PT CIPTADANA ASSET MANAGEMENT

Manajer Investasi: DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia (XCID)

RINGKASAN RENCANA PENAMBAHAN UNIT PENYERTAAN

Dari	PT Ciptadana Asset Management (Manajer Investasi)
Kepada	Pemegang Unit Penyertaan DIRE XCID
Perihal	Ringkasan rencana penambahan unit penyertaan baru untuk pembiayaan renovasi Solo Grand Mall
Tanggal	8 September 2026

1. Latar Belakang & Tujuan

DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia ("XCID") adalah Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (KIK-DIRE) yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (efektif November 2012; tercatat Agustus 2013), dengan aset tunggal berupa Solo Grand Mall ("SGM") di Jl. Brigjen Slamet Riyadi, Surakarta. Manajer Investasi mengusulkan penambahan unit penyertaan baru senilai Rp50,0 miliar melalui mekanisme penawaran umum untuk membiayai renovasi komprehensif SGM.

Renovasi bertujuan meningkatkan tingkat hunian menuju stabil di level ~94% pada tahun 2031 dan mereposisi bauran tenant ke arah kategori bernilai lebih tinggi, sebagai bagian dari strategi renovasi, revaluasi dan likuidasi dalam rentang waktu 4-5 tahun. Ringkasan ini disiapkan sebagai bahan pembahasan pemegang unit pada RUPUP.

2. Ringkasan Peluang Investasi

Harga masuk yang terdiskon. Unit baru ditawarkan pada Rp45/unit terhadap NAB hasil appraisal independen Rp156,10 per 31 Agustus 2026, diskon 71,2% yang memberikan *margin of safety* yang lebar.

Aset di lokasi premium. SGM adalah mall modern pertama di Solo (berdiri 2004) di lokasi primer Jl. Slamet Riyadi, dengan nilai appraisal ~Rp608,3 miliar (KJPP RHR 2025) dan telah menghasilkan pendapatan yang stabil.

Strategi exit terstruktur. Setelah direnovasi dan direvaluasi, aset dilepas kepada pembeli strategis dan dilikuidasi, dengan target distribusi akhir ~Rp157/unit.

3. Profil Ringkas: XCID & Solo Grand Mall

Manajer Investasi	PT Ciptadana Asset Management
Bank Kustodian	Standard Chartered Bank, Cabang Jakarta
NAB / Total NAB	Rp156,10 per unit / Rp624,39 miliar (31 Agustus 2026)
Unit beredar	4.000.000.000 unit
Distribusi	Minimum 90% laba bersih per tahun
Aset (SGM)	GFA 59.227 m²; NLA 26.199 m²; hunian 79,82% (target ~94% pada 2030)
Tenant utama	Matahari, XXI, Teleperformance

4. Ketentuan Penerbitan Unit Baru

Penerbitan dilakukan melalui penawaran umum sehingga pemegang unit saat ini dan/atau calon pemegang unit baru dapat membeli unit baru tersebut. Dengan rincian informasi sebagai berikut:

Parameter	Nilai
Target dana	Rp50,0 miliar
Harga per unit baru	Rp45
Diskon terhadap NAB	71,2% (vs Rp156,10)
Unit baru diterbitkan	1.111.111.100 unit
Unit beredar saat ini	4.000.000.000 unit
Total unit pasca-penerbitan	5.111.111.100 unit
Dilusi kepemilikan	21,74% (porsi unit baru terhadap total)
Distribusi minimum	90% laba bersih per tahun

5. Penggunaan Dana & Rencana Renovasi

Total biaya renovasi diperkirakan ~Rp57,7 miliar, terdiri dari komponen arsitektur ~Rp36,0 miliar serta MEP (mekanikal, elektrikal, plumbing, seperti AC, kelistrikan, dan perpipaan) dan pekerjaan lain ~Rp21,7 miliar (termasuk cadangan kontingensi). Program didanai Rp50,0 miliar dari hasil penerbitan; selisihnya ditutup dari kas internal Dana dan penahapan pekerjaan.

Renovasi dilakukan secara bertahap dengan rincian sebagai berikut. Renovasi plaza outdoor, patung, dan elemen artistik telah selesai. Pengerjaan grand staircase dan area semi-outdoor sedang berjalan. Fase atrium dan pengecatan eksterior masih dalam tahap desain, sementara pengerjaan seluruh koridor, toilet, serta MEP masih dalam tahap perencanaan.

6. Proyeksi Keuangan & Imbal Hasil

Seiring hunian pulih dan bauran tenant tereposisi, pendapatan bersih diproyeksikan naik dari Rp13,4 miliar (2026) menjadi Rp44,7 miliar (2031), dengan *Net Operating Income (NOI)* tumbuh dari Rp4,8 miliar menjadi Rp41,1 miliar dan hunian menuju ~94%. Diskon harga masuk yang dalam memperbesar yield atas biaya perolehan; bagi investor baru pada Rp45, proyeksi yield dividen maksimum mencapai 13,07% pada 2030. Imbal hasil dividen bersifat pelengkap; pendorong utama return adalah revaluasi dan pelepasan aset pada exit.

7. Strategi & Simulasi *Exit*

Nilai *exit* diturunkan dengan menerapkan *NOI multiple* historis (Price-to-NOI) rata-rata 20,23× (periode 2013–2019) terhadap proyeksi NOI 2031 sebesar Rp41,1 miliar, menghasilkan nilai aset *base case* ~Rp832,2 miliar. Setelah dikurangi biaya *advisory* (2,0%) dan PPh final (2,5%, PP 34/2016) serta memperhitungkan aset lancar bersih Dana, dana bersih yang dapat didistribusikan mencapai ~Rp804 miliar, atau ~Rp157/unit atas 5.111 juta unit.

Terhadap harga masuk Rp45/unit, skenario *exit*, dengan variabel tunggal berupa *NOI multiple*, menghasilkan distribusi ~Rp117 (konservatif, 15,00×), ~Rp157 (base, 20,23×) dan ~Rp194 (optimis, 25,00×) per unit. Bahkan skenario konservatif memberikan sekitar 2,6 kali lipat harga masuk, mencerminkan *margin of safety* pada diskon yang dalam.

8. Dampak terhadap Pemegang Unit *Existing*

Penerbitan menimbulkan dua ukuran dilusi yang perlu dibedakan. Pertama, dilusi kepemilikan sebesar 21,74%, yaitu porsi unit baru terhadap total unit pasca-penerbitan. Kedua, dilusi NAB per unit sekitar 14,8% (Rp156,10 menjadi ~Rp133) sebelum penempatan dana ke dalam renovasi yang bersifat menambah nilai. Penawaran umum memungkinkan pemegang unit lama memesan unit baru untuk memitigasi dilusi. Sebagai gambaran, yield dividen 2030 berbeda menurut biaya perolehan: ~5,88% (tidak berpartisipasi, biaya ~Rp100), ~6,68% (berpartisipasi, biaya ~Rp88) dan ~13,07% (investor baru, biaya Rp45).

9. Faktor Risiko Utama

Risiko hunian/tenant: segmen tertentu masih *under-let dan re-leasing* dapat tertunda.

Risiko dilusi: pemegang unit penyertaan saat ini yang tidak berpartisipasi mengalami penurunan porsi.

Risiko pelaksanaan renovasi: keterlambatan atau pembengkakan biaya.

Risiko pasar & regulasi: perlambatan makro, perubahan suku bunga, atau perubahan ketentuan OJK/pajak.

Risiko *exit*: pembeli strategis tidak ditemukan pada harga/waktu target.

10. Skema Penawaran Unit Penyertaan Baru

Prinsip dasar. Penerbitan Unit Penyertaan Baru XCID bersifat best-effort dan tanpa pembeli siaga. Terpenuhinya target dana Rp50 miliar — dan dilanjutkannya renovasi — bergantung sepenuhnya pada jumlah dana yang dikomit para pemegang unit selama masa penawaran.

1 Pemesanan First-Come-First-Serve

Unit baru dialokasikan menurut urutan waktu pemesanan (lembar minat) hingga kuota Rp50 miliar terpenuhi. Tidak ada penjatahan pro-rata — komitmen yang lebih awal memperoleh prioritas.

2 Tanpa Pembeli Siaga (Non-Underwritten)

Tidak ada pihak yang menjamin penyerapan sisa unit. Tidak ada kepastian seluruh target terserap, dan risiko penyerapan tidak dialihkan kepada penjamin emisi mana pun.

3 Transparansi Minat (H-7)

Manajer Investasi menyampaikan akumulasi minat kepada PUP satu minggu sebelum masa penawaran berakhir, sehingga PUP dapat menilai keterpenuhan target sebelum menyetorkan dana.

4 Gerbang Keputusan (Go / No-Go)

Selepas masa penawaran, MI mengevaluasi total dana terkomit lalu memutuskan lanjut atau tidaknya penerbitan dan renovasi. Bila minat tidak memadai, penerbitan dapat dibatalkan.

11. Alur & Jadwal Penawaran Unit Penyertaan Baru

RUPUP II & BAR	Masa Penawaran UP Baru	Evaluasi & Keputusan	Setoran & Penerbitan	Pencatatan di BEI
23–25 Sep 2026	28 Sep – 11 Dec 2026	14 – 17 Dec 2026	21 – 22 Dec 2026	s.d. 05 Jan 2027
Persetujuan penerbitan unit baru; Berita Acara RUPUP disusun dan disampaikan ke OJK.	±30 hari dan dapat diperpanjang setelah dilakukan evaluasi. Pengumpulan lembar minat secara first-come-first-serve. MI menginformasikan minat H-7.	MI mengevaluasi total dana terkomit → Go / No-Go. Hasil evaluasi diinformasikan kepada PUP.	PUP menyetor dana ke Rekening DIRE; Bank Kustodian menerbitkan unit penyertaan baru.	Unit penyertaan baru dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

Gerbang keputusan. Karena tidak ada pembeli siaga, penerbitan hanya diteruskan bila dana yang dikomit memadai. Bila minat tidak mencukupi, Manajer Investasi dapat membatalkan penerbitan dan/atau menunda renovasi — tidak ada kewajiban penyerapan oleh pihak ketiga. Prioritas alokasi mengikuti urutan waktu pemesanan (first-come-first-serve).

12. Penutup

Berdasarkan pertimbangan di atas, Manajer Investasi berpendapat penambahan unit penyertaan ini sejalan dengan kepentingan pemegang unit penyertaan.

DISCLAIMER: Dokumen ini semata-mata untuk keperluan diskusi dan bukan penawaran menjual atau ajakan membeli efek. Investasi pada DIRE mengandung risiko. Kinerja masa lalu tidak menjamin hasil di masa mendatang.