**
RUGI SEBELUM PAJAK	(240.277.434)	(86.899.858)	**LOSS BEFORE TAX**
BEBAN PAJAK	-	-	**TAX EXPENSE**
RUGI TAHUN BERJALAN	(240.277.434)	(86.899.858)	**LOSS FOR THE YEAR**
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	-	-	**OTHER COMPREHENSIVE INCOME**
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF	(240.277.434)	(86.899.858)	**TOTAL COMPREHENSIVE LOSS**

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

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

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN
(Entitas Induk)
Laporan Perubahan Aset Bersih Tersendiri*)
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN
(Parent Entity)
Separate Statements of Changes in Net Assets*)
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

	Transaksi dengan Pemegang Unit Penyertaan/ *Transactions with Unitholders*	**Jumlah Kenaikan Nilai Aset Bersih/ *Increasement of Net Assets Value***	**Penghasilan Komprehensif Lain/ *Other Comprehensive Income***	**Jumlah Nilai Aset Bersih/ *Total Net Assets Value***	
Saldo pada tanggal 1 Januari 2024	85.379.225.793	18.334.172.155	-	103.713.397.948	**Balance as of Januari 1, 2024**
Rugi tahun berjalan	-	(86.899.858)	-	(86.899.858)	Loss for the year
Transaksi dengan pemegang unit penyertaan					Transaction with unitholders
Distribusi kepada pemegang unit	-	-	-	-	Distributions to unitholders
Saldo pada tanggal 31 Desember 2024	85.379.225.793	18.247.272.297	-	103.626.498.090	**Balance as of December 31, 2024**
Rugi tahun berjalan	-	(240.277.434)	-	(240.277.434)	Loss for the year
Transaksi dengan pemegang unit penyertaan					Transaction with unitholders
Distribusi kepada pemegang unit	-	-	-	-	Distributions to unitholders
Saldo pada tanggal 31 Desember 2025	85.379.225.793	18.006.994.863	-	103.386.220.656	**Balance as of December 31, 2025**

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

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

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN
(Entitas Induk)
Laporan Arus Kas Tersendiri*)
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2025 dan 2024
(Angka-angka Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN
(Parent Entity)
Separate Statements of Cash Flows*)
For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
(Figures are Presented in Rupiah, unless Otherwise Stated)

	2025	2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			**CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES**
Penerimaan dividen	157.499.999	330.749.997	Dividend received
Penerimaan bunga - bersih	92.833	43.707	Interest received - net
Pembayaran beban investasi	(239.757.908)	(246.237.071)	Investment expenses paid
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	(82.165.076)	84.556.633	Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			**CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITY**
Pembayaran pendapatan yang didistribusikan	-	(45.570.000)	Payments for distribution of income
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DI BANK	(82.165.076)	38.986.633	**NET INCREASE (DECREASE) IN CASH IN BANK**
KAS DI BANK AWAL TAHUN	132.629.299	93.642.666	**CASH IN BANK AT THE BEGINNING OF YEAR**
KAS DI BANK AKHIR TAHUN	50.464.223	132.629.299	**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

XXIX PENYELESAIAN PENGADUAN PEMEGANG UNIT PENYERTAAN

29.1 Pengaduan

i. Pengaduan adalah ungkapan ketidakpuasan Pemegang Unit Penyertaan yang disebabkan oleh adanya kerugian dan/atau potensi kerugian finansial pada Pemegang Unit Penyertaan yang diduga karena kesalahan atau kelalaian Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian, sesuai dengan kedudukannya, kewenangan, tugas dan kewajibannya masing-masing sesuai Kontrak Investasi Kolektif dan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian.
ii. Pengaduan oleh Pemegang Unit Penyertaan disampaikan kepada Manajer Investasi, yang wajib diselesaikan oleh Manajer Investasi dengan mekanisme sebagaimana dimaksud pada angka 29.2 di bawah.
iii. Dalam hal pengaduan tersebut berkaitan dengan fungsi Bank Kustodian, maka Manajer Investasi akan menyampaikannya kepada Bank Kustodian, dan Bank Kustodian wajib menyelesaikan pengaduan dengan mekanisme sebagaimana dimaksud pada angka 29.2 di bawah.

29.2 Mekanisme Penyelesaian Pengaduan

i. Dengan tunduk pada ketentuan angka 29.1 di atas, Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian akan melayani dan menyelesaikan adanya pengaduan Pemegang Unit Penyertaan. Penyelesaian pengaduan yang dilakukan oleh Bank Kustodian wajib ditembuskan kepada Manajer Investasi.
ii. Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian akan segera menindaklanjuti dan menyelesaikan pengaduan Pemegang Unit Penyertaan paling lambat 20 (dua puluh) hari kerja setelah tanggal penerimaan pengaduan.
iii. Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian dapat memperpanjang jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam butir ii di atas sesuai dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam SEOJK Tentang Pelayanan dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen Pada Pelaku Usaha Jasa Keuangan.
iv. Perpanjangan jangka waktu penyelesaian pengaduan sebagaimana dimaksud pada butir iii di atas akan diberitahukan secara tertulis kepada Pemegang Unit Penyertaan yang mengajukan pengaduan sebelum jangka waktu sebagaimana dimaksud pada butir ii berakhir.
v. Manajer Investasi menyediakan informasi mengenai status pengaduan Pemegang Unit Penyertaan melalui berbagai sarana komunikasi yang disediakan oleh Manajer Investasi antara lain melalui website, surat, email atau telepon.

29.3 Penyelesaian Pengaduan

Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian dapat melakukan penyelesaian pengaduan sesuai dengan ketentuan internal yang mengacu pada ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam SEOJK Tentang Pelayanan dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen Pada Pelaku Usaha Jasa Keuangan.

Dalam hal tidak tercapai kesepakatan penyelesaian Pengaduan sebagaimana dimaksud di atas, Pemegang Unit Penyertaan dan Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian akan melakukan Penyelesaian Sengketa sebagaimana diatur lebih lanjut pada Bab XXX mengenai Penyelesaian Sengketa.

XXX. PENYELESAIAN SENGKETA

Dalam hal tidak tercapai kesepakatan penyelesaian Pengaduan sebagaimana dimaksud dalam Bab XXIX Prospektus :

1. Dalam hal setiap perselisihan atau perbedaan timbul antara Para Pihak sehubungan dengan penafsiran atau sehubungan dengan masalah lainnya apapun juga yang timbul, termasuk setiap pertanyaan mengenai keberadaan, keabsahan atau penyelesaian sengketa ("Perselisihan"), sepanjang dimungkinkan, akan diselesaikan secara musyawarah mufakat oleh dan antara Para Pihak dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya oleh salah satu Pihak suatu pemberitahuan tertulis dari Pihak lainnya mengenai adanya Perselisihan tersebut ("Masa Tenggang Pertama").
2. Dalam hal setiap Perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan dengan cara musyawarah mufakat dalam Masa Tenggang Pertama sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, maka Perselisihan tersebut wajib diselesaikan secara tuntas melalui mediasi di Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan ("LAPS Sektor Jasa Keuangan") sesuai dengan Peraturan dan Prosedur LAPS Sektor Jasa Keuangan yang berlaku berikut semua perubahan-perubahannya yang ada di kemudian hari ("Peraturan LAPS Sektor Jasa Keuangan"), dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak berakhirnya Masa Tenggang Pertama atau suatu jangka waktu lain yang disepakati Para Pihak jika ada ("Masa Tenggang Kedua").
3. Para Pihak setuju dan sepakat bahwa pelaksanaan mediasi akan dilakukan dengan cara sebagai berikut:
    a. Proses mediasi diselenggarakan di Jakarta, Indonesia dan/atau melalui media komunikasi jarak jauh yang memungkinkan semua pihak saling mendengar atau melihat dan mendengar dan dilakukan dalam bahasa Indonesia;
    b. Dalam proses perundingan akan ditunjuk seorang mediator sesuai dengan Peraturan LAPS Sektor Jasa Keuangan yang berlaku guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian Perselisihan.
5. Apabila setelah lewat Masa Tenggang Kedua, upaya Mediasi sebagaimana dimaksud ayat 2 dan 3 tidak menghasilkan suatu kesepakatan perdamaian karena sebab apapun juga, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa tersebut melalui arbitrase di LAPS Sektor Jasa Keuangan sesuai dengan Peraturan dan Prosedur LAPS Sektor Jasa Keuangan yang berlaku dan tunduk pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa *juncto* Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di Sektor Jasa Keuangan, berikut setiap perubahan-perubahannya yang ada di kemudian hari.
6. Tak ada satu Pihak pun yang berhak mengajukan atau mengadakan gugatan di pengadilan atas masalah yang dipersengketakan, kecuali untuk pelaksanaan suatu putusan arbitrase yang diberikan sesuai ketentuan Pasal ini.
7. Tidak satu Pihak atau pun dari arbiter yang diperbolehkan mengungkapkan adanya, isi, atau hasil arbitrase berdasarkan Perjanjian ini tanpa izin tertulis terlebih dahulu dari Pihak lainnya.

Ketentuan–ketentuan sebagaimana tercantum dalam Pasal ini akan tetap berlaku walaupun Perjanjian ini telah diakhiri atau berakhir

XXXI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR- FORMULIR BERKAITAN DENGAN PEMBELIAN UNIT PENYERTAAN

Informasi, Prospektus, Formulir Profil Pemodal (jika ada) dapat diperoleh di kantor Manajer Investasi, Agen Penjual yang ditunjuk oleh Manajer Investasi. Hubungi Manajer Investasi untuk keterangan lebih lanjut.

Untuk menghindari keterlambatan dalam pengiriman laporan keuangan tahunan, pembaharuan Prospektus serta informasi lainnya mengenai investasi, Pemegang Unit Penyertaan diharapkan untuk memberitahukan secepatnya mengenai perubahan alamat kepada Manajer Investasi di mana Pemegang Unit Penyertaan melakukan pembelian Unit Penyertaan

MANAJER INVESTASI

PT Ciptadana Asset Management
Plaza ASIA Office Park Unit 2
Jl. Jend. Sudirman Kav. 59
Jakarta 12190
Indonesia
Telepon: (+6221) 2557 4883
Faksimili: (+6221) 2557 4893
website: www.ciptadana.com
email: cam@ciptadana.com

BANK KUSTODIAN

PT Bank CIMB Niaga Tbk
Menara Sentraya Lt 32
Jl. Iskandarsyah Raya No 1A
Jakarta 12160, Indonesia
Telepon : (021) 250 5151
Faksimili : (021) 252 6757