

# PEMBAHARUAN PROSPEKTUS

# DIRE Ciptadana

DANA INVESTASI REAL ESTAT **CIPTADANA** PROPERTI RITEL INDONESIA

Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif CIPTADANA INDONESIA RITEL PROPERTI (selanjutnya disebut “**DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia**”) adalah Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal beserta peraturan pelaksanaannya.

DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia bertujuan untuk melakukan investasi jangka panjang dalam portofolio Aset Real Estat yang biasa digunakan untuk keperluan ritel atau keperluan lain terkait dengan ritel, dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat, yang dapat memberikan distribusi pendapatan yang stabil dan berkesinambungan serta pertumbuhan pokok investasi.

DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia akan melakukan investasi dengan komposisi minimum 50% (lima puluh persen) dari Nilai Aktiva Bersih pada Aset Real Estat, minimum 80% (delapan puluh persen) dari Nilai Aktiva Bersih pada Aset Real Estat dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat, dan maksimum 20% (dua puluh persen) dari Nilai Aktiva Bersih pada kas dan setara kas.

Dalam hal Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia telah dicatatkan dan diperdagangkan pada Bursa Efek, maka Pemegang Unit Penyertaan tidak dapat melakukan penjualan kembali Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia kepada Manajer Investasi. Pemegang Unit Penyertaan dapat menjual sebagian atau seluruh Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia yang dimilikinya pada setiap Hari Bursa melalui mekanisme perdagangan di Bursa Efek.

## MANAJER INVESTASI



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

## BANK KUSTODIAN



**Standard Chartered Bank, Cabang Jakarta**  
Menara Standard Chartered Lt.5  
Jl. Prof. DR. Satrio No.164  
Jakarta 12930 – Indonesia  
Telpon: (62-21) 2555 0200  
Fax: (62-21) 5719671/2

**SEBELUM ANDA MEMUTUSKAN UNTUK MEMBELI UNIT PENYERTAAN INI ANDA HARUS TERLEBIH DAHULU MEMPELAJARI ISI PROSPEKTUS INI KHUSUSNYA PADA BAGIAN MANAJER INVESTASI (BAB III), KEBIJAKAN INVESTASI (BAB VIII) DAN FAKTOR-FAKTOR RISIKO (BAB XII) PROSPEKTUS**

**OTORITAS JASA KEUANGAN 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**

**MANAJER INVESTASI TELAH MEMPEROLEH IZIN SEBAGAI MANAJER INVESTASI DI PASAR MODAL DARI OTORITAS PASAR MODAL DALAM MELAKUKAN KEGIATAN USAHANYA MANAJER INVESTASI DIAWASI OLEH OTORITAS JASA KEUANGAN.**

**DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF TIDAK TERMASUK INSTRUMEN INVESTASI YANG DIJAMIN OLEH PEMERINTAH, BANK INDONESIA ATAU PIHAK INSTITUSI LAINNYA. SEBELUM MEMBELI UNIT PENYERTAAN, INVESTOR HARUS TERLEBIH DAHULU MEMPELAJARI DAN MEMAHAMI PROSPEKTUS DAN DOKUMEN PENAWARAN LAINNYA. ISI DARI PROSPEKTUS DAN DOKUMEN PENAWARAN LAINNYA BUKANLAH SUATU SARAN BAIK DARI SEGI BISNIS, HUKUM MAUPUN PAJAK**

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 28 Maret 2024

### **UNTUK DIPERHATIKAN**

DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia tidak termasuk produk investasi dengan penjaminan. Sebelum membeli Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia, calon Pemegang Unit Penyertaan harus terlebih dahulu mempelajari dan memahami Prospektus ini dan dokumen penawaran lainnya. Isi dari Prospektus dan dokumen penawaran lainnya bukanlah suatu saran baik dari sisi bisnis, hukum, maupun perpajakan. Oleh karena itu, calon Pemegang Unit Penyertaan disarankan untuk meminta pertimbangan atau nasihat dari pihak-pihak yang kompeten sehubungan dengan investasi dalam DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia. Calon Pemegang Unit Penyertaan harus menyadari bahwa terdapat kemungkinan Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia akan menanggung risiko sehubungan dengan Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia 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, perpajakan, maupun aspek lain yang relevan.

## DAFTAR ISI

Bab I.	Istilah Dan Definisi	3
Bab II.	Informasi Mengenai DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia	9
Bab III.	Struktur DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia	12
Bab IV.	Tujuan dan Kebijakan Investasi	13
Bab V.	Aset Real Estat dan Aset yang Berkaitan Dengan Real Estat DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia	17
Bab VI.	Metode Penilaian Dan Pengumuman Penilaian Aset Real Estat Dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat	23
Bab VII.	Faktor-Faktor Risiko	24
Bab VIII.	Hak-Hak Pemegang Unit Penyertaan	27
Bab IX.	Tata Cara Pembelian dan Penjualan Unit Penyertaan	29
Bab X.	Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan (RUPUP)	30
Bab XI.	Pembubaran Dan Likuidasi	33
Bab XII.	Tahun Buku, Laporan Tahunan & Laporan Keuangan Tahunan	36
Bab XIII.	Peraturan Perundang-Undangan Yang Terkait	37
Bab XIV.	Perpajakan	39
Bab XV.	Informasi Mengenai Manajer Investasi	42
Bab XVI.	Informasi Mengenai Bank Kustodian	43
Bab XVII.	Informasi Mengenai SPC	45
Bab XVIII.	Informasi Mengenai Manajer Properti	46
Bab XIX.	Alokasi Biaya	48
Bab XX.	Informasi Mengenai Penilai	49
Bab XXI.	Laporan Keuangan Audited	50
Bab XXII.	Laporan Penilai	104
Bab XXIII.	Penyelesaian Pengaduan Pemegang Unit Penyertaan	201
Bab XXIV.	Penyelesaian Sengketa	202
Bab XXV.	Penyebarluasan Propektus dan Formulir – Formulir yang berkaitan dengan pembelian Unit Penyertaan	203

# **BAB I**

## **ISTILAH DAN DEFINISI**

### **1.1 AFILIASI**

Afiliasi adalah:

- a. Hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;
- b. Hubungan antara satu pihak dengan pegawai, Direktur, atau Komisaris dari pihak tersebut;
- c. Hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat 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.

### **1.2 ASET REAL ESTAT**

Aset Real Estat adalah Kekayaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia berbentuk tanah dan bangunan pusat perbelanjaan sebagaimana dirinci dalam Bab VI Prospektus. Investasi DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia pada Aset Real Estat dengan menggunakan *SPC* termasuk dalam pengertian Aset Real Estat.

### **1.3 ASET YANG BERKAITAN DENGAN REAL ESTAT**

Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat adalah Kekayaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia 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 Ritel Indonesia pada Aset Real Estat dengan menggunakan *SPC* tidak termasuk dalam pengertian Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat.

### **1.4 BANK KUSTODIAN**

Bank Kustodian adalah Bank Umum yang telah mendapat persetujuan Otoritas Pasar Modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha sebagai kustodian.

### **1.5 BURSA EFEK INDONESIA**

Bursa Efek adalah PT Bursa Efek Indonesia, suatu Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Jakarta, tempat dimana DIRE Ciptadana dicatatkan

### **1.6 DAFTAR PEMEGANG UNIT PENYERTAAN**

Daftar yang memuat keterangan tentang kepemilikan Unit Penyertaan oleh Pemegang Unit Penyertaan, yang dibuat dan disimpan oleh Bank Kustodian. Dalam hal Unit Penyertaan dicatatkan 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

### **1.7 DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF (DIRE KIK)**

Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (DIRE KIK) adalah wadah yang dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal, dan untuk selanjutnya diinvestasikan pada Aset Real Estat, Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat



dan/atau kas dan setara kas sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 64/POJK.04/2017 tanggal 21 Desember 2017.

## **1.8 DIRE CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA**

DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia adalah Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berdasarkan Undang-undang Pasar Modal beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya sebagaimana termaktub dalam akta KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA Nomor 86 tanggal 20 Juni 2012, dibuat di hadapan Poerbaningsih Adi Warsito, SH., notaris di Jakarta jo. akta ADDENDUM KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA Nomor 66 tanggal 20 Juni 2013, dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Adi Warsito, SH., notaris di Jakarta jo. Akat ADDENDUM I KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA Nomor 37 tanggal 20 April 2016, jo. Akta ADDENDUM II KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA No. 62 tanggal 27 September 2017, jo. Akta ADDENDUM III KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA No. 25 tanggal 13 Februari 2018, masing-masing dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Adi Warsito, SH., notaris di Jakarta, antara PT Ciptadana Asset Management sebagai Manajer Investasi dan Standard Chartered Bank, Cabang Jakarta sebagai Bank Kustodian.

## **1.9 EFEK**

Efek adalah 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 derivative dari Efek

## **1.10 EFEK PERUSAHAAN REAL ESTAT**

Efek Perusahaan Real Estat adalah Saham Perusahaan Real Estat atau Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

## **1.11 GROSS FLOOR AREA (GFA)**

*GFA* adalah jumlah seluruh permukaan lantai bangunan yang dihitung dari dinding terluar bangunan tetapi tidak termasuk *void*

## **1.12 HARI BURSA**

Hari Bursa adalah 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.

## **1.13 HARI KERJA**

Hari Kerja adalah hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia.

## **1.14 KEBIJAKAN PEMBAGIAN HASIL INVESTASI**

Kebijakan pembagian hasil investasi adalah keputusan untuk membagikan laba atau menahannya guna diinvestasikan kembali di dalam DIRE Ciptadana

## **1.15 KEKAYAAN DIRE CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA**

Kekayaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia adalah kekayaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia berupa Aset Real Estat, Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat serta kas dan setara kas sebagaimana dimaksud dalam Bab VI Prospektus.

## **1.16 KOMITE INVESTASI**

Komite Investasi adalah komite yang bertugas mengarahkan dan mengawasi Tim Pengelola Investasi dalam menjalankan kebijakan dan strategi investasi

## **1.17 KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF**

Kontrak Investasi Kolektif adalah kontrak antara Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang mengikat Pemegang Unit Penyertaan, dimana Manajer Investasi diberi wewenang untuk mengelola portofolio investasi kolektif dan Bank Kustodian diberi wewenang untuk melaksanakan penitipan kolektif.

## **1.18 LEMBAGA PENYIMPANAN DAN PENYELESAIAN**

Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian adalah 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 Ritel Indonesia 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.

## **1.19 MANAJER INVESTASI**

Manajer Investasi adalah Pihak yang telah mendapat izin dari Otoritas Pasar Modal sebagai Manajer Investasi untuk melakukan kegiatan usaha mengelola Kekayaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia untuk para Pemegang Unit Penyertaan.

## **1.20 PROSPEKTUS**

Prospektus adalah setiap pernyataan yang dicetak atau informasi tertulis yang digunakan untuk Penawaran Umum DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dengan tujuan pemodal membeli Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia, kecuali pernyataan atau informasi yang berdasarkan peraturan OJK yang dinyatakan bukan sebagai Prospektus.

Ketentuan mengenai definisi Prospektus ini merujuk kepada Prospektus awal tanggal 7 Nopember 2012 yang diubah dan dinyatakan kembali dengan Pembaharuan Prospektus ini.

## **1.21 MASYARAKAT**

Masyarakat adalah perorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara Asing dan/atau badan hukum, baik badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing yang bertempat berkedudukan di Indonesia maupun bertempat tinggal/ berkedudukan di luar negeri.

## **1.22 NET PROPERTY INCOME**

*Net Property Income* adalah laba operasional tahun berjalan yang diperoleh DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia ditambah beban penyusutan pada tahun berjalan.

## **1.23 NET LETTABLE AREA (NLA)**

*NLA* adalah luas lantai dari suatu bangunan yang ditetapkan untuk disewakan

#### **1.24 NILAI AKTIVA BERSIH (NAB)**

NAB adalah nilai pasar yang wajar dari suatu Efek dan kekayaan lain dari DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dikurangi seluruh kewajibannya.

#### **1.25 NILAI DIVESTASI**

Nilai Divestasi adalah nilai Aset Real Estat berdasarkan harga penjualan Aset Real Estat.

#### **1.26 OTORITAS JASA KEUANGAN (“OJK”)**

OJK adalah 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.

Sesuai Undang-undang OJK, sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas dan wewenang pengaturan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal beralih dari BAPEPAM dan LK ke OJK.

#### **1.27 PEMEGANG UNIT PENYERTAAN**

Pemegang Unit Penyertaan adalah pihak-pihak yang membeli dan memiliki Unit Penyertaan.

#### **1.28 PENILAI**

Penilai adalah pihak yang melakukan penilaian aset/properti dan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

#### **1.29 POJK Tentang DIRE**

Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 64/POJK.04/2017 tanggal 21 Desember 2017

#### **1.30 PERUSAHAAN REAL ESTAT**

Perusahaan Real Estat adalah perusahaan yang kegiatan usaha utamanya di bidang Real Estat.

#### **1.31 RAPAT UMUM PEMEGANG UNIT PENYERTAAN ATAU ”RUPUP”**

Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan atau RUPUP adalah Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan, sebagaimana dimaksud dalam Bab IX Prospektus.

#### **1.32 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.

#### **1.33 REKENING EFEK**

Rekening yang memuat catatan mengenai posisi Unit Penyertaan dan atau dana Pemegang Rekening termasuk milik Pemegang Unit Penyertaan yang dicatat di Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.

### **1.34 SPECIAL PURPOSE COMPANY (SPC)**

*Special Purpose Company (SPC)* adalah Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang sahamnya akan dimiliki oleh DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia paling kurang 99,9% (sembilan puluh sembilan koma sembilan persen) dari modal disetor. Keterangan mengenai SPC tersebut akan dijelaskan secara lebih terperinci pada Bab XVI Prospektus.

### **1.35 TANGGAL PELUNASAN**

Tanggal Pelunasan adalah suatu tanggal dimana seluruh Aset Real Estat dalam portofolio investasi DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia telah dijual kepada pihak lain dan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia tidak digunakan lagi untuk melakukan investasi dalam Aset Real Estat lainnya, 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 Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia pada Tanggal Pelunasan tersebut. Tanggal Pelunasan jatuh pada Hari Bursa yang tanggalnya akan diberitahukan oleh Manajer Investasi 1 (satu) bulan sebelumnya.

### **1.36 TANGGAL PEMBAGIAN HASIL INVESTASI**

Tanggal Pembagian Hasil Investasi adalah tanggal-tanggal dimana Manajer Investasi sesuai kewenangannya berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif dapat membagikan hasil investasi sesuai Kebijakan Pembagian Hasil Investasi yaitu setiap 3 (tiga bulan). Tanggal-Tanggal Pembagian Hasil Investasi jatuh pada setiap tanggal-tanggal sebagai berikut:

- 21 Maret atas kinerja 1 Oktober - 31 Desember sebelumnya;
- 21 Mei atas kinerja 1 Januari - 31 Maret sebelumnya;
- 21 Agustus atas kinerja 1 April - 30 Juni sebelumnya; dan
- 21 November atas kinerja 1 Juli hingga 30 September sebelumnya.

Apabila Tanggal Pembagian Hasil Investasi jatuh bukan pada Hari Bursa maka akan dimundurkan pada tanggal berikutnya yang merupakan Hari Bursa terdekat.

### **1.37 TANGGAL PENGUMUMAN NAB**

Tanggal Pengumuman NAB adalah tanggal-tanggal diumumkannya Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia paling sedikit 1 bulan sekali. Pengumuman Nilai Aktiva Bersih bulan yang bersangkutan akan dilaksanakan paling lambat 45 hari setelah akhir bulan tersebut, yang tanggalnya akan ditentukan oleh Manajer Investasi.

Apabila suatu Tanggal Pengumuman NAB dilakukan kurang dari satu bulan setelah suatu Tanggal Pembagian Hasil Investasi, perhitungan NAB akan disesuaikan dengan hasil investasi yang dibagikan pada Tanggal Pembagian Hasil Investasi tersebut.

Tanggal Pengumuman NAB akan jatuh pada Hari Bursa

### **1.38 TIM PENGELOLA INVESTASI**

Tim Pengelola Investasi adalah tim yang bertugas mengelola portofolio efek untuk para nasabah atau portofolio investasi kolektif untuk kepentingan sekelompok nasabah

#### **1.39 TOTAL NILAI ASSET DALAM PORTOFOLIO**

Total Nilai Asset Dalam Portofolio adalah jumlah hasil penilaian seluruh Aset Real Estat yang dimiliki oleh DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia oleh penilai independen berikut aset lainnya yang ada dalam portofolio DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia.

#### **1.40 UNDANG-UNDANG PASAR MODAL**

Undang-undang Pasar Modal adalah Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal.

#### **1.41 UNIT PENYERTAAN**

Unit Penyertaan adalah Efek berdasarkan Undang-Undang Pasar Modal, dan merupakan satuan ukuran yang menunjukkan bagian kepentingan setiap pihak dalam portofolio investasi kolektif.

## **BAB II**

### **INFORMASI MENGENAI DIRE CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA**

#### **2.1 PEMBENTUKAN DIRE CIPTADANA**

DIRE Ciptadana adalah Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berdasarkan Undang-undang Pasar Modal beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya sebagaimana termaktub dalam Akta Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Ritel Indonesia Nomor 86 tanggal 20 Juni 2012, dibuat di hadapan Poerbaningsih Adi Warsito, SH., notaris di Jakarta *jo* Akta Addendum Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Ritel Indonesia Nomor 66 tanggal 20 Juni 2013 *jo* Akta Addendum I Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Retail Indonesia Nomor 37 tanggal 20 April 2016 *jo* Addendum II Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Ritel Indonesia Nomor 62 tanggal 27 September 2017, *jo* Akta Addendum III Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Retail Indonesia No. 25 tanggal 13 Februari 2018 masing-masing dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Adi Warsito, SH., notaris di Jakarta, antara PT Ciptadana Asset Management sebagai Manajer Investasi dan Standard Chartered Bank, Cabang Jakarta sebagai Bank Kustodian.

#### **2.2 DIRE CIPTADANA**

DIRE Ciptadana didirikan dengan tujuan untuk melakukan investasi jangka panjang pada portofolio Aset Real Estat yang biasa digunakan untuk keperluan ritel atau keperluan lain terkait dengan ritel, dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat, yang dapat memberikan distribusi pendapatan yang stabil dan berkesinambungan serta pertumbuhan atas pokok investasi.

DIRE Ciptadana telah melakukan akuisisi SGM pada tahun 2012 dengan menerbitkan Unit Penyertaan sebanyak 4.000.000.000 (empat miliar) Unit Penyertaan Lama, yang diikuti dengan pencatatan Unit Penyertaan Lama di BEI pada tanggal 1 Agustus 2013.

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

Dalam hal Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dicatitkan dan diperdagangkan pada Bursa Efek, maka semua ketentuan mengenai dan sehubungan dengan Pemegang Unit Penyertaan dapat menjual kembali Unit Penyertaan yang dimilikinya kepada Manajer Investasi berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif menjadi tidak berlaku. Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dapat menjual sebagian atau seluruh Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia yang dimilikinya setiap Hari Bursa melalui mekanisme perdagangan di Bursa Efek sesuai ketentuan-ketentuan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dan Bursa Efek.

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

DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dapat berinvestasi pada Aset Real Estat secara langsung maupun dengan menggunakan SPC.

#### **2.3 KEKAYAAN DIRE CIPTADANA**

Seluruh kekayaan DIRE Ciptadana adalah (i) Aset Real Estat dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat serta kas dan setara kas, termasuk hak-hak yang ada atau mungkin timbul dikemudian hari dari kekayaan tersebut; (ii) dana yang berasal dari hasil penerbitan Unit Penyertaan DIRE Ciptadana (jika ada); (iii) dana yang berasal dari pembayaran dividen, bunga/pendapatan bagi hasil, pembayaran rental, pembayaran pokok pinjaman, hasil pelunasan dan/atau hasil penjualan Aset Real Estat dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat; (iv) dana yang berasal dari eksekusi Aset Real Estat dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat (jika ada); dan (v) seluruh hasil investasi dari penempatan dana (jika ada).

## 2.4 PENGELOLA DIRE CIPTADANA

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. Anggota Komite Investasi terdiri dari:

Ketua Komite : Herdianto Budiarto  
Anggota : Bryan Polin P

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

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

### b. Tim Pengelola Investasi

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

Tim Pengelola Investasi terdiri dari :

Ketua Tim : Edi Krisdianto  
Anggota : Andrian Winoto

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

- **Edi Krisdianto** lulus di tahun 2005 dari Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia. Saat ini Edi menjabat sebagai Koordinator Fungsi Investasi dan Riset di PT Ciptadana Asset Management. Sebelum bergabung dengan PT Ciptadana Asset Management, Edi memiliki pengalaman sebagai Koordinator Fungsi Investasi di PT Jisawi Jiwas, saat ini bernama PT Corpus Kapital Manajemen selama 5 (lima) tahun. Edi telah memperoleh izin perorangan dari Otoritas Pasar Modal sebagai Wakil Manajer Investasi berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisiner OJK No. KEP-542/PM.21/PJ-WMI/2022, tanggal 14 April 2022.

- **Andrian Winoto** lulus di tahun 2012 dari Macquarie University, Sydney, Australia, Bachelor of Applied Finance. Sebelum bergabung dengan PT Ciptadana Asset Management sebagai Fund Manager di tahun 2021, Andrian memiliki pengalaman selama 3 (tiga) tahun di PT Lautandhana Investment Management sebagai Equity Fund Manager. Andrian telah memperoleh izin perorangan dari Otoritas Pasar Modal sebagai Wakil Manajer Investasi berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisiner OJK No. KEP-289/PM.211/PJ-WMI/2022, tanggal 25 Oktober 2022.

## 2.5 PEMEGANG UNIT PENYERTAAN UTAMA DIRE CIPTADANA

Berdasarkan DPUP per tanggal 31 Desember 2021, berikut adalah Daftar Pemegang Unit Penyertaan dengan kepemilikan lebih dari 5%:

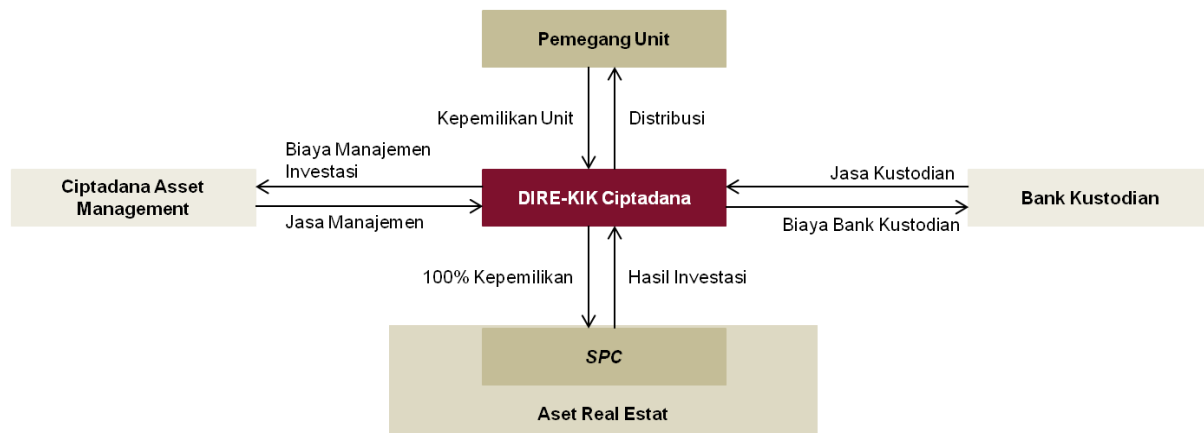
<b><u>Pemegang Unit Penyertaan</u></b>	<b><u>Jumlah Unit Penyertaan</u></b>	<b><u>Persentase Kepemilikan</u></b>
PT ASABRI ( Persero )	1.310.002.500	32,75%
PT Prima Elok Makmur	515.871.895	12,90%
PT Tunas Jaya Investama	400.078.500	10,00%
DP Pupuk Kaltim	250.977.500	6,27%



### BAB III

## STRUKTUR DIRE CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA

Diagram dibawah ini menggambarkan hubungan antara Pemegang Unit Penyertaan, Manajer Investasi, Bank Kustodian dan SPC dari DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia yang akan terjadi setelah selesainya transaksi pembelian Aset Real Estat:



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

Aset Real Estat secara langsung maupun tidak langsung dapat dimiliki DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dengan menggunakan SPC yang dimiliki paling kurang 99,9% (sembilan puluh sembilan koma sembilan persen) oleh DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia.

Pengelolaan Aset Real Estat akan memberikan imbal hasil atas investasi DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia pada Aset Real Estat.

Manajer Properti berperan sebagai pengelola kegiatan operasional Aset Real Estat yang dimiliki oleh DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia/ SPC dengan imbalan berupa Biaya Manajemen Properti yang dibayarkan oleh DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia/ SPC.

## **BAB IV**

### **TUJUAN DAN KEBIJAKAN INVESTASI**

Dengan memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku, dan ketentuan-ketentuan lain dalam Kontrak Investasi Kolektif DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia, Tujuan Investasi dan Kebijakan Investasi dari DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia adalah sebagai berikut:

#### **4.1 TUJUAN INVESTASI**

DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia bertujuan untuk melakukan investasi jangka panjang pada portofolio Aset Real Estat yang biasa digunakan untuk keperluan ritel atau keperluan lain terkait dengan ritel, dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat, yang dapat memberikan distribusi pendapatan yang stabil dan berkesinambungan serta pertumbuhan atas pokok investasi.

#### **4.2 KEBIJAKAN INVESTASI**

Untuk mencapai tujuan investasi sebagaimana disebutkan di atas, DIRE Ciptadana akan melakukan investasi dengan komposisi sebagai berikut :

- minimum 50% (lima puluh persen) dan maksimum 100% (seratus persen) dari NAB pada Aset Real Estat;
- minimum 0% (nol persen) dan maksimum 30% (tiga puluh persen) dari NAB pada Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat; dan
- minimum 0% (nol persen) dan maksimum 20% (dua puluh persen) dari NAB pada kas dan setara kas.

#### **4.3 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 Ritel Indonesia, 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 Aset Real Estat yang terkait dengan ritel 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 ritel atau Aset Real Estat yang terkait dengan ritel.

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

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

i. Dampak terhadap distribusi pendapatan

Manajer Investasi akan mencari peluang akuisisi Aset Real Estat ritel atau Aset Real Estat yang terkait dengan ritel yang memberikan tingkat pengembalian diatas biaya modal DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia, 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 Ritel Indonesia sebelum melakukan akuisisi atas aset tersebut.

ii. Peluang untuk menciptakan nilai tambah

Manajer Investasi akan mencari peluang akuisisi Aset Real Estat ritel atau Aset Real Estat yang terkait dengan ritel yang dapat memberikan peluang nilai tambah seperti pusat perbelanjaan atau kios 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 ritel atau Aset Real Estat yang terkait dengan ritel 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 ritel atau Aset Real Estat yang terkait dengan ritel yang dapat menambah diversifikasi geografis dari portofolio DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia.

v. Kualitas Manajemen

Manajer Investasi akan mempertimbangkan kualitas dan pengalaman manajemen serta kelayakan pengelola atau operator dari Aset Real Estat ritel atau Aset Real Estat yang terkait ritel.

vi. Kinerja Finansial

Manajer Investasi akan mempertimbangkan arus kas historis dan proyeksi serta kemampuan Aset Real Estat ritel atau Aset Real Estat yang terkait dengan ritel untuk mencukupi kebutuhan operasional, kebutuhan belanja modal, kewajiban sewa atau utang, serta kemampuannya untuk memberikan pengembalian yang kompetitif atas investasi DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia.

vii. Profil operasional

Manajer Investasi akan mempertimbangkan tingkat okupansi dan permintaan atas Aset Real Estat ritel atau Aset Real Estat yang terkait dengan ritel yang berada di sekitar Aset Real Estat ritel atau Aset Real Estat yang terkait dengan ritel yang akan diakuisisi.

viii. 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.

ix. 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 Ritel Indonesia. 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 Ritel Indonesia atau meningkatkan profil properti tersebut dalam portofolio DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia melalui strategi pemasaran, penempatan posisi dan merek properti;

**c. Manajemen Risiko**

Pada saat ini DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia tidak memiliki utang, dalam hal DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia akan melakukan pinjaman, Manajer Investasi akan menerapkan manajemen risiko sebagai berikut:

- 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 Ritel Indonesia;
- 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.

**4.4 KEBIJAKAN PEMBAGIAN HASIL INVESTASI**

Hasil investasi yang diperoleh DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dari dana yang diinvestasikan akan dibukukan kembali sebagai Kekayaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia sehingga akan meningkatkan Nilai Aktiva Bersihnya.

Hasil investasi tersebut kemudian akan dibagikan secara tunai melalui pemindahbukuan/transfer kepada masing-masing Pemegang Unit Penyertaan 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 Ritel Indonesia pada setiap Tanggal Pembagian Hasil Investasi, dengan ketentuan bahwa besarnya hasil investasi yang dibagikan adalah paling kurang 90% (sembilan puluh persen) laba bersih setelah pajak yang diperoleh DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia setiap tahunnya.

Manajer Investasi wajib memastikan paling kurang 90% (sembilan puluh persen) laba bersih setelah pajak yang diperoleh DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia tersebut di atas 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.

Dalam hal Unit Penyertaan DIRE CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA dicatitkan dan diperdagangkan pada Bursa Efek, maka pembayaran pembagian hasil investasi akan dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Bab 4.4 Prospektus.

#### **4.5 PEMBATASAN INVESTASI**

Sesuai dengan POJK Tentang DIRE, dalam melakukan pengelolaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia, Manajer Investasi dilarang melakukan tindakan-tindakan yang mengakibatkan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia :

- 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 margin
- 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
- 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 Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

## BAB V

### ASET REAL ESTAT DAN ASET YANG BERKAITAN DENGAN REAL ESTAT DIRE CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA

DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia bermaksud menggunakan hasil Penawaran Umum atas Unit Penyertaan untuk mengakuisisi Aset Real Estat dan Aset yang Berkaitan Dengan Real Estat.

#### 5.1 ASET REAL ESTAT

Solo Grand Mall (“SGM”), salah satu pusat perbelanjaan utama di Kota Solo, Jawa Tengah, adalah Aset Real Estat perdana dalam portofolio Aset Real Estat DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia.



##### a. Keterangan tentang SGM

SGM merupakan pusat perbelanjaan yang terletak di jantung utama Solo, yaitu Jalan Brigjen Slamet Riyadi No. 273. SGM mulai beroperasi pada Desember 2004 di atas tanah seluas 11.964 meter persegi dengan Hak Guna Bangunan No. 113, 114, 121 dan 135, terdaftar atas nama PT Surya Persada Properti.

Perijinan sehubungan dengan bangunan SGM adalah sebagai berikut :

- Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 601/758/XII/03 tanggal 3 Desember 2003 yang dikeluarkan tanggal 3 Desember 2005 atas nama Willy Herlambang (pemilik lama properti) dengan peruntukan sebagai pusat perbelanjaan, seluas kurang lebih 61.136 meter persegi. Kami mengerti bahwa luas bangunan yang tertera dalam IMB lebih besar dibanding luas bangunan eksisting.
- Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) No. 219/IPB/DTK/L/X/2004 tanggal 15 Oktober 2004, atas nama PT Sarana Griya Prasarana Bangunan, perusahaan milik Willy Widodo Herlambang (pemilik lama properti)
- Izin Usaha Pusat Perbelanjaan (IUPP) No. 510.4/00021/L-05/IUPP/2015 yang dikeluarkan tanggal 15 Agustus 2015 atas nama PT Bengawan Inti Kharisma (pengelola properti).
- Izin Bangunan Gedung Laik Fungsi No. 640/279/L-05/SLF/V/2019 yang dikeluarkan tanggal 8 Mei 2019 atas nama DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia.

Aset DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia adalah aset berupa real properti dan personal properti. Aset DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia adalah Pusat Perbelanjaan Solo Grand Mall dengan luas tanah 11.964 meter persegi dan luas kotor bangunan (GBA) 59.277 meter persegi serta luas lantai yang disewakan (NLA) 26.872 meter persegi yang terletak di Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273, Kelurahan Penumping, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia.

**b. Rincian Penyewa**

Berikut ini merupakan tingkat hunian SGM per 31 Desember 2023 :

Tipe Penyewa	NLA (m <sup>2</sup> )	Tersewakan (m <sup>2</sup> )	Kosong (m <sup>2</sup> )	Tingkat Hunian (%)
<i>Anchor Tenant</i>	14.649	14.046	603	95,88%
<i>Specialty</i>	10.043	6.025	4.018	59,99%
<i>Island</i>	1.207	508	699	42,07%
<i>ATM</i>	65	25	40	38,54%
Gudang	518	225	293	43,41%
<b>Jumlah</b>	<b>26.482</b>	<b>20.829</b>	<b>5.653</b>	<b>78,65%</b>

Daftar profil penyewa per 31 Desember 2023, rata-rata sewa kontraktual per lantai adalah sebagai berikut :

Tipe / Lantai	NLA (m <sup>2</sup> )	Harga sewa (Rp/m <sup>2</sup> /bulan)		Weighted Average Harga Sewa (Rp/m <sup>2</sup> /bulan)	Kategori
		Min	Max		
<i>Anchor Tenant</i>	14.046	39.000	67.000	58.000	Department Store, fashion, leisure & entertainment, Fashion, services
<i>Basement</i>	25	83.000	83.000	83.000	others, F&B
Lantai Dasar	1.655	67.000	189.000	85.000	books, gifts, hobbies, electronics, IT, Gadgets, F&B, Fashion, JWO, leisure & entertainment, Services, shoes, bags, accessories, health, beauty & P Care
Lantai 1	891	13.000	699.000	168.000	books, gifts, hobbies, F&B, fashion, health, beauty & P Care, JWO, shoes, bags, accessories, sports related
Lantai 2	1.541	11.000	389.000	160.000	books, gifts, hobbies, fashion, shoes, bags, accessories, F&B
Lantai 3	1.591	55.000	355.000	146.000	JWO, Electronics, IT, Gadgets, F&B, books, gifts, hobbies
Lantai 4	289	14.000	360.000	40.000	F&B, Leisure & Entertainment 1
Tipe / Lantai	NLA (m <sup>2</sup> )	Harga sewa (Rp/m <sup>2</sup> /bulan)		Weighted Average Harga Sewa (Rp/m <sup>2</sup> /bulan)	Kategori
		Min	Max		
Lantai 5	32	917.000	5.958.000	1.635.000	Services
<i>Island</i>	508	11.000	1.601.000	409.000	books, gifts, hobbies, F&B, fashion, health, beauty & P Care, JWO, shoes, bags, accessories, sports related
<i>ATM</i>	25	888.000	1.807.000	1.056.000	ATM
Gudang	225	23.000	33.000	8.000*	Gudang
<b>Total</b>	<b>20.829</b>			<b>90.000</b>	

Berdasarkan rata-rata tertimbang dari harga sewa, Lantai 5 memiliki rata-rata harga sewa tertinggi dibanding dengan kategori yang lain sebesar Rp 1.635.000,-/m<sup>2</sup>/ bulan dikarenakan lantai tersebut didominasi oleh penyewa untuk penggunaan repeater sinyal telpon selular yang memiliki harga sewa yang tinggi dn diikuti oleh ATM sebesar Rp 1.056.000,-/m<sup>2</sup>/bulan. *Anchor* tenant memiliki rata-rata harga sewa terendah sebesar Rp 58.000,-/m<sup>2</sup>/bulan. Hal ini dikarenakan besarnya luasan yang disewa atau lamanya masa sewa.

Daftar penyewa berdasarkan kategori dan lokasi adalah sebagai berikut :

No	Lantai	Kategori	Nama Brand
1	Basemen	Anchor Tenant	Teleperformance
		F&B	Teritory Coffee
2	Lantai Dasar	Anchor Tenant	Matahari Department Store
		F&B	J.CO, Asia Bakery, KFC, Ex. Popeye, Mako West Time, AFC, Ex. Funny Rabbit, Citra Busana, Ex. Zie Collection, Kadrew
		Fashion	Bali Spa, Putri Mulya, Ex. Marcell, Baladewa, View Watch, Jihan Fashion Muslim, Ex. Nurulliza
		JWO	Aksel Jam, Optik Pranoto, Dafa Arloji, Optik Internasional, Atlas Optik, Femee Wear
		Books, Gifts, Hobbies	Sampurna Foto, CD House, Ex. Semut, Meta
		Health, Beauty & P Care	Monca Nailart, Guardian
		Shoes, Bags, Accessories	Ex. Semut, Queen
		Leisure & Entertainment	Fantasy Kingdom
		Electronics, IT, Gadgets	Volta Oto
		Island	Ex. Bag and Beyond, Grosir Fashion, Trixie, Gilang Toys, Riyana Batik, Safirah, Dika Bakery, JNE, Bintang Sunglass
ATM	ATM OCBC NISP, ATM Mega, ATM CIMB Niaga, ATM BNI, ATM Mandiri, ATM BRI, ATM Bank Jateng		
No	Lantai	Kategori	Nama Brand
3	Lantai 1	Anchor Tenant	Matahari Department Store
		F&B	Janji Jiwa
		Fashion	House of Tabitha, Cotton Candy, Loly Lixie, Asha Collection, Bra House, Toys Star, Pine Oakio, Alga Kids, Yoyo Toys
		Books, Gifts, Hobbies	Fs Model, Heart Accessories, Grande, J-Box
		Health, Beauty & P Care	Moci Nailart, Yasmine Beauty, Salon Johnny Andrian
		JWO	JM Top Optik, Mas Semar, Aqila Jam, Batik Bramantyo
		Shoes, Bags, Accessories	Famous, Planet Ocean, Laviola
		Sports Related	Sport Station
		Storage	Gudang Sport Station
		Island	SKA Softlense, Waka Train, Galery Silver



4	Lantai 2	Anchor Tenant	Matahari Department Store, Number-61, Amazone
		Fashion	My Style, Alexis
		Shoes, Bags, Accessories	Gabino
		Books, Gifts, Hobbies	Timeless, Rio Photobox, Mr. DIY, Miniso, Pastel, Stroberi, Itoya Photo Self
		Island	Chick Fam, Beluga, Spex Symbol, Zona Car, Fams Solutions, Little Zoo, Herboris, Roujee Bag
		Storage	Gudang Miniso
		F&B	Café Tong Tji
5	Lantai 3	Anchor Tenant	Timezone, Superland
		F&B	Mendoan Banyumas, Kedai Enak Food, Seblak Asgar, Tong Tji, S Chick, Moen-Moen Steak, Ex. Nasi Bakar Mak Siti, Warung Mbok Marni, Kedai Katsu, Seblak Asmr, Italian Delight, Mie Keprabon, Mie Horizon, Ayam Kres, Bakso Oshin Laris, Kopi Koceng, Ayam Malioboro, Cwie Mie / Ocm, Sop Pecok, Jinju Eatery, Roti Boy, Cfc, Nasgor 69 & Ayam Pak Mo, Penyetan Cuk, Ayam Panggang Im In Love, Kulit Lover, Ayam Penyet Pio, Dapur Solo, Sego Tampah, Priyayi, Dinastea, Cik-Cik, Warung Mbak Kalis, Selat Viens, Eksa Komputer, Kartika Aksesoris, Dual Komputer, Benua Cell, Samsung Service, Dewi Sri Cell, Rinjani Sell, Alpacino Cell, Raya Cell, Diinami Store, Galery,
		Electronics, IT, Gadgets	
		Leisure & Entertainment	Waka Playland
		Island	Inbox Cafee, Steak Rempah, Roti Boy, Nasgor 69 & Ayam Pak Mo, Sego Tampah, CFC, Arum Manis, Cik-Cik, Dinastea, Pluffy Pancake, Caifu, Solo Steak, Pempek Farina, S Chick, Moen-Moen Steak, Baso Aci Akang, Ayam Panggang Im In Love, Raket Chicken, Kedai Katsu, Cwie Mie, Memey Dimsum, Kopi Koceng, RM Priyayi, Seblak ASMR, Italian Delight, Tong Tji, Warung Mbak Kalis, Ayam Keprabon, Seblak Parahayangan, Warung Mbok Marni, Mie Keprabon, Mie Horizon, Sop Pecok, Selat Viens, Ayam Kres
6	Lantai 4	Anchor Tenant	Cinema XXI
		F&B	Dapur Bakmi Bu Wahyu, Saudara Dekatz, Sanack Saodara
		Leisure & Entertainment	GRSB
		Island	Penthol Solo, Kampoeng Solo, The Dandang
		Gudang	Gudang Mako, Rinse Carwash
7	Lantai 4A	Gudang	Gudang JCO
8	Lantai 5	Services	Smart IBS, Repeater Telkomsel, Repeater XL, 3, Repeater Indosat

### Profil Penyewa Berdasarkan Tipe Penyewa per Lantai (m2)

Lantai	Basemen	G	1	2	3	4	4A	5	Total
Anchor	3.970	2.279	2.343	2.204	1.448	1.802	0	0	14.046
Tenant	28,27%	16,23%	16,68%	15,69%	10,31%	12,83%	0,00%	0,00%	67,44%
Specialty	25	1.644	902	1.541	1.591	289	0	32	6.025
	0,42%	27,28%	14,97%	25,58%	26,41%	4,80%	0,00%	0,54%	28,93%
Island	0	75	16	86	317	14	0	0	508
	0,00%	14,72%	3,20%	16,91%	62,51%	2,66%	0,00%	0,00%	2,44%
ATM	0	25	0	0	0	0	0	0	25
	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,12%
Gudang	0	0	0	61	15	112	37	0	225
	0,00%	0,00%	0,00%	27,04%	6,67%	49,95%	16,34%	0,00%	1,08%
<b>Total Luas Tersewakan</b>	<b>3.995</b>	<b>4.023</b>	<b>3.261</b>	<b>3.892</b>	<b>3.372</b>	<b>2.217</b>	<b>37</b>	<b>32</b>	<b>20.829</b>
<b>Total NLA</b>	<b>5.200</b>	<b>4.700</b>	<b>4.775</b>	<b>4.859</b>	<b>4.366</b>	<b>2.489</b>	<b>37</b>	<b>56</b>	<b>26.482</b>
<b>Tingkat Hunian</b>	<b>76,84%</b>	<b>85,58%</b>	<b>68,28%</b>	<b>80,10%</b>	<b>77,24%</b>	<b>89,07%</b>	<b>100,00%</b>	<b>58,00%</b>	<b>78,65%</b>

Berdasarkan posisi lantai dan luasan, ruang sewa terluas berada di lantai dasar yaitu sebesar 4.023 meter persegi (85,58%), sedangkan ruang sewa terkecil berada dilantai 5 yaitu sebesar 32 meter persegi (58,00%) dari total area tersewa sekitar 20.829 meter persegi.

### Profil Penyewa berdasarkan Masa Berakhir Sewa

	2024	2025	2026	2027	2028
Anchor Tenant	1.325	2.055	5.947	2.842	1.876
Basemen	25	-	-	-	-
Lantai Dasar	10	1.315	227	104	-
Lantai 1	210	312	368	-	-
Lantai 2	559	234	748	-	-
Lantai 3	1.084	508	-	-	-
Lantai 4	25	5	-	259	-
Lantai 5	20	6	-	-	6
Island	357	106	46	-	-
ATM	7	18	-	-	-
Gudang	156	-	37	32	-
<b>Total</b>	<b>3.778</b>	<b>4.559</b>	<b>7.373</b>	<b>3.237</b>	<b>1.882</b>

Berdasarkan masa berakhir sewa, sebagian besar kontrak sewa akan berakhir pada tahun 2026 seluas 7,373 meter persegi dan pada tahun 2025 seluas 4.559 meter persegi. Mayoritas masa sewa yang berakhir di tahun 2026 didominasi oleh penyewa *anchor*.

### Profil Penyewa Berdasarkan Masa Sewa

Masa Sewa Berakhir (Bulan)		Unit	%	m <sup>2</sup>	%
>=0	<=12	94	33,81%	1.802	8,65%
>12	<=24	25	8,99%	1.593	7,65%
>24	<=36	17	6,12%	1.414	6,79%
>36	<=60	21	7,55%	14.794	71,02%
>60	ANCHOR	121	43,53%	1.226	5,89%
<b>Total</b>		<b>278</b>	<b>100,00%</b>	<b>20.829</b>	<b>100,00%</b>

Berdasarkan periode atau masa sewa, tenant dengan masa sewa lebih dari 60 bulan memiliki porsi yang cukup dominan terhadap komposisi total yaitu sebesar 43,53% yang dan diikuti oleh *anchor tenant* dengan masa sewa 0 sampai 12 bulan sebesar 33,81%.

### Profil Penyewa Berdasarkan Tipe Produk

	NLA (sqm)	%
<i>ATM</i>	25	0,12%
<i>Department Store</i>	4.622	22,19%
<i>Electronics, IT, Gadgets</i>	329	1,58%
<i>F&amp;B</i>	2.351	11,29%
<i>Fashion</i>	1.615	7,75%
<i>Books, Gifts, Hobbies</i>	1.358	6,52%
<i>Health, beauty &amp; P Care</i>	271	1,30%
<i>JWO</i>	251	1,20%
<i>Leisure &amp; Entertainment</i>	5.262	25,27%
<i>Shoes, Bags, Accessories</i>	228	1,10%
<i>Sports Related</i>	283	1,36%
<i>Services</i>	4.009	19,25%
Gudang	225	1,08%
<b>Sub Total</b>	<b>20.829</b>	<b>100,00%</b>

Berdasarkan tipe produk yang terdapat di Solo Grand Mall, mayoritas penyewa adalah *Leisure & Entertainment* sebesar 25,27%, *Departement Store* sebesar 22,19% dan *Services* sebesar 19,25% dari total NLA.

## 5.2 ASET YANG BERKAITAN DENGAN REAL ESTAT

Sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 64/POJK.04/2017 tentang Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, yang dimaksud dengan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat adalah Efek Perusahaan Real Estat yang tercatat di BEI dan atau diterbitkan oleh Perusahaan Real Estat. Saat ini DIRE Ciptadana memiliki Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat berupa surat utang yang tercatat di bursa

## **BAB VI**

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

- 6.1 Manajer Investasi wajib melakukan penilaian atas Aset Real Estat secara berkala paling kurang 1 (satu) tahun sekali.
- 6.2 Seluruh penilaian Aset Real Estat sebagaimana dimaksud di atas wajib dilakukan oleh Penilai yang ditunjuk oleh Manajer Investasi dan disetujui Bank Kustodian.
- 6.3 Tanggal laporan penilaian aset (*valuation report*) akan didasarkan pada kinerja per tanggal 31 Desember
- 6.4 Penilai yang melakukan penilaian Aset Real Estat sebagaimana dimaksud di atas wajib bersikap obyektif, independen dan tidak terafiliasi dengan :
  - (i) DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia, Manajer Investasi, Bank Kustodian dan Pemegang Unit Penyertaan pengendali dari DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia;
  - (ii) Profesi Penunjang Pasar Modal yang memberikan jasa pada DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia;
  - (iii) Perusahaan Real Estat yang sedang bertransaksi Real Estat dengan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia;
  - (iv) Direktur, komisaris, dan semua pegawai Pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam butir (i), (ii) dan (iii) di atas; dan
  - (v) pihak-pihak lain yang terkait dengan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia.
- 6.5 Penilaian atas Aset Real Estat tersebut di atas wajib dilaporkan kepada OJK serta diumumkan kepada publik paling kurang dalam satu surat kabar yang berperedaran nasional dan *website* Manajer Investasi paling lambat akhir bulan ke-3 (tiga) setelah tahun buku DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia berakhir.
- 6.6 Penilaian Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat wajib dilakukan oleh Manajer Investasi dengan mengacu pada Peraturan Nomor IV.C.2 tentang Nilai Pasar Wajar Dari Efek Dalam Portofolio Reksa Dana dan wajib diumumkan kepada Pemegang Unit Penyertaan melalui *website* Manajer Investasi paling kurang 1 (satu) bulan sekali.

## **BAB VII**

### **FAKTOR-FAKTOR RISIKO**

Investasi dalam DIRE Ciptadana memiliki risiko. Berikut ini adalah ringkasan dari risiko-risiko yang mungkin timbul dan menyebabkan ketidakmampuan DIRE Ciptadana 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:

#### **7.1 RISIKO TERKAIT OPERASIONAL DIRE CIPTADANA**

##### **a. Strategi DIRE Ciptadana Untuk Melakukan Investasi Pada Aset Real Estat Ritel Dapat Menyebabkan Tingkat Risiko Yang Lebih Tinggi Jika Dibandingkan Dengan Jenis Investasi Lain Yang Memiliki Paduan Investasi Yang Luas**

DIRE Ciptadana didirikan dengan tujuan utama untuk memiliki dan melakukan investasi jangka panjang dalam portofolio paduan Aset Real Estat yang menghasilkan pendapatan yang biasa digunakan untuk keperluan ritel atau keperluan terkait ritel dan aset lainnya yang sehubungan dengan tujuan DIRE Ciptadana.

Hal ini menyebabkan, DIRE Ciptadana 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 dalam satu portofolio aset retail yang spesifik membuat DIRE Ciptadana dihadapkan pada risiko gejolak pasar Aset Real Estat dan industri ritel di Indonesia.

Sebagai tambahan, sifat dasar dari industri ritel membuatnya sangat terpegaruh oleh gejolak perekonomian. Menurunnya perekonomian dapat mengarah kepada penghematan dan hilangnya pekerjaan, hal ini pada akhirnya akan menyebabkan penurunan dalam konsumsi. Penurunan ini juga dapat menyebabkan penurunan tingkat okupansi dari aset-aset ritel, termasuk aset ritel yang dimiliki oleh DIRE Ciptadana sehingga berdampak pada pendapatan sewa yang diterima dari penyewa dan/atau penurunan nilai aset dari portofolio DIRE Ciptadana.

Penurunan dalam sektor industri ritel secara keseluruhan dapat menurunkan tingkat sewa kembali pada saat akhir masa sewa dari penyewa yang ada dan berdampak pada naiknya tingkat kekosongan okupansi akibat adanya gagal bayar dari penyewa dan/atau tekanan pasar yang diakibatkan naiknya jumlah persediaan lokasi ritel yang dapat disewa. Tidak ada jaminan bahwa penyewa yang ada dalam aset ritel DIRE Ciptadana akan memperbaharui atau menyewa kembali unit ritel mereka pada saat akhir masa sewa. Tidak juga tertutup kemungkinan bahwa syarat dan ketentuan dalam perjanjian sewa yang baru akan memberikan DIRE Ciptadana keuntungan yang sama dengan perjanjian sewa sebelumnya. Apabila penyewa tidak memperbaharui atau melakukan sewa kembali, penyewa pengganti harus segera diidentifikasi. Hal ini dapat menyebabkan aset ritel DIRE Ciptadana mengalami periode kekosongan dan/atau dibebani beban renovasi untuk penyewa baru yang keduanya dapat menyebabkan penurunan pendapatan sewa yang diterima oleh DIRE Ciptadana.

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

##### **b. Risiko Terkait Pembayaran Sewa Dari penyewa Utama**

Kondisi keuangan DIRE Ciptadana 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 satu atau lebih penyewa utama.

Aset Real Estat DIRE Ciptadana akan terus bergantung pada para penyewa utama karena kontribusinya yang signifikan pada pendapatan sewa. Terdapat risiko pemutusan kontrak sewa sebelum masa berakhirnya kontrak sewa oleh penyewa utama. Mencari pengganti penyewa utama dengan ketentuan yang sama dengan penyewa utama yang sebelumnya akan memakan waktu. Selain itu, ada risiko dimana ketentuan dalam kontrak sewa baru

tidak memberikan keuntungan yang sama kepada DIRE Ciptadana sebagaimana kontrak sewa sebelumnya.

Hilangnya penyewa utama di salah satu properti DIRE Ciptadana akan mengakibatkan masa kekosongan yang akan berdampak negatif pada kemampuan DIRE Ciptadana untuk memberikan pendapatan kepada Pemegang Unit Penyertaan.

**c. DIRE Ciptadana 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 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 tidak mampu memperoleh pendanaan yang cukup untuk melakukan akuisisi dan/atau peningkatan kualitas aset ritel sehingga akan mempengaruhi kinerja operasional DIRE Ciptadana yang pada akhirnya akan mempengaruhi kemampuan DIRE Ciptadana untuk memberikan pendapatan kepada Pemegang Unit Penyertaan.

**d. DIRE Ciptadana Mungkin Akan Menghadapi Risiko Dari Penarikan Utang Di Masa Mendatang**

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, DIRE Ciptadana tidak memiliki saldo utang. Pada saat DIRE Ciptadana melakukan penarikan fasilitas utang, DIRE Ciptadana 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 untuk mengakuisisi aset atau melakukan belanja modal dalam rangka meningkatkan kualitas aset yang dimiliki oleh DIRE Ciptadana.

**e. Manajer Investasi Mungkin Tidak Mampu Mengimplementasikan Strategi Investasinya Untuk DIRE Ciptadana**

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

Manajer Investasi mungkin tidak dapat melakukan akuisisi dengan ketentuan yang menguntungkan dalam jangka waktu yang diinginkan. DIRE Ciptadana 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.

**f. Akuisisi Di Masa Mendatang Mungkin Tidak Dapat Memberikan Imbal Hasil Yang Diharapkan, Mengakibatkan Gangguan Dalam Kinerja DIRE Ciptadana dan Dilusi Kepemilikan**

Strategi pertumbuhan DIRE Ciptadana 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 dan menjadi pengalih perhatian Manajer Investasi dari kinerja operasional harian. Unit baru yang diterbitkan dalam rangka mendanai proses akuisisi juga dapat mendilusi kepemilikan Pemegang Unit Penyertaan yang ada. Selain itu, akuisisi yang dilakukan juga mungkin tidak memberikan nilai tambah kepada DIRE Ciptadana.

#### **g. DIRE Ciptadana Dapat Menderita Kerugian Di Atas Nilai Pertanggunggaan Asuransi**

Aset Real Estat dihadapkan pada risiko (i) kerusakan fisik yang diakibatkan oleh kebakaran, bencana alam atau penyebab-penyebab lainnya, (ii) tuntutan publik dan pihak ketiga, (iii) tuntutan atas pengoperasian Aset Real Estat. Risiko ini mungkin tidak dapat sepenuhnya dikompensasi oleh nilai pertanggunggaan asuransi. DIRE Ciptadana akan tetap bertanggung jawab atas kewajiban di atas nilai pertanggunggaan asuransi tersebut.

#### **7.2 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 dan/atau Manajer Investasi. Hal ini dapat membawa dampak negatif pada perekonomian, infrastruktur dan kelayakan hidup populasi disekitar properti DIRE Ciptadana. Kinerja operasional dan keuangan DIRE Ciptadana dapat terganggu dan pada akhirnya berdampak pada kemampuan DIRE Ciptadana untuk memberikan pendapatan kepada Pemegang Unit Penyertaan.

#### **7.3 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. Perubahan peraturan yang memuat ketentuan tentang DIRE-KIK baik yang dikeluarkan oleh regulator ataupun ketentuan perpajakan akan secara langsung mempengaruhi kinerja DIRE Ciptadana.

#### **7.4 RISIKO BERKURANGNYA NILAI UNIT PENYERTAAN YANG DITERIMA OLEH PEMEGANG UNIT PENYERTAAN**

DIRE Ciptadana akan membeli Aset Real Estat dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dengan harga di bawah nilai yang ditentukan oleh penilai independen.

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 independen 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 independen dalam portofolio DIRE Ciptadana bukan merupakan indikasi atau jaminan atas nilai jual properti tersebut di masa mendatang. DIRE Ciptadana mungkin dapat menjual properti di nilai yang lebih rendah.

#### **7.5 RISIKO LIKUIDITAS UNIT PENYERTAAN**

Pemegang Unit Penyertaan hanya dapat memperdagangkan Unit Penyertaan melalui BEI. Manajer Investasi tidak menjamin tersedianya pasar yang likuid untuk perdagangan Unit Penyertaan mengingat terdapat kemungkinan Unit Penyertaan tidak aktif diperdagangkan di BEI.

#### **7.6 RISIKO OPERASI TERKAIT DENGAN PROPERTI RITEL**

DIRE Ciptadana dihadapkan pada risiko *inherent* terkait dengan industri properti ritel, seperti (i) siklus penurunan kondisi perekonomian, (ii) kelebihan suplai properti ritel, (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, (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.

## **BAB VIII**

### **HAK – HAK PEMEGANG UNIT PENYERTAAN**

#### **8.1 Hak Memperoleh Pembagian Hasil Investasi Sesuai Dengan Kebijakan Pembagian Hasil Investasi DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia**

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

#### **8.2 Hak Untuk Menjual Kembali Sebagian Atau Seluruh Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia yang dimilikinya pada Tanggal Penjualan Kembali**

Pemegang Unit Penyertaan mempunyai hak untuk menjual kembali sebagian atau seluruh Unit Penyertaan yang dimilikinya kepada Manajer Investasi pada Tanggal Penjualan Kembali sesuai syarat dan ketentuan dalam Bab XII Prospektus ini. Dalam hal Unit Penyertaan dicatatkan dan diperdagangkan pada Bursa Efek, maka ketentuan mengenai hak Pemegang Unit Penyertaan untuk menjual kembali sebagian atau seluruh Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia yang dimilikinya pada Tanggal Penjualan Kembali ini menjadi tidak berlaku dan berlaku hak menjual sebagian atau seluruh Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia yang dimilikinya pada setiap Hari Bursa melalui mekanisme perdagangan di Bursa Efek.

#### **8.3 Hak Memperoleh Pelunasan Atas Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia 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 berdasarkan Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia pada Tanggal Pelunasan. Apabila Tanggal Pelunasan tersebut bukan merupakan Hari Bursa maka Nilai Aktiva Bersih yang dipergunakan adalah Nilai Aktiva Bersih pada akhir Hari Bursa setelah Tanggal Pelunasan.

#### **8.4 Hak Mendapatkan Bukti Kepemilikan Unit Penyertaan DIRE CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA**

Pemegang Unit Penyertaan akan mendapatkan Surat Konfirmasi Transaksi Unit Penyertaan/ Konfirmasi Transaksi DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia yang akan dikirimkan dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) Hari Bursa setelah pembelian atau penjualan kembali Unit Penyertaan.

#### **8.5 Hak Memperoleh Laporan Keuangan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia Secara Periodik**

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

#### **8.6 Hak Memperoleh Informasi Mengenai Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia Per Unit Penyertaan dan Kekayaan Portofolio Investasi Kolektif DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia Paling Kurang 1 (Satu) Bulan Sekali pada Tanggal Pengumuman NAB, Serta Kinerja Keuangan Triwulanan Pada Tanggal Pengumuman Kinerja Keuangan Triwulanan**



Informasi mengenai Nilai Aktiva Bersih DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dan kekayaan portofolio investasi kolektif DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia akan diberikan kepada para Pemegang Unit Penyertaan setiap bulan pada Tanggal Pengumuman NAB.

Informasi mengenai kinerja keuangan triwulanan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia akan diberikan kepada para Pemegang Unit Penyertaan setiap bulan pada Tanggal Pengumuman Kinerja Keuangan Triwulanan.

#### **8.7 Hak Suara Bagi Pemegang Unit Penyertaan Dan Hak Meminta Diselenggarakannya Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan**

Hak bagi Pemegang Unit Penyertaan untuk meminta diselenggarakannya RUPUP sesuai dengan tata cara RUPUP pada [Bab 13] Prospektus ini

#### **8.8 Hak Memperoleh Bagian Atas Hasil Likuidasi Secara Proporsional Sesuai Dengan Kepemilikan Unit Penyertaan dalam hal DIRE KIK Ciptadana Properti Ritel Indonesia Dibubarkan Dan Dilikuidasi**

Dalam hal DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dibubarkan dan dilikuidasi maka hasil likuidasi harus dibagi secara proporsional menurut komposisi jumlah Unit Penyertaan yang dimiliki oleh masing-masing Pemegang Unit Penyertaan dengan cara membayarkan hasil likuidasi kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian yang bersangkutan dan seterusnya Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian tersebut akan menyerahkan dan membayarkan pembagian hasil Likuidasi kepada pemegang Rekening untuk kepentingan Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia.

## **BAB IX**

### **TATA CARA PEMBELIAN DAN PENJUALAN UNIT PENYERTAAN**

**Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dicatatkan dan diperdagangkan pada Bursa Efek**

Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dapat menjual sebagian atau seluruh Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia 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 Ritel Indonesia beralih dengan pemindahbukuan Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia 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.

## **BAB X**

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

**10.1** RUPUP dapat diselenggarakan atas usulan:

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

**10.2** RUPUP dapat diselenggarakan pada setiap waktu menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 23 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, termasuk antara lain menyetujui calon pengganti Manajer Investasi; dan/atau
- d. penggantian Bank Kustodian dalam hal Bank Kustodian mengundurkan diri atau diganti oleh Manajer Investasi, termasuk antara lain menyetujui calon pengganti Bank Kustodian; dan/atau
- e. menyetujui usulan untuk menambah jumlah Unit Penyertaan; dan/atau
- f. terjadi permasalahan dengan Manajer Investasi, termasuk dalam hal Manajer Investasi tidak dapat melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya sebaik mungkin untuk kepentingan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia; dan/atau
- g. menyetujui pembubaran dan likuidasi DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Bab X Prospektus; dan/atau
- h. menyetujui pembayaran hasil likuidasi dalam bentuk selain tunai; dan/atau
- i. menyetujui untuk melakukan investasi pada Aset Real Estat sebagaimana dimaksud dalam Bab V Prospektus; dan/atau
- j. menyetujui pelaksanaan transaksi antara DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dengan pihak-pihak yang terlibat dalam pembentukan dan/atau pengelolaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dan/atau pihak-pihak terafiliasi dari Manajer Investasi.
- k. menyetujui rencana Manajer Investasi untuk meminta penghapusan pencatatan kepada Bursa Efek dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku mengenai penghapusan pencatatan (delisting) di Bursa Efek.

**10.3** 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 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.
- 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, 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 diantara 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.

#### 10.4 Tata Cara Pelaksanaan RUPUP:

RUPUP akan dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. RUPUP dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Unit Penyertaan yang mewakili sedikitnya  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) dari jumlah Unit Penyertaan yang diterbitkan dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui oleh lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) dari jumlah Unit Penyertaan yang hadir dalam RUPUP.
- b. Dalam hal RUPUP pertama gagal diselenggarakan atau gagal mengambil keputusan, diselenggarakan rapat umum pemegang Unit Penyertaan kedua. RUPUP kedua dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Unit Penyertaan yang mewakili sedikitnya  $\frac{1}{3}$  (satu per tiga) dari jumlah Unit Penyertaan yang diterbitkan dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui oleh lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) dari jumlah Unit Penyertaan yang hadir dalam RUPUP. Panggilan untuk RUPUP kedua dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum rapat umum pemegang Unit Penyertaan kedua dilakukan dengan menyebutkan bahwa rapat umum pemegang Unit Penyertaan pertama telah diselenggarakan tetapi tidak mencapai kuorum atau tidak dapat mengambil keputusan. RUPUP kedua diselenggarakan paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari dari RUPUP pertama; Dalam hal kuorum rapat kedua tidak tercapai, maka Manajer Investasi dapat menyelenggarakan RUPUP ketiga dengan kuorum kehadiran, kuorum pengambilan keputusan, panggilan dan waktu penyelenggaraan RUPUP ketiga yang disetujui oleh OJK.
- c. RUPUP untuk menyetujui pengalihan Aset Real Estat dari Portofolio DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia yang dimiliki baik secara langsung ataupun secara tidak

langsung dalam kurun waktu kurang dari 2 (dua) tahun, sah apabila lebih dari ½ (satu per dua) Pemegang Unit Penyertaan dari seluruh jumlah Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia yang beredar telah memberikan persetujuannya dalam RUPUP DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia;

- 10.6 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 Ritel Indonesia.
- 10.7 Manajer Investasi akan menyediakan bahan mata acara rapat bagi Pemegang Unit Penyertaan, yang wajib tersedia sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPUP sampai dengan penyelenggaraan RUPUP.
- 10.8 Bahan mata acara RUPUP wajib bersedia 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
- 10.9 Manajer Investasi akan melakukan ralat pemanggilan RUPUP jika terdapat perubahan informasi dalam pemanggilan RUPUP.
- 10.10 Apabila ketentuan-ketentuan mengenai RUPUP ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal, maka peraturan perundang-undangan tersebut yang berlaku.
- 10.11 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.
- 10.12 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 Ritel Indonesia 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 Ritel Indonesia yang akan diselenggarakan pada tanggal \_\_\_\_\_ bulan \_\_\_\_\_ dan dalam setiap penundaannya. DEMIKIANLAH surat kuasa ini saya buat pada tanggal \_\_\_\_\_ bulan \_\_\_\_\_.
- 10.13 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.

## **BAB XI**

### **PEMBUBARAN DAN LIKUIDASI DIRE CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA**

#### 11.1 Hal-Hal Yang Menyebabkan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia Wajib Dibubarkan

DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia berlaku sejak ditanda tangannya Kontrak Investasi Kolektif dan akan dibubarkan apabila terjadi salah satu dari hal-hal sebagai berikut:

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

#### 11.2 Proses Pembubaran Dan Likuidasi DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia

Dalam hal DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia wajib dibubarkan karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1 huruf a di atas, maka Manajer Investasi wajib:

- a. Menyampaikan pembubaran, likuidasi dan rencana pembagian hasil likuidasi DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia kepada seluruh Pemegang Unit Penyertaan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia 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 Ritel Indonesia.
- 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 Ritel Indonesia 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 Ritel Indonesia dengan dilengkapi pendapat dari konsultan hukum yang terdaftar di OJK;
  2. laporan keuangan terkait pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia yang diaudit oleh akuntan yang terdaftar di OJK; dan
  3. akta pembubaran dan likuidasi DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dari notaris yang terdaftar di OJK.

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

Dalam hal DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia wajib dibubarkan karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1 huruf b diatas, maka Manajer Investasi wajib :

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

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 Ritel Indonesia.

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

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

- 11.3 Dalam hal masih terdapat dana likuidasi yang belum diambil oleh Pemegang Unit Penyertaan dan/atau terdapat dana yang tersisa setelah tanggal pembagian hasil likuidasi kepada 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
- 11.4 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 Ritel Indonesia
  - b. Menunjuk salah 1 (satu) pihak yang masih memiliki izin usaha atau surat persetujuan untuk melakukan pembubaran DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia jika tidak terdapat Manajer Investasi atau Bank Kustodian pengganti.

Dalam hal pihak yang ditunjuk untuk melakukan pembubaran DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia sebagaimana dimaksud pada butir 10.4 huruf b adalah Bank Kustodian, Bank Kustodian dapat menunjuk pihak lain untuk melakukan likuidasi DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dengan pemberitahuan kepada OJK. Manajer Investasi atau Bank Kustodian yang ditunjuk untuk melakukan pembubaran DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia sebagaimana dimaksud pada butir 10.4 huruf b wajib menyampaikan laporan penyelesaian pembubaran kepada OJK paling lambat 60 (enam puluh) Hari Bursa sejak ditunjuk untuk membubarkan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia yang disertai dengan dokumen sebagai berikut :

- a. Pendapat dari Konsultan Hukum yang terdaftar di OJK
  - b. Laporan keuangan pembubaran DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia yang diaudit oleh Akuntan yang terdaftar di OJK serta
  - c. Akta pembubaran DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dari Notaris yang terdaftar di OJK
- 11.5 Dalam hal DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dibubarkan dan dilikuidasi, beban biaya pembubaran dan likuidasi DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia 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 Ritel Indonesia sebagaimana dimaksud dalam butir 10.4 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 Ritel Indonesia
- 11.6 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 IX Prospektus, dan sepanjang tidak melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku.



## **BAB XII**

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

12.1 Tahun Buku DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dimulai sejak tanggal 1 (satu) Januari dan ditutup pada tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember. Tahun Buku DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia yang pertama dimulai sejak ditanda tangannya Kontrak Investasi Kolektif.

12.2 Dari pembukuan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia 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.

12.3 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 Ritel Indonesia yang meliputi antara lain total Nilai Aktiva Bersih pada setiap akhir tahun dan Nilai Aktiva Bersih per Unit Penyertaan pada setiap akhir tahun.

12.4 Laporan Keuangan Tahunan

- a. Manajer Investasi wajib dan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyampaian laporan keuangan tahunan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia kepada OJK pada akhir bulan ketiga setelah tanggal laporan keuangan tahunan berakhir.
- b. Dalam hal DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia berinvestasi pada Aset Real Estat dengan menggunakan SPC, laporan keuangan tahunan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia akan mengkonsolidasikan laporan keuangan SPC.

## **BAB XIII**

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

Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia 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 B

## **BAB XIV PERPAJAKAN**

### **14.1 DI TINGKAT SPC**

Pada saat pembelian Aset Real Estat, DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dan/atau SPC berkewajiban untuk :

- (a) Membayar Biaya 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).
- (b) Membayar Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 11% (sepuluh persen) dari nilai transaksi Aset Real Estat.

#### **Pendapatan Sewa dari Aset Real Estate**

Pendapatan sewa dari aset real estate yang akan diterima oleh SPC terutang PPh final Pasal 4 ayat (2) sebesar 10% dari nilai transaksi yang akan dipotong oleh penyewa atau jika penyewa tidak melakukan pemotongan pajak, SPC tetap wajib membayarkan PPh final Pasal 4 ayat (2) sebesar 10% atas sewa yang terutang ke Kantor Pelayanan Pajak.

SPC diwajibkan untuk menerbitkan faktur pajak dan memungut PPN sebesar 10% dari nilai transaksi. Atas PPN yang dipungut oleh SPC, akan disetorkan kepada kas negara bersamaan dengan pelaporan SPT Masa PPN.

#### **Kewajiban Pepajakan Akhir Tahun SPC dan DIRE**

SPC dan DIRE berkewajiban untuk melaporkan SPT PPh Badan paling lambat empat bulan sejak tahun buku berakhir.

### **14.2 DI TINGKAT DANA INVESTASI REAL ESTATE (DIRE)**

#### **Pembayaran Dividen dari SPC kepada DIRE**

Dividen yang diterima oleh DIRE dari SPC tidak dilakukan pemotongan PPh Pasal 23 dan tidak diperhitungkan dalam penghitungan penghasilan kena pajak.

Pembayaran dividen oleh SPC kepada DIRE bukan merupakan obyek PPh Pasal 23 Undang – Undang Pajak Penghasilan.

### **14.3 DI TINGKAT PEMEGANG UNIT PENYERTAAN**

#### **a. Laba DIRE yang Diterima oleh Pemegang Unit Penyertaan**

Bagian laba DIRE yang diterima oleh Pemegang Unit Penyertaan dikecualikan dari objek pajak sesuai dengan Undang-undang PPh No. 36 tahun 2008 Pasal 4 ayat (3) huruf (i) dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 94 tahun 2010 pasal 5.

#### **b. Pajak atas Penjualan Unit Penyertaan DIRE oleh Pemegang Unit Penyertaan (Investor)**

Penjualan Unit Penyertaan DIRE yang tercatat di BEI dipotong PPh final 0.1% dari nilai penjualan. Perlakuan perpajakan ini sama dengan perlakuan atas penjualan saham yang dicatat di bursa.

## **BAB XV**

### **INFORMASI MENGENAI MANAJER INVESTASI**

#### **15.1 RIWAYAT SINGKAT PERUSAHAAN**

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

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

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

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

#### **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

#### **15.2 PENGALAMAN MANAJER INVESTASI**

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

Pengalaman dalam hal pengelolaan Reksa Dana adalah sebagai berikut :

- Tanggal 09 Juli 1999 meluncurkan Reksa Dana saham, yaitu Reksa Dana Rencana Cerdas;
- Tanggal 09 April 2002 meluncurkan Reksa Dana pendapatan tetap, yaitu Reksa Dana Lippo Dana Mantap;
- Tanggal 08 Oktober 2003 meluncurkan Reksa Dana pendapatan tetap, yaitu Reksa Dana CAM DANA Mantap;

- Tanggal 31 Oktober 2007 meluncurkan Reksa Dana campuran, yaitu Reksa Dana Cipta Balance;
- Tanggal 18 April 2008 meluncurkan Reksa Dana Syariah, yaitu Reksa Dana Cipta Syariah Equity dan Cipta Syariah Balance;
- Tanggal 25 Februari 2009 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi I;
- Tanggal 14 September 2009 meluncurkan Reksa Dana Penyertaan terbatas, yaitu Reksa Dana Cipta Penyertaan Terbatas Strategi 1;
- Tanggal 24 Mei 2010 meluncurkan Reksa Dana campuran, yaitu Reksa Dana Cipta Dinamika;
- Tanggal 9 Maret 2011 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi II;
- Tanggal 12 November 2012 meluncurkan DIRE, yaitu DIRE Ciptadana;
- 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 Dana Syariah Indeks, yaitu Reksa dana Cipta dana Syariah Indeks
- Tanggal 12 April 2017 meluncurkan Reksa Dana Penyertaan Terbatas, yaitu Reksa Dana Penyertaan Terbatas Cipta Roda Prima Lancar
- Tanggal 05 Mei 2017 meluncurkan Reksa Dana Penyertaan Terbatas, yaitu Reksa Dana Penyertaan Terbatas Cipta Intiroda Makmur
- Tanggal 10 November 2017 meluncurkan Reksa Dana Penyertaan Terbatas, yaitu Reksa Dana Penyertaan Terbatas Cipta Sinar Menara Deli
- Tanggal 02 Januari 2018 meluncurkan Reksa Dana Penyertaan Terbatas, yaitu Reksa Dana Penyertaan Terbatas Cipta Daya Cipta 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 Cipta Saham Unggulan Syariah
- Tanggal 17 Desember 2018 meluncurkan Reksa Dana Pendapatan Tetap, yaitu Reksa Dana Cipta Obligasi Unggulan
- Tanggal 27 Desember 2018 meluncurkan Dana Investasi Real Estat (DIRE), yaitu DIRE Ciptadana Properti Perhotelan Padjajaran
- Tanggal 07 Januari 2019 meluncurkan reksa Dana Pendapatan Tetap, yaitu Reksa Dana Cipta Pendapatan Tetap Unggulan Syariah
- Tanggal 28 Januari 2019 meluncurkan Reksa Dana Pasar Uang, yaitu Reksa Dana 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 03 Agustus 2019 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi X
- Tanggal 12 November 2019 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XIII
- Tanggal 26 November 2019 meluncurkan Reksa Dana ETF, yaitu Reksa Dana Indeks Cipta ETF Index LQ45
- Tanggal 26 Februari 2019 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 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 Pendapatan Tetap, yaitu Reksa Dana Cipta Dana Obligasi
- Tanggal 05 Maret 2020 meluncurkan Reksa Dana Saham, yaitu Reksa Dana Cipta Equity Plus
- Tanggal 05 Maret 2020 meluncurkan Reksa Dana Campuran, yaitu Reksa Dana Cipta Dana Prima
- Tanggal 29 Maret 2022 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XXII
- Tanggal 27 Oktober 2022 meluncurkan Reksa Dana Pasar Uang, yaitu Reksa Dana Cipta Dana Kas Unggulan
- Tanggal 12 Desember 2022 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XXIV
- Tanggal 20 Januari 2023 meluncurkan Reksa Dana Pasar Uang, yaitu Reksa Dana Cipta Dana Kas Prima
- Tanggal 3 Juli 2023 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XXV

- Tanggal 10 Oktober 2023 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XXVI

## **BAB XVI**

### **INFORMASI MENGENAI BANK KUSTODIAN**

#### **16.1 RIWAYAT SINGKAT PERUSAHAAN**

Standard Chartered Bank memperoleh izin pembukaan kantor cabang di Jakarta, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor D.15.6.5.19 tanggal 1 Oktober 1968, untuk melakukan usaha sebagai Bank Umum. Selain itu, Standard Chartered Bank Cabang Jakarta juga telah memiliki persetujuan sebagai kustodian di bidang Pasar Modal berdasarkan Surat Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal Nomor Kep-35/PM.WK/1991 tanggal 26 Juni 1991 dan oleh karenanya terdaftar dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan.

#### **16.2 PENGALAMAN BANK KUSTODIAN**

Standard Chartered Bank didirikan oleh Royal Chater pada tahun 1853 dengan kantor pusat di London dan memiliki lebih dari 160 tahun pengalaman di dunia perbankan di berbagai pasar dengan pertumbuhan paling cepat di dunia. Standard Chartered Bank memiliki jaringan global yang sangat ekstensif dengan lebih dari 1.700 cabang di 70 negara di kawasan Asia Pasifik, Afrika, Timur Tengah, Eropa dan Amerika.

Kekuatan Standard Chartered Bank terletak pada jaringan yang luas, produk dan layanan yang inovatif, tim yang multikultural dan berprestasi, keseimbangan dalam melakukan bisnis, dan kepercayaan yang diberikan di seluruh jaringan karena telah menerapkan standar yang tinggi untuk tata kelola perusahaan dan tanggung jawab perusahaan.

Di Indonesia, Standard Chartered Bank telah hadir sejak tahun 1863 yang ditandai dengan pembukaan kantor pertama di Jakarta. Saat ini Standard Chartered Bank memiliki 26 kantor cabang yang tersebar di 8 kota besar di Indonesia.

Standard Chartered Securities Services mulai beroperasi pada tahun 1991 sebagai bank Kustodian asing pertama di Indonesia yang memperoleh izin dari BAPEPAM (sekarang OJK). Di Jakarta, Standard Chartered Bank memulai jasa fund services sejak tahun 2004 dan telah berkembang dengan sangat pesat hingga saat ini sebagai salah satu penyedia jasa fund services utama dan cukup diperhitungkan di pasar lokal.

Standard Chartered Bank termasuk salah satu agen kustodian dan kliring yang dominan di Asia yang ditandai dengan kehadirannya di berbagai pasar utama Asia. Standard Chartered Bank menyediakan pelayanan jasa kustodian di 17 negara di kawasan Asia Pasifik seperti Australia, Bangladesh, Cina, Filipina, Hong Kong, Indonesia, India, Jepang, Korea Selatan, Malaysia, Selandia Baru, Singapura, Taiwan, Thailand, Srilanka dan Vietnam, 14 diantaranya merupakan pusat pelayanan (pusat operasional). Selain itu, saat ini, Standard Chartered Bank juga sudah menyediakan jasa kustodian ke 21 pasar di Afrika dan 10 pasar di Timur Tengah. Untuk kawasan Afrika, Standard Chartered telah hadir di Afrika Selatan, Botswana, Pantai Gading, Ghana, Kenya, Malawi, Mauritius, Namibia, Nigeria, Rwanda, Tanzania, Uganda, Zambia, dan Zimbabwe. Sedangkan untuk pasar Timur Tengah, Standard Chartered melayani pasar Arab Saudi, Bahrain, Kuwait, Mesir, Oman, Pakistan, Qatar dan Uni Emirat Arab.

Bersama-sama dengan Standard Chartered Bank di Singapura, Hong Kong, Taiwan, Korea, Malaysia, Filipina, Srilanka dan Thailand, Standard Chartered Bank, cabang Jakarta, telah terpilih sebagai salah satu kustodian terbaik dalam publikasi tahunan Global Custodian Survey. Standard Chartered Securities Services merupakan Bank Kustodian pertama yang memperoleh ISO 9001-2000. Selain itu, sejak tahun 2008 sampai dengan 2016, Standard Chartered Bank telah dianugerahi penghargaan "Best Sub-Custodian Bank in Indonesia" dari Global Finance.

Standard Chartered Bank senantiasa melayani nasabah dengan keahlian dan pengetahuan dalam kustodian dan kliring yang meliputi settlement, corporate action, penyimpanan, pelaporan, pengembalian pajak dan pelayanan-pelayanan lainnya.

Untuk informasi lebih lanjut mengenai Standard Chartered Bank, silahkan mengunjungi situs kami di [www.sc.com/id](http://www.sc.com/id).

#### **16.3 PIHAK YANG TERAFILIASI DENGAN BANK KUSTODIAN**

Pihak-pihak yang terafiliasi dengan Bank Kustodian di Indonesia adalah PT Bank Permata Tbk, PT Standard Chartered Securities Indonesia, dan PT Price Solutions Indonesia.



## BAB XVII INFORMASI MENGENAI SPC

Berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia, DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dapat berinvestasi pada Aset Real Estat secara langsung maupun dengan menggunakan SPC. Sehubungan dengan hal tersebut DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia akan melakukan pembelian saham PT Surya Persada Properti dan menjadi pemilik paling kurang 99,9% (sembilan puluh sembilan koma sembilan persen) dari modal disetor PT Surya Persada Properti.

### 17.1 KETERANGAN SINGKAT SPC

#### a. Pendirian SPC

PT Surya Persada Properti didirikan di Jakarta Selatan dengan akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Surya Persada Properti No. 22 tanggal 14 Mei 2012, dibuat di hadapan Rini Yulianti, SH., notaris di Kota Jakarta Timur yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-27137.AH.01.01.Tahun 2012 tanggal 22 Mei 2012 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0045323.AH.01.09.Tahun 2012 tanggal 22 Mei 2012. Anggaran Dasar PT Surya Persada Properti terakhir diubah dengan akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Surya Persada Properti No. 25 tanggal 17 Juli 2013, yang mana ditegaskan kembali pada Akta No. 55 tanggal 1 November 2022, dibuat dihadapan HENRY, S.H.,M.Kn. notaris, berkedudukan di Kota Tangerang, dengan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0083581.AH.01.02 Tahun 2022 tanggal 18 November 2022 PT Surya Persada Properti berkedudukan di Jakarta Selatan.

#### b. Maksud dan Tujuan SPC

Maksud dan tujuan PT Surya Persada Properti ialah berusaha dalam bidang pembangunan dan pengusahaan gedung perkantoran, rumah toko dan gedung pusat perbelanjaan (Mal) sebagai kawasan pariwisata.

#### c. Susunan Pemegang Saham

Susunan Pemegang Saham PT Surya Persada Properti adalah sebagai berikut :

KETERANGAN	Nilai Nominal Rp 1.000,- Per Saham		%
	Jumlah Saham	Rupiah	
Modal Dasar	400.000.000	400.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan disetor	100.852.000	100.852.000.000	100,0000
<b>Pemegang Saham :</b>			
1. PT Ciptadana Asset Management selaku Manajer Investasi DIRE berbentuk KIK DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia	100.851.000	100.851.000.000	99.9999
2. Jap Carmen	1.000	1.000.000	0.0001
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	299.148.000	299.148.000.000	100,0000

d. Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT Surya Persada Properti

Saat ini susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT Surya Persada Properti adalah sebagai berikut:

**Direksi**

Direktur : Arief Hidajat

**Dewan Komisaris**

Komisaris : Indrawan Rahardja

**17.2 IZIN USAHA**

PT Surya Persada Properti telah memperoleh Surat Izin Berusaha (NIB) No. 0220205641864 yang diterbitkan tanggal 16 Juni 2020, dengan ketentuan NIB tersebut hanya berlaku untuk Kode KBLI 68110, 68200, dan 70209

**17.3 HAK YANG TERAFILIASI DENGAN SPC**

Pihak-pihak yang terafiliasi dengan *SPC* di pasar modal atau yang bergerak di bidang jasa keuangan adalah PT Ciptadana Asset Management.

## **BAB XVIII**

### **INFORMASI MENGENAI MANAJER PROPERTI**

#### **18.1 RIWAYAT SINGKAT MANAJER PROPERTI**

##### **a. Pendirian Manajer Properti**

PT. Bengawan Inti Kharisma didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas PT Bengawan Inti Kharisma No. 75 tanggal 23 Januari 2008, dibuat di hadapan Sunarto, SH., notaris di Surakarta. Akta pendirian tersebut di atas telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-16907.AH.01.01.Tahun 2008, tanggal 4 April 2008 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0024841.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 4 April 2008.

##### **b. Direksi dan Komisaris Manajer Properti**

Sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT Bengawan Inti Kharisma No. 24 tanggal 6 Mei 2011, dibuat dihadapan Sunarto, SH., notaris di Kota Surakarta, yang telah diterima dan dicatat dalam *database* Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No. AHU-AH.01.10-17428 tanggal 8 Juni 2011 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0045993.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 8 Juni 2011, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT Bengawan Inti Kharisma pada saat ini adalah sebagai berikut:

##### **Direksi**

Direktur : Bambang Sunarno

##### **Dewan Komisaris**

Komisaris : Tri Kusumawati

#### **18.2 PENGALAMAN MANAJER PROPERTI**

PT Bengawan Inti Kharisma, merupakan perusahaan yang mengkhususkan diri di bidang Manajemen Properti. Dalam menjalankan usahanya PT Bengawan Inti Kharisma telah berpengalaman di bidang pengelolaan pusat perbelanjaan selama lebih dari 10 tahun.

## BAB XIX

### ALOKASI BIAYA

19.1 Biaya yang menjadi beban DIRE Ciptadana adalah sebagai berikut:

- (i) Imbalan jasa Manajer Investasi dengan ketentuan sebagai berikut:
  - Biaya tetap sebesar maksimum 0.3% (nol koma tiga persen) per tahun dari Total Nilai Aset Dalam Portofolio, dihitung 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 Tanggal Pembagian Hasil Investasi;
  - Biaya kinerja sebesar maksimum 3% (tiga persen) per tahun dari *Net Property Income* setelah dikurangi pajak final sebesar 10% (sepuluh persen) dari pendapatan yang terkait dengan Aset Real Estat, dihitung 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 Tanggal Pembagian Hasil Investasi;
  - Imbalan jasa akuisisi sebesar maksimum 1% (satu persen) dari Nilai Akuisisi dibayarkan pada saat penyelesaian pembelian;
  - Imbalan jasa divestasi sebesar maksimum 0.5% (nol koma lima persen) dari Nilai Divestasi dibayarkan pada saat penyelesaian penjualan;
  - Imbalan jasa pemasaran dari Manajer Investasi sebesar 1% (satu persen) dari nilai sewa yang dibayarkan oleh penyewa untuk pemasaran yang dilakukan oleh tim pemasaran pengelola properti untuk tenant baru yang menandatangani perjanjian sewa setelah mendapatkan persetujuan dari RUPUP pihak pertama dan untuk mengurangi keraguan hal ini tidak berlaku untuk perpanjangan sewa SGM, tidak berlaku untuk tenant yang kemudian melakukan perubahan sewa SGM, perubahan ganti nama pemilik/pengalihan atas perjanjian sewa. Perhitungan imbalan tidak memperhitungkan nilai *service charge* dan tidak termasuk penyewaan areal pameran. Pembayaran kepada pengelola properti akan dilakukan secara bertahap sesuai dengan pembayaran yang diterima dari tenant.
- (ii) Imbalan jasa Bank Kustodian sebesar 0,1% (nol koma satu persen) per tahun dihitung secara harian dari NAB DIRE Ciptadana 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 Tanggal Pembagian Hasil Investasi;
- (iii) Biaya Manajer Properti sebesar maksimum 2% (dua persen) per tahun dihitung secara harian dari total pendapatan yang berkaitan dengan Aset Real Estat setelah dikurangi dengan beban usaha yang berkaitan dengan Aset Real Estat, dihitung 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 Tanggal Pembagian Hasil Investasi;
- (iv) Biaya transaksi Kekayaan DIRE Ciptadana termasuk imbalan jasa akuntan, penilai, konsultan hukum, konsultan pajak, pejabat pembuat akta tanah dan/atau notaris. Biaya transaksi Kekayaan DIRE Ciptadana dapat menjadi beban penjual Aset Real Estat
- (v) Biaya registrasi Kekayaan DIRE Ciptadana;
- (vi) Biaya persiapan pembentukan DIRE Ciptadana yaitu biaya pembuatan Kontrak Investasi Kolektif, distribusi dan penerbitan dokumen-dokumen yang diperlukan termasuk imbalan jasa akuntan, penilai, konsultan hukum, konsultan pajak dan/atau notaris;
- (vii) Biaya pencetakan dan distribusi pembaharuan Prospektus DIRE Ciptadana, termasuk laporan keuangan tahunan yang disertai dengan pendapat Akuntan yang terdaftar di OJK;
- (viii) Biaya penyimpanan Unit Penyertaan pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian;
- (ix) Biaya-biaya atas jasa auditor yang memeriksa laporan keuangan tahunan;
- (x) Biaya penilaian Kekayaan DIRE Ciptadana;
- (xi) Biaya pencetakan dan distribusi Surat Konfirmasi Transaksi Unit Penyertaan dan laporan akun ke Pemegang Unit Penyertaan;
- (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 pembubaran dan likuidasi DIRE Ciptadana dalam hal DIRE Ciptadana dibubarkan dan dilikuidasi termasuk imbalan jasa konsultan hukum, notaris, akuntan, penilai dan/atau konsultan pajak (jika ada);
- (xvi) Biaya operasional SPC yang besarnya akan ditentukan oleh Manajer Investasi dengan memperhatikan kewajaran dan tingkat kesehatan keuangan DIRE Ciptadana.

(xvii) Imbalan jasa pemasaran dari Manajer Investasi sebesar 1% (satu persen) dari nilai sewa yang dibayar oleh Penyewa untuk pemasaran yang dilakukan oleh tim pemasaran Pengelola Properti untuk tenant baru yang menandatangani Perjanjian Sewa setelah mendapatkan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan (RUPUP) Pihak Pertama dan untuk mengurangi keragu-raguan hal ini tidak berlaku untuk perpanjangan Sewa SGM, tidak berlaku untuk mengurangi yang kemudian melakukan perubahan Sewa SGM, perubahan ganti nama pemilik/pengalihan atas Perjanjian Sewa. Perhitungan imbalan tidak memperhitungkan nilai service charge dan tidak termasuk penyewaan areal pameran. Pembayaran kepada Pengelola Properti akan dilakukan secara bertahap sesuai dengan pembayaran yang diterima dari tenant.

(xviii) Pengeluaran pajak berkenaan dengan pembayaran imbalan jasa dan biaya-biaya di atas;

19.2 Biaya yang menjadi beban Manajer Investasi adalah sebagai berikut:

- (i) Biaya administrasi pengelolaan portofolio DIRE Ciptadana yaitu biaya telepon, faksimili, fotokopi dan transportasi; dan
- (ii) Biaya pemasaran termasuk biaya pencetakan brosur, promosi, distribusi formulir pembukaan rekening dan iklan.

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

- (i) Biaya penjualan kembali Unit Penyertaan oleh Pemegang Unit Penyertaan sebesar maksimum 3% (tiga persen) dari Nilai Aktiva Bersih Unit Penyertaan yang dijual kembali tersebut untuk Unit Penyertaan yang telah diterbitkan sampai dengan 6 (enam) bulan, sebesar maksimum 1,5% (satu koma lima persen) dari Nilai Aktiva Bersih Unit Penyertaan yang dijual kembali tersebut untuk Unit Penyertaan yang telah diterbitkan lebih dari 6 (enam) bulan sampai dengan 1 (satu) tahun, dan sebesar maksimum 0% (nol persen) dari Nilai Aktiva Bersih Unit Penyertaan yang dijual kembali tersebut untuk Unit Penyertaan yang telah diterbitkan lebih dari 1 (satu) tahun. Biaya penjualan kembali Unit Penyertaan ini akan dibukukan sebagai pendapatan bagi DIRE Ciptadana;
- (ii) Biaya pemindahbukuan/transfer (jika ada) sehubungan dengan pembelian Unit Penyertaan oleh Pemegang Unit Penyertaan, pengembalian sisa uang pembelian Unit Penyertaan yang ditolak, pembayaran hasil pelunasan Unit Penyertaan dan pembayaran hasil penjualan kembali Unit Penyertaan; dan
- (iii) Pajak-pajak berkenaan dengan Pemegang Unit Penyertaan dan biaya-biaya di atas (jika ada).

Pemegang Unit Penyertaan tidak dikenakan biaya pembelian Unit Penyertaan DIRE Ciptadana. Dalam hal Unit Penyertaan DIRE Ciptadana dicatitkan dan diperdagangkan pada Bursa Efek maka selain tidak dikenakan biaya pembelian Unit Penyertaan, Pemegang Unit Penyertaan tidak dikenakan biaya penjualan kembali Unit Penyertaan sebagaimana dimaksud pada butir (i) di atas kecuali biaya transaksi Unit Penyertaan di Bursa Efek sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku pada Bursa Efek.

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

## **BAB XX INFORMASI MENGENAI PENILAI**

### **20.1 KETERANGAN SINGKAT PERUSAHAAN**

KJPP Rengganis, Hamid & Rekan (“KJPP RHR”) didirikan pada tahun 2008 untuk memberikan jasa penilaian independen dan jasa konsultasi, sebagai transformasi dari bentuk perusahaan (sebelumnya PT Heburinas Nusantara bekerjasama dengan CBRE) menjadi bentuk persekutuan (KJPP RHR) merujuk kepada peraturan Kementerian Keuangan PMK No. 125/PMK.01/2008. KJPP RHR memiliki rekam jejak dan telah terdaftar di Kementerian Keuangan, OJK (Otoritas Jasa Keuangan) dan semua Bank Pemerintah serta Bank Swasta. Sejak 1 Maret 2011, KJPP RHR resmi mengadakan 'aliansi strategis' dengan CBRE untuk jasa penilaian dan jasa konsultasi di Indonesia. KJPP RHR dan para Rekan memiliki ijin di bidang penilaian properti dan penilaian bisnis dimana, saat ini terdapat 16 penilai publik (berijin di Kemenkeu) dan 68 penilai terdaftar di MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia).

### **20.2 PENGALAMAN PENILAI SEHUBUNGAN DENGAN DIRE / REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (“REIT”)**

Penilai telah memiliki pengalaman dalam melakukan penilaian aset real estat Indonesia yang dimiliki oleh REIT di Singapura dengan rincian sebagai berikut:

- Penilaian 21 pusat perbelanjaan milik Lippo Malls Indonesia Retail (LMIR) Trust
- Penilaian 6 rumah sakit milik First REIT

### **20.3 PIHAK YANG TERAFILIASI DENGAN PENILAI**

Tidak ada pihak yang terafiliasi dengan Penilai.

**BAB XXI**  
**LAPORAN KEUANGAN AUDITED**

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022**

***DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY***

***Consolidated Financial Statements  
For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022***



<b>Daftar Isi</b>	<b>Halaman/ <u>Page</u></b>	<b>Table of Contents</b>
<b>Surat Pernyataan Manajer Investasi Dan Bank Kustodian</b>		<b>Statements From Investment Manager And Custodian Bank</b>
<b>Laporan Auditor Independen</b>		<b>Independent Auditor's Report</b>
<b>Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2023 dan 2022</b>		<b>Consolidated Financial Statements For the Years Ended December 31, 2023 and 2022</b>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	Consolidated Statements of Financial Position
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	2	Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Laporan Perubahan Nilai Aset Bersih Konsolidasian	3	Consolidated Statements of Changes in Net Assets Values
Laporan Arus Kas Konsolidasian	4	Consolidated Statements of Cash Flows
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	5	Notes to the Consolidated Financial Statements
Laporan Posisi Keuangan (Entitas Induk)	Lampiran I/ Appendix I	Statements of Financial Position (Parent Entity)
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain (Entitas Induk)	Lampiran II/ Appendix II	Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income (Parent Entity)
Laporan Perubahan Nilai Aset Bersih (Entitas Induk)	Lampiran III/ Appendix III	Statements of Changes in Net Assets Values (Parent Entity)
Laporan Arus Kas (Entitas Induk)	Lampiran IV/ Appendix IV	Statements of Cash Flows (Parent Entity)
Pengungkapan Lainnya	Lampiran V/ Appendix V	Other Disclosures

SURAT PERNYATAAN MANAJER INVESTASI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA  
PROPERTI RITEL INDONESIA DAN ENTITAS ANAK UNTUK PERIODE SEJAK  
01 JANUARI 2023 SAMPAI DENGAN 31 DESEMBER 2023

STATEMENTS FROM INVESTMENT MANAGER REGARDING RESPONSIBILITY FOR  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT OF DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA  
PROPERTI RITEL INDONESIA AND ITS SUBSIDIARIES FOR THE PERIOD SINCE  
JANUARY 01, 2023 UNTIL DECEMBER 31, 2023

Kami yang bertanda tangan di bawah ini: / We, the undersigned :

**Manajer Investasi / Investment Manager**

Nama / Name : Herdianto Budiarto  
Alamat Kantor / Office Address : Plaza Asia Office Park Unit 2, Jl. Jend. Sudirman Kav 59, Jakarta 12190  
Nomor Telepon / Phone No. : 021-25574800  
Jabatan / Job Title : Direktur / Director – Kuasa Direktur Utama / Director and Attorney

Berdasarkan tugas dan tanggung jawab masing-masing berdasarkan ketentuan perundangan yang berlaku dan Kontrak Investasi Kolektif menyatakan bahwa:

1. Manajer Investasi bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Dana Investasi Real Estat dan entitas anak ("DIRE dan entitas anak") untuk periode sejak 01 Januari 2023 sampai dengan 31 Desember 2023.
2. Sepanjang pengetahuan Manajer Investasi dan berdasarkan pernyataan yang kami terima dari pihak terkait,
  - a. Laporan keuangan konsolidasian DIRE dan entitas anak tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
  - b. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian DIRE dan entitas anak tersebut telah dimuat secara lengkap dan benar; dan
  - c. Laporan keuangan konsolidasian DIRE dan entitas anak tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
3. Manajer Investasi bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam DIRE dan entitas anak.
4. Manajer Investasi bertanggung jawab atas laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan tugas dan tanggung jawab masing-masing sebagai Manajer Investasi dan Bank Kustodian sebagaimana tersebut dalam Kontrak Investasi Kolektif DIRE.

*Based on each function and responsibilities under the terms applicable Act and the Collective Investment Contract declares that:*

1. *Investment Manager is responsible for the preparation and the presentation of Dana Investasi Real Estat and its subsidiary ("DIRE and its subsidiary") consolidated financial statements for the period since January 01, 2023 until December 31, 2023.*
2. *To the best of Investment Manager knowledge and based on statement received from relevant parties,*
  - a. *DIRE and its subsidiary consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards;*
  - b. *All information in the DIRE and its subsidiary consolidated financial statements have been disclosed in a complete and truthful manner;*
  - c. *The DIRE's and its subsidiary consolidated financial statements do not contain false material information or fact, nor do they omit material information or fact.*
3. *Investment Manager is responsible for the DIRE's and its subsidiary internal control systems.*
4. *Investment Manager are responsible for consolidated financial statements in accordance with the tasks and responsibilities as Investment Manager and Custodian Bank as mentioned on DIRE's Collective Investment Contract.*

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*Thus this statement is made truthfully*

Jakarta, 27 Maret 2024/  
Jakarta, March 27, 2024



Hedianto Budiarto  
Manajer Investasi / *Investment Manager*



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

**DIRE CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA**

**Yang bertanda tangan di bawah ini:**

Nama : Koslina  
Alamat Kantor : World Trade Centre II  
Jl. Jenderal Sudirman Kav. 29-31  
Jakarta 12920  
Nomor telepon : +6221 255 50222  
Jabatan : Head of Financing and Securities  
Services, Financial Markets

Bertindak berdasarkan *Power of Attorney* tertanggal 20 April 2021 dengan demikian sah mewakili **STANDARD CHARTERED BANK**, Cabang Jakarta, 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), **STANDARD CHARTERED BANK**, Cabang Jakarta, Kantor Cabang suatu bank yang didirikan berdasarkan hukum Negara Kerajaan Inggris ("**Bank Kustodian**"), dalam kepastiannya sebagai bank kustodian dari **DIRE CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA** ("**Reksa Dana**") bertanggung jawab terhadap penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan Reksa Dana.
2. Laporan Keuangan Reksa Dana telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

**CUSTODIAN BANK'S STATEMENT  
REGARDING THE RESPONSIBILITY  
FOR THE FINANCIAL STATEMENTS  
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023**

**DIRE CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA**

***The undersigned:***

Name : Koslina  
Office Address : World Trade Centre II  
Jl. Jenderal Sudirman Kav. 29-31  
Jakarta 12920  
Phone Number : +6221 255 50222  
Title : Head of Financing and Securities  
Services, Financial Markets

*Act based on Power Attorney dated 20 April 2021 therefore validly acting for and on behalf of **STANDARD CHARTERED BANK**, Jakarta Branch, declare that:*

1. Pursuant to the Circular Letter of Bapepam & LK No: SE-02/BL/2011 addressed to all Directors of Investment Managers and Custodian Banks of Investment Product under the CIC dated 30 March 2011 and the Financial Services Authority Letter No. S-469/D.04/2013 dated 24<sup>th</sup> December 2013 regarding the Annual Financial Statements of Investment Products in form of Collective Investment Contract (CIC), **STANDARD CHARTERED BANK**, Jakarta Branch, the Branch Office of the company established under the laws of England (the "**Custodian Bank**"), in its capacity as the custodian bank of **DIRE CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA** (the "**Fund**") is responsible for the preparation and presentation of the Financial Statements of the Fund.
2. These financial statements of the Fund have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.



3. Bank Kustodian hanya bertanggungjawab atas Laporan Keuangan Reksa Dana ini sejauh kewajiban dan tanggungjawabnya sebagai Bank Kustodian Reksa Dana 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 Reksa Dana telah diberitahukan sepenuhnya dan dengan benar dalam Laporan Keuangan Tahunan Reksa Dana; dan
- b. Laporan Keuangan Reksa Dana, berdasarkan pengetahuan terbaik Bank Kustodian, tidak berisi informasi atau fakta yang material yang salah, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta yang material yang akan atau harus diketahuinya dalam kapasitasnya sebagai Bank Kustodian Reksa Dana.
5. Bank Kustodian memberlakukan prosedur pengendalian internal kontrol dalam mengadministrasikan Reksa Dana, sesuai dengan kewajiban dan tanggung jawabnya seperti yang ditentukan dalam KIK.
3. *The Custodian Bank is only responsible for these Financial Statements of the Fund to the extent of its obligations and responsibilities as a Custodian Bank of the Fund 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 Fund has been fully and correctly disclosed in these Annual Financial Statement of the Fund; and*
- b. *These Financial Statements of the Fund, 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 Fund.*
5. *The Custodian Bank applies its internal control procedures in administering the Fund, in accordance with its obligations and responsibilities set out in the CIC.*

**Jakarta, 27 Maret 2024/March 27, 2024**

Untuk dan atas nama Bank Kustodian  
*For and on behalf of Custodian Bank*



Koslina

Head of Financing and Securities Services,  
Financial Markets



# Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan  
Registered Public Accountants

Nomor/Number : 00233/2.1030/AU.1/10/1115-3/1/III/2024

RSM Indonesia  
Plaza ASIA, Level 10  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 59  
Jakarta 12190 Indonesia

T +62 21 5140 1340  
F +62 21 5140 1350

www.rsm.id

## Laporan Auditor Independen/ Independent Auditor's Report

Pemegang Unit Penyertaan, Manajer Investasi dan Bank Kustodian/  
*Investment Unit Holders, Investment Manager, and Custodian Bank*

### Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Ritel Indonesia

#### Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Ritel Indonesia ("DIRE") dan entitas anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan nilai aset bersih, 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 Grup tanggal 31 Desember 2023, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasian 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 Grup 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.

#### Opinion

*We have audited the accompanying consolidated financial statements of Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Ritel Indonesia ("DIRE") and its subsidiary ("the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2023, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in net assets values, and statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a material accounting policies information.*

*In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as of December 31, 2023, and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*

#### Basis for Opinion

*We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Group 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.*

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING



## Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode kini. 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.

## Nilai Wajar Properti Investasi

Grup telah memilih model nilai wajar untuk properti investasi berupa tanah, bangunan dan sarana penunjang Solo Grand Mall. Sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, entitas yang memilih menggunakan model nilai wajar mengukur seluruh properti investasi berdasarkan nilai wajar.

Grup mencatat nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp599.351.000.000, dimana jumlah tersebut adalah material terhadap laporan keuangan secara keseluruhan. Di samping itu, proses penentuan nilai wajar sangat memerlukan pertimbangan dan kompleks, serta didasarkan pada asumsi-asumsi, khususnya asumsi mengenai tingkat diskonto, harga sewa dan jangka waktu proyeksi arus kas.

Prosedur audit kami, mencakup, antara lain, mengevaluasi penilaian manajemen atas nilai wajar properti investasi pada akhir periode pelaporan dan melakukan observasi fisik atas properti investasi tersebut. Kami juga memfokuskan pada kecukupan pengungkapan Grup mengenai asumsi-asumsi yang paling sensitif berdampak dalam pengukuran nilai wajar ini, yakni, asumsi-asumsi yang berdampak paling signifikan dalam penentuan jumlah properti investasi.

## Hal Lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut terlampir dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan. Informasi keuangan Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Ritel Indonesia (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2023 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan nilai aset bersih, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan pengungkapan lainnya (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan

## Key Audit Matter

*Key audit matter is a matter that, in our professional judgment, was of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. This matter was 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 this matter.*

## Fair Value of Investment Property

*The Group has chosen fair value model for its investment property which are land, building and supporting facilities of Solo Grand Mall. In accordance with Indonesian Financial Accounting Standard, an entity that chooses the fair value model shall measure all of its investment property at fair value.*

*The Group recorded the fair value of investment property as of December 31, 2023 amounting to Rp599,351,000,000, which the value is material to the financial statements as a whole. In addition, fair value determination process is highly judgmental and complex, and is based on assumptions, specifically discount rate, rental rate and cash flow projection period.*

*Our audit procedures include, among others, evaluating the management's assessment on the fair value of investment property at the end of the reporting period and performed physical observations on the investment property. We also focused on the adequacy of the Group's disclosures about those assumptions to which the outcome of the fair value measurement is most sensitive, that is, those that have the most significant effect on the determination of investment property.*

## Other Matter

*Our audit of the accompanying consolidated financial statements of the Group as of December 31, 2023 and for the year then ended was performed for the purpose of forming an opinion on such consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying financial information of Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Ritel Indonesia (parent entity), which comprises the statements of financial position as of December 31, 2023 and the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in net assets values, and cash flows for the year then ended, and other disclosures (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as supplementary information to the above-mentioned consolidated financial statements,*



konsolidasian tersebut di atas, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian tersebut di atas 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 tersebut di atas. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian tersebut di atas 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 tersebut di atas secara keseluruhan.

### Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan, tetapi tidak termasuk laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

Opini kami atas laporan keuangan konsolidasian tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain yang teridentifikasi di atas, jika tersedia dan, dalam melaksanakannya mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan konsolidasian atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca laporan tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan mengambil tindakan tepat yang akan dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

*is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the above-mentioned consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the above-mentioned consolidated financial statements. The Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audits of the above-mentioned 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 above-mentioned consolidated financial statements taken as a whole.*

### Other Information

*Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in annual report, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. The annual report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.*

*Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance conclusion thereon.*

*In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.*

*When we read the annual report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions in accordance with applicable laws and regulations or Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.*



**Tanggung jawab manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian**

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian ini sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

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

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan Grup.

**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 yang dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi 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

**Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements**

*Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management 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, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.*

*Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.*

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

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

*As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgement 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*



## Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

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 keefektifan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian 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 Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

Kami mengomunikasikan kepada pihak 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.

*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 Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's 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 Group's 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 Group to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
- *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

*We communicate with those charged with governance 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.*



## Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola 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.

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan 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.

*We also provide those charged with governance 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.*

*From the matters communicated with those charged with governance, we determine this matter that was of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and is therefore the key audit matter. We describe this matter 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.*

**Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan**



**Tjun Tjun**

Nomor Izin Akuntan Publik: AP.1115/  
Public Accountant License Number: AP.1115

Jakarta, 27 Maret/March 27, 2024



**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
Per 31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF  
FINANCIAL POSITION**  
As of December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

<b>ASET</b>	<b>Catatan/ Notes</b>	<b>2023 Rp</b>	<b>2022 Rp</b>	<b>ASSETS</b>
Aset Pendasar:				<i>Underlying Assets :</i>
Properti Investasi	3	599,351,000,000	588,634,000,000	<i>Investment Property</i>
Kas dan Setara Kas	4, 16	14,949,822,971	11,201,376,252	<i>Cash and Cash Equivalents</i>
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	5, 16	1,350,192,801	1,307,313,516	<i>Trade Receivables - Third Parties</i>
Piutang Lain-lain - Pihak Berelasi	13, 16	35,007,145	34,086,895	<i>Other Receivables - Related Party</i>
Piutang Bunga	16	61,993,379	10,349,041	<i>Interest Receivables</i>
Biaya Dibayar di Muka dan Uang Muka		752,650,418	1,414,482,660	<i>Prepaid Expenses and Advances</i>
Pajak Dibayar di Muka	9.a	707,998,950	517,750,338	<i>Prepaid Taxes</i>
Aset lain-lain		255,253,218	255,253,218	<i>Other Assets</i>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b><u>617,463,918,882</u></b>	<b><u>603,374,611,920</u></b>	<b>TOTAL ASSETS</b>
<b>LIABILITAS</b>				<b>LIABILITIES</b>
Utang Usaha - Pihak Ketiga	16	44,242,992	8,323,657	<i>Trade Payables - Third Parties</i>
Beban Akrual	6, 13, 16	846,487,243	679,184,976	<i>Accrued Expenses</i>
Deposit Pelanggan	7, 16	2,124,058,741	1,987,079,374	<i>Tenant Deposits</i>
Utang Pajak	9.b	165,754,687	145,667,927	<i>Taxes Payable</i>
Pendapatan Diterima di Muka	8	7,079,989,502	5,177,503,378	<i>Unearned Revenue</i>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b><u>10,260,533,165</u></b>	<b><u>7,997,759,312</u></b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>NILAI ASET BERSIH</b>				<b>NET ASSETS VALUES</b>
Total Kenaikan Nilai Aset Bersih		<u>607,203,385,717</u>	<u>595,376,852,608</u>	<i>Total Increase on Net Assets Values</i>
<b>JUMLAH NILAI ASET BERSIH</b>		<b><u>607,203,385,717</u></b>	<b><u>595,376,852,608</u></b>	<b>TOTAL NET ASSETS VALUES</b>
<b>JUMLAH UNIT PENYERTAAN YANG BEREDAR</b>	10	<b><u>4,000,000,000</u></b>	<b><u>4,000,000,000</u></b>	<b>TOTAL OUTSTANDING INVESTMENT UNITS</b>
<b>NILAI ASET BERSIH PER UNIT PENYERTAAN</b>		<b><u>152</u></b>	<b><u>149</u></b>	<b>NET ASSETS VALUES PER INVESTMENT UNITS</b>

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN LABA RUGI DAN  
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN  
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF  
PROFIT OR LOSS AND OTHER  
COMPREHENSIVE INCOME**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023 Rp	2022 Rp	
<b>PENDAPATAN INVESTASI</b>				<b>INVESTMENT REVENUES</b>
Pendapatan Sewa - Bersih	3, 11	16,694,254,643	14,061,099,616	Rental Revenues - Net
Kenaikan Nilai Wajar atas				Unrealised Increase
Properti Investasi yang Belum Direalisasi	3	10,717,000,000	5,752,843,456	in Fair Value of Investment Property
Pendapatan Bunga		564,984,804	264,659,239	Interest Income
<b>TOTAL PENDAPATAN</b>		<b>27,976,239,447</b>	<b>20,078,602,311</b>	<b>TOTAL REVENUES</b>
<b>BEBAN</b>				<b>EXPENSES</b>
Beban Investasi				Investment Expenses
Beban Pengelolaan Investasi	12.a, 13	(2,294,065,528)	(2,209,943,077)	Investment Management Expense
Beban Kustodian	12.b	(677,292,704)	(678,232,070)	Custodian Expense
Beban Manajer Properti	12.c	(277,649,820)	(200,753,605)	Property Manager Expense
Beban Lain-lain	12.d	(4,459,551,381)	(2,712,931,265)	Other Expense
Beban Keuangan		(6,746,905)	(5,986,345)	Finance Costs
<b>TOTAL BEBAN</b>		<b>(7,715,306,338)</b>	<b>(5,807,846,362)</b>	<b>TOTAL EXPENSES</b>
<b>LABA TAHUN BERJALAN</b>		<b>20,260,933,109</b>	<b>14,270,755,949</b>	<b>PROFIT FOR THE YEAR</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>				<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
<b>TAHUN BERJALAN</b>		<b>--</b>	<b>--</b>	<b>FOR THE YEAR</b>
<b>JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF</b>				<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME</b>
<b>TAHUN BERJALAN</b>		<b>20,260,933,109</b>	<b>14,270,755,949</b>	<b>FOR THE YEAR</b>

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN PERUBAHAN NILAI ASET BERSIH  
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES  
IN NET ASSETS VALUES**

For the Years Ended December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	Transaksi dengan Pemegang Unit Penyertaan / Transaction with Investment Unit Holders' Rp	Kenaikan Nilai Aset Bersih / Increase on Net Assets Values Rp	Total Nilai Aset Bersih / Total Net Assets Values Rp	
<b>Saldo Akhir pada Tanggal 31 Desember 2021</b>		<b>184,290,720,000</b>	<b>403,730,576,659</b>	<b>588,021,296,659</b>	<i>Ending Balance as of December 31, 2021</i>
<b>Perubahan Nilai Aset Bersih tahun 2022</b>					<i>Change in Net Assets Values in 2022</i>
Dividen Tunai	10	(6,915,200,000)	--	(6,915,200,000)	<i>Cash Dividend</i>
Jumlah Penghasilan Komprehensif Tahun Berjalan		--	14,270,755,949	14,270,755,949	<i>Total Comprehensive Income For the Year</i>
<b>Saldo Akhir pada Tanggal 31 Desember 2022</b>		<b>177,375,520,000</b>	<b>418,001,332,608</b>	<b>595,376,852,608</b>	<i>Ending Balance as of December 31, 2022</i>
<b>Perubahan Nilai Aset Bersih tahun 2023</b>					<i>Change in Net Assets Values in 2023</i>
Dividen Tunai	10	(8,434,400,000)	--	(8,434,400,000)	<i>Cash Dividend</i>
Jumlah Penghasilan Komprehensif Tahun Berjalan		--	20,260,933,109	20,260,933,109	<i>Total Comprehensive Income For the Year</i>
<b>Saldo Akhir pada Tanggal 31 Desember 2023</b>		<b>168,941,120,000</b>	<b>438,262,265,717</b>	<b>607,203,385,717</b>	<i>Ending Balance as of December 31, 2023</i>

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**  
For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023 Rp	2022 Rp	
<b>ARUS KAS DARI</b>				<b>CASH FLOWS FROM</b>
<b>AKTIVITAS OPERASI</b>				<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari Pelanggan		18,690,840,849	15,575,127,356	Collection from Customers
Penerimaan Bunga		513,340,466	262,786,910	Interest Receipt
Pembayaran untuk Beban Operasional		(7,014,587,691)	(6,370,900,923)	Payment for Operating Expenses
Pembayaran Beban Bunga		(6,746,905)	(5,986,345)	Payment for Interest Expense
<b>Arus Kas Bersih Diperoleh dari</b>				<b>Net Cash Flows Provided by</b>
<b>Aktivitas Operasi</b>		<b>12,182,846,719</b>	<b>9,461,026,998</b>	<b>Operating Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>				<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Pembayaran Dividen Tunai	10	(8,434,400,000)	(6,915,200,000)	Cash Dividend Payment
<b>Arus Kas Bersih Digunakan</b>				<b>Net Cash Flow Used in Financing</b>
<b>untuk Aktivitas Pendanaan</b>		<b>(8,434,400,000)</b>	<b>(6,915,200,000)</b>	<b>Activities</b>
<b>KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>		<b>3,748,446,719</b>	<b>2,545,826,998</b>	<b>NET INCREASE IN CASH AND</b>
				<b>CASH EQUIVALENTS</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>		<b>11,201,376,252</b>	<b>8,655,549,254</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE</b>
				<b>BEGINNING OF THE YEAR</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>		<b>14,949,822,971</b>	<b>11,201,376,252</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE</b>
				<b>END OF THE YEAR</b>
Tambahan informasi aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan pada Catatan 17				Additional information of non cash activities is presented in Note 17

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

**1. Umum**

**1. General**

**a. Informasi Umum**

Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Ritel Indonesia ("DIRE") adalah Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang No. 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal dan Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No. KEP-425/BL/2007 tanggal 18 Desember 2007 mengenai Peraturan No. IX.M.1 tentang Pedoman Bagi Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang Melakukan Pengelolaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif. Adapun fungsi pengawasan oleh Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan telah beralih kepada Otoritas Jasa Keuangan.

DIRE berbentuk kontrak investasi kolektif dengan PT Ciptadana Asset Management sebagai Manajer Investasi dan Standard Chartered Bank sebagai Bank Kustodian, dituangkan dalam Akta No. 86 tanggal 20 Juni 2012 dari Poerbaningsih Adi Warsito S.H., Notaris di Jakarta. DIRE berbentuk Kontrak Investasi Kolektif telah memperoleh pernyataan efektif berdasarkan surat Ketua Bapepam dan Lembaga Keuangan No. S-12974/BL/2012 tanggal 6 November 2012.

Kontrak investasi kolektif DIRE telah mengalami amandemen beberapa kali, terakhir dengan Akta Addendum III Kontrak Investasi Kolektif No. 25 tanggal 13 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta.

Jumlah unit penyertaan yang ditawarkan DIRE sesuai dengan kontrak investasi kolektif maksimum sebanyak-banyaknya 15.000.000.000 unit penyertaan dalam masa penawaran. Jumlah unit penyertaan dari pemegang unit penyertaan telah diterima seluruhnya sebesar Rp400.000.000.000 pada tanggal 28 November 2012 (Catatan 10). Tanggal tersebut ditetapkan sebagai tanggal awal pelaporan. Unit penyertaan DIRE telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 1 Agustus 2013.

**a. General Information**

*Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Ritel Indonesia ("DIRE") is Real Estate Investment Trust in the form of Collective Investment Contract established under the framework of the Capital Market Law No. 8 year 1995 Concerning Capital Market and the Decree of the Chairman of Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency No. KEP-425/BL/2007 dated December 18, 2007 concerning the Regulation No. IX.M.1 of Guidelines for Investment Managers and Custodian Bank Involved in Managing Real Estate Investment Fund in the Form of Collective Investment Contract. Moreover, the supervision function by Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency has been moved to Financial Institution Authority.*

*DIRE is an entity formed based on collective investment contract with PT Ciptadana Asset Management as Investment Manager and Standard Chartered Bank as Custodian Bank based on Deed No. 86 dated June 20, 2012 of Poerbaningsih Adi Warsito S.H., Notary in Jakarta. DIRE in the form of collective investment contract has obtained its effective statement from the Chairman of Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency No. S-12974/BL/2012 dated November 6, 2012.*

*DIRE's collective investment contract had been amended several times, most recently by Deed of Addendum III Collective Investment Contract No. 25 dated February 13, 2018 made in the presence of Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notary in Jakarta.*

*The number of units offered in accordance with the collective investment contract was up to 15,000,000,000 units under offering period. Total unit amounting to Rp400,000,000,000 have been fully received on November 28, 2012 (Note 10), therefore that date is recognized as the beginning of reporting period. Investment units of DIRE were listed in the Indonesian Stock Exchange on August 1, 2013.*



**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

Sesuai dengan Kontrak Investasi kolektif, DIRE dan entitas anak bertujuan untuk melakukan investasi jangka panjang pada portofolio Aset Real Estat yang biasa digunakan untuk keperluan ritel atau keperluan lain terkait dengan ritel dan aset yang berkaitan dengan Real Estat, yang dapat memberikan distribusi pendapatan yang stabil dan berkesinambungan serta pertumbuhan atas pokok investasi.

Aset perdana dalam portofolio DIRE adalah Solo Grand Mall ("SGM") yang merupakan salah satu pusat perbelanjaan utama di kota Surakarta, Jawa Tengah.

**b. Struktur Entitas Anak**

Pada tanggal 6 November 2012, DIRE mengakuisisi 99,99% saham PT Surya Persada Properti ("SPP"). SPP merupakan *Special Purpose Company* yang didirikan semata-mata untuk kepentingan DIRE melakukan investasi pada aset real estat.

SPP tidak memiliki beban gaji untuk direksi dan komisaris.

**c. Operasional DIRE dan Entitas Anak**

Dalam melakukan kegiatan operasional SGM, DIRE dan entitas anak menggunakan jasa manajer properti, yaitu PT Bengawan Inti Kharisma (Catatan 15.a).

*According to the Collective Investment Contract, DIRE and its subsidiary was formed to conduct the long term investment on Real Estate Portofolio which commonly used for retail purpose or other purposes related with retail and asset related to Real Estate which can contribute stable income continuously and also growth from the investment.*

*The initial asset in DIRE's portofolio is Solo Grand Mall ("SGM") which currently one of the main shopping center in Surakarta, Central Java.*

**b. Structure of Subsidiary**

*On November 6, 2012, DIRE acquired of 99.99% shares of PT Surya Persada Properti ("SPP"). SPP is a Special Purposes Company which established solely for the benefit of DIRE investing in real estate assets.*

*SPP has no salary expense for director and commissioner.*

**c. Operational of DIRE and Its Subsidiary**

*For operational of SGM, DIRE and its subsidiary use property manager service, PT Bengawan Inti Kharisma (Note 15.a).*

**2. Informasi Kebijakan Akuntansi Material**

**2. Material Accounting Policies Information**

**2.a. Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)**

Laporan keuangan konsolidasian DIRE dan entitas anak untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022 telah disusun dan disajikan berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK") di Indonesia, yang ditetapkan oleh Dewan Standar Akuntan Keuangan-Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 yang terlampir dalam keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik" dan SE OJK No. 14/SEOJK.04/2020 tanggal 8 Juli 2020 tentang "Pedoman Perlakuan Akuntansi Produk Investasi Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif".

**2.a. Compliance with the Financial Accounting Standards (SAK)**

*The DIRE and its subsidiary's consolidated financial statements for the years ended December 31, 2023 and 2022 have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), established by the Financial Accounting Standard Board-Indonesian Institute of Accountants (DSAK-IAI), and the applicable Capital Market regulations, among others, Financial Services Authority/Capital Market and Financial Institution Supervisory Board (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7, decree of Chairman of Bapepam-LK in accordance with decision letter No. KEP-347/BL/2012 dated June 25, 2012 regarding "Presentation and Disclosure of Financial Statements of the Issuer or Listed Company" and SE OJK No.14/SEOJK.04/2020 dated July 8, 2020 regarding "Guidelines for the Accounting Treatment of Investment Products in the Form of Collective Investment Contracts".*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

**2.b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

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

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional DIRE dan entitas anak. Setiap entitas di dalam DIRE dan entitas anak menetapkan mata uang fungsional sendiri dan unsur-unsur dalam laporan keuangan dari setiap entitas diukur berdasarkan mata uang fungsional tersebut.

**2.c. Pernyataan Standar Akuntansi Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan**

Berikut ini amendemen dan penyesuaian yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dengan penerapan dini diperkenankan:

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi;
- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang;
- Amendemen PSAK 16: Aset Tetap tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan;
- Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan tentang Definisi Estimasi Akuntansi;
- Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal; dan
- Revisi PSAK 107: Akuntansi Ijarah.

**2.b. The Basis of Preparation of Consolidated Financial Statements**

*The consolidated financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis of accounting, except for the consolidated statements of cash flows. Basis of preparation of these consolidated financial statements is the historical costs concept, except for certain accounts which have been prepared on the basis of other measurements as described in their respective policies. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for assets.*

*The consolidated statements of cash flows are prepared using the direct method by classifying cash flows into operating, investing and financing activities.*

*The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Indonesian Rupiah which is the functional currency of the DIRE and its subsidiary. Each entity in DIRE and its subsidiary determines its own functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.*

**2.c. New and Revised Statements of Financial Accounting Standards Effective in the Current Years**

*The following are amendments and adjustments effectively applied for the period starting on or after January 1, 2023 with early adoption is permitted:*

- *Amendments PSAK 1: Presentation of Financial Statements regarding Disclosure of Accounting Policies;*
- *Amendments PSAK 1: Presentation of Financial Statements regarding Classification of Liabilities as a Current or Non Current;*
- *Amendments PSAK 16: Property, Plant, and Equipment regarding Proceeds before Intended Use;*
- *Amendments PSAK 25: Accounting Policies Changes in Accounting Estimates and Errors regarding Definition of Accounting Estimates;*
- *Amendments PSAK 46: Income Tax regarding Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction; and*
- *Revised PSAK 107: Accounting for Ijarah.*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Implementasi standar-standar tersebut tidak memiliki dampak yang signifikan terhadap jumlah yang dilaporkan di periode berjalan atau tahun sebelumnya.

**2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan DIRE dan entitas anak seperti disebutkan pada Catatan 1.b.

Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan non-pengendali berubah, DIRE dan entitas anak menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan non-pengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah dimana kepentingan non-pengendali disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

Jika DIRE dan entitas anak kehilangan pengendalian, maka DIRE dan entitas anak:

- Menghentikan pengakuan aset (termasuk *goodwill*) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
- Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan nonpengendali);
- Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;
- Mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian;
- Mereklasifikasi ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba jika disyaratkan oleh SAK lain, jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam kaitan dengan entitas anak;
- Mengakui perbedaan apapun yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada entitas induk.

**2.e. Instrumen Keuangan**

**Pengakuan dan Pengukuran Awal**

DIRE dan entitas anak mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

*The implementation of the above standards had no significant effect on the amounts reported for the current period or prior financial year.*

**2.d. Principles of Consolidation**

*The consolidated financial statements incorporate the financial statements of DIRE and its subsidiary as described in Note 1.b.*

*When the proportion of equity held by non-controlling interest change, DIRE and its subsidiary adjusted the carrying amounts of the controlling interest and non-controlling interest to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to the owners of the parent.*

*If the DIRE and its subsidiary loses control, DIRE and its subsidiary:*

- *Derecognize the assets (including goodwill) and liabilities of the Subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;*
- *Derecognize the carrying amount of any non-controlling interests in the former subsidiary at the date when control is lost (including any components of other comprehensive income attributable to them);*
- *Recognize the fair value of the consideration received (if any) from the transaction, event or circumstances that resulted in the loss of control;*
- *Recognize any investment retained in the former subsidiary at fair value at the date when control is lost;*
- *Reclassify to profit or loss, or transfer directly to retained earnings if required by other SAKs, the amount recognized in other comprehensive income in relation to the subsidiary;*
- *Recognize any resulting difference as a gain or loss attributable to the parent.*

**2.e. Financial Instruments**

**Initial Recognition and Measurement**

*DIRE and its subsidiary recognize a financial assets or a financial liabilities in the consolidated*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022

(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022

(In full Rupiah, unless otherwise stated)

keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, DIRE dan entitas anak menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, DIRE dan entitas anak mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurangi dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut.

Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

**Pengukuran selanjutnya aset keuangan**

Aset keuangan DIRE dan entitas anak diklasifikasikan sebagai berikut: aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

**i. Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi**

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

- a. Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan
- b. Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*Solely Payments of Principal and Interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan ini diukur pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan dikurangi dengan pembayaran pokok, kemudian dikurangi atau ditambah dengan jumlah amortisasi kumulatif atas perbedaan jumlah pengakuan awal dengan jumlah pada saat jatuh tempo, dan penurunan nilainya.

Pendapatan keuangan dihitung dengan metode menggunakan suku bunga efektif

*statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, DIRE and its subsidiary measure all financial assets and financial liabilities at its fair value. In the case of a financial asset or financial liability is not measured at fair value through profit or loss, fair value plus or minus with the transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of the financial asset or financial liability.*

*Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issue of a financial liability classified as fair value through profit or loss are immediately expensed.*

**Subsequent measurement of financial assets**

*DIRE and its subsidiary's financial assets are classified into the following specified categories: financial assets at amortized costs, financial assets at fair value through other comprehensive income, and financial assets at fair value through profit or loss.*

**i. Financial Assets Measured at Amortized Costs**

*Financial assets are measured at amortized costs if these conditions are met:*

- a. *Financial assets managed in a business model to hold the financial assets only to collect the contractual cash flows; and*
- b. *The contractual cash flows of the financial asset give rise to payments on specified dates that are Solely Payments of Principal and Interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.*

*The financial asset is measured at the amount recognized at initial recognition minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortization of any difference between that initial amount and the maturity amount, and any loss allowance.*

*Interest income is calculated using the effective interest method and is recognized*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022

(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

dan diakui di laba rugi. Perubahan pada nilai wajar diakui di laba rugi ketika aset dihentikan atau direklasifikasi.

Aset keuangan yang diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dapat dijual ketika terdapat peningkatan risiko kredit. Penghentian untuk alasan lain diperbolehkan namun jumlah penjualan tersebut harus tidak signifikan jumlahnya atau tidak sering.

**ii. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain (FVTOCI)**

Aset keuangan diukur pada FVTOCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- a. Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- b. Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari *Solely Payments of Principal and Interest* ("SPPI") dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan tersebut diukur sebesar nilai wajar, dimana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, diakui pada laba rugi. Ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

**iii. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi (FVTPL)**

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022

(In full Rupiah, unless otherwise stated)

in profit or loss. Changes in fair value are recognized in profit or loss when the asset is derecognized or reclassified.

Financial assets classified to amortized cost may be sold where there is an increase in credit risk. Disposals for other reasons are permitted but such sales should be insignificant in value or infrequent in nature.

**ii. Financial Assets Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income (FVTOCI)**

The financial assets are measured at FVTOCI if these conditions are met:

- a. Financial assets managed in a business model to hold the financial assets to collect the contractual cash flows and to sell the assets; and
- b. The contractual cash flows of the financial asset give rise to payments on specified dates that are *Solely Payments of Principal and Interest* ("SPPI") on the principal amount outstanding.

The financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized initially in *Other Comprehensive Income (OCI)*, except for impairment gains and losses, and a portion of foreign exchange gains and losses, are recognized in profit or loss. When the asset is derecognized or reclassified, changes in fair value previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit or loss as a reclassification adjustment.

**iii. Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss (FVTPL)**

Financial assets measured at FVTPL are those which do not meet both for neither amortized costs nor FVTOCI.

After initial recognition, FVTPL financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized in profit or loss.

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun demikian, DIRE dan entitas anak dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrumen ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan dalam waktu dekat untuk diukur pada FVTOCI. Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan di penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui di laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

**Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan**

DIRE dan entitas anak mengklasifikasikan seluruh liabilitas keuangan setelah pengakuan awal liabilitas keuangan sebagai diukur pada biaya perolehan diamortisasi, kecuali:

- (a) Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas dimaksud, termasuk derivatif yang merupakan liabilitas, selanjutnya akan diukur pada nilai wajar;
- (b) Liabilitas keuangan yang timbul ketika pengalihan aset keuangan yang tidak memenuhi kualifikasi penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan;
- (c) Kontrak jaminan keuangan dan komitmen untuk menyediakan pinjaman dengan suku bunga di bawah pasar. Setelah pengakuan awal, penerbit kontrak dan penerima komitmen selanjutnya mengukur kontrak tersebut sebesar jumlah yang lebih tinggi antara:
  - (i) Jumlah penyisihan kerugian; dan
  - (ii) Jumlah yang pertama kali diakui dikurangi dengan, jika sesuai, jumlah kumulatif dari penghasilan yang diakui sesuai dengan prinsip PSAK 72.
- (d) Imbalan kontingensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 22 diterapkan. Imbalan kontingensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

*Financial assets in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized costs or FVTOCI. Hence, these are measured at FVTPL. Nonetheless, DIRE and its subsidiary may irrevocably designate an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time soon as FVTOCI. This designation result in gains and losses to be presented in other comprehensive income, except for dividend income on a qualifying investment which is recognized in profit or loss. Cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to retained earnings, not to profit or loss.*

**Subsequent measurement of financial liabilities**

*DIRE and its subsidiary shall classify all financial liabilities as subsequently measured at amortised cost, except for:*

- (a) *Financial liabilities at fair value through profit or loss. Such liabilities, including derivatives that are liabilities, shall be subsequently measured at fair value;*
- (b) *Financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies;*
- (c) *Financial guarantee contracts and commitments to provide a loan at a below-market interest rate. After initial recognition, an issuer of such a contract and an issuer of such a commitment shall subsequently measure it at the higher of:*
  - (i) *The amount of the loss allowance; and*
  - (ii) *The amount initially recognised less, when appropriate, the cumulative amount of income recognised in accordance with the principles of PSAK 72.*
- (d) *Contingent consideration recognised by an acquirer in a business combination to which PSAK 22 applies. Such contingent consideration shall subsequently be measured at fair value with changes recognised in profit or loss.*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

Saat pengakuan awal, DIRE dan entitas anak dapat membuat penetapan yang takterbatalkan untuk mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi, jika diizinkan oleh standar atau jika penetapan akan menghasilkan informasi yang lebih relevan, karena:

- (a) Mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran atau pengakuan (terkadang disebut sebagai "accounting mismatch") yang dapat timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian atas aset atau liabilitas dengan dasar yang berbeda-beda; atau
- (b) Sekelompok liabilitas keuangan atau aset keuangan dan liabilitas keuangan dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai manajemen risiko atau strategi investasi yang terdokumentasi, dan informasi dengan dasar nilai wajar dimaksud atas kelompok tersebut disediakan secara internal untuk personil manajemen kunci DIRE dan entitas anak.

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen keuangan.

**Penurunan Nilai Aset Keuangan**

DIRE dan entitas anak mengakui kerugian kredit ekspektasian untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada FVTOCI, piutang sewa, aset kontrak atau komitmen pinjaman dan kontrak jaminan keuangan. Aset keuangan yang berupa investasi pada instrumen ekuitas tidak dilakukan penurunan nilai.

Pada setiap tanggal pelaporan, DIRE dan entitas anak mengukur penyisihan kerugian instrumen keuangan sejumlah kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Namun, jika risiko kredit instrumen keuangan tersebut tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, maka DIRE dan entitas anak mengakui sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan (*stage 1*).

DIRE dan entitas anak menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan aset kontrak tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

*At initial recognition, DIRE and its subsidiary may irrevocably designate a financial liability as measured at fair value through profit or loss when permitted by the standard or when doing so results in more relevant information, because either:*

- (a) It eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency (sometimes referred to as "an accounting mismatch") that would otherwise arise from measuring assets or liabilities or recognising the gains and losses on them on different bases; or*
- (b) A group of financial liabilities or financial assets and financial liabilities is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the group is provided internally on that basis to DIRE and its subsidiary's key management personnel.*

*Income is recognized on an effective interest basis for financial instruments.*

**Impairment of Financial Assets**

*DIRE and its subsidiary recognize expected credit loss for its financial assets measured at amortized costs and financial assets measured at FVTOCI, lease receivables, contract assets or loan commitments and financial guarantee contracts. Financial asset in form of investment in equity instrument is not impaired.*

*At the end of each reporting date, DIRE and its subsidiary calculates any impairment provision in financial instruments based on its lifetime expected credit loss if the credit risk of the financial instruments has increased significantly since its initial recognition. However, if credit risk has not increased significantly since initial recognition, then a 12 months expected credit loss (*stage 1*) is recognized by DIRE and its subsidiary.*

*DIRE and its subsidiary applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade receivables and contract assets without significant financing component.*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

DIRE dan entitas anak menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pihak ketiga tidak mampu membayar kewajiban kreditnya kepada DIRE dan entitas anak secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana DIRE dan entitas anak terekspos terhadap risiko kredit.

Penyisihan kerugian diakui sebagai pengurang jumlah tercatat aset keuangan kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada FVTOCI yang penyisihan kerugiannya diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Sedangkan jumlah kerugian kredit ekspektasian (atau pemulihan kerugian kredit) diakui dalam laba rugi, sebagai keuntungan atau kerugian penurunan nilai.

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian dari instrumen keuangan dilakukan dengan suatu cara yang mencerminkan:

- i. Jumlah yang tidak bias dan rata-rata probabilitas tertimbang yang ditentukan dengan mengevaluasi serangkaian kemungkinan yang dapat terjadi;
- ii. Nilai waktu uang; dan
- iii. Informasi yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan.

Aset keuangan dapat dianggap tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal jika aset keuangan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Risiko kredit pada instrumen keuangan dianggap rendah ketika aset keuangan tersebut memiliki risiko gagal bayar yang rendah, peminjam memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam jangka waktu dekat dan memburuknya kondisi ekonomi dan bisnis dalam jangka waktu panjang mungkin, namun tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya. Untuk menentukan apakah aset keuangan memiliki risiko kredit rendah, DIRE dan entitas anak dapat menggunakan peringkat risiko kredit internal atau penilaian eksternal. Misal, aset keuangan dengan peringkat "investment grade" berdasarkan penilaian eksternal merupakan instrumen yang memiliki risiko kredit yang rendah, sehingga tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

*DIRE and its subsidiary considers a financial asset to be in default when the counterparty is unlikely to pay its credit obligations to DIRE and its subsidiary in full. The maximum period considered when estimating expected credit loss is the maximum contractual period over which DIRE and its subsidiary is exposed to credit risk.*

*Impairment losses are recognized as a deduction in financial assets' carrying amount, except for financial assets measured at FVTOCI where its impairment is recognized in other comprehensive income. The expected credit loss (or recovery of credit loss) is recognized in profit or loss, as gains or losses of financial asset impairment.*

*The expected credit loss of financial instruments are conducted by a means which reflect:*

- i. An unbiased and probability-weighted amount that reflects a range of possible outcomes;*
- ii. Time value of money; and*
- iii. Reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions.*

*Financial assets may be considered to not having significant increase in credit risk since initial recognition if the financial assets have a low credit risk at the reporting date. Credit risk on financial instrument may be considered be low if there is a low risk of default, the borrower has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term and adverse changes in economic and business conditions in the longer term may, but will not necessarily, reduce the ability of the borrower to fulfill its contractual cash flow obligations. To determine whether a financial asset has a low credit risk, DIRE and its subsidiary may use internal credit risk rating or external assessment. For example, a financial asset with 'investment grade' according to external assessment has a low credit risk rating, thus it does not experience an increase in significant credit risk since initial recognition.*



**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

**Penghentian Pengakuan Aset Keuangan dan  
Liabilitas Keuangan**

**Aset Keuangan**

DIRE dan entitas anak menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset berakhir, atau DIRE dan entitas anak mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika DIRE dan entitas anak tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka DIRE dan entitas anak mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika DIRE dan entitas anak memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, DIRE dan entitas anak masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

Saat penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi.

Saat penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja DIRE dan entitas anak mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

**Derecognition of Financial Assets and  
Financial Liabilities**

**Financial Assets**

*DIRE and its subsidiary derecognize a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when they transfer the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If DIRE and its subsidiary neither transfer nor retain substantially all the risks and rewards of ownership and continue to control the transferred asset, DIRE and its subsidiary recognize their retained interest in the asset and an associated liability for amounts they may have to pay. If DIRE and its subsidiary retain substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the DIRE and its subsidiary continue to recognize the financial asset and also recognize a collateralized borrowing for the proceeds received.*

*On derecognition of a financial asset in its entirety, the difference between the assets carrying amount and the sum of the consideration received and receivable and the cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income and accumulated in equity is reclassified to profit or loss.*

*On derecognition of a financial asset other than in its entirety DIRE and its subsidiary allocate the previous carrying amount of the financial asset between the part they continue to recognize under continuing involvement and the part they no longer recognize on the basis of the relative fair values of those parts on the date of the transfer. The difference between the carrying amount allocated to the part that is no longer recognized and the sum of the consideration received for the part no longer recognized and any cumulative gain or loss allocated to it that had been recognized in other comprehensive income is recognized in profit or loss. A cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income is allocated between the part that continues to be recognized and the part that is no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

**Liabilitas Keuangan**

DIRE dan entitas anak menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas DIRE dan entitas anak telah dilepaskan, dibatalkan atau kedaluwarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

**Reklasifikasi**

DIRE dan entitas anak mereklasifikasi aset keuangan ketika DIRE dan entitas anak mengubah tujuan model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan sehingga penilaian sebelumnya menjadi tidak dapat diterapkan.

Ketika DIRE dan entitas anak mereklasifikasi aset keuangan, maka DIRE dan entitas anak menerapkan reklasifikasi secara prospektif dari tanggal reklasifikasi. DIRE dan entitas anak tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai), atau bunga yang diakui sebelumnya.

Ketika DIRE dan entitas anak mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTPL, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi. Pada saat DIRE dan entitas anak melakukan reklasifikasi sebaliknya, yaitu dari aset keuangan kategori FVTPL menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, maka nilai wajar pada tanggal reklasifikasi menjadi jumlah tercatat bruto yang baru.

Pada saat DIRE dan entitas anak mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTOCI, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi. Ketika DIRE dan entitas anak mereklasifikasi aset keuangan sebaliknya, yaitu keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan direklasifikasi pada nilai wajarnya pada tanggal reklasifikasi. Akan tetapi keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui

**Financial Liabilities**

*DIRE and its subsidiary derecognize financial liabilities, if and only if DIRE and its subsidiary' obligations are discharged, cancelled or expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the considerations paid and payable is recognized in profit or loss.*

**Reclassification**

*DIRE and its subsidiary reclassifies a financial asset if and only if DIRE and its subsidiary's business model objective for its financial assets changes so its previous model assessment would no longer apply.*

*If DIRE and its subsidiary reclassifies a financial asset, it is required to apply the reclassification prospectively from the reclassification date. Previously recognized gains, losses (including impairment gains or losses) or interest are not restated.*

*When DIRE and its subsidiary reclassifies its financial asset out of the amortized cost into FVTPL, then its fair value is measured at reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and its fair value is recognized in profit or loss. Otherwise, if DIRE and its subsidiary reclassifies its financial asset from FVTPL into amortized cost, then its fair value at the date of reclassification becomes new gross carrying amount.*

*When DIRE and its subsidiary reclassifies its financial asset out of the amortized cost into FVTOCI, its fair value is measured at the reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and fair value is recognized in other comprehensive income. Effective interest rate and expected credit loss measurement are not adjusted as a result of the reclassification. Otherwise, when DIRE and its subsidiary reclassifies its financial asset out of FVTOCI into amortized cost, the financial asset is reclassified by its fair value at the reclassification date. However, any cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are omitted from equity and adjusted to the financial asset's fair value at the date of reclassification. Consequently, at the*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022

(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022

(In full Rupiah, unless otherwise stated)

dalam penghasilan komprehensif lain dihapus dari ekuitas dan disesuaikan terhadap nilai wajar aset keuangan pada tanggal reklasifikasi. Akibatnya, pada tanggal reklasifikasi aset keuangan diukur seperti halnya jika aset keuangan tersebut selalu diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Penyesuaian ini mempengaruhi penghasilan komprehensif lain tetapi tidak mempengaruhi laba rugi, dan karenanya bukan merupakan penyesuaian reklasifikasi. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi.

Pada saat DIRE dan entitas anak mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran FVTPL menjadi kategori pengukuran FVTOCI, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Sama halnya, ketika DIRE dan entitas anak mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran FVTPL, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui di penghasilan komprehensif lain direklasifikasikan dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi pada tanggal reklasifikasi.

**Metode Suku Bunga Efektif**

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas di masa datang (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur instrumen keuangan, atau, jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

**Pengukuran Nilai Wajar**

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

*reclassification date, the financial asset is measured the same way as if it were amortized cost. This adjustment affects other comprehensive income but not profit or loss, and hence it is not a reclassification adjustment. Effective interest rate and expected credit loss are no longer adjusted as a result of the reclassification.*

*When DIRE and its subsidiary reclassifies its financial asset out of FVTPL into FVTOCI, the financial asset is measured at its fair value. Similarly, when DIRE and its subsidiary reclassifies its financial asset out of FVTOCI into FVTPL, the financial assets is measured at its fair value. Any gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified out of the equity to profit or loss as a reclassification adjustment at the date of reclassification.*

**Effective Interest Method**

*The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial instrument and of allocating interest income over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and other forms paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial instrument, or, where appropriate, a shorter period to the net carrying amount on initial recognition.*

**Fair Value Measurement**

*Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.*

*The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022

(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Nilai wajar dikategorikan dalam level yang berbeda dalam suatu hierarki nilai wajar berdasarkan pada apakah input suatu pengukuran dapat diobservasi dan signifikansi input terhadap keseluruhan pengukuran nilai wajar:

- i. Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran (Level 1);
- ii. Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung (Level 2);
- iii. Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Level 3).

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, DIRE dan entitas anak sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, DIRE dan entitas anak menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaannya dan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Perpindahan antara level hierarki nilai wajar diakui oleh DIRE dan entitas anak pada akhir periode pelaporan dimana perpindahan terjadi.

**Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan, jika dan hanya jika:

- i. DIRE dan entitas anak saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan
- ii. Berintensinya untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Hak yang berkekuatan hukum tersebut tidak harus bergantung pada kejadian masa depan dan harus dapat dilaksanakan dalam kegiatan usaha normal dan dalam hal gagal bayar, pailit atau kebangkrutan DIRE dan entitas anak atau pihak lawan.

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022

(In full Rupiah, unless otherwise stated)

*Fair values are categorized into different levels in a fair value hierarchy based on the degree to which the inputs to the measurement are observable and the significance of the inputs to the fair value measurement in its entirety:*

- i. Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date (Level 1);*
- ii. Inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the assets or liabilities, either directly or indirectly (Level 2);*
- iii. Unobservable inputs for the assets or liabilities (Level 3).*

*When measuring the fair value of an asset or a liability, DIRE and its subsidiary use market observable data to the extent possible. If the fair value of an asset or a liability is not directly observable, DIRE and its subsidiary use valuation techniques that are appropriate in the circumstances and maximizes the use of relevant observable inputs and minimizes the use of unobservable inputs.*

*Transfers between levels of the fair value hierarchy are recognized by DIRE and its subsidiary at the end of the reporting period during which the change occurred.*

**Offsetting a Financial Asset and a Financial Liability**

*A financial asset and financial liability shall be offset when and only when:*

- i. DIRE and its subsidiary currently has a legally enforceable right to net off the recognized amount; and*
- ii. Intends either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.*

*The legally enforceable right must not be contingent on future events and must be enforceable in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy of DIRE and its subsidiary or the counter party.*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**2.f. Kas dan Setara Kas**

Kas dan setara kas terdiri dari saldo kas dan bank serta deposito jangka pendek yang jatuh temponya 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya dan tidak dijadikan sebagai jaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

**2.g. Biaya Dibayar di Muka**

Biaya dibayar di muka diamortisasi berdasarkan masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

**2.h. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Pendapatan utama DIRE berupa pendapatan sewa. Pendapatan sewa dari sewa operasi Mall diakui sebagai pendapatan pada saat jasa diberikan. Uang muka sewa yang diterima di muka disajikan sebagai "Pendapatan Diterima di Muka" dan diakui sebagai pendapatan atas dasar garis lurus sesuai masa sewanya.

Beban diakui pada saat terjadinya secara akrual.

**2.i. Properti Investasi**

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomi masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

Setelah pengakuan awal, DIRE dan entitas anak memilih menggunakan model nilai wajar dan mengukur seluruh properti investasi berdasarkan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

**2.f. Cash and Cash Equivalents**

Cash and cash equivalents consist of cash on hand, cash in banks and time deposits with maturity periods less than or equal to 3 (three) months since their placement and not pledged as collateral and not restricted in use.

**2.g. Prepaid Expenses**

Prepaid expenses are amortized over their beneficial periods using the straight-line method.

**2.h. Revenue and Expense Recognition**

The main revenue of the DIRE consists of income from rental. Rental income from operating lease of Mall is recognized as revenue when the services are rendered. The rental received in advance are presented as "Unearned Revenue" and recognized as income on straight-line basis over the lease term.

Expenses are recognized as incurred on an accrual basis.

**2.i. Investment Property**

Investment properties are properties (land or a building or part of a building or both) held by the owner or the lessee under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes; or sale in the daily business activities.

Investment property is recognised as an asset when, and only when it is probable that the future economic benefits that are associated with the investment property will flow to the entity; and the cost of the investment property can be measured reliably.

An investment property shall be measured initially at its cost, comprises its purchase price and any directly attributable expenditure (professional fees for legal services, property transfer taxes and other transaction costs). Transaction costs are included in the initial measurement.

After initial recognition, DIRE and its subsidiary choose to use fair value model and measure all of its investment property at fair value. A gain or loss arising from a change in the fair value of investment property is recognized in profit or loss for the period in which it arises.

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022

(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Penentuan nilai wajar properti investasi didasarkan pada penilaian oleh penilai independen yang mempunyai kualifikasi profesional yang telah diakui dan relevan serta memiliki pengalaman terkini di lokasi dan kategori properti investasi yang dinilai.

DIRE dan entitas anak mengalihkan properti ke, atau dari, properti investasi jika, dan hanya jika, ketika properti memenuhi, atau berhenti memenuhi, definisi properti investasi dan terdapat bukti atas perubahan penggunaan, mencakup:

- a. Dimulainya penggunaan oleh pemilik, atau pengembangan untuk pemilik, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi properti yang digunakan sendiri;
- b. Dimulainya pengembangan untuk dijual, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi persediaan;
- c. Berakhirnya pemakaian oleh pemilik, untuk pengalihan dari properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi; dan
- d. Insepsi sewa operasi kepada pihak lain, untuk pengalihan dari persediaan menjadi properti investasi.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

**2.j. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan**

Pada setiap akhir periode pelaporan, DIRE dan entitas anak menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, DIRE dan entitas anak mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan ditentukan atas suatu aset individual, dan jika tidak memungkinkan, DIRE dan entitas anak menentukan jumlah terpulihkan dari Unit Penghasil Kas dari aset tersebut.

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022

(In full Rupiah, unless otherwise stated)

*The fair value of investment property is based on a valuation by an independent valuer who holds a recognized and relevant professional qualification and has recent experience in the location and category of the investment property being valued.*

*DIRE and its subsidiary shall transfer a property, to, or from investment property when, and only when, there the property meets, or ceases to meet, the definition of investment property and there is evidence of the change in use, include:*

- a. *Commencement of owner-occupation, or of development with a view to owner-occupation, for a transfer from investment property to owner-occupied property;*
- b. *Commencement of development with a view to sale, for a transfer from investment property to inventories;*
- c. *End of owner-occupation, for a transfer from owner-occupied property to investment property; and*
- d. *Inception of an operating lease to another party, for a transfer from inventories to investment property.*

*An investment property is derecognizes on disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal are determined as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset, and are recognized in profit or loss in the period of the retirement or disposal.*

**2.j. Impairment of Nonfinancial Assets**

*At the end of each reporting period, DIRE and its subsidiary assess whether there is any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, DIRE and its subsidiary shall estimate the recoverable amount of the asset. Recoverable amount is determined for an individual asset, if it is not possible, DIRE and its subsidiary determines the recoverable amount of the asset's cash-generating unit.*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya. Nilai pakai adalah nilai kini dari arus kas yang diharapkan akan diterima dari aset atau unit penghasil kas. Nilai kini dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset atau unit yang penurunan nilainya diukur.

Jika, dan hanya jika, jumlah terpulihkan aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, maka jumlah tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Penurunan tersebut adalah rugi penurunan nilai dan segera diakui dalam laba rugi.

Rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* dibalik jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Jika demikian, jumlah tercatat aset dinaikan ke jumlah terpulihkannya. Kenaikan ini merupakan suatu pembalikan rugi penurunan nilai.

**2.k. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi**

DIRE dan entitas anak melakukan transaksi dengan pihak berelasi sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Departemen Pasar Modal 2A No. Kep-04/PM.21 tanggal 7 Oktober 2014 tentang Pihak Berelasi terkait Pengelolaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan PSAK 7 (Revisi 2014), "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor, yang meliputi:

- (1) Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
  - a. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
  - b. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
  - c. Merupakan personel manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

*The recoverable amount is the higher of fair value less costs to sell and its value in use. Value in use is the present value of the estimated future cash flows of the asset or cash generating unit. Present values are computed using pre-tax discount rates that reflect the time value of money and the risks specific to the asset or unit whose impairment is being measured.*

*If, and only if, the recoverable amount of an asset is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset shall be reduced to its recoverable amount. The reduction is an impairment loss and is recognized immediately in profit or loss.*

*An impairment loss recognized in prior period for an asset other than goodwill is reversed if, and only if, there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If this is the case, the carrying amount of the asset shall be increased to its recoverable amount. That increase is a reversal of an impairment loss.*

**2.k. Transaction and Balances with Related Parties**

DIRE and its subsidiary has transactions with related parties as defined on Decision Letter of the Chairman of Capital Market Department 2A No. Kep-04/PM.21 dated October 7, 2014 regarding Related Parties related to Managing Real Estate Investment Fund in the form of Collective Investment Contract and PSAK 7 (Revised 2014), "Related Parties Disclosures".

*A related party is a person or an entity related to reporting entity, which consists of:*

- (1) *A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:*
  - a. Has control or joint control over the reporting entity;*
  - b. Has significant influence over the reporting entity; or*
  - c. Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022

(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022

(In full Rupiah, unless otherwise stated)

(2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:

- a. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain);
- b. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
- c. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
- d. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
- e. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
- f. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (1);
- g. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (1.a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personel manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); atau
- h. Entitas, atau anggota dari kelompok di mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personel manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan atas Laporan Keuangan yang relevan.

PT Ciptadana Asset Management, Manajer Investasi, adalah pihak berelasi DIRE dan entitas anak.

(2) *An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:*

- a. *The entity and the reporting entity are members of the same business group (which means that parent entity, subsidiary and the fellow subsidiary is related to the others);*
- b. *One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a business group of which the other entity is a member);*
- c. *Both entities are joint ventures of the same third party;*
- d. *One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;*
- e. *The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;*
- f. *The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (1);*
- g. *A person identified in (1.a) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or of a parent of the entity); or*
- h. *The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.*

*All transactions and material balances with related parties are disclosed in the relevant Notes to the Financial Statements.*

*PT Ciptadana Asset Management, Investment Manager, is related party of DIRE and its subsidiary.*



**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

**2.1. Pajak Penghasilan**

Perbedaan antara jumlah tercatat aset atau liabilitas terkait dengan dasar pengenaan pajak penghasilan final tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan. Beban pajak kini terkait dengan pendapatan yang dikenakan pajak penghasilan final diakui secara proporsional dengan jumlah pendapatan yang diakui pada tahun berjalan untuk tujuan akuntansi.

Perbedaan antara pajak penghasilan final yang telah dibayar dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak penghasilan final pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pendapatan dari sewa unit apartemen, ruang kantor dan pusat perbelanjaan dikenakan pajak final 10%.

Seluruh pendapatan sewa DIRE telah dikenakan pajak penghasilan final.

**2.m. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing**

Dalam menyiapkan laporan keuangan konsolidasian, DIRE dan entitas anak mencatat dengan menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi ("mata uang fungsional"). Mata uang fungsional DIRE dan entitas anak adalah Rupiah.

Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah dengan kurs *spot* antara Rupiah dan valuta asing pada tanggal transaksi. Pada akhir periode pelaporan, pos moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah menggunakan kurs penutup, kurs tengah Bank Indonesia yaitu Rp15.416 dan Rp15.731 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Selisih kurs yang timbul dari penyelesaian pos moneter dan dari penjabaran pos moneter dalam mata uang asing diakui dalam laba rugi.

**2.1. Income Tax**

*The differences between the carrying amounts of existing assets or liabilities related to the final income tax and their respective tax bases are not recognized as deferred tax assets or liabilities. Current tax expense related to income subject to final income tax is recognized during the current year for accounting purposes.*

*The difference between the final income tax paid and the amount charged as final income tax expense in the statement of profit or loss and other comprehensive income is recognized as prepaid tax or tax payable.*

*Based on the Government Regulations No. 5 dated March 23, 2002, income from rental of apartment units, office space and shopping centre is subjected to a final tax of 10%.*

*All DIRE's rental income is subjected to final income tax.*

**2.m. Transactions and Balances Denominated in Foreign Currencies**

*In preparing consolidated financial statements, DIRE and its subsidiary record by using the currency of the primary economic environment in which the entity operates ("the functional currency"). The functional currency of DIRE and its subsidiary is Rupiah.*

*Transactions during the year in foreign currencies are recorded in Rupiah by applying to the foreign currency amount the spot exchange rate between Rupiah and the foreign currency at the date of transactions. At the end of reporting period, foreign currency monetary items are translated to Rupiah using the closing rate, ie middle rate of Bank of Indonesia Rp15,416 and Rp15,731 as of December 31, 2023 and 2022, respectively.*

*Exchange differences arising on the settlement of monetary items or on translating monetary items in foreign currencies are recognized in profit or loss.*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

**2.n. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan  
Pertimbangan Akuntansi yang Penting**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian DIRE dan entitas anak mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontingensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Asumsi utama masa depan dan sumber utama ketidakpastian estimasi lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. DIRE dan entitas anak mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali DIRE dan entitas anak. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

**Nilai Wajar Properti Investasi**

Nilai wajar properti investasi DIRE dan entitas anak 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. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 3.

**Nilai Wajar atas Instrumen Keuangan**

Bila nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan yang tercatat pada laporan posisi keuangan tidak tersedia di pasar aktif, ditentukan dengan menggunakan berbagai teknik penilaian termasuk penggunaan model matematika. Masukan (input) untuk model ini berasal dari data pasar yang bisa diamati sepanjang data tersebut tersedia. Bila data pasar yang bisa diamati tersebut tidak tersedia, pertimbangan Manajemen diperlukan untuk menentukan nilai wajar.

**2.n. Source of Estimation Uncertainty and Critical  
Accounting Judgments**

*The preparation of the DIRE and its subsidiary consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.*

*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 amounts of assets and liabilities within the next financial year are disclosed below. The DIRE and its subsidiary based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the DIRE and its subsidiary. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.*

**Fair Value of Investment Property**

*DIRE and its subsidiary's fair value of investment property 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. DIRE and its subsidiary believe that its assumptions are reasonable and appropriate and significant differences in DIRE and its subsidiary's assumptions may materially affect the valuation of its investment property. Further details are disclosed in Note 3.*

**Fair Value of Financial Instruments**

*Where the fair values of financial assets and financial liabilities recorded on the statement of financial position cannot be derived from active markets, they are determined using a variety of valuation techniques that include the use of mathematical models. The inputs to these models are derived from observable market data where possible, but where observable market data are not available, judgment is required to establish fair values.*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

Pertimbangan tersebut mencakup pertimbangan likuiditas dan masukan model seperti volatilitas untuk transaksi derivatif yang berjangka waktu panjang dan tingkat diskonto, tingkat pelunasan dipercepat, dan asumsi tingkat gagal bayar.

*The judgments include considerations of liquidity and model inputs such as volatility for long-term derivatives and discount rates, prepayment rates, and default rate assumptions.*

**Rugi Penurunan Nilai pada Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan yang Diamortisasi**

DIRE dan entitas anak menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan cadangan kerugian kredit ekspektasian seumur hidup untuk seluruh piutang usaha (Catatan 5).

**Impairment Loss on Financial Asset Measured at Amortized Cost**

*DIRE and its subsidiary applies simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade receivables (Note 5).*

**3. Properti Investasi**

**3. Investment Property**

		2023					
	Saldo Awal/ Beginning Balance 1 Januari/ January 1 Rp	Penambahan/ Addition Rp	Pengurangan/ Disposal Rp	Reklasifikasi/ Reclassification Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance 31 Desember / December 31 Rp		
<b>Pemilikan Langsung</b>							<b>Direct Ownership</b>
Bangunan, Mesin dan Peralatan	290,465,981,128	--	--	--	290,465,981,128		Building, Machinery and Equipment
Tanah	100,967,898,876	--	--	--	100,967,898,876		Land
<b>Jumlah</b>	<b>391,433,880,004</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>391,433,880,004</b>		<b>Total</b>
<b>Akumulasi Perubahan</b>							<b>Accumulated Changes</b>
Nilai Wajar	197,200,119,996	10,717,000,000	--	--	207,917,119,996		in Fair value
Nilai Tercatat	<b>588,634,000,000</b>	<b>10,717,000,000</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>599,351,000,000</b>		Carrying Amount
		2022					
	Saldo Awal/ Beginning Balance 1 Januari/ January 1 Rp	Penambahan/ Addition Rp	Pengurangan/ Disposal Rp	Reklasifikasi*)/ Reclassification*) Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance 31 Desember / December 31 Rp		
<b>Pemilikan Langsung</b>							<b>Direct Ownership</b>
Bangunan, Mesin dan Peralatan	289,945,824,584	--	--	520,156,544	290,465,981,128		Building, Machinery and Equipment
Tanah	100,967,898,876	--	--	--	100,967,898,876		Land
<b>Jumlah</b>	<b>390,913,723,460</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>520,156,544</b>	<b>391,433,880,004</b>		<b>Total</b>
<b>Akumulasi Perubahan</b>							<b>Accumulated Changes</b>
Nilai Wajar	191,447,276,540	5,752,843,456	--	--	197,200,119,996		in Fair value
Nilai Tercatat	<b>582,361,000,000</b>	<b>5,752,843,456</b>	<b>--</b>	<b>520,156,544</b>	<b>588,634,000,000</b>		Carrying Amount

\*) Reklasifikasi dari Uang Muka/ Reclassification from Advances

Pendapatan sewa, setelah dikurangi pajak, yang diperoleh dari properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022 adalah masing-masing sebesar Rp16.694.254.643 dan Rp14.061.099.616 (Catatan 11).

*Rental revenue, net of tax, obtained from investment property for the years ended December 31, 2023 and 2022 are Rp16,694,254,643 and Rp14,061,099,616, respectively (Note 11).*

Beban investasi pada properti investasi yang menghasilkan penghasilan sewa pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp7.708.559.433 dan Rp5.801.860.017.

*Operating expenses on investment properties that generated rental income in 2023 and 2022 amounted to Rp7,708,559,433 and Rp5,801,860,017, respectively.*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Pada tanggal 29 November 2012, DIRE membeli properti investasi Solo Grand Mall ("SGM") yang dimiliki oleh PT Sarana Griya Prasarana Bangun ("SGPB") yang terletak di Jalan Brigjen Slamet Riyadi, Surakarta, berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli No. 69 tanggal 29 November 2012 yang dibuat di hadapan Sunarto, S.H., Notaris di Surakarta

DIRE melalui entitas anak PT Surya Persada Properti juga telah memperoleh hak kepemilikan tanah SGM dari SGPB berdasarkan Akta Jual Beli sebagai berikut:

1. No. 364/Laweyan/2012 tanggal 29 November 2012;
2. No. 365/Laweyan/2012 tanggal 29 November 2012;
3. No. 366/Laweyan/2012 tanggal 29 November 2012; dan
4. No. 367/Laweyan/2012 tanggal 29 November 2012.

Nilai wajar tanah dan bangunan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar Rp599.351.000.000 dan Rp588.634.000.000 berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan berdasarkan laporan bertanggal masing-masing 13 Maret 2024 dan 20 Maret 2023. Dasar penilaian yang digunakan adalah nilai pasar dengan menggunakan pendekatan pendapatan dengan analisa arus kas terdiskonto dan pendekatan biaya.

Berikut ini asumsi-asumsi signifikan yang dipakai oleh penilai dalam menghitung nilai wajar atas properti investasi:

- Tingkat Diskonto per Tahun :2023: 11,91% untuk tahun-1 hingga akhir masa proyeksi dan 2022: 12,52% untuk tahun-1 hingga masa akhir proyeksi;
- Kenaikan Harga Sewa Rata-rata per Tahun: 2023: 5,15% dari tahun-1 hingga masa akhir proyeksi; 2022: 5,15% dari tahun-2 hingga masa akhir proyeksi;
- Jangka Waktu Proyeksi Arus Kas: 2023: 11 Tahun, 2022: 11 Tahun.

Properti investasi telah diasuransikan terhadap risiko kerugian akibat kebakaran dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan Rp308.948.000.000 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian yang

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

On November 29, 2012, DIRE purchased investment property Solo Grand Mall ("SGM") from PT Sarana Griya Prasarana Bangun ("SGPB") located on Jalan Brigjen Slamet Riyadi, Surakarta, based on Notarial Deed No. 69 dated November 29, 2012 of Sunarto, S.H., Notary in Surakarta.

DIRE through its subsidiary, PT Surya Persada Properti, has obtained Land's ownership of SGM from SGPB based on Notarial Deed as follows:

1. No. 364/Laweyan/2012 dated November 29, 2012;
2. No. 365/Laweyan/2012 dated November 29, 2012;
3. No. 366/Laweyan/2012 dated November 29, 2012; and
4. No. 367/Laweyan/2012 dated November 29, 2012.

Fair value of land and building as of December 31, 2023 and 2022 amounting to Rp599,351,000,000 and Rp588,634,000,000 based on assessment conducted by independent appraiser KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan, based on report dated March 13, 2024 and March 20, 2023, respectively. The valuation basis applied was market value by using income approach with discounted cash flow analysis and cost approach.

The following significant assumptions used by the appraiser to determine the fair value of investment property are as follows:

- Discount Rates per Annum: 2023: 11.91% from the first year until the end of the projection and 2022: 12.52% from the first year until the end of the projection;
- Increase in Average Rental Rate per Annum: 2023: 5.15% from the first year until the end of the projection; 2022: 5.15% from the second year until the end of the projection;
- Cash Flow Projection Periods: 2023: 11 Years; 2022: 11 Years.

Investment property have been insured against fire and other risks with sum insured of Rp308,948,000,000 as of December 31, 2023 and 2022. Management believes that the sum insured amount is adequate to cover possible losses that may occur. The insurance is entered into with PT Great Eastern General Insurance

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)  
For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)**

mungkin muncul. Pertanggunggaan ini dilakukan dengan PT Great Eastern General Insurance Indonesia.

Indonesia.

**4. Kas dan Setara Kas**

**4. Cash and Cash Equivalents**

	2023 Rp	2022 Rp	
<b>Bank</b>			<b>Cash in Banks</b>
<b>Pihak Ketiga</b>			<b>Third Parties</b>
Rupiah			Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk	43,708,723	607,266,709	PT Bank Central Asia Tbk
Standard Chartered Bank	1,406,114,248	1,094,109,543	Standard Chartered Bank
<b>Jumlah Bank</b>	<b>1,449,822,971</b>	<b>1,701,376,252</b>	<b>Total Cash in Banks</b>
<b>Deposito Berjangka - Pihak Ketiga</b>			<b>Time Deposits - Third Parties</b>
Rupiah			Rupiah
PT Bank Neo Commerce Tbk	5,000,000,000	3,000,000,000	PT Bank Neo Commerce Tbk
PT Bank Aladin Syariah Tbk	5,000,000,000	--	PT Bank Aladin Syariah Tbk
PT Bank BPD Sulawesi Tengah	2,500,000,000	--	PT Bank BPD Sulawesi Tengah
PT Bank Riau Kepri Syariah (Persero) Tbk	1,000,000,000	--	PT Bank Riau Kepri Syariah (Persero) Tbk
PT Bank Jabar Banten Syariah	--	2,000,000,000	PT Bank Jabar Banten Syariah
PT Bank Mayapada International Tbk	--	2,000,000,000	PT Bank Mayapada International Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Tengah Tbk	--	2,500,000,000	PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Tengah Tbk
<b>Jumlah Deposito Berjangka</b>	<b>13,500,000,000</b>	<b>9,500,000,000</b>	<b>Total Time Deposits</b>
<b>Jumlah</b>	<b>14,949,822,971</b>	<b>11,201,376,252</b>	<b>Total</b>
<b>Deposito Berjangka</b>			<b>Time Deposits</b>
Tingkat Suku Bunga per Tahun	6.25% - 7.00%	5.50% - 6.25%	Annual Interest Rates
Jangka Waktu	1 - 3 Bulan / Month	1 Bulan / Month	Maturity Period

**5. Piutang Usaha – Pihak Ketiga**

**5. Trade Receivable – Third Parties**

a. Berdasarkan Pelanggan

a. By Customers

	2023 Rp	2022 Rp	
PT Sarana Griya Prasarana Bangun	488,945,037	519,291,132	PT Sarana Griya Prasarana Bangun
Ahmad Arifin	162,873,019	58,240,000	Ahmad Arifin
PT Top Food Indonesia	160,056,000	160,056,000	PT Top Food Indonesia
PT Internasional Mitra Fashion	115,269,424	115,269,424	PT Internasional Mitra Fashion
PT Matahari Department Store Tbk	101,178,027	30,190,821	PT Matahari Department Store Tbk
PT MAP Aktif Adiperkasa	67,535,822	116,494,620	PT MAP Aktif Adiperkasa
PT Telemarketing Indonesia	36,385,920	139,459,734	PT Telemarketing Indonesia
PT Wangsa Mitra Fantasi	15,980,000	232,645,000	PT Wangsa Mitra Fantasi
PT Putra Boga Gemilang	9,727,506	266,588,051	PT Putra Boga Gemilang
PT J.CO Donut & Coffee	7,533,000	137,413,128	PT J.CO Donut & Coffee
Lain-lain (Masing-masing di bawah Rp100 Juta)	1,440,409,572	799,987,851	Others (Each below Rp100 Million)
<b>Jumlah</b>	<b>2,605,893,327</b>	<b>2,575,635,761</b>	<b>Total</b>
Dikurangi:			Less:
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(1,255,700,526)	(1,268,322,245)	Allowance for Impairment Losses
<b>Bersih</b>	<b>1,350,192,801</b>	<b>1,307,313,516</b>	<b>Net</b>

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

b. Berdasarkan Umur

b. By Aging

	2023 Rp	2022 Rp
Rincian umur piutang sebagai berikut:		
1 - 30 hari	832,121,518	523,947,844
31 - 90 hari	230,483,881	486,640,268
> 90 hari	1,543,287,928	1,565,047,649
<b>Jumlah</b>	<b>2,605,893,327</b>	<b>2,575,635,761</b>
Dikurangi:		
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(1,255,700,526)	(1,268,322,245)
<b>Bersih</b>	<b>1,350,192,801</b>	<b>1,307,313,516</b>

The detail of aging schedule are as follows:

1 - 30 days	832,121,518
31 - 90 days	230,483,881
> 90 days	1,543,287,928
<b>Total</b>	<b>2,605,893,327</b>
Less:	
Allowance for Impairment Losses	(1,255,700,526)
<b>Net</b>	<b>1,350,192,801</b>

Perubahan cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

The changes in the allowance for impairment are as follows:

	2023 Rp	2022 Rp
Saldo Awal	1,268,322,245	1,928,990,693
Penurunan Tahun Berjalan (Catatan 12.d)	(12,621,719)	(660,668,448)
<b>Saldo Akhir</b>	<b>1,255,700,526</b>	<b>1,268,322,245</b>

Beginning Balance  
Deduction for the Current Year (Note 12.d)  
Ending Balance

Seluruh saldo piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

All trade receivables are denominated in Rupiah.

Berdasarkan hasil penelaahan atas kolektabilitas piutang masing-masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang usaha.

Based on its review of the collectability of individual receivables at the end of year, the management believes that the allowance for impairment losses are adequate to cover possible losses on uncollectible accounts.

**6. Beban Akrua**

**6. Accrued Expenses**

Akun ini terdiri dari:

This account consist of:

	2023 Rp	2022 Rp
Jasa Profesional	318,230,690	260,952,807
Pengelolaan Investasi (Catatan 13)	220,480,685	201,536,641
Biaya Operasional dan Pemeliharaan	200,504,483	124,998,247
Jasa Kustodian	57,566,332	55,122,851
Lain-lain	49,705,053	36,574,430
<b>Jumlah</b>	<b>846,487,243</b>	<b>679,184,976</b>

Professional Fee  
Investment Management (Note 13)  
Operational and Maintenance Fee  
Custodian Fee  
Others  
Total

Seluruh saldo beban akrual dalam mata uang Rupiah.

All accrued expenses are denominated in Rupiah.

**7. Deposit Pelanggan**

**7. Tenant Deposits**

Merupakan jaminan pelanggan atas sewa ruangan di Solo Grand Mall yang pada 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp2.124.058.741 dan Rp1.987.079.374.

Represent tenant deposits from rental at Solo Grand Mall which as of December 31, 2023 and 2022 amounting to Rp2,124,058,741 and Rp1,987,079,374, respectively.

**8. Pendapatan Diterima di Muka**

**8. Unearned Revenue**

Merupakan pendapatan diterima di muka atas transaksi sewa ruangan di Solo Grand Mall pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp7.079.989.502 dan Rp5.177.503.378.

*Represent unearned revenue from rental at Solo Grand Mall which as of December 31, 2023 and 2022 amounting to Rp7,079,989,502 and Rp5,177,503,378, respectively.*

**9. Perpajakan**

**9. Perpajakan**

**a. Pajak Dibayar di Muka**

Pajak dibayar di muka pajak penghasilan Pasal 4 ayat 2 merupakan pajak penghasilan final tangguhan Pasal 4 ayat 2 yang belum direalisasi, yang akan diamortisasi ke masing-masing masa sewa, dengan saldo sebesar Rp707.998.950 dan Rp517.750.338 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

**a. Prepaid Taxes**

*Prepaid income tax Article 4(2) represents unrealized deferred final income tax Article 4(2) which will be amortized to respective rental period, which as of December 31, 2023 and 2022 amounting to Rp707,998,950 and Rp517,750,338, respectively.*

**b. Utang Pajak**

**b. Taxes Payable**

	2023 Rp	2022 Rp
Pajak Penghasilan :		
- Pasal 21	520,050	--
- Pasal 23	5,894,337	--
- Pasal 4 Ayat 2	27,670,953	24,198,384
Pajak Pertambahan Nilai	131,669,347	121,469,543
<b>Jumlah</b>	<b>165,754,687</b>	<b>145,667,927</b>

*Income Taxes :*  
*Article 21 -*  
*Article 23 -*  
*Article 4 (2) -*  
*Value Added Tax*  
**Total**

**c. Pajak Penghasilan Final**

**c. Final Income Tax**

	2023 Rp	2022 Rp
Pendapatan (Catatan 11)	18,549,171,825	15,623,444,018
Subjek Pendapatan Non Pajak Penghasilan Final	--	--
Jumlah Pendapatan dari Pajak Penghasilan Final	18,549,171,825	15,623,444,018
<b>Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2 - Tarif Final (10%)</b>	<b>1,854,917,182</b>	<b>1,562,344,402</b>

*Total Revenue (Note 11)*  
*Subject to Non Final Income Tax*  
*Revenue Subject to Final Income Tax*  
*Income Tax Article 4(2) -*  
*Final Rate (10%)*

Seluruh pendapatan dikenakan pajak penghasilan final.

*All revenue are subject to final income tax.*

**10. Total Kenaikan Nilai Aset Bersih**

**10. Total Increase on Net Assets Values**

Akun ini terdiri atas:

*This account consists of:*

**a. Transaksi dengan Pemegang Unit Penyertaan**

Transaksi dengan pemegang unit penyertaan terdiri dari transaksi unit penyertaan yang dimiliki pemodal dan manajer investasi dan pembagian dividen.

**a. Transaction with Investment Unit Holders'**

*Transactions with unit holders consist of unit transactions owned by investors and investment managers and dividends.*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

Jumlah unit penyertaan yang dimiliki pemodal dan manajer investasi pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

*Units owned by the investors and the investment managers as of December 31, 2023 and 2022 are as follows:*

	2023			
	%	Unit	Rp	
Pemodal	98.52%	3,940,907,614	394,090,761,400	Investors
Manajer Investasi (Catatan 13)	1.48%	59,092,386	5,909,238,600	Investment Managers (Note 13)
<b>Jumlah</b>		<b>4,000,000,000</b>	<b>400,000,000,000</b>	<b>Total</b>

	2022			
	%	Unit	Rp	
Pemodal	98.59%	3,943,775,414	394,377,541,400	Investors
Manajer Investasi (Catatan 13)	1.41%	56,224,586	5,622,458,600	Investment Managers (Note 13)
<b>Jumlah</b>		<b>4,000,000,000</b>	<b>400,000,000,000</b>	<b>Total</b>

Jumlah unit penyertaan dari pemegang unit penyertaan telah diterima seluruhnya sebesar Rp400.000.000.000 pada tanggal 28 November 2012 (Catatan 1.a).

*The number of investment units of the unit holders have been received amounting to Rp400,000,000,000 on November 28, 2012 (Note 1.a).*

DIRE telah membagikan dividen selama 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp8.434.400.000 dan Rp6.915.200.000.

*DIRE has paid dividend in 2023 and 2022 amounting to Rp8,434,400,000 and Rp6,915,200,000, respectively.*

**b. Kenaikan Nilai Aset Bersih**

DIRE memiliki kenaikan nilai aset bersih pada 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp438.262.265.717 dan Rp418.001.332.608.

**b. Increase on Net Assets Values**

*DIRE has increase on net assets values as of December 31, 2023 and 2022 amounting to Rp438,262,265,717 and Rp418,001,332,608, respectively.*

**11. Pendapatan Sewa**

**11. Rental Revenues**

Merupakan pengakuan pendapatan atas sewa ruangan SGM di Solo untuk tahun-tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 (Catatan 3).

*Represent revenue from rental of commercial room of SGM in Solo for the years ended December 31, 2023 and 2022 (Note 3).*

	2023	2022	
	Rp	Rp	
Pendapatan	18,549,171,825	15,623,444,018	Revenues
Pajak Penghasilan Final (Catatan 9.c)	(1,854,917,182)	(1,562,344,402)	Final Income Tax (Note 9.c)
<b>Pendapatan - Bersih</b>	<b>16,694,254,643</b>	<b>14,061,099,616</b>	<b>Revenues - Net</b>



**12. Beban Investasi**

**12. Investment Expense**

**a. Beban Pengelolaan Investasi**

- **Biaya Tetap**  
Beban ini merupakan imbalan kepada PT Ciptadana Asset Management sebagai manajer investasi sebesar maksimum 0,3% per tahun dari total nilai aset dalam portofolio, dihitung berdasarkan 365 hari per tahun atau 366 hari per tahun untuk tahun kabisat dan dibayar pada setiap tanggal pembagian hasil investasi.
- **Biaya Kinerja**  
Beban ini merupakan imbalan kepada PT Ciptadana Asset Management sebagai manajer investasi sebesar maksimum 3% per tahun dari *Net Property Income* setelah dikurangi pajak final sebesar 10% dari pendapatan yang terkait dengan aset real estat, dihitung berdasarkan 365 hari per tahun atau 366 hari per tahun untuk tahun kabisat dan dibayar pada setiap tanggal pembagian hasil investasi.
- **Imbalan Jasa Akuisisi**  
Beban ini merupakan imbalan kepada PT Ciptadana Asset Management sebagai manajer investasi sebesar maksimum 1% dari total nilai akuisisi dibayarkan pada saat penyelesaian pembelian.
- **Imbalan Jasa Divestasi**  
Beban ini merupakan imbalan kepada PT Ciptadana Asset Management sebagai manajer investasi sebesar maksimum 0,5% dari total nilai divestasi dibayarkan pada saat penyelesaian penjualan.

Beban pengelolaan investasi untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022 adalah masing-masing sebesar Rp2.294.065.528 dan Rp2.209.943.077.

**b. Beban Kustodian**

Beban ini merupakan beban imbalan atas jasa penanganan transaksi investasi, penitipan kekayaan dan administrasi yang berkaitan dengan kekayaan DIRE, pencatatan penjualan dan pembelian kembali unit penyertaan serta biaya yang berkaitan dengan akun pemegang unit kepada Bank Standard Chartered sebagai bank kustodian sebesar maksimum 0,1% per tahun dihitung secara harian dari nilai aktiva bersih DIRE berdasarkan 365 hari per tahun atau 366 hari per tahun untuk tahun kabisat dan dibayar pada setiap tanggal pembagian hasil investasi.

**a. Investment Management Expense**

- **Fixed Expenses**  
*This expense is a reward to PT Ciptadana Asset Management as an investment manager at a maximum of 0.3% per year of the total asset value in the portfolio, calculated on the basis of 365 days per year or 366 days per year for leap years and paid on each date of distribution of investment returns.*
- **Performance Expenses**  
*This expense is a reward to PT Ciptadana Asset Management as an investment manager at a maximum of 3% per annum of Net Property Income after deducting final tax of 10% of income related to real estate assets, calculated based on 365 days per year or 366 days per year for leap years and paid on each investment distribution date.*
- **Acquisition Fee**  
*This expense is a reward to PT Ciptadana Asset Management as an investment manager, a maximum of 1% of the total acquisition value is paid upon completion of the purchase.*
- **Divestment Fee**  
*This expense is a reward to PT Ciptadana Asset Management as an investment manager, a maximum of 0.5% of the total divestment value is paid upon completion of the sale.*

*The investment management expense for the years ended December 31, 2023 and 2022 are amounted to Rp2,294,065,528 and Rp2,209,943,077, respectively.*

**b. Custodian Expense**

*This expense represents compensation expenses for handling investment transactions, custody and administration services related to the assets of the DIRE, recording sales and repurchase of units as well as fees related to unit holder accounts to Standard Chartered Bank as a custodian bank of a maximum of 0.1% per years are calculated on a daily basis from the DIRE's net asset value based on 365 days per year or 366 days per year for leap years and paid on each distribution date of the investment.*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

Beban kustodian untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022 adalah masing-masing sebesar Rp677.292.704 dan Rp678.232.070.

The custodian expense for the years ended December 31, 2023 and 2022 are amounted to Rp677,292,704 and Rp678,232,070, respectively.

**c. Beban Manajer Properti**

Beban ini merupakan beban imbalan kepada PT Bengawan Inti Kharisma sebagai manajer properti sebesar maksimum 2% per tahun dihitung secara harian dari total pendapatan yang berkaitan dengan aset real estat setelah dikurangi dengan beban usaha yang berkaitan dengan aset real estat, dihitung berdasarkan 365 hari per tahun atau 366 hari per tahun untuk tahun kabisat dan dibayar pada setiap tanggal pembagian hasil investasi.

**c. Property Manager Expense**

This expense is a reward expense to PT Bengawan Inti Kharisma as a property manager at a maximum of 2% per year, calculated on a daily basis from the total income related to real estate assets after deducting operating expenses related to real estate assets, calculated on a 365 day per year basis or 366 days per year for leap years and payable on each investment distribution date.

Beban manajer properti untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022 adalah masing-masing sebesar Rp277.649.820 dan Rp200.753.605.

The property manager expense for the years ended December 31, 2023 and 2022 are amounted to Rp277,649,820 and Rp200,753,605, respectively.

**d. Beban Lain-lain**

**d. Other Expense**

	2023 Rp	2022 Rp	
Beban Operasional dan Pemeliharaan	2,997,706,853	1,552,000,000	Operational and Maintenance Expenses
Beban Asuransi	800,080,000	797,888,000	Insurance Expense
Pajak Bumi dan Bangunan	419,750,000	488,272,034	Tax of Land and Building
Beban Jasa Profesional	159,870,000	159,432,000	Professional Fee
Pembalikan Kerugian			Reversal Allowance for
Penurunan Nilai (Catatan 5)	(12,621,719)	(660,668,448)	Impairment Losses (Note 5)
Lain-lain	94,766,247	376,007,679	Others
<b>Jumlah</b>	<b>4,459,551,381</b>	<b>2,712,931,265</b>	<b>Total</b>

**13. Transaksi dan Saldo Pihak Berelasi**

**13. Related Parties Transactions and Balances**

DIRE dan entitas anak dalam melakukan kegiatan usaha normal melakukan transaksi dengan pihak berelasi.

In its normal activities, DIRE and its subsidiary have transactions with related parties.

	2023 Rp	2022 Rp	
<b>Piutang Lain-lain</b>			<b>Other Receivable</b>
PT Ciptadana Asset Management	35,007,145	34,086,895	PT Ciptadana Asset Management
Persentase dari Jumlah Aset	0.01	0.01	Percentage of Total Assets
<b>Beban Akrua (Catatan 6)</b>			<b>Accrued Expenses (Note 6)</b>
PT Ciptadana Asset Management	220,480,685	201,536,641	PT Ciptadana Asset Management
Persentase dari Jumlah Liabilitas	2.15	2.52	Percentage of Total Liabilities
<b>Beban Pengelolaan Investasi (Catatan 12.a)</b>			<b>Investment Management Expenses (Note 12.a)</b>
PT Ciptadana Asset Management	2,294,065,528	2,209,943,077	PT Ciptadana Asset Management
Persentase dari Biaya Operasional Langsung	29.73	38.05	Percentage of Direct Operating Expenses

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

PT Ciptadana Asset Management sebagai Manajer Investasi DIRE memiliki sebanyak 59.092.386 dan 56.224.586 unit penyertaan DIRE masing-masing pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 (Catatan 10).

*PT Ciptadana Asset Management as DIRE's Investment Manager has 59,092,386 and 56,224,586 DIRE's investments units as of December 31, 2023 and 2022, respectively (Note 10).*

Hubungan dan sifat saldo akun/transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

*The relationship and nature of account balances/transactions with the related parties are as follows:*

No	Pihak Berelasi/ <i>Related Parties</i>	Hubungan dengan Perusahaan/ <i>Relationship</i>	Sifat Transaksi/ <i>Nature of Transaction</i>
1	PT Ciptadana Asset Management	Manajer Investasi DIRE/ <i>DIRE Investment Manager</i>	Piutang Lain-Lain, Beban Akrua, Beban Pengelolaan Investasi, Pemegang Unit Penyertaan/ <i>Other Receivable, Accrued Expense, Investment Management Expense, Investments Unit Holder</i>

**14. Informasi Segmen**

**14. Segment Information**

**Segmen Usaha**

DIRE dan entitas anak hanya menghasilkan satu jenis jasa yang signifikan yang tidak memiliki karakteristik yang berbeda dalam proses, klasifikasi pelanggan dan distribusi jasa yaitu sewa ruangan (Catatan 11).

**Business Segment**

*DIRE and its subsidiary only produce on type of service significantly, which does not have different characteristics in the process, customer classification and services distribution that is rental space (Note 11).*

**15. Ikatan**

**15. Commitments**

- Pada tanggal 13 Oktober 2023, DIRE menandatangani perjanjian manajemen properti dengan PT Bengawan Inti Kharisma, dimana DIRE menunjuk PT Bengawan Inti Kharisma sebagai manajer properti untuk pengoperasian Solo Grand Mall. Perjanjian ini berlaku hingga 27 November 2024 (Catatan 1.c);
- Pada tanggal 30 Oktober 2015, DIRE menandatangani perjanjian sewa menyewa lahan untuk pengelolaan parkir dengan PT Centrepark Citra Corpora di Solo Grand Mall dan terdapat perpanjangan hingga tanggal 30 April 2024. Pendapatan sewa lahan tersebut dicatat sebagai pendapatan.

- On October 13, 2023, DIRE entered into a property management agreement with PT Bengawan Inti Kharisma, whereby DIRE appointed PT Bengawan Inti Kharisma as a property manager to manage operation of Solo Grand Mall. The agreement is effective until November 27, 2024 (Note 1.c);*
- On October 30, 2015, DIRE entered into a rent lots for parking management with PT Centrepark Citra Corpora located in Solo Grand Mall and there is addendum until April 30, 2024. This rent lots income are recorded as revenue.*

**16. Instrumen Keuangan:  
Manajemen Risiko Keuangan**

**16. Financial Instruments:  
Financial Risk Management**

**i) Faktor-faktor dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan**

Dalam menjalankan aktivitas operasi, investasi dan pendanaan, DIRE dan entitas anak menghadapi risiko keuangan yaitu risiko kredit, risiko likuiditas, risiko pasar dan risiko harga dan mendefinisikan risiko-risiko tersebut sebagai berikut:

**i) Factors and Policies of Financial Risk Management**

*In its operating, investing and financing activities, the DIRE and its subsidiary is exposed to the following financial risks: credit risk, liquidity risk, market risk, and price risk and defines those risks as follows:*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

- Risiko kredit: kemungkinan bahwa pelanggan tidak membayar semua atau sebagian piutang atau tidak membayar secara tepat waktu dan akan menyebabkan kerugian DIRE dan entitas anak;
- Risiko likuiditas: DIRE dan entitas anak menetapkan risiko kolektibilitas dari piutang usaha seperti yang dijelaskan di atas, sehingga mengalami kesulitan dalam memenuhi liabilitas yang terkait dengan liabilitas keuangan;
- Risiko pasar: risiko suku bunga atas nilai wajar adalah risiko fluktuasi nilai instrumen keuangan yang disebabkan perubahan suku bunga pasar;
- Risiko harga: risiko fluktuasi nilai instrumen keuangan sebagai akibat perubahan harga pasar.

Dalam rangka untuk mengelola risiko tersebut secara efektif, DIRE dan entitas anak memiliki beberapa strategi untuk pengelolaan risiko keuangan, yang sejalan dengan tujuan DIRE dan entitas anak. Pedoman ini menetapkan tujuan dan tindakan yang harus diambil dalam rangka mengelola risiko keuangan yang dihadapi DIRE dan entitas anak.

Pedoman utama dari kebijakan ini antara lain, adalah sebagai berikut:

- Semua kegiatan manajemen risiko keuangan dilakukan dan dipantau;
- Semua kegiatan manajemen risiko keuangan dilakukan secara bijaksana dan konsisten dan mengikuti praktik pasar terbaik.

**Risiko Kredit**

DIRE dan entitas anak mengendalikan eksposur risiko kredit dengan menetapkan kebijakan berdasarkan prinsip kehati-hatian dalam penyewaan properti investasi. Sebagai bagian dari proses tersebut, reputasi dan jejak rekam pelanggan menjadi bahan pertimbangan.

Tabel berikut menganalisis aset keuangan berdasarkan umur jatuh temponya:

	2023				Jumlah/ Total Rp
	Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due Rp	0 - 30 hari/ days Rp	31 - 90 hari/ days Rp	> 90 hari/ days Rp	
Kas dan Setara Kas	1,449,822,971	13,500,000,000	--	--	14,949,822,971
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	--	670,344,475	125,832,143	554,016,183	1,350,192,801
Piutang Lain-Lain - Pihak Berelasi	--	35,007,145	--	--	35,007,145
Piutang Bunga	--	61,993,379	--	--	61,993,379
<b>Jumlah</b>	<b>1,449,822,971</b>	<b>14,267,344,999</b>	<b>125,832,143</b>	<b>554,016,183</b>	<b>16,397,016,296</b>

Cash and Cash Equivalents  
Trade Receivables - Third Parties  
Other Receivables - Related Party  
Interest Receivables  
**Total**

- *Credit risk: the possibility that a customer will not pay all or a portion of a receivable or will not pay in a timely manner and therefore will cause a loss to the DIRE and its subsidiary;*
- *Liquidity risk: DIRE and its subsidiary defines collectibility risk of trade receivables as mentioned above, therefore, will have a difficulty in paying its obligations related to its financial liabilities;*
- *Market risk consist: interest rate risk is the risk of fluctuations in the fair value of financial instruments that caused by the changes in market interest rates;*
- *Price risk: risk of fluctuation in the value of financial instruments as a result of changes in market price.*

*In order to manage those risks effectively, the DIRE and its subsidiary has certain strategies of financial risks management, which are in line with DIRE and its subsidiary objectives. These guidelines set up objectives and action to be taken in order to manage the financial risks exposed by the DIRE and its subsidiary.*

*The major guidelines of this policy are as follows:*

- *All financial risk management activities are carried out and monitored;*
- *All financial risk management activities are conducted wisely and consistently and follow the best market practice.*

**Credit Risk**

*DIRE and its subsidiary controls its exposure to credit risk by determining policy based on prudent principles in the lease of investment property. As part of such process, the customer's reputation and track record are taken into consideration.*

*The following table presents an analysis of financial assets based on the maturity period:*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

	2022				Jumlah/ Total Rp	
	Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due Rp	0 - 30 hari/ days Rp	31 - 90 hari/ days Rp	> 90 hari/ days Rp		
Kas dan Setara Kas	1,701,376,252	9,500,000,000	--	--	11,201,376,252	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	--	397,156,334	253,731,037	656,426,145	1,307,313,516	Trade Receivables - Third Parties
Piutang Lain-Lain - Pihak Berelasi	--	34,086,895	--	--	34,086,895	Other Receivables - Related Party
Piutang Bunga	--	10,349,041	--	--	10,349,041	Interest Receivables
<b>Jumlah</b>	<b>1,701,376,252</b>	<b>9,941,592,270</b>	<b>253,731,037</b>	<b>656,426,145</b>	<b>12,553,125,704</b>	<b>Total</b>

**Kualitas Kredit Aset Keuangan**

DIRE dan entitas anak mengelola risiko kredit yang terkait dengan simpanan di Bank dan obligasi dengan memonitor reputasi, peringkat kredit, dan membatasi risiko agregat dari masing-masing pihak dalam kontrak. Untuk bank, hanya pihak-pihak independen dengan predikat baik yang diterima.

Kualitas kredit dari aset keuangan baik yang belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai dapat dinilai dengan mengacu pada peringkat kredit eksternal (jika tersedia) atau mengacu pada informasi historis mengenai tingkat gagal bayar debitur:

**Kas dan Setara Kas**

	2023 Rp	2022 Rp
<b>Bank - Pihak Ketiga</b>		
Dengan pihak yang memiliki peringkat kredit eksternal		
<b>Fitch</b>		
A-	2,500,000,000	--
A+	1,406,114,248	1,094,109,543
AAA	43,708,723	607,266,709
A	--	2,500,000,000
BBB+	--	2,000,000,000
AA-	--	2,000,000,000
	<b>3,949,822,971</b>	<b>8,201,376,252</b>
Dengan pihak yang tidak memiliki peringkat kredit eksternal	11,000,000,000	3,000,000,000
<b>Jumlah</b>	<b>14,949,822,971</b>	<b>11,201,376,252</b>

**Risiko Likuiditas**

Risiko likuiditas adalah risiko dimana suatu entitas menghadapi kesulitan dalam memenuhi kewajiban terkait dengan liabilitas keuangannya yang diselesaikan dengan penyerahan kas atau aset keuangan lainnya.

Di bawah ini ringkasan profil jatuh tempo liabilitas keuangan DIRE dan entitas anak:

**Credit Quality of Financial Assets**

DIRE and its subsidiary manages credit risk exposed from its deposits with banks and bonds by monitoring reputation, credit ratings and limiting the aggregate risk to any individual counterparty. For banks, only independent parties with a good rating are accepted.

The credit quality of financial assets that are neither past due nor impaired can be assessed by reference to external credit ratings (if available) or to historical information about counterparty defaults rates:

**Cash and Cash Equivalents**

**Cash in Banks - Third Parties**

Counterparties with external credit rating	Fitch
	A-
	A+
	AAA
	A
	BBB+
	AAA

Counterparties without external credit rating  
**Total**

**Liquidity Risk**

Liquidity risk is the risk where an entity faces difficulty in meeting obligations associated with financial liabilities which is settled by delivery of cash or other financial assets.

Below is the summary of the DIRE and its subsidiary liabilities which will due:

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

	2023				
	Tidak Ditentukan/ Not Defined	Kurang dari 1 Tahun/ Less than 1 Year	Lebih Dari 1 Tahun/ More than 1 Year	Jumlah/ Total	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Utang Usaha - Pihak Ketiga	--	44,242,992	--	44,242,992	Trade Payables - Third Parties
Beban Akruwal	--	846,487,243	--	846,487,243	Accrued Expenses
Deposit Pelanggan	--	2,124,058,741	--	2,124,058,741	Tenant Deposits
<b>Jumlah</b>	<b>--</b>	<b>3,014,788,976</b>	<b>--</b>	<b>3,014,788,976</b>	<b>Total</b>

	2022				
	Tidak Ditentukan/ Not Defined	Kurang dari 1 Tahun/ Less than 1 Year	Lebih Dari 1 Tahun/ More than 1 Year	Jumlah/ Total	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Utang Usaha - Pihak Ketiga	--	8,323,657	--	8,323,657	Trade Payables - Third Parties
Beban Akruwal	--	679,184,976	--	679,184,976	Accrued Expenses
Deposit Pelanggan	--	1,987,079,374	--	1,987,079,374	Tenant Deposits
<b>Jumlah</b>	<b>--</b>	<b>2,674,588,007</b>	<b>--</b>	<b>2,674,588,007</b>	<b>Total</b>

Pada saat ini DIRE dan entitas anak dapat membayar semua liabilitas pada saat jatuh tempo. Untuk memenuhi komitmen kas, DIRE dan entitas anak berharap kegiatan operasinya dapat menghasilkan arus kas masuk yang cukup. Selain itu, DIRE dan entitas anak memiliki aset keuangan yang likuid dan tersedia untuk memenuhi kebutuhan likuiditas.

*At present DIRE and its subsidiary expect to pay all liabilities at their contractual maturity. In order to meet such cash commitments, DIRE and its subsidiary expects its operating activities to generate sufficient cash inflows. In addition, DIRE and its subsidiary holds liquid financial assets and available to meet liquidity needs.*

DIRE dan entitas anak mengelola risiko likuiditas dengan pengawasan proyeksi dari arus kas aktual secara terus menerus serta pengawasan tanggal jatuh tempo dari liabilitas keuangan.

*DIRE and its subsidiary manage liquidity risk by monitoring projections of actual cash flow continuously and supervises the maturity of its financial liabilities.*

**Risiko Harga**

Risiko harga adalah risiko fluktuasi nilai instrumen keuangan sebagai akibat perubahan harga pasar, terlepas dari apakah perubahan tersebut disebabkan oleh faktor-faktor spesifik dari masing-masing instrumen atau penerbitnya atau faktor-faktor yang mempengaruhi seluruh instrumen yang diperdagangkan di pasar.

**Price Risk**

*Price risk is the risk that value of the instrument will fluctuate as a result of changes in market prices, whether caused by specific factors to an individual investment, its issuer or all factors affecting all instruments traded in the market.*

Risiko harga dimonitor setiap hari oleh Manajer Investasi, dan Manajer Investasi akan melakukan diversifikasi dari sisi emiten dan tenor instrumen, guna meminimalisir risiko.

*Price risk is monitored daily by the Investment Manager, and the Investment Manager will diversify by the issuer and the tenor instrument, in order to minimize the risk.*

**ii) Nilai Wajar Instrumen Keuangan**

Manajer investasi DIRE beranggapan bahwa nilai tercatat dari aset dan liabilitas keuangan sebesar *amortized cost* di laporan keuangan mencerminkan nilai wajar baik itu dikarenakan jatuh tempo dalam jangka pendek atau berdasarkan suku bunga pasar.

**ii) Fair Value of Financial Instruments**

*Investment Managers of DIRE considers that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities recorded at amortized cost in the financial statements approximate their values either due to their short-term maturity or they are carried at market interest rate.*

Nilai wajar dari instrumen keuangan di atas ditentukan berdasarkan diskonto estimasi arus kas yang menggunakan diskonto suku bunga untuk instrumen keuangan dengan jangka waktu yang sama.

*The fair value of above financial instruments were determined by discounting estimated cash flows using discount rates for financial instruments with similar term and maturity.*

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

**Pengukuran Nilai Wajar Instrumen Keuangan**

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan. DIRE dan entitas anak tidak memiliki aset dan liabilitas keuangan yang diukur dan diakui pada nilai wajarnya pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022. Nilai tercatat dari aset dan liabilitas keuangannya mendekati nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan tersebut pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

**Fair Value of Financial Instruments**

The fair value of financial assets and financial liabilities are estimated for the purpose of recognition and measurement or disclosure. DIRE and its subsidiary does not have financial assets and financial liabilities recognized and measured at fair values as of December 31, 2023 and 2022. The cost of financial assets and financial liabilities approximates its fair value as of December 31, 2023 and 2022.

**17. Informasi Tambahan untuk Arus Kas**

**17. Additional Information for Cash Flows**

Aktivitas signifikan yang tidak mempengaruhi arus kas:

Significant activities that do not affect to the cash flows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Reklasifikasi uang muka ke properti investasi	--	520,156,544	Reclassification of advances to investment property

**18. Standar Akuntansi dan Interpretasi Standar yang Telah Disahkan Namun Belum Berlaku Efektif**

**18. New Accounting Standard and Interpretation of Standard which Has Issued but Not Yet Effective**

DSAK-IAI telah menerbitkan beberapa standar baru, amendemen dan penyesuaian atas standar, serta interpretasi atas standar namun belum berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada 1 Januari 2024.

DSAK-IAI has issued several new standards, amendments, and improvement to standards, and interpretations of the standards but not yet effective for the period beginning on January 1, 2024.

Amendemen dan revisi atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

Amendment and revision to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2024, with early adoption is permitted, are as follows:

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Liabilitas Jangka Panjang Dengan Kovenan;
- Amendemen PSAK 73: Liabilitas Sewa dalam Jual dan Sewa-Balik;
- Amendemen PSAK 2: Laporan Arus Kas dan PSAK 60: Instrumen Keuangan: Pengungkapan tentang pengaturan pembiayaan pemasok;
- Revisi PSAK 101: Penyajian Laporan Keuangan Syariah; dan
- Revisi PSAK 109: Akuntansi Zakat, Infak, dan Sedekah.

- Amendments PSAK 1: Presentation of Financial Statements related to Non-Current Liabilities with Covenants;
- Amendments PSAK 73: Lease Liability in a Sale and Leaseback;
- Amendments PSAK 2: Statement of Cash Flows and PSAK 60: Financial Instrument: Disclosure regarding supplier financing arrangements;
- Revised PSAK 101: Presentation of Shariah Financial Statements; and
- Revised PSAK 109: Accounting of Zakah, Infaq, and Sadaqah.



**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022

(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Standar baru dan amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 74: Kontrak Asuransi;
- Amendemen PSAK 74: Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 74 dan PSAK 71 – Informasi Komparatif; dan
- Amendemen PSAK 10: Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing tentang Kekurangan Ketertukaran.

Beberapa PSAK juga diamandemen yang merupakan amendemen konsekuensial karena berlakunya PSAK 74: Kontrak Asuransi, yaitu:

- PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan;
- PSAK 2: Laporan Arus Kas;
- PSAK 13: Properti Investasi;
- PSAK 15: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama;
- PSAK 16: Aset Tetap;
- PSAK 19: Aset Takberwujud;
- PSAK 22: Kombinasi Bisnis;
- PSAK 24: Imbalan Kerja;
- PSAK 48: Penurunan Nilai Aset;
- PSAK 50: Instrumen Keuangan Penyajian;
- PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontijensi dan Aset Kontijensi;
- PSAK 58: Aset Tidak Lancar yang Dikuasai untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan;
- PSAK 60: Instrumen Keuangan: Pengungkapan;
- PSAK 71: Instrumen Keuangan; dan
- PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan.

Hingga tanggal laporan keuangan ini diotorisasi, DIRE dan entitas anak masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari penerapan standar baru, amendemen standar dan interpretasi standar tersebut.

DSAK-IAI juga mengesahkan perubahan penomoran PSAK dan ISAK yang berlaku efektif 1 Januari 2024, dimana perubahan ini tidak memengaruhi substansi pengaturan dalam masing-masing PSAK dan ISAK tersebut.

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022

(In full Rupiah, unless otherwise stated)

New standard and amendment to standard which effective for periods beginning on or after January 1, 2025, with early adoption is permitted, are as follows:

- PSAK 74: Insurance Contract;
- Amendments PSAK 74: Insurance Contract regarding Initial Application of PSAK 74 and PSAK 71 – Comparative Information; and
- Amendments PSAK 10: Foreign Exchange Rate regarding Lack of Exchangeability.

Several PSAKs were also amended which were consequential amendments due to the enactment of PSAK 74: Insurance Contracts, as follows:

- PSAK 1: Presentation of Financial Statements;
- PSAK 2: Statement of Cash Flows;
- PSAK 13: Investment Property;
- PSAK 15: Investment in Associated Entities and Joint Ventures;
- PSAK 16: Fixed Assets;
- PSAK 19: Intangible Assets;
- PSAK 22: Business Combinations;
- PSAK 24: Employee Benefits;
- PSAK 48: Impairment of Asset;
- PSAK 50: Financial Instruments Presentation;
- PSAK 57: Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets;
- PSAK 58: Non-Current Assets Held for Sale and Discontinued Operations;
- PSAK 60: Financial Instruments: Disclosures;
- PSAK 71: Financial Instruments; and
- PSAK 72: Income from Contracts with Customers

Until the date of the financial statements is authorized, DIRE and its subsidiary are still evaluating the potential impact of the adoption of new standards, amendments to standards and interpretations of these standards.

DSAK-IAI also ratified changes to the numbering of PSAK and ISAK which will be effective on January 1, 2024. This change does not affect the substance of the requirement in each PSAK and ISAK.

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT  
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

**19. Perhitungan atas Laba Bersih setelah Pajak yang telah Direalisasi**

Berdasarkan angka 18 Peraturan Nomor IX.M.1 tentang Pedoman bagi Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang Melakukan Pengelolaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif disebutkan bahwa : "Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib mendistribusikan keuntungan kepada para pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif setiap tahun dalam jumlah paling kurang 90% dari laba bersih setelah pajak."

Berdasarkan paragraf 29 PSAK 13 (Revisi 2011) tentang Properti Investasi, entitas telah memilih model nilai wajar sebagai kebijakan akuntansinya dalam mengukur seluruh properti investasinya.

Sesuai dengan surat Otoritas Jasa Keuangan (OJK) kepada Manajer Investasi No: S-186/PM.211/2014 tanggal 12 Februari 2014, dalam rangka harmonisasi dengan PSAK 13 tentang Properti Investasi, dijelaskan bahwa "laba bersih setelah pajak" yang dimaksud dalam angka 18 Peraturan Nomor XI.M.1 adalah merupakan bagian laba bersih setelah pajak yang telah direalisasi.

Berikut rekonsiliasi jumlah rugi tahun berjalan dengan laba bersih setelah pajak yang telah direalisasi:

	2023 Rp	2022 Rp	
Jumlah Pendapatan Tahun Berjalan	20,260,933,109	14,270,755,949	
Penyesuaian:			<i>Total Profit For the Year</i>
Peningkatan Nilai Wajar			<i>Adjustment:</i>
atas Properti Investasi	10,717,000,000	5,752,843,456	<i>Increase in Fair Value</i>
<b>Laba Bersih Setelah Pajak yang Telah Direalisasi</b>	<b>9,543,933,109</b>	<b>8,517,912,493</b>	<i>of Investment Property</i>
			<b>Realized Net Income After Tax</b>

Based on Regulation IX.M.1 point 18 on Guidelines for the Investment Manager and the Custodian Bank operate Real Estate Investment Trust - Collective Investment Contract stated that : "Real Estate Investment Trust - Collective Investment Contract shall distribute profits to unitholders of Real Estate Investment Trust-Collective Investment Contract each year in an amount at least 90% of the net profit after tax".

Under paragraph 29 of PSAK 13 (Revised 2011) on Investment Property, the entity choose the fair value model as its accounting policy in all investment property measurement.

In accordance with Financial Services Authority to the Investment Manager No: S-186/PM.211/2014 dated February 12, 2014, in order to harmonize with PSAK 13 on Investment Property, it was clarified that "net profit after tax" as defined in Point 18 of Regulation XI.M.1 is realized net profit after tax.

The reconciliation between total loss for the year with realized net profit after tax is as follows:

**20. Peristiwa Setelah Tanggal Pelaporan**

Pada tanggal 21 Maret 2024, DIRE telah membayar dividen tunai sebesar Rp2.282.400.000 atas laba bersih DIRE tahun 2023.

**20. Event after Reporting Period**

On March 21, 2024, DIRE has paid cash dividend amounting to Rp2,282,400,000 in regard with net income of DIRE in 2023.

**21. Tanggung Jawab Manajemen atas  
Laporan Keuangan**

Manajer Investasi dan Bank Kustodian DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian dan telah diotorisasi untuk terbit pada tanggal 27 Maret 2024.

**21. Management Responsibility on the  
Financial Statements**

*Investment Manager and Custodian Bank of DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements and authorized for issuance on March 27, 2024.*

**22. Informasi Tambahan**

Informasi keuangan DIRE (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2023, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan nilai aset bersih, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk") yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab Manajer Investasi dan Bank Kustodian DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian tersebut di atas.

**22. Supplementary Information**

*The accompanying financial information of DIRE (parent entity), which comprises the statement of financial position as of December 31, 2023, the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in net assets values, and statement of cash flows for the year ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of Investment Manager and Custodian Bank of DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the above-mentioned consolidated financial statements.*

## LAMPIRAN I

## APPENDIX I

**DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
ENTITAS INDUK SAJA/PARENT ENTITY ONLY**

**LAPORAN POSISI KEUANGAN**

Per 31 Desember 2023 dan 2022  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali dinyatakan lain)

**STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**

As of December 31, 2023 and 2022  
(Expressed in Full Rupiah,  
unless otherwise stated)

	2023 Rp	2022 Rp
<b>ASET</b>		
Aset Pendasar:		
Properti Investasi	290,465,981,128	290,465,981,128
Kas dan Setara Kas	14,525,379,089	10,713,867,786
Piutang Usaha		
Pihak Berelasi	674,497,718	674,497,718
Pihak Ketiga	1,350,192,801	1,307,313,516
Piutang Lain-Lain - Pihak Berelasi	35,007,145	34,086,895
Piutang Bunga	61,993,379	10,349,041
Biaya Dibayar di Muka dan Uang Muka	752,650,418	1,414,482,660
Pajak Dibayar di Muka	707,998,950	517,750,338
Investasi pada Entitas Anak	100,852,000,000	100,852,000,000
Aset lain-lain	255,253,218	255,253,218
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>409,680,953,846</b>	<b>406,245,582,300</b>
<b>LIABILITAS</b>		
Utang Usaha - Pihak Ketiga	44,242,992	8,323,657
Beban Akrual	846,487,243	679,184,976
Deposit Pelanggan	2,124,058,741	1,987,079,374
Utang Pajak	165,754,687	145,667,927
Pendapatan Diterima di Muka	7,079,989,502	5,177,503,378
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>10,260,533,165</b>	<b>7,997,759,312</b>
<b>NILAI ASET BERSIH</b>		
Total Kenaikan Nilai Aset Bersih	399,420,420,681	398,247,822,988
<b>JUMLAH NILAI ASET BERSIH</b>	<b>399,420,420,681</b>	<b>398,247,822,988</b>
<b>JUMLAH UNIT PENYERTAAN YANG BEREDAR</b>	<b>4,000,000,000</b>	<b>4,000,000,000</b>
<b>NILAI ASET BERSIH PER UNIT PENYERTAAN</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

<b>ASSETS</b>
Underlying Assets :
Investment Property
Cash and Cash Equivalents
Trade Receivables
Related Parties
Third Parties
Other Receivable - Related Party
Interest Receivables
Prepaid Expenses and Advances
Prepaid Taxes
Investment in Subsidiary
Other Assets
<b>TOTAL ASSETS</b>
<b>LIABILITIES</b>
Trade Payables - Third Parties
Accrued Expenses
Tenant Deposits
Taxes Payable
Unearned Revenue
<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>NET ASSETS VALUES</b>
Total Increase on Net Assets Values
<b>TOTAL NET ASSETS VALUES</b>
<b>TOTAL OUTSTANDING INVESTMENT UNITS</b>
<b>NET ASSETS VALUES PER INVESTMENT UNITS</b>

**DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
ENTITAS INDUK SAJA/PARENT ENTITY ONLY**

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAIN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali dinyatakan lain)

**STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS  
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(Expressed in Full Rupiah,  
unless otherwise stated)

	2023 Rp	2022 Rp	
<b>PENDAPATAN INVESTASI</b>			<b>INVESTMENT REVENUES</b>
Pendapatan Sewa	16,694,254,643	14,061,099,616	Rental Revenues
Pendapatan Bunga	564,984,804	264,659,239	Interest Income
<b>TOTAL PENDAPATAN</b>	<b>17,259,239,447</b>	<b>14,325,758,855</b>	<b>TOTAL INCOME</b>
<b>BEBAN</b>			<b>EXPENSES</b>
Beban Investasi			Investment Expenses
Beban Pengelolaan Investasi	(2,294,065,528)	(2,209,943,077)	Investment Management Expense
Beban Kustodian	(677,292,704)	(678,232,070)	Custodian Expense
Beban Manajer Properti	(277,649,820)	(200,753,605)	Property Manager Expense
Beban Lain-lain	(4,396,486,797)	(2,308,739,706)	Other Expense
Beban Keuangan	(6,746,905)	(5,986,345)	Finance Costs
<b>TOTAL BEBAN</b>	<b>(7,652,241,754)</b>	<b>(5,403,654,803)</b>	<b>TOTAL EXPENSES</b>
<b>LABA TAHUN BERJALAN</b>	<b>9,606,997,693</b>	<b>8,922,104,052</b>	<b>PROFIT FOR THE YEAR</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>			<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
TAHUN BERJALAN	--	--	<b>FOR THE YEAR</b>
<b>JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF</b>			<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME</b>
<b>TAHUN BERJALAN</b>	<b>9,606,997,693</b>	<b>8,922,104,052</b>	<b>FOR THE YEAR</b>

**DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
ENTITAS INDUK SAJA/PARENT ENTITY ONLY**

**LAPORAN PERUBAHAN NILAI ASET BERSIH**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali dinyatakan lain)

**STATEMENTS OF CHANGES IN NET ASSETS VALUES**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(Expressed in Full Rupiah,  
unless otherwise stated)

	Transaksi dengan Pemegang Unit Penyertaan / Transaction with Investment Unit Holders' Rp	Total Kenaikan Nilai Aset Bersih / Total Increase on Net Assets Values Rp	Total Nilai Aset Bersih / Total Net Assets Values Rp	
<b>Saldo Akhir pada Tanggal 31 Desember 2021</b>	<b>184,290,720,000</b>	<b>211,950,198,936</b>	<b>396,240,918,936</b>	<b>Ending Balance as of December 31, 2021</b>
<b>Perubahan Nilai Aset Bersih tahun 2022</b>				<b>Change in Net Assets Values in 2022</b>
Dividen Tunai	(6,915,200,000)	--	(6,915,200,000)	Cash Dividend
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	8,922,104,052	8,922,104,052	Total Comprehensive Income For the Year
<b>Saldo Akhir pada Tanggal 31 Desember 2022</b>	<b>177,375,520,000</b>	<b>220,872,302,988</b>	<b>398,247,822,988</b>	<b>Ending Balance as of December 31, 2022</b>
<b>Perubahan Nilai Aset Bersih tahun 2023</b>				<b>Change in Net Assets Values in 2023</b>
Dividen Tunai	(8,434,400,000)	--	(8,434,400,000)	Cash Dividend
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	9,606,997,693	9,606,997,693	Total Comprehensive Income For the Year
<b>Saldo Akhir pada Tanggal 31 Desember 2023</b>	<b>168,941,120,000</b>	<b>230,479,300,681</b>	<b>399,420,420,681</b>	<b>Ending Balance as of December 31, 2023</b>

**DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
ENTITAS INDUK SAJA/PARENT ENTITY ONLY**

**LAPORAN ARUS KAS**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali dinyatakan lain)

**STATEMENTS OF CASH FLOWS**

For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(Expressed in Full Rupiah,  
unless otherwise stated)

	2023 Rp	2022 Rp	
<b>ARUS KAS DARI</b>			<b>CASH FLOWS FROM</b>
<b>AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari Pelanggan	18,690,840,849	15,575,127,356	<i>Collection from Customers</i>
Penerimaan Bunga	513,340,466	267,786,910	<i>Interest Receipt</i>
Pembayaran untuk Beban Operasional	(6,951,523,107)	(5,966,709,363)	<i>Payment for Operating Expenses</i>
Pembayaran Beban Bunga	(6,746,905)	(5,986,345)	<i>Payment for Interest Expense</i>
<b>Arus Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi</b>	<b>12,245,911,303</b>	<b>9,865,218,558</b>	<b>Net Cash Flows Provided by Operating Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Pembayaran Dividen Tunai	(8,434,400,000)	(6,915,200,000)	<i>Cash Dividend Payment</i>
<b>Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan</b>	<b>(8,434,400,000)</b>	<b>(6,915,200,000)</b>	<b>Net Cash Flow Used in Financing Activities</b>
<b>KENAIKAN BERSIH</b>			<b>NET INCREASE</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>3,811,511,303</b>	<b>2,950,018,558</b>	<b>IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	<b>10,713,867,786</b>	<b>7,763,849,228</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE YEAR</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	<b>14,525,379,089</b>	<b>10,713,867,786</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR</b>



**DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA  
ENTITAS INDUK SAJA/PARENT ENTITY ONLY**

**PENGUNGKAPAN LAINNYA**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada  
31 Desember 2023 dan 2022  
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,  
kecuali dinyatakan lain)

**OTHER DISCLOSURES**

*For the Years Ended  
December 31, 2023 and 2022  
(Expressed in Full Rupiah,  
unless otherwise stated)*

**1. Umum**

Laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas Entitas Induk adalah laporan keuangan tersendiri yang merupakan informasi tambahan atas laporan keuangan konsolidasian.

**1. General**

*Statements of financial position, statements of profit or loss and other comprehensive income, statements of changes in equity, and statements of cash flow of the Parent Entity are separate financial statements which are additional information in the consolidated financial statements.*

**2. Daftar Investasi Pada Entitas Anak**

<b>Entitas Anak/ Subsidiaries</b>	<b>Domisili/ Domiciled</b>	<b>Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership</b>
PT Surya Persada Properti	Jakarta	99.99

**2. List of Investments in Subsidiaries****3. Metode Pencatatan Investasi**

Investasi pada entitas anak sebagaimana disebutkan dalam laporan keuangan Entitas Induk dicatat menggunakan metode biaya perolehan.

**3. Methods of Recording Investment**

*Investments in subsidiaries as stated in the financial statements of the Parent Entity are recorded using the cost method.*

**BAB XXII**  
**LAPORAN PENILAI**

# DIRE CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA

**PENILAIAN PUSAT PERBELANJAAN SOLO GRAND MALL**  
Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273, Kelurahan Penumping,  
Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah,  
Indonesia

**No. Report** : 00070/2.0012-00/PI/09/0330/1/III/2024  
**Tanggal** : 13 Maret 2024



**KJPP RHR**

KJPP Rengganis, Hamid & Rekan

Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja Negara Republik Indonesia



# KJPP RHR

KJPP Rengganis, Hamid & Rekan

Izin Usaha KJPP No. 2.09.0012

Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi

Wilayah Kerja Negara Republik Indonesia

**Kepada: Direksi**  
**DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia**  
**Plaza Asia Office Park Unit 2**  
**Jalan Jenderal Sudirman Kav. 59**  
**Jakarta Selatan 12190**  
**Indonesia**

**No. Kontrak : RHR00PC1F0124018.0**  
**No. Laporan : 00070/2.0012-00/PI/09/0330/1/III/2024**  
**Tanggal : 13 Maret 2024**

## **PENILAIAN PUSAT PERBELANJAAN SOLO GRAND MALL**

**Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273, Kelurahan Penumping,  
Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta,  
Provinsi Jawa Tengah, Indonesia**

---

Dengan hormat,

Menyambung instruksi dari DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia ("Klien atau DIRE") sesuai kontrak No. RHR00PC1F0124018.0 tanggal 11 Januari 2024 dan amandemen kontrak No. RHR00PC1F0124018.1 tanggal 15 Maret 2024, untuk memberikan opini Nilai Pasar atas Pusat Perbelanjaan Solo Grand Mall ("SGM") di Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273, Kelurahan Penumping, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia, dengan ini kami menyatakan bahwa kami telah melakukan inspeksi dan analisis atas Objek Penilaian, dan menyampaikan laporan ini untuk Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan.

### **1. Status Penilai**

Pekerjaan penilaian ini dilaksanakan oleh penilai independen yang merupakan Penilai Publik dan salah satu rekan pada KJPP Rengganis, Hamid & Rekan (KJPP-RHR). Penilai Publik dan KJPP-RHR telah memiliki perizinan dan terdaftar sebagai Penilai Publik di Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan – OJK.

KJPP-RHR telah menjalin kerjasama aliansi strategis dengan CBRE, yang merupakan perusahaan konsultan properti global terintegrasi yang terdaftar di Bursa Efek New York ([www.cbre.com](http://www.cbre.com)).

Penilaian ini dilakukan secara objektif dan tidak memihak serta Penilai juga tidak mempunyai potensi benturan kepentingan dengan Objek Penilaian, Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan.

Seluruh penilai, tenaga ahli dan staf pelaksana dalam penugasan ini adalah satu kesatuan tim penugasan di bawah koordinasi Penilai Berizin atau penanggung jawab penilaian yang mempunyai kompetensi untuk melakukan penilaian.

#### **Main Office**

**Menara Kuningan 8th Floor**  
Jalan HR. Rasuna Said Blok X-7 Kav. 5, Jakarta 12940  
Phone: +62-21 3001 6002 Fax: +62-21 3001 6003  
Email: [kjpp.rhp@rhp-valuation.com](mailto:kjpp.rhp@rhp-valuation.com)

#### **Our Offices:**

Medan (P) | Yogyakarta (P) | Surabaya (P) | Bali (P) | Makassar (P) |  
Semarang (P) | Jakarta (P) | Batam (P) | Mataram (P) | Bandung (P)

[www.rhr.co.id](http://www.rhr.co.id)

## 2. Pemberi Tugas

Pemberi Tugas adalah DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dengan uraian sebagai berikut:

Bidang Usaha	: Sekuritas, Aset Manajemen & Investasi
Alamat	: Plaza Asia Office Park Unit 2, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 59, Jakarta Selatan 12190, Indonesia
No. Telepon	: (021) 2557 4883
No. Faksimile	: (021) 2557 4842
Email	: hidajatarief@ciptadana.com
Website	: www.ciptadana-am.com

## 3. Pengguna Laporan

Pengguna Laporan adalah DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia.

## 4. Objek Penilaian dan Kepemilikan

Objek penilaian adalah aset berupa real properti yang terdiri dari tanah, bangunan dan fasilitasnya. Objek penilaian adalah Pusat Perbelanjaan yang dikenal dengan Solo Grand Mall ("SGM") dan terdiri dari tanah, bangunan serta fasilitasnya dengan total *Net Lettable Area* (NLA) kurang lebih 26.482 meter persegi (tidak termasuk area pameran kurang lebih 814 meter persegi) dan luas kotor bangunan (GBA) kurang lebih 59.277 meter persegi yang berdiri di atas tanah seluas kurang lebih 11.964 meter persegi yang terletak di Jalan Brigjend Slamet Riyadi No 273, Kelurahan Penumping, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia.

Bentuk kepemilikan atas Objek Penilaian merupakan kepemilikan tunggal yang dilengkapi dengan 4 (empat) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB), terdaftar atas nama PT Surya Persada Properti yang merupakan SPC (*Special Purpose Company*) milik DIRE.

## 5. Jenis Mata Uang yang Digunakan

Objek Penilaian dinilai dengan menggunakan mata uang Rupiah ("IDR" or "Rp"). Nilai kurs mata uang dolar AS terhadap Rupiah pada tanggal penilaian adalah US \$1 = Rp15.416,- (kurs tengah Bank Indonesia).

## 6. Maksud dan Tujuan Penilaian

Penilaian ini dimaksudkan untuk memberikan opini Nilai Pasar atas Objek Penilaian untuk kepentingan laporan tahunan DIRE selaku Manager Investasi DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia.

## 7. Dasar Nilai

Dasar nilai sesuai tujuan penilaian adalah Nilai Pasar. Definisi Nilai Pasar sesuai dengan Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 adalah sebagai berikut:



### 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, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan.”

Penilaian ini tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terkait dengan penjualan dan pengalihan kepada pihak lain.

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

### **Aset Operasional**

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

## **8. Tanggal Penilaian**

Tanggal penilaian adalah 31 Desember 2023 dan tanggal inspeksi adalah 26 Februari 2024.

## **9. Tingkat Kedalaman Investigasi**

Penilaian ini dilakukan dengan kedalaman investigasi sebagai berikut:

- a. Inspeksi terhadap Objek Penilaian dilakukan untuk memperoleh data dan informasi yang cukup sebagaimana diatur dalam Lingkup Penugasan.
- b. Pada aset – aset sejenis dan dalam jumlah relatif banyak, inspeksi dapat dilakukan secara sampling;
- c. Pada Objek Penilaian dan/atau dokumen yang tidak dapat atau terbatas untuk diverifikasi, maka sumber data dan informasi didasarkan hanya dari Pemberi Tugas dan/atau pihak lain yang disetujui Pemberi Tugas;
- d. Pengecekan keabsahan atas dokumen kepemilikan, legal dan perijinan lainnya ke instansi terkait tidak dilakukan.

## **10. Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan**

Sifat dan sumber informasi yang relevan namun tidak membutuhkan verifikasi, dapat disetujui untuk digunakan sepanjang sumber data tersebut dipublikasikan pada tingkat nasional maupun internasional. Sumber informasi tersebut antara lain:

- a. Bank Indonesia;
- b. Bursa Efek Indonesia;
- c. Badan Pusat Statistik;
- d. Data riset dari lembaga independen; dan
- e. Informasi dari media elektronik dan media cetak yang dianggap mewakili.

## 11. Asumsi dan Asumsi Khusus

### Asumsi

- a. Aset dilengkapi dengan dokumen kepemilikan yang berlaku dan sah secara hukum dapat dialihkan dan bebas dari ikatan, tuntutan atau halangan apapun juga;
- b. Data dan informasi atas aset yang diberikan, baik berupa dokumen kepemilikan, legal dan perijinan lainnya diasumsikan benar termasuk data yang diperoleh secara sampling;
- c. Objek Penilaian diasumsikan bebas dari adanya pencemaran lingkungan;
- d. Mesin dan peralatan dinilai sebagai satu kesatuan ditempat (*in-situ/in-place*) dan bagian dari bisnis yang berjalan;
- e. Penilai menggunakan seluruh catatan publik yang dapat ditemukan, foto dan informasi yang berasal dari sumber eksternal, baik dari website, professional, pemilik properti maupun sumber terverifikasi lainnya yang diasumsikan besar dan mencerminkan kondisi yang sebenarnya;
- f. Tanggal inspeksi lapangan adalah setelah tanggal penilaian sehingga dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa tidak terdapat perubahan signifikan pada Objek Penilaian antara tanggal inspeksi dan tanggal penilaian;
- g. Kami telah menerima *tenancy schedule* dari SGM dengan NLA untuk masing-masing unit dan kami berasumsi bahwa NLA yang diberikan oleh manajemen adalah benar dan akurat;
- h. Objek Penilaian merupakan satu kesatuan usaha yang dikelola oleh manajemen yang profesional dan kompeten.

### Asumsi Khusus

- a. Dalam penilaian ini, kami hanya memperhitungkan pendapatan dari sewa ruangan, pameran, dan parkir, dan tidak memperhitungkan pendapatan dari biaya servis, utilitas, dan lain-lain karena bukan merupakan hak DIRE berdasarkan perjanjian antara pihak DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dengan PT Surya Persada Properti;
- b. Kami memahami bahwa terdapat perjanjian sewa menyewa untuk area pameran antara DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dengan PT Sarana Griya Prasarana Bangun No. 008/PAM-SGM/DIRE/XI/23 tanggal 23 November 2023. Berdasarkan informasi dari Pemberi Tugas, saat ini perjanjian tersebut tidak berlaku. Dalam penilaian ini, kami tidak mempertimbangkan perjanjian tersebut dan potensi pendapatan *casual leasing* diasumsikan dikelola sendiri;
- c. Dalam penilaian ini, kami hanya memperhitungkan biaya pemasaran untuk penyewa yang kosong saat ini, tidak memperhitungkan penyewa eksisting yang akan keluar dan digantikan dengan penyewa baru;
- d. Berdasarkan informasi dari Dinas Tata Kota Surakarta, terdapat rencana pelebaran Jalan Duren di sebelah selatan Objek Penilaian kurang lebih selebar 0,5 meter. Dalam penilaian ini, kami tidak memperhitungkan rencana pelebaran jalan tersebut karena belum ada kepastian waktu implementasi pelebaran jalan tersebut dan diasumsikan akan diganti rugi oleh pemerintah.



**12. Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi**

Laporan penilaian terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.

**13. Konfirmasi bahwa Penilaian Dilakukan Berdasarkan SPI dan Peraturan Lainnya**

Penilaian ini dilakukan sesuai Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) & Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII – 2018, Edisi Revisi SPI 300 & 310, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 28/POJK.04/2021 dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 33/SEOJK.04/2021.

**14. Pendekatan Penilaian dan Alasan Penerapannya**

Dengan memperhatikan lingkup pekerjaan dan merujuk kepada Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal bab 10, kami telah mempertimbangkan Pendekatan Pendapatan dan Pendekatan Biaya dengan pertimbangan sebagai berikut:

Pendekatan	Alasan Penggunaan
Pasar	Tidak digunakan karena keterbatasan data pembanding yang sejenis dan sebanding
Pendapatan	Digunakan karena Objek Penilaian merupakan properti yang menghasilkan pendapatan
Biaya	Digunakan karena investor masih melihat suatu properti berdasarkan biaya pengganti properti sejenis dengan utilitas sebanding yang harus dibayarkan

**15. Metode Penilaian yang Diterapkan**

Pendekatan Penilaian	Metode
Pendapatan	Diskonto Arus Kas (DCF)
Biaya	Biaya Pengganti (RC)

**16. Kejadian Penting setelah Tanggal Penilaian**

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

**17. Peraturan Perundang-undangan Terkait**

Penilaian ini merujuk kepada:

- a. Undang-Undang Pasar Modal No. 8 tahun 1995;
- b. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 68/POJK.04/2014 tentang Penilai yang Melakukan Kegiatan di Pasar Modal;
- c. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 64/POJK.04/2017 mengenai Dana Investasi Real Estate berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- d. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal;
- e. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 33/SEOJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.



#### 18. Kesimpulan Penilaian

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa Nilai Pasar atas Objek Penilaian yang berlokasi di Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273, Kelurahan Penumping, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia pada tanggal 31 Desember 2023 adalah:

**Rp599.351.000.000,-**  
**(LIMA RATUS SEMBILAN PULUH SEMBILAN MILIAR**  
**TIGA RATUS LIMA PULUH SATU JUTA RUPIAH)**

Kami menekankan untuk menggunakan laporan ini dengan penuh kehati-hatian dan memahami seluruh asumsi, batasan, kondisi, komentar dan detail keseluruhan bagian laporan yang mendasari opini nilai dimaksud.

Jakarta, 13 Maret 2024  
Hormat kami,  
**KJPP Rengganis, Hamid & Rekan**

  
 **KJPP Rengganis, Hamid & Rekan**

**Narendrasita Wicaksana, MAPPI (Cert.)**

**Rekan - Penilai Properti**

Penilai Publik No. P-1.12.00330

MAPPI No. 06-S-01977

STTD.PP-70/PJ-1/PM.02/2023

**DAFTAR ISI**

<b>BAB</b>	<b>HALAMAN</b>
	i
	vii
	viii
	x
	xii
1.0	1
2.0	4
3.0	5
4.0	9
5.0	9
6.0	10
7.0	12
8.0	15
9.0	16
10.0	25
11.0	38
12.0	39
13.0	41
14.0	49
	<b><u>LAMPIRAN</u></b>
	KERTAS KERJA
	SPESIFIKASI MESIN DAN PERALATAN
	FOTO
	PETA LOKASI
	PETA SERTIPIKAT
	<i>SITE PLAN</i>
	DENAH BANGUNAN
	VALIDASI MAPPI

## PERNYATAAN PENILAI

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

1. Pernyataan dalam laporan Penilaian ini, sebatas pengetahuan kami, adalah benar dan akurat.
2. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
3. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap properti yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap properti yang dinilai.
4. Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini Penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas.
5. Biaya jasa profesional tidak dikaitkan dengan nilai yang telah ditentukan sebelumnya atau gambaran nilai yang diinginkan oleh Pemberi Tugas, besaran opini nilai, pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (subsequent event) yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
6. Penilai telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
7. Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan objek penilaian dan/atau jenis industri yang dinilai.
8. Penugasan penilaian profesional telah dilakukan terhadap Objek Penilaian pada tanggal penilaian.
9. Penugasan penilaian profesional telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
10. Penilai telah 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.
11. Tim Penilai telah melakukan inspeksi / investigasi terhadap Objek Penilaian yang dinilai.
12. Penilai telah melakukan analisis untuk tujuan penilaian yang diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti.
13. Perkiraan nilai yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan nilai.
14. Kesimpulan nilai telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas.
15. Seluruh data dan informasi yang diungkapkan dalam laporan dapat dipertanggung jawabkan.

16. Kami telah melakukan verifikasi sesuai lingkup pekerjaan kami dan kami telah melakukan validasi data oleh asosiasi profesi (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia) melalui Forum Penilai Pasar Modal (FPPM) serta mengasumsikan bahwa data tersebut akurat dan benar.
17. Tidak ada Penilai lainnya selain yang bertandatangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan, dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan Penilaian ini;
18. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta laporan Penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan SPI Edisi VII-2018.

Nama	Kualifikasi	Tanda Tangan
Penanggungjawab :		
<b>Narendrasita Wicaksanti, MAPPI (Cert.)</b> Izin Penilai Publik No. P-1.12.00330 MAPPI No. 06-S-01977 STTD.PP-70/PJ-1/PM.02/2023	Penilai Properti	 .....
Pemeriksa :		
<b>Agus Herianto, MAPPI (Cert.)</b> MAPPI No. 15-S-05897 Register Penilai No. RMK-2017.00945	Penilai Properti	 .....
Penilai:		
<b>Shafy Almira Tsanya Putri</b> MAPPI No. 20-P-10103 Register Penilai No. RMK-2021.04008	Penilai Properti	 .....
<b>Ilham Yahya</b> MAPPI No.19-P-09494 Register Penilai No. RMK-2020.03167	Penilai Properti	 .....
<b>Muhamad Firman Hardiansyah</b> MAPPI No.20-P-10314 Register Penilai No. RMK-2021.04037	Penilai Properti	 .....



## KONDISI DAN SYARAT PEMBATAS

Penilaian dan Laporan Penilaian bergantung kepada syarat-syarat pembatas sebagai berikut:

1. Terkait dengan kondisi geopolitik yang diikuti dengan ketidakpastian situasi ekonomi global (juga di Indonesia), kami menyarankan untuk menggunakan penilaian ini dengan tingkat kehati-hatian yang lebih tinggi serta memahami adanya tingkat ketidakpastian yang lebih tinggi dibandingkan dengan kondisi yang secara normal berlaku. Disebabkan belum diketahuinya besaran dampak dari kondisi geopolitik yang terjadi di pasar dan ketiadaan atau kurangnya data pasar untuk menginformasikan atau mendukung estimasi kuantitatif, kami menyarankan untuk dilakukannya review/kaji ulang secara berkala terhadap hasil penilaian ini sebagai tindakan berjaga-jaga.
2. Kondisi perbedaan yang mungkin terjadi di antara tanggal penilaian dan periode waktu pelaksanaan hasil penilaian, dapat mengurangi relevansi opini nilai dengan kebutuhan Pengguna Laporan, yang disebabkan oleh perbedaan akses data dan informasi, serta asumsi dan analisis penilaian. Dalam hal Pengguna Laporan menemukan kondisi seperti itu, disarankan untuk menugaskan Penilai untuk meninjau penugasan yang telah dilakukan di mana jika memungkinkan dan diperlukan, Penilai mungkin dapat mengulangi prosedur penilaian sebelumnya secara lengkap. Proses dan prosedur harus diuraikan dalam penugasan terpisah dan berbeda dari penugasan sebelumnya.
3. KJPP Rengganis, Hamid & 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 ijin tertulis dari KJPP Rengganis, Hamid & Rekan.
4. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada KJPP Rengganis, Hamid & Rekan seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dapat dipercaya, tetapi KJPP Rengganis, Hamid & Rekan tidak bertanggung jawab 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 dipihak klien
5. 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.
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. 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.

8. 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.
9. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh secara tertulis dan/atau lisan 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. Jika jaminan diperlukan, kami menyarankan agar verifikasi diperoleh dari pengacara Anda.
10. Properti dilengkapi sertipikat tanah 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. KJPP Rengganis, Hamid & Rekan tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan properti secara detail, melainkan data dari sertipikat & gambar bangunan yang diterima dari klien.
11. Penilaian ini didasarkan pada asumsi bahwa property dibangun sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta telah memiliki atau dalam proses memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Bagian-bagian properti yang tidak diinspeksi tidak memiliki kerusakan berarti dan tidak menyebabkan KJPP Rengganis, Hamid & Rekan mengubah penilaian.
12. Penilai tidak berkewajiban memberikan kesaksian atau hadir di pengadilan karena laporan ini, berkaitan dengan terjadinya sengketa atas property dimaksud, tanpa perjanjian tertulis terlebih dahulu.
13. Kami tidak melakukan pengukuran luas dari properti dimaksud. Kami beranggapan bahwa besaran luas yang digunakan dalam penilaian ini sesuai dengan besaran luas yang dinyatakan dalam salinan surat sertipikat tanah yang disediakan oleh Perusahaan.
14. Kami tidak mengetahui adanya laporan audit lingkungan, penyelidikan lingkungan ataupun penyelidikan kandungan tanah yang mungkin telah dilaksanakan terhadap properti yang dinilai berkaitan dengan kontaminasi lingkungan atau kemungkinan terjadinya kontaminasi lingkungan.
15. Kami tidak meneliti secara detail aspek hukum dari surat tanah yang dimiliki dan menyarankan agar menunjuk konsultan hukum independen untuk melakukannya. Untuk keperluan penilaian ini kami beranggapan bahwa properti dimaksud telah dilengkapi dengan surat tanah yang sah secara hukum, dapat dialihkan dan bebas dari ikatan, tuntutan atau halangan apapun juga



## GLOSARIUM

Istilah	Uraian
<i>HGB</i>	Hak Guna Bangunan
<i>Gross Building Area (GBA)</i>	Jumlah luas kotor keseluruhan bangunan, termasuk parkir.
<i>Gross Floor Area (GFA)</i>	Jumlah seluruh permukaan lantai bangunan yang dihitung dari dinding terluar bangunan tetapi tidak termasuk <i>void</i> dan parkir.
<i>Net Lettable Area (NLA)/ Luas Lantai Sewa</i>	Luas lantai tertentu dalam suatu gedung komersial yang ditetapkan oleh pemilik bangunan untuk disewakan.
<i>Anchor Tenant</i>	Penyewa utama atau penyewa besar yang dianggap sebagai sumber perputaran pengunjung atau daya tarik sebuah pusat perbelanjaan, dan atau penyewa dengan luasan lebih dari 700 meter persegi.
<i>Specialty</i>	Toko/kios kecil dan sedang yang mengkhususkan diri dalam berbagai kelompok jenis produk tertentu dan pelengkapannya.
<i>Casual Leasing, Atrium Leasing</i>	Penggunaan areal umum di pusat perbelanjaan untuk perdagangan atau kegiatan promosi dalam jangka waktu yang relatif pendek (kurang dari 1 bulan).
<i>Rental Rate/Tarif Sewa</i>	Tarif sewa pokok yang ditetapkan dalam kontrak perjanjian sewa-menyewa antara penyewa dan pemilik gedung komersial yang disepakati bersama.
<i>Service Charge/Biaya Servis</i>	Biaya atas penyediaan layanan untuk kepentingan area publik suatu gedung komersial yang dipungut oleh pemilik/pengelola. <i>Service charge</i> dibatasi pada pengeluaran dan biaya administrasi yang terkait langsung dengan pengelolaan operasional properti, termasuk biaya pemeliharaan dan perbaikan properti.
<i>Occupancy Rate/Tingkat Hunian</i>	Persentase luas lantai yang sudah tersewa dibandingkan dengan Luas Lantai Sewa ( <i>Lettable Floor Area</i> atau <i>Rentable Floor Area</i> ) yang tersedia dalam suatu Pusat Perbelanjaan.
<i>Lease Period/Periode Sewa</i>	Masa berlaku suatu ikatan sewa-menyewa dalam kontrak perjanjian sewa-menyewa antara penyewa dan pemilik gedung komersial.
<i>Revenue Sharing/Bagi Hasil</i>	Pembagian pendapatan dari total jumlah pendapatan yang dihasilkan dari penjualan barang antara penyewa dan pemilik.
<i>WALE</i>	Metode untuk mengukur periode rata-rata dimana semua sewa dalam suatu properti akan berakhir. WALE adalah pengukuran yang sangat penting bagi pemilik properti komersial untuk memperkirakan risiko kekosongan.

## 1.0 Ringkasan Eksekutif

<b>Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan</b> <b>Jenis Aset</b> <b>Tujuan Penilaian</b> <b>Dasar Penilaian</b> <b>Tanggal Penilaian</b> <b>Tanggal Inspeksi</b> <b>Kurs Tengah</b> <b>Objek Penilaian</b>	: DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia : Aset Operasional : Laporan tahunan DIRE : Nilai Pasar : 31 Desember 2023 : 26 Februari 2024 : US \$1 = Rp15.416,- (Kurs Tengah Bank Indonesia) : Pusat Perbelanjaan Solo Grand Mall yang terdiri dari tanah, bangunan, serta fasilitasnya, dengan uraian sebagai berikut:	 <b>Objek Penilaian</b>
--	--	---

<b>Lokasi</b>  <b>Koordinat</b> <b>Luas Tanah</b> <b>GBA</b> <b>NLA</b>  <b>Tingkat Hunian</b> <b>Anchor Tenant</b>	: Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273, Kelurahan Penumping, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia  : -7.566497, 110.807556 : 11.964 m <sup>2</sup> : ±59.277 m <sup>2</sup> : ±26.482 m <sup>2</sup> (tidak termasuk area pameran kurang lebih 814 meter persegi)  : 78,65%* : Matahari Department Store, Cinema XXI
---	--

\*per 31 Desember 2023

<b>Dokumen Kepemilikan</b>	: 4 (empat) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) terdaftar atas nama PT Surya Persada Properti dengan rincian sebagai berikut:
----------------------------	---

No	Jenis dan No. Sertipikat Tanah	Tanggal Diterbitkan dan Tanggal Berakhir	Nomor dan Tanggal Gambar Situasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )
1	HGB No. 113	21 Januari 1997 20 Januari 2027	299/1997 20 Januari 1997	1.500
2	HGB No.114	21 Januari 1997 20 Januari 2027	300/1997 20 Januari 1997	4.410
3	HGB No.121	10 Mei 1997 06 Februari 2037	2259/1997 09 Mei 1997	3.358
4	HGB No.135	27 Mei 2003 26 Mei 2043	165/Penumping/2003 07 Februari 2003	2.696
<b>Jumlah</b>				<b>11.964</b>

PT Surya Persada Properti merupakan SPC (*Special Purpose Company*) milik DIRE.

<b>Perencanaan Kota</b>	: Peruntukan : Perdagangan dan Jasa KDB : 60% KLB : 18 (maksimum) KDH : 20% Maksimum ketinggian : 30 lantai (124 meter)
-------------------------	---



**Penggunaan Tertinggi & Terbaik** : Pusat Perbelanjaan

- Asumsi Khusus** :
- Dalam penilaian ini, kami hanya memperhitungkan pendapatan dari sewa ruangan, pameran, dan parkir, dan tidak memperhitungkan pendapatan dari biaya servis, utilitas, dan lain-lain karena bukan merupakan hak DIRE berdasarkan perjanjian antara pihak DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dengan PT Surya Persada Properti;
  - Kami memahami bahwa terdapat perjanjian sewa menyewa untuk area pameran antara DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dengan PT Sarana Griya Prasarana Bangun No. 008/PAM-SGM/DIRE/XI/23 tanggal 23 November 2023. Berdasarkan informasi dari Pemberi Tugas, saat ini perjanjian tersebut tidak berlaku. Dalam penilaian ini, kami tidak mempertimbangkan perjanjian tersebut dan potensi pendapatan casual leasing diasumsikan dikelola sendiri;
  - Dalam penilaian ini, kami hanya memperhitungkan biaya pemasaran untuk penyewa yang kosong saat ini, tidak memperhitungkan penyewa eksisting yang akan keluar dan digantikan dengan penyewa baru;
  - Berdasarkan informasi dari Dinas Tata Kota Surakarta, terdapat rencana pelebaran Jalan Duren di sebelah selatan Objek Penilaian kurang lebih selebar 0,5 meter. Dalam penilaian ini, kami tidak memperhitungkan rencana pelebaran jalan tersebut karena belum ada kepastian waktu implementasi pelebaran jalan tersebut dan diasumsikan akan diganti rugi oleh pemerintah.

**Pendekatan Penilaian** : Pendekatan Pendapatan dan Biaya

**Analisa SWOT** : **Strength**

- Objek Penilaian berada di Jalan Brigjend Slamet Riyadi, yang merupakan jalan utama yang terletak di pusat Kota Surakarta;
- Objek Penilaian relatif dekat dengan Bandar Udara Internasional Adi Sumarmo;
- Objek Penilaian sebagai pusat perbelanjaan pertama di Solo sudah dikenal luas oleh masyarakat;
- Posisi Objek Penilaian berada di sudut dan dikelilingi oleh 3 (tiga) jalan sehingga memiliki visibilitas yang baik.

**Weakness**

- Kurang menariknya komposisi penataan lokasi penyewa yang disebabkan banyaknya penyewa jangka panjang sehingga sulit untuk dilakukan penataan ulang *tenancy mix*;

- Bangunan relatif tua bila dibandingkan dengan pusat perbelanjaan pesaing;
- Objek Penilaian memiliki tingkat hunian yang rendah setelah salah satu *anchor tenant* tidak melanjutkan kontrak sewanya.

***Opportunity***

- Masih besarnya segmen pasar menengah yang merupakan target pasar dari Objek Penilaian;
- Dengan beroperasinya Jalan Tol Solo – Ngawi, jumlah pengunjung dari luar Kota Surakarta meningkat;
- Solo dikenal dengan Kota Batik dan destinasi kuliner sehingga jumlah pengunjung dari luar Kota Surakarta meningkat dan dari tahun ke tahun semakin bertambah.

***Threat***

- Pengurangan konsumsi rumah tangga akibat kondisi geopolitik dan ketidakpastian ekonomi global di masa yang akan datang.

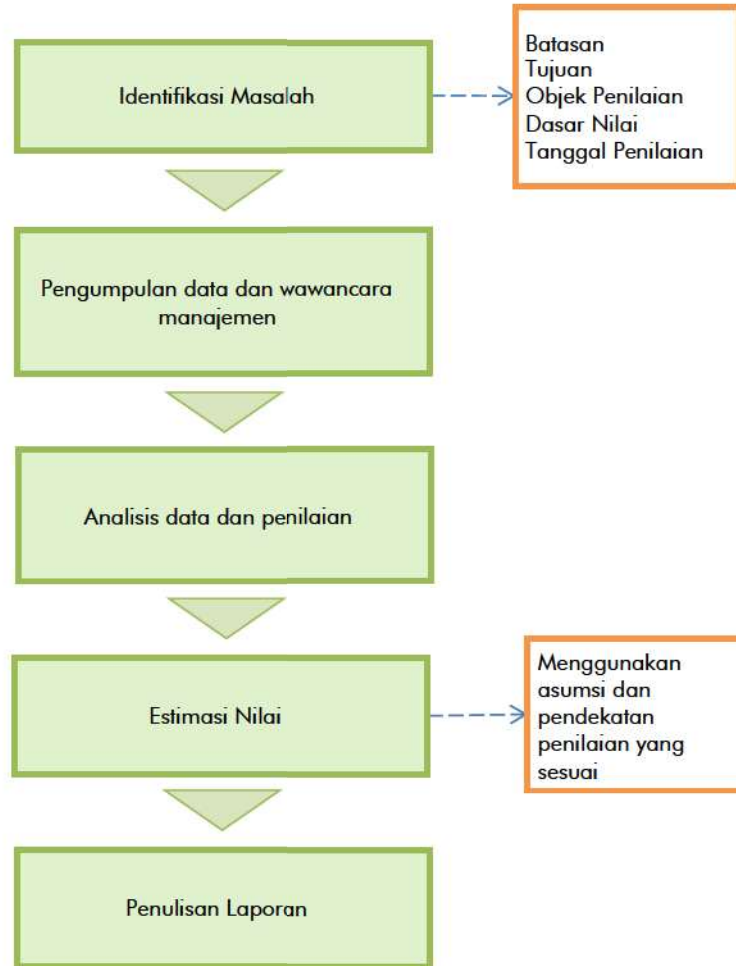
**Nilai Pasar : Rp599.351.000.000,-**  
**(LIMA RATUS SEMBILAN PULUH SEMBILAN MILIAR TIGA RATUS LIMA PULUH SATU JUTA RUPIAH)**

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

## 2.0 Pendahuluan

### Ruang Lingkup

Lingkup pekerjaan mengacu kepada prosedur penilaian yang berlaku secara umum. Secara garis besar lingkup pekerjaan dapat dijelaskan sebagai berikut.



### Dasar Informasi

Laporan penilaian ini dibuat berdasarkan data dan informasi berikut:

- 4 (empat) salinan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama PT Surya Persada Properti;
- 2 (dua) salinan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- Salinan Sertipikat Laik Fungsi (SLF);
- Salinan perjanjian manajemen properti;
- SPPT PBB tahun 2022 dan 2023;
- Salinan polis asuransi;
- Kapasitas parkir mobil dan motor;
- Historikal pengunjung dan parkir tahun 2023;

- Laporan pendapatan Objek Penilaian per 31 Desember 2023;
- *Tenancy Schedule* Objek Penilaian per tanggal 31 Desember 2023;
- *Floor plan* Objek Penilaian per tanggal 31 Desember 2023;
- Daftar mesin dan peralatan per 31 Desember 2023;
- Berbagai data pasar dan industri yang telah dikumpulkan dan diolah oleh KJPP RHR;
- Data makro ekonomi yang telah diambil dari berbagai laporan yang diterbitkan oleh Bank Indonesia dan Badan Pusat Statistik Indonesia;
- Wawancara dengan pengelola yang diwakilkan oleh Bapak Bambang Sunarno sebagai Direktur dari PT Bengawan Inti Kharisma.

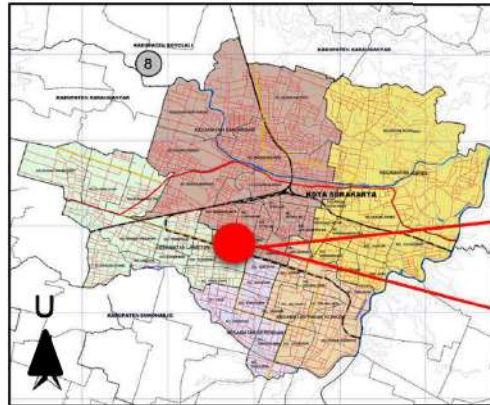
### **3.0 Lokasi dan Lingkungan Sekitar**

Objek Penilaian terletak di Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273, Kelurahan Penumping, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia. Objek Penilaian terletak di sebelah selatan Jalan Brigjend Slamet Riyadi atau berada dalam radius:

- kurang lebih 200 meter di sebelah timur persimpangan antara Jalan Brigjen Slamet Riyadi dan Jalan Doktor Moewardi;
- kurang lebih 650 meter di sebelah barat Taman Sriwedari;
- kurang lebih 1,2 kilometer di sebelah selatan dari Stadion Manahan;
- kurang lebih 1,3 kilometer di sebelah tenggara dari Stasiun Kereta Api Purwosari;
- kurang lebih 2,5 kilometer di sebelah barat dari Keraton Kasunanan Surakarta dan Alun-alun Surakarta;
- kurang lebih 8,7 kilometer di sebelah tenggara dari Bandar Udara Internasional Adi Sumarmo.



### Peta Lokasi



1. Objek Penilaian
2. Persimpangan Jalan Brigjen Slamet Riyadi dan Jalan Doktor Moewardi
3. Taman Sriwedari
4. Stadion Manahan
5. Stasiun Kereta Api Purwosari
6. Stasiun Kereta Api Solo Balapan
7. Keraton Kasunanan Surakarta dan Alun-alun Surakarta
8. Bandar Udara Internasional Adi Soemarmo



Jalan di muka Objek Penilaian adalah Jalan Brigjend Slamet Riyadi yang digunakan sebagai jalan 1 (satu) arah dengan 3 (tiga) lajur yang terdiri dari 1 (satu) lajur jalur cepat, 1 (satu) lajur jalur lambat, dan 1 (satu) lajur khusus rel kereta api wisata. Lebar jalan kurang lebih 20 (dua puluh) meter, tanpa median dan terdiri dari perkerasan aspal dalam kondisi baik. Jalan di muka Objek Penilaian dilewati oleh angkutan umum seperti bus Batik Solo Trans.

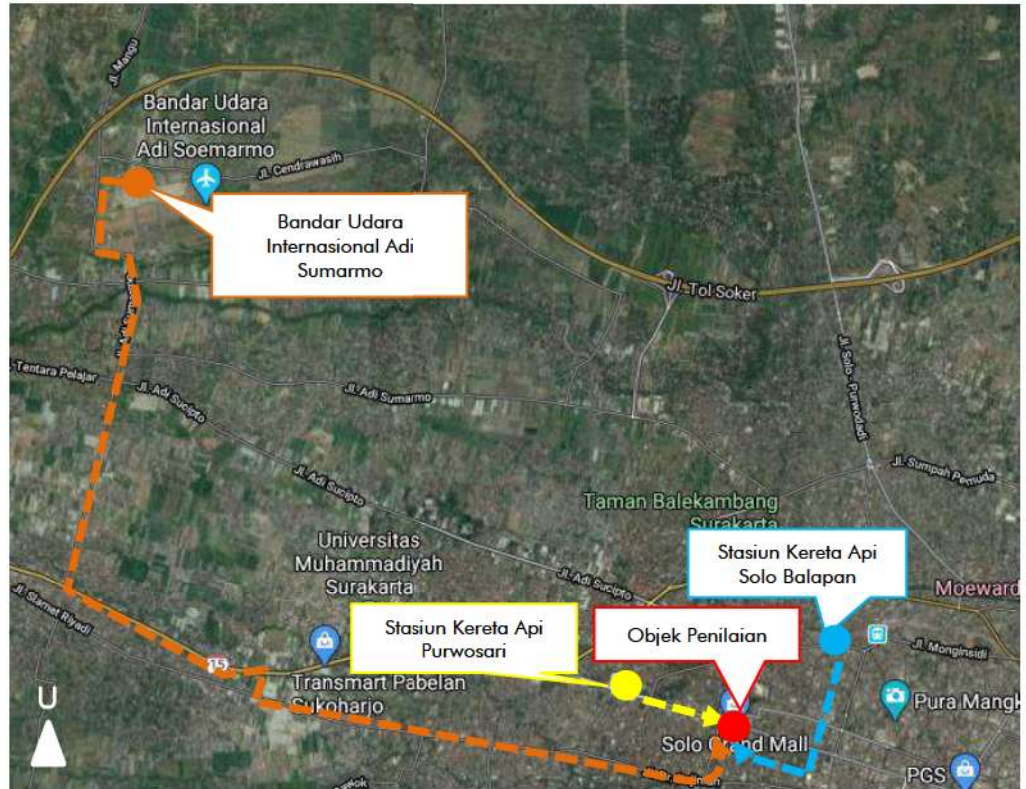
Objek Penilaian dapat diakses melalui Jalan Sutowijoyo. Jalan Sutowijoyo digunakan sebagai jalan 2 (dua) arah dan masing-masing arah terdiri dari 1 (satu) lajur. Lebar jalan kurang lebih 5 (lima) meter, tanpa median dan terdiri dari perkerasan aspal dalam kondisi baik. Jalan Sutowijoyo tidak dilewati angkutan umum.

### Analisis Aksesibilitas

Objek Penilaian dapat dicapai melalui beberapa akses, antara lain sebagai berikut:

Dari	Warna Garis	Route
Stasiun Kereta Api Purwosari		Jalan Brigjend Slamet Riyadi – Objek Penilaian
Stasiun Kereta Api Solo Balapan		Jalan Monginsidi – Jalan Gajah Mada – Jalan Honggowongso – Jalan Kebangkitan Nasional – Jalan Sutowijoyo – Jalan Brigjend Slamet Riyadi – Objek Penilaian

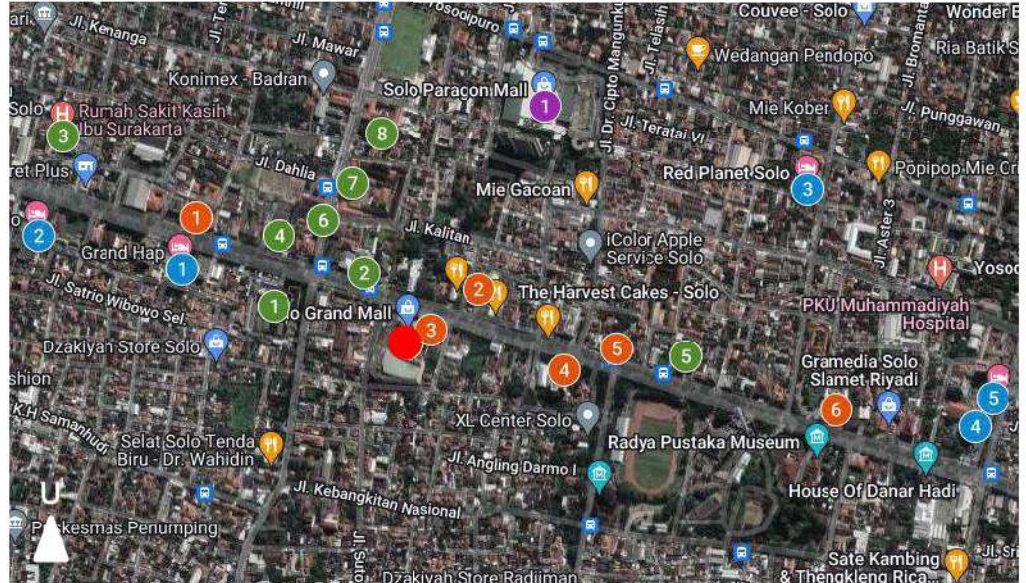
Dari	Warna Garis	Rute
Bandar Udara Internasional Adi Sumarmo		Jalan Mangu – Jalan Adi Sumarmo – Jalan A. Yani – Jalan Brigjen Slamet Riyadi – Objek Penilaian





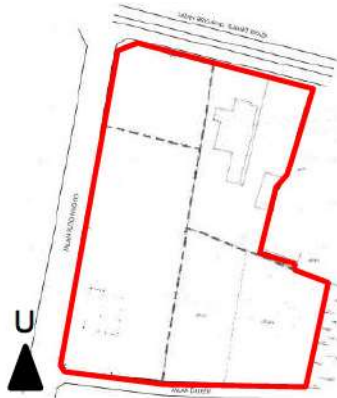
### Gambaran Lingkungan Sekitar

Di sekitar Objek Penilaian didominasi oleh pengembangan komersial berupa pusat perbelanjaan, perkantoran dan hotel.



- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: red;">●</span> <b>Objek Penilaian</b> | <span style="color: green;">●</span> <b>Fasilitas Publik &amp; Sosial</b> |
| <span style="color: blue;">●</span> <b>Hotel</b>          | 1. RST Slamet Riyadi (DKT)  |
| 1. Grand Hap Hotel  | 2. RS Gigi dan Mulut Pendidikan UMS                                       |
| 2. Megaland Hotel Solo                                    | 3. Satlantas Polresta Surakarta   |
| 3. Red Planet Solo  | 4. MAN 2 Surakarta  |
| 4. Novotel Solo   | 5. SMP Negeri 24 Surakarta  |
| 5. Ibis Styles Solo                                       | 6. SMP Negeri 25 Surakarta  |
| <span style="color: orange;">●</span> <b>Perkantoran</b>  | 7. SD Negeri Mangkubumen Lor No. 15                                       |
| 1. Bank Muamalat  | <span style="color: purple;">●</span> <b>Pengembangan Campuran</b>        |
| 2. Bank BNI   | 1. Solo Paragon Hotel & Mall  |
| 3. PT Jasa Raharja  |   |
| 4. Bank Mandiri   |   |
| 5. Bank Syariah Indonesia                                 |   |
| 6. Bank BRI   |   |

#### 4.0 Uraian Tapak



Tapak Objek Penilaian berbentuk menyerupai huruf L dengan luas tanah 11.964 meter persegi. Panjang tapak yang berbatasan dengan Jalan Brigjen Slamet Riyadi kurang lebih 80 meter, sedangkan yang berbatasan dengan Jalan Sutowijoyo kurang lebih 142 meter, dan yang berbatasan dengan Jalan Duren kurang lebih 105 meter persegi. Permukaan tapak secara umum datar dan kedudukan tapak lebih tinggi dengan jalan di muka Objek Penilaian. Saat ini, kondisi tapak adalah tanah matang dan berdiri bangunan pusat perbelanjaan di atasnya.

Tapak dibatasi oleh:

- sebelah utara : Jalan Brigjend Slamet Riyadi
- sebelah timur : Kantor PT Jasa Raharja dan Pemukiman
- sebelah barat : Jalan Sutowijoyo
- sebelah selatan : Jalan Duren

Berdasarkan informasi dari Dinas Tata Kota Surakarta, terdapat rencana pelebaran Jalan Duren di sebelah selatan Objek Penilaian kurang lebih selebar 0,5 meter. Dalam penilaian ini kami tidak memperhitungkan rencana pelebaran jalan tersebut karena belum adanya kepastian waktu implementasi pelebaran jalan tersebut dan diasumsikan akan diganti rugi oleh pemerintah.

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

#### 5.0 Dokumen Legalitas

Berdasarkan Salinan surat tanah yang diberikan, Objek Penilaian dilengkapi dengan 4 (empat) Sertipikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama PT Surya Persada Properti dengan uraian sebagai berikut:

No	Jenis dan No. Sertipikat Tanah	Tanggal Diterbitkan dan Tanggal Berakhir	Nomor dan Tanggal Gambar Situasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )
1	HGB No. 113	21 Januari 1997 20 Januari 2027	299/1997 20 Januari 1997	1.500
2	HGB No.114	21 Januari 1997 20 Januari 2027	300/1997 20 Januari 1997	4.410
3	HGB No.121	10 Mei 1997 06 Februari 2037	2259/1997 09 Mei 1997	3.358



No	Jenis dan No. Sertipikat Tanah	Tanggal Diterbitkan dan Tanggal Berakhir	Nomor dan Tanggal Gambar Situasi	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )
4	HGB No.135	27 Mei 2003 26 Mei 2043	165/Penumping/2003 07 Februari 2003	2.696
Jumlah				11.964

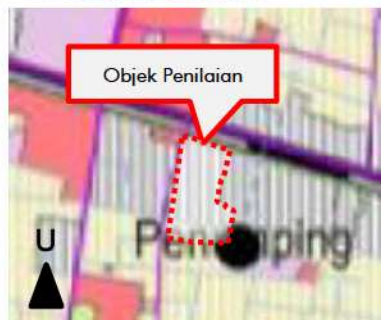
Berdasarkan informasi dari Pemberi Tugas, PT Surya Persada Properti merupakan SPC (*Spesial Purpose Company*) milik DIRE.

Kami tidak mengidentifikasi secara detail masing-masing batas bidang tanah dari daftar tersebut di atas. Namun demikian, berdasarkan peta rincian yang diberikan oleh Pemberi Tugas, kami mengerti bahwa Objek Penilaian terdiri dari bidang-bidang tanah yang bersambungan.

Kami mengerti bahwa HGB No. 113 dan 114 akan berakhir di tahun 2027. Dalam penilaian ini, kami mengasumsikan bahwa perpanjangan masa berlaku dapat diberikan dan kami telah memperhitungkan biaya perpanjangan masa berlaku HGB tersebut.

Kami tidak meneliti secara detail aspek hukum dari surat tanah yang dimiliki dan menyarankan agar menunjuk konsultan hukum independen untuk melakukannya. Untuk keperluan penilaian ini kami beranggapan bahwa Aset dimaksud telah dilengkapi dengan surat tanah yang sah secara hukum, dapat dialihkan dan bebas dari ikatan, tuntutan atau halangan apapun juga.

## 6.0 Perencanaan Kota



Sumber: Dinas Tata Kota Surakarta

Berdasarkan informasi dari Dinas Tata Kota Surakarta dan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surakarta No. 4 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surakarta 2021 – 2041, Objek Penilaian memiliki parameter pengembangan sebagai berikut:

Peruntukan	:	Perdagangan dan jasa
KDB	:	60%
KLB	:	18 (maksimum)
KDH	:	20%
Ketinggian Maksimum	:	30 lantai (124 meter)

### Perizinan

Bangunan Objek Penilaian dilengkapi dengan perizinan sebagai berikut:

#### Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

No.	No. IMB	Tanggal Dikeluarkan	Atas Nama	Peruntukan	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )
1	IMB No. 601/758/XII/03	3 Desember 2003	Willy Widodo Herlambang (pemilik lama properti)	Membangun Pusat Perbelanjaan	61.137
2	IMB No. 601/1107/L-05/IMB/X/2008	7 Oktober 2008	Tan Sujipto Herlambang (komisaris PT Bengawan Inti Kharisma)	Menambah Bangunan Ruang ATM	22,50
<b>Total</b>					<b>61.159,5</b>

#### Perizinan Lain

No.	No. Perizinan	Tanggal Dikeluarkan	Atas Nama
1	Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) No. 219/IPB/DTK/L/X/2004	15 Oktober 2004	PT Sarana Griya Prasarana Bangun, perusahaan milik Willy Widodo Herlambang (pemilik lama properti)
2	Izin Usaha Pusat Perbelanjaan (IUPP) No. 510.4/00021/L-05/IUPP/VIII/2015	15 Agustus 2015	PT Bengawan Inti Kharisma (pengelola properti)
3	Surat Keterangan Bangunan Gedung Laik Fungsi No. 640/279/L-05/SLE/V/2019	8 Mei 2019	DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia

Kami mengerti bahwa terdapat perbedaan luas bangunan antara Izin Mendirikan Bangunan (IMB) seluas 61.159,5 meter persegi dengan luas bangunan eksisting seluas 59.277 meter persegi. Dalam penilaian ini, kami menggunakan luas bangunan eksisting seluas 59.277 meter persegi.

Dalam penilaian ini, kami mengasumsikan bahwa Objek Penilaian tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang berkenaan dengan tata kota dan tata bangunan dan kami mengasumsikan bahwa Objek Penilaian dilengkapi dengan perijinan yang berhubungan dengan pengembangan dan operasional sebagai pusat perbelanjaan.

## 7.0 Uraian Bangunan dan Sarana Pelengkap

Objek Penilaian merupakan bangunan pusat perbelanjaan dengan total luas bangunan kotor kurang lebih 59.277 meter persegi dan selesai dibangun pada tahun 2004. Bangunan terdiri dari 5 lantai yang dilengkapi dengan basemen 1 lantai dan semi basemen 1 lantai.

### Spesifikasi Bangunan

Spesifikasi bangunan adalah sebagai berikut:

Item	Keterangan
Luas Bangunan Kotor	±59.277 m <sup>2</sup>
Jumlah Lantai	5 lantai dengan 1 lantai basemen dan 1 lantai semi basemen
Tahun Selesai Dibangun	2004
Tahun Renovasi	n/a
Konstruksi	Portal beton bertulang
Pondasi	Tiang pancang beton dengan <i>pile cap</i>
Konstruksi Atap	Slab beton bertulang, rangka baja
Penutup Atap	Spandek zinkalum
Langit-langit	Gypsum rangka hollow dicat untuk koridor dan <i>acoustic tile</i> rangka hollow dicat untuk kios
Dinding Luar	Fasade kaca <i>clear tempered</i> , dinding geser untuk area basemen
Dinding Dalam	Bata hebel diplester dan di cat
Jendela	n/a
Pintu	Panel kaca rangka aluminium untuk lobi, panel besi rangka besi untuk area tangga darurat dan area ME di basemen
Tangga	Struktur beton bertulang
Lantai	Homogenous tile ukuran 60x60 cm untuk koridor, keramik 30x30 cm untuk kios dan semen plur untuk basemen dan area parkir
Kondisi	Cukup

### Akomodasi Bangunan

Akomodasi masing-masing lantai digambarkan sebagai berikut:

Lantai	GFA (m <sup>2</sup> )	Area Parkir (m <sup>2</sup> )	GBA (m <sup>2</sup> )	NLA (m <sup>2</sup> )	Akomodasi
Basemen & Semi basemen	9.258	3.353	12.611	5.200	Gudang, area servis, <i>Anchor</i> , area parkir, ruang mesin, kantor <i>engineering</i>
Lantai Dasar	8.496	-	8.496	4.700	Area <i>tenant</i> dan area pameran
Lantai 1	8.096	-	8.096	4.775	Area <i>tenant</i> dan area servis
Lantai 2	7.730	-	7.730	4.859	Area <i>tenant</i> , area servis dan gudang
Lantai 3	5.724	2.139	7.863	3.666	Area <i>tenant</i> , area servis, area pameran, gudang dan area parkir
Lantai Mezzanine, lantai 4, dan lantai 4A	8.668	4.878	13.545	3.226	Area <i>tenant</i> , area servis dan area parkir
Lantai 5	936		936	56	Area parkir terbuka, gudang pengelola, gudang
<b>Total</b>	<b>48.908</b>	<b>10.370</b>	<b>59.277</b>	<b>26.482</b>	



**Sarana pelengkap**

Deskripsi	Kuantiti	Spesifikasi	Kondisi
Jalan	±321 m <sup>2</sup>	Paving	Cukup
Pagar	±825 m	Bata hebel diplester	Cukup

**Foto**



*Objek Penilaian*



*Drop off*



*Penyewa Anchor*



*Penyewa Specialty*



*Island*



*ATM*



Lantai Dasar



Lantai 1



Lantai 2



Lantai 3



Lantai 4



Lantai Atap

## 8.0 Fasilitas dan Utilitas

Pada saat inspeksi, Objek Penilaian dilengkapi dengan fasilitas sebagai berikut:

No.	Deskripsi	Total Unit	Unit	Penyedia / Merek	Kapasitas	Tahun Instalasi	Kondisi
1	Instalasi Listrik	1	Set	PT PLN (Persero)	4.330 kVA	2004	Sangat Baik
2	Generator Set	1	Unit	Mitsubishi	1.000 kVA	2004	Baik
3	Generator Set	2	Unit	Mitsubishi	1.250 kVA	2004	Baik
4	Generator Set	1	Unit	Mitsubishi	250 kVA	2004	Baik
5	Tanki Solar	1	Unit	-	1.000 Liter	2004	Cukup
6	Tanki Solar	1	Unit	-	2.000 Liter	2004	Cukup
7	Trafo	2	Unit	Trafindo	2.500 kVA	2004	Cukup
8	Trafo	1	Unit	Trafindo	2.000 kVA	2004	Cukup
9	Lift Penumpang	2	Unit	Hyundai	1.350 kg	2004	Cukup
10	Lift Barang	3	Unit	Hyundai	1.600 kg	2004	Cukup
11	Escalator	10	Unit	Hyundai	9000 orang/jam	2004	Cukup
12	Travelator	2	Unit	Hyundai	9000 orang/jam	2004	Cukup
13	AC Split	15	Unit	Daikin	2.5 PK	2004	Cukup
12	Chiller Mall	2	Unit	McQuay	591 TR	2004	Cukup
13	Chiller MDS	2	Unit	McQuay	280 TR	2004	Cukup
14	CT Mall	2	Unit	Kuken	738,75 TR	2004	Cukup
15	CT MDS	2	Unit	Kuken	350 TR	2004	Cukup
16	AHU	1	Set	-	1.443 TR	2004	Cukup
17	CWP Mall	2	Unit	ITT B&G	45 kW	2004	Cukup
18	CHWP Mall	2	Unit	ITT B&G	18,5 kW	2004	Cukup
19	CWP MDS	2	Unit	ITT B&G	37 kW	2004	Cukup
20	CHWP MDS	2	Unit	ITT B&G	15 kW	2004	Cukup
21	Make Up Water Pump	2	Unit	ITT B&G	2 & 5 HP	2004	Cukup
22	Submersible Sewage Pump	3	Unit	Ebara	1,5 kW	2004	Cukup
23	Sewage Pump	3	Unit	Ebara	0,5 kW	2004	Cukup
24	Sumpit Pump	3	Unit	Ebara	0,82 kW	2004	Cukup
25	Transfer Pump	3	Unit	Ebara	11 kW	2004	Cukup
26	Booster Pump	3	Unit	Ebara	1,5 kW	2004	Cukup
27	Grease Trap Pump	2	Unit	Ebara	3,7 kW	2004	Cukup
28	Deepwell Pump	2	Unit	Ebara	3,7 kW	2004	Cukup
29	Roof Tank	2	Unit	Marifig	45 m <sup>3</sup>	2004	Cukup
30	Diesel Pump	1	Unit	Clarke	90 kW	2004	Cukup
31	Electric Pump	1	Unit	Western Lc	90 kW	2004	Cukup
32	Jockey Pump	1	Unit	Western Lc	7,5 kW	2004	Cukup
33	CCTV	1	Set	-	48 Kamera	2004	Cukup
34	BAS	1	Set	-	-	2004	Cukup
35	Fire Alarm	1	Set	-	-	2004	Cukup

Kami mengerti bahwa kapasitas generator set lebih kecil dibandingkan dengan kapasitas listrik dari PT PLN (Persero).



## 9.0 Kinerja Operasional

Data historikal kinerja keuangan Objek Penilaian selama 5 tahun terakhir dengan rincian sebagai berikut:

(dalam Juta Rupiah)

Deskripsi	2019	%	2020	%	Δ	2021	%	Δ	2022	%	Δ	2023	%	Δ
Tingkat Hunian	93,99%		86,13%			61,14%			73,34%			78,65%		
<b>Pendapatan</b>														
Pendapatan Sewa	25.693	82,31%	20.911	90,84%	-18,61%	14.946	96,06%	-28,53%	14.828	96,01%	-0,78%	17.693	93,90%	19,32%
Pendapatan Sewa Atrium	3.600	11,53%	725	3,15%	-79,86%	83	0,53%	-88,60%	149	0,97%	80,49%	534	2,83%	257,84%
Pendapatan Parkir	1.920	6,15%	439	1,91%	-77,13%	230	1,43%	-47,59%	319	2,07%	38,73%	323	1,71%	1,08%
Revenue Sharing	-	0,00%	945	4,11%	0,00%	300	1,93%	-68,25%	148	0,96%	-50,65%	293	1,55%	97,87%
<b>Total Pendapatan</b>	<b>31.213</b>	<b>100,00%</b>	<b>23.020</b>	<b>100,00%</b>	<b>-26,25%</b>	<b>15.559</b>	<b>100,00%</b>	<b>-32,41%</b>	<b>15.445</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,73%</b>	<b>18.842</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,00%</b>
<b>Biaya</b>														
Biaya Asuransi	711	2,28%	711	3,09%	0,00%	714	4,59%	0,49%	728	4,72%	1,96%	728	3,87%	0,00%
Biaya PBB	495	1,58%	495	2,15%	0,00%	445	2,86%	-10,00%	495	3,2%	11,11%	495	2,63%	0,00%
<b>Total Biaya</b>	<b>1.206</b>	<b>3,86%</b>	<b>1.206</b>	<b>5,24%</b>	<b>0,00%</b>	<b>1.160</b>	<b>7,45%</b>	<b>-3,82%</b>	<b>1.223</b>	<b>7,92%</b>	<b>5,47%</b>	<b>1.223</b>	<b>6,49%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Pendapatan Bersih</b>	<b>30.007</b>	<b>96,14%</b>	<b>21.815</b>	<b>94,76%</b>	<b>-27,30%</b>	<b>14.399</b>	<b>92,55%</b>	<b>-33,90%</b>	<b>14.222</b>	<b>92,08%</b>	<b>-1,23%</b>	<b>17.619</b>	<b>93,51%</b>	<b>23,89%</b>

- Tingkat hunian mengalami peningkatan dari 73,34% pada tahun 2022 menjadi 78,65% pada tahun 2023 dikarenakan adanya penyewa baru (Teleperformance) yang masuk menempati lebih dari setengah lokasi dari *anchor tenant* yang kosong;
- Pendapatan sewa atrium mengalami peningkatan hingga 257,84% pada tahun 2023 dikarenakan kondisi yang sudah kembali membaik sejalan dengan peningkatan pengunjung mal;
- Dibandingkan dengan tahun 2022, pendapatan parkir pada tahun 2023 naik sedikit sebesar 1,08%;
- Secara umum, total pendapatan di tahun 2023 naik sebesar 22,00% dibanding tahun 2022. Selain itu, pendapatan bersih juga mengalami kenaikan sebesar 23,89% dibanding tahun 2022.

Kami hanya mendapatkan kinerja operasional untuk DIRE sehingga pendapatan yang diterima hanya dari pendapatan sewa termasuk *revenue sharing*, sewa atrium (pameran) dan parkir, sementara biaya yang dikeluarkan hanya asuransi dan pajak bumi dan bangunan.

Pendapatan servis dan biaya operasional tidak diperhitungkan karena pengoperasian SGM menjadi tanggung jawab Pengelola yaitu PT Bengawan Inti Kharisma, sehingga pendapatan servis (termasuk penentuan besarnya tarif biaya servis) diasumsikan menjadi hak Pengelola, bukan menjadi hak Pemberi Tugas.

Berdasarkan Perjanjian Perubahan Ketiga atas Perjanjian Manajemen Properti antara DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dan PT Bengawan Inti Kharisma tanggal 28 November 2021, bahwa DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia sebagai pemilik dari SGM dan PT Bengawan Inti Kharisma sebagai manajer properti untuk pengoperasian SGM.

#### Rincian penyewa

Berikut ini merupakan tingkat hunian SGM per 31 Desember 2023:

Tipe Penyewa	NLA (m <sup>2</sup> )	Tersewakan (m <sup>2</sup> )	Kosong (m <sup>2</sup> )	Tingkat Hunian (%)
<i>Anchor Tenant</i>	14.649	14.046	603	95,88%
<i>Specialty</i>	10.043	6.025	4.018	59,99%
<i>Island</i>	1.207	508	699	42,07%
<i>ATM</i>	65	25	40	38,54%
Gudang	518	225	293	43,41%
<b>Jumlah</b>	<b>26.482</b>	<b>20.829</b>	<b>5.653</b>	<b>78,65%</b>

Daftar profil penyewa per 31 Desember 2023, rata-rata sewa kontraktual per lantai adalah sebagai berikut:

Tipe / Lantai	NLA (m <sup>2</sup> )	Harga sewa (Rp/m <sup>2</sup> /bulan)		Weighted Average Harga Sewa (Rp/m <sup>2</sup> /bulan)	Kategori
		Min	Max		
<i>Anchor Tenant</i>	14.046	39.000	67.000	58.000	Department Store, fashion, leisure & entertainment, Fashion, services
<i>Basement</i>	25	83.000	83.000	83.000	others, F&B
Lantai Dasar	1.655	67.000	189.000	85.000	books, gifts, hobbies, electronics, IT, Gadgets, F&B, Fashion, JWO, leisure & entertainment, Services, shoes, bags, accessories, health, beauty & P Care
Lantai 1	891	13.000	699.000	168.000	books, gifts, hobbies, F&B, fashion, health, beauty & P Care, JWO, shoes, bags, accessories, sports related
Lantai 2	1.541	11.000	389.000	160.000	books, gifts, hobbies, fashion, shoes, bags, accessories, F&B
Lantai 3	1.591	55.000	355.000	146.000	JWO, Electronics, IT, Gadgets, F&B, books, gifts, hobbies
Lantai 4	289	14.000	360.000	40.000	F&B, Leisure & Entertainment 1

Tipe / Lantai	NLA (m <sup>2</sup> )	Harga sewa (Rp/m <sup>2</sup> /bulan)		Weighted Average Harga Sewa (Rp/m <sup>2</sup> /bulan)	Kategori
		Min	Max		
Lantai 5	32	917.000	5.958.000	1.635.000	Services
Island	508	11.000	1.601.000	409.000	books, gifts, hobbies, F&B, fashion, health, beauty & P Care, JWO, shoes, bags, accessories, sports related
ATM	25	888.000	1.807.000	1.056.000	ATM
Gudang	225	23.000	33.000	8.000*	Gudang
<b>Total</b>	<b>20.829</b>			<b>90.000</b>	

\*rata-rata tertimbang harga sewa rendah karena beberapa penyewa tidak membayar sewa

Berdasarkan rata-rata tertimbang dari harga sewa, Lantai 5 memiliki rata-rata harga sewa tertinggi dibanding dengan kategori yang lain sebesar Rp1.635.000,-/m<sup>2</sup>/bulan dikarenakan lantai tersebut didominasi oleh penyewa untuk penggunaan *repeater* sinyal telpon selular yang memiliki harga sewa yang tinggi dan diikuti oleh ATM sebesar 1.056.000,-/m<sup>2</sup>/bulan. Gudang memiliki rata-rata harga sewa terendah sebesar Rp8.000,-/m<sup>2</sup>/bulan. Hal ini dikarenakan beberapa penyewa gudang yang tidak membayar sewa.

Daftar penyewa berdasarkan kategori dan lokasi adalah sebagai berikut:

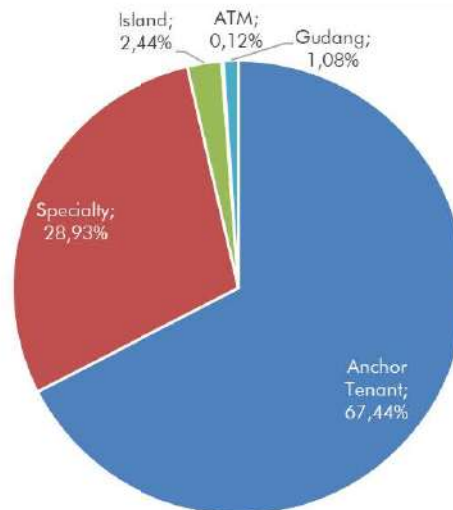
No	Lantai	Kategori	Nama Brand
1	Basemen	Anchor	Teleperformance
		Tenant	
		F&B	Teritory Coffee
2	Lantai Dasar	Anchor	Matahari Department Store
		Tenant	
		F&B	J.CO, Asia Bakery, KFC, Ex. Popeye, Mako
			West Time, AFC, Ex. Funny Rabbit, Citra Busana, Ex. Zie Collection, Kadrew
		Fashion	Bali Spa, Putri Mulya, Ex. Marcell, Baladewa, View Watch, Jihan Fashion Muslim, Ex. Nurulliza
		JWO	Aksel Jam, Optik Pranoto, Dafa Arloji, Optik Internasional, Atlas Optik, Femee Wear
		Books, Gifts, Hobbies	Sampurna Foto, CD House, Ex. Semut, Meta
		Health, Beauty & P Care	Monca Nailart, Guardian
		Shoes, Bags, Accessories	Ex. Semut, Queen
		Leisure & Entertainment	Fantasy Kingdom
		Electronics, IT, Gadgets	Volta Oto
		Island	Ex. Bag and Beyond, Grosir Fashion, Trixie, Gilang Toys, Riyana Batik, Safirah, Dika Bakery, JNE, Bintang Sunglass
		ATM	ATM OCBC NISP, ATM Mega, ATM CIMB Niaga, ATM BNI, ATM Mandiri, ATM BRI, ATM Bank Jateng



No	Lantai	Kategori	Nama Brand
3	Lantai 1	Anchor Tenant	Matahari Department Store
		F&B	Janji Jiwa
		Fashion	House of Tabitha, Cotton Candy, Loly Lixie, Asha Collection, Bra House, Toys Star, Pine Oakio, Alga Kids, Yoyo Toys
		Books, Gifts, Hobbies	Fs Model, Heart Accessories, Grande, J-Box
		Health, Beauty & P Care	Moci Nailart, Yasmine Beauty, Salon Johnny Andrian
		JWO	JM Top Optik, Mas Semar, Aqila Jam, Batik Bramantyo
		Shoes, Bags, Accessories	Famous, Planet Ocean, Laviola
		Sports Related	Sport Station
		Storage	Gudang Sport Station
		Island	SKA Sofflense, Waka Train, Galery Silver
4	Lantai 2	Anchor Tenant	Matahari Department Store, Number-61, Amazone
		Fashion	My Style, Alexis
		Shoes, Bags, Accessories	Gabino
		Books, Gifts, Hobbies	Timeless, Rio Photobox, Mr. DIY, Miniso, Pastel, Stroberi, Itoya Photo Self
		Island	Chick Fam, Beluga, Spex Symbol, Zona Car, Fams Solutions, Little Zoo, Herboris, Roujee Bag
		Storage	Gudang Miniso
		F&B	Café Tong Tji
5	Lantai 3	Anchor Tenant	Timezone, Superland
		F&B	Mendoan Banyumas, Kedai Enak Food, Seblak Asgar, Tong Tji, S Chick, Moen-Moen Steak, Ex. Nasi Bakar Mak Siti, Warung Mbok Marni, Kedai Katsu, Seblak Asmr, Italian Delight, Mie Keprabon, Mie Horizon, Ayam Kres, Bakso Oshin Laris, Kopi Koceng, Ayam Malioboro, Cwie Mie / Oam, Sop Pecok, Jinju Eatery, Roti Boy, Cfc, Nasgor 69 & Ayam Pak Mo, Penyetan Cuk, Ayam Panggang Im In Love, Kulit Lover, Ayam Penyet Pio, Dapur Solo, Sego Tampah, Priyayi, Dinastea, Cik-Cik, Warung Mbak Kalis, Selat Viens, Eksa Komputer, Kartika Aksesoris, Dual Komputer, Benua Cell, Samsung Service, Dewi Sri Cell, Rinjani Sell, Alpacino Cell, Raya Cell, Diinami Store, Galery,
		Leisure & Entertainment	Waka Playland
		Island	Inbox Cafee, Steak Rempah, Roti Boy, Nasgor 69 & Ayam Pak Mo, Sego Tampah, CFC, Arum Manis, Cik-Cik, Dinastea, Pluffy Pancake, Caifu, Solo Steak, Pempek Farina, S Chick, Moen-Moen Steak, Baso Aci Akang, Ayam Panggang Im In Love, Raket Chicken, Kedai Katsu, Cwie Mie, Memey Dimsum, Kopi Koceng, RM Priyayi, Seblak ASMR, Italian Delight, Tong Tji, Warung Mbak Kalis, Ayam Keprabon, Seblak Parahayangan, Warung Mbok Marni, Mie Keprabon, Mie Horizon, Sop Pecok, Selat Viens, Ayam Kres

No	Lantai	Kategori	Nama Brand
6	Lantai 4	Anchor Tenant	Cinema XXI
		F&B	Dapur Bakmi Bu Wahyu, Saudara Dekatz, Sanack Saodara
		Leisure & Entertainment	GRSB
		Island	Penthol Solo, Kampoeng Solo, The Dandang
		Gudang	Gudang Mako, Rinse Carwash
7	Lantai 4A	Gudang	Gudang JCO
8	Lantai 5	Services	Smart IBS, Repeater Telkomsel, Repeater XL, 3, Repeater Indosat

**Distribusi Profil Penyewa (% dari Total NLA)**  
(dalam meter persegi)



Luas NLA didominasi penyewa kategori *anchor tenant* dan *specialty* sebesar 67,44% dan 28,93%, terendah adalah kategori ATM sebanyak 0,12%. Penyewa *anchor tenant* sebesar 67,44%. Komposisi area ini relatif umum pada pusat perbelanjaan yang biasanya berkisar antara 60-70% dari total luas NLA.

**Berdasarkan Tipe Penyewa per Lantai (m<sup>2</sup>)**

Lantai	Basemen	G	1	2	3	4	4A	5	Total
Anchor	3.970	2.279	2.343	2.204	1.448	1.802	0	0	14.046
Tenant	28,27%	16,23%	16,68%	15,69%	10,31%	12,83%	0,00%	0,00%	67,44%
Specialty	25	1.644	902	1.541	1.591	289	0	32	6.025
	0,42%	27,28%	14,97%	25,58%	26,41%	4,80%	0,00%	0,54%	28,93%
Island	0	75	16	86	317	14	0	0	508
	0,00%	14,72%	3,20%	16,91%	62,51%	2,66%	0,00%	0,00%	2,44%
ATM	0	25	0	0	0	0	0	0	25
	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,12%
Gudang	0	0	0	61	15	112	37	0	225
	0,00%	0,00%	0,00%	27,04%	6,67%	49,95%	16,34%	0,00%	1,08%
<b>Total Luas Tersewakan</b>	<b>3.995</b>	<b>4.023</b>	<b>3.261</b>	<b>3.892</b>	<b>3.372</b>	<b>2.217</b>	<b>37</b>	<b>32</b>	<b>20.829</b>
<b>Total NLA</b>	<b>5.200</b>	<b>4.700</b>	<b>4.775</b>	<b>4.859</b>	<b>4.366</b>	<b>2.489</b>	<b>37</b>	<b>56</b>	<b>26.482</b>
<b>Tingkat Hunian</b>	<b>76,84%</b>	<b>85,58%</b>	<b>68,28%</b>	<b>80,10%</b>	<b>77,24%</b>	<b>89,07%</b>	<b>100,00%</b>	<b>58,00%</b>	<b>78,65%</b>

Berdasarkan posisi lantai dan luasan, tingkat hunian didominasi oleh penyewa yang berada di lantai 4A sebesar 37 meter persegi (100,00%), lantai 4 sebesar 2.217 meter persegi (89,07%) dan lantai dasar sebesar 4.023 meter persegi (85,58%).

**Berdasarkan Masa Berakhir Sewa**

(dalam meter persegi)

	2024	2025	2026	2027	2028
Anchor Tenant	1.325	2.055	5.947	2.842	1.876
Basemen	25	-	-	-	-
Lantai Dasar	10	1.315	227	104	-
Lantai 1	210	312	368	-	-
Lantai 2	559	234	748	-	-
Lantai 3	1.084	508	-	-	-
Lantai 4	25	5	-	259	-
Lantai 5	20	6	-	-	6
Island	357	106	46	-	-
ATM	7	18	-	-	-
Gudang	156	-	37	32	-
<b>Total</b>	<b>3.778</b>	<b>4.559</b>	<b>7.373</b>	<b>3.237</b>	<b>1.882</b>

Berdasarkan masa berakhir sewa, sebagian besar kontrak sewa akan berakhir pada tahun 2026 seluas 7.373 meter persegi, sedangkan untuk *anchor tenant* seluas 5.947 meter persegi akan berakhir tahun 2026. *Weighted Average Lease of Expiry* (WALE) Objek Penilaian adalah 2,75 tahun.



#### Profil Penyewa Berdasarkan Masa Sewa

Masa Sewa Berakhir (Bulan)	Unit	%	m <sup>2</sup>	%
>=0 <=12	94	33,81%	1.802	8,65%
>12 <=24	25	8,99%	1.593	7,65%
>24 <=36	17	6,12%	1.414	6,79%
>36 <=60	21	7,55%	14.794	71,02%
>60 ANCHOR	121	43,53%	1.226	5,89%
<b>Total</b>	<b>278</b>	<b>100,00%</b>	<b>20.829</b>	<b>100,00%</b>

Berdasarkan periode atau masa sewa, *anchor tenant* dengan masa sewa lebih dari 36 sampai 60 bulan memiliki porsi yang cukup dominan terhadap komposisi total yaitu sebesar 71,02% dan diikuti oleh *tenant* dengan masa sewa 0 sampai 12 bulan sebesar 8,65%.

#### Profil Penyewa Berdasarkan Tipe Produk

	NLA (sqm)	%
<i>ATM</i>	25	0,12%
<i>Department Store</i>	4.622	22,19%
<i>Electronics, IT, Gadgets</i>	329	1,58%
<i>F&amp;B</i>	2.351	11,29%
<i>Fashion</i>	1.615	7,75%
<i>Books, Gifts, Hobbies</i>	1.358	6,52%
<i>Health, beauty &amp; P Care</i>	271	1,30%
<i>JWO</i>	251	1,20%
<i>Leisure &amp; Entertainment</i>	5.262	25,27%
<i>Shoes, Bags, Accessories</i>	228	1,10%
<i>Sports Related</i>	283	1,36%
<i>Services</i>	4.009	19,25%
Gudang	225	1,08%
<b>Sub Total</b>	<b>20.829</b>	<b>100,00%</b>

Berdasarkan tipe produk yang terdapat di Solo Grand Mall, mayoritas penyewa adalah *Leisure & Entertainment* sebesar 25,27%, *Department Store* sebesar 22,19%, dan *Services* sebesar 19,25% dari total NLA.

### Casual Leasing

Pada 31 Desember 2023, total luas untuk *casual leasing* sebesar 814 meter persegi, dengan rincian sebagai berikut:

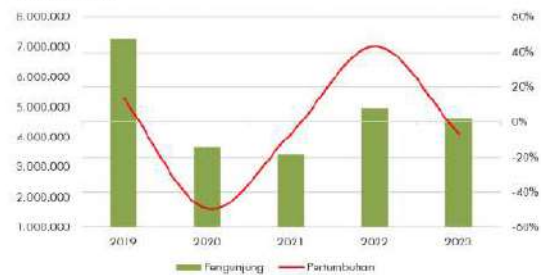
Lantai	NLA (sqm)	Rental Rate (Rp/sqm/day)
Basemen	15	16.500 – 20.000
Lantai Dasar	704	13.500 – 32.500
Lantai 1	27	5.000
Lantai 2	34	17.500 – 20.000
Lantai 3	34	16.000 – 20.000
<b>Total</b>	<b>814</b>	

### Analisis Pengunjung

Pengunjung mulai menurun secara signifikan sejak tahun 2020 sebesar 49,3% menjadi 3.673.649 orang karena adanya Pandemi COVID-19 di bulan Maret 2020. Penurunan pengunjung berlanjut di tahun 2021 sebesar 6,2% menjadi 3.447.277 orang dikarenakan kebijakan PPKM yang mengakibatkan operasional mal ditutup sementara.

Pada tahun 2022 kondisi pandemi telah membaik sehingga pengunjung mulai kembali meningkat sebesar 43,6% dibandingkan tahun 2021 yang tercatat sebanyak 4.948.875 orang. Jumlah pengunjung pada tahun 2023 mengalami penurunan sebesar 6,53% dibandingkan dengan tahun sebelumnya menjadi 4.625.709 orang.

Jumlah Pengunjung Solo Grand Mall 2019 - 2023

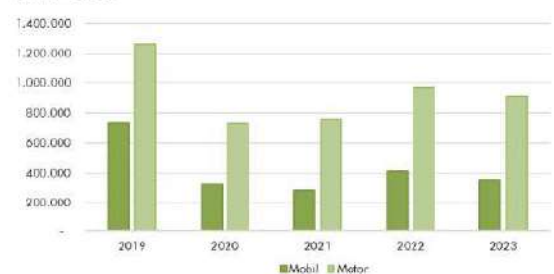


### Analisis Kendaraan

Kapasitas parkir adalah 519 lot untuk mobil dan 2.000 lot untuk motor. Jumlah mobil pada tahun 2021 terus mengalami penurunan menjadi 284.262 atau menurun sebesar 11,9%, namun terjadi peningkatan di jumlah motor sebesar 3,7% atau menjadi 756.142 motor. Jumlah kendaraan mobil dan motor

mengalami peningkatan di tahun 2022 sebesar 45,0% dan 28,4% menjadi 412.170 untuk mobil dan 970.636 motor dikarenakan meredanya pandemi COVID-19 yang disebabkan melonggarnya PPKM. Pada tahun 2023, jumlah mobil dan motor tercatat di 357.604 dan 916.214 atau mengalami penurunan sebesar 13,2% dan 5,6%.

Jumlah Kendaraan di Solo Grand Mall 2019 - 2023



### Perjanjian Manajemen Properti

Perjanjian Perubahan Kelima atas Perjanjian Manajemen Properti antara DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dan PT Bengawan Inti Kharisma tanggal 13 Oktober 2023 dengan rincian sebagai berikut:

No	Keterangan	Deskripsi
1	Pemilik	DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia ("DIRE")
2	Pengelola	PT Bengawan Inti Kharisma ("BIK") DIRE: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Menyediakan dana yang dibutuhkan untuk Rencana Tahunan dan membayar imbalan sebesar 2% per tahun dari total pendapatan setelah dikurangi biaya-biaya yang dikeluarkan oleh DIRE untuk mendapatkan total pendapatan, termasuk namun tidak terbatas pada biaya PBB, biaya asuransi, biaya retribusi parkir kepada instansi terkait dan biaya kontraktor parkir.</li> <li>- Membayar imbalan jasa pemasaran sebesar 1% dari nilai sewa yang dibayar oleh penyewa untuk pemasaran yang dilakukan oleh tim pemasaran BIK untuk tenant baru yang menandatangani perjanjian sewa. Untuk mengurangi keraguan hal ini tidak berlaku untuk perpanjangan sewa SGM, tidak berlaku untuk <i>tenant</i> yang kemudian melakukan perubahan sewa SGM, perubahan ganti nama pemilik/pengalihan atas perjanjian sewa. Perhitungan imbalan tidak memperhitungkan nilai <i>service charge</i> dan tidak termasuk penyewaan areal pameran;</li> <li>- Memberikan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pengurusan perizinan;</li> <li>- Menyimpan dan mendokumentasikan semua dokumen-dokumen asli atas nama DIRE yang berkaitan dengan SGM;</li> </ul>
3	Hak & Kewajiban	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Membayar dan melaporkan Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penghasilan yang terutang atas hasil sewa SGM.</li> </ul> BIK: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Menyusun, membentuk dan menerapkan sistem operasional SGM, konsep, kebijakan yang diperlukan sehubungan dengan pengoperasian, pengelolaan, pemeliharaan, promosi dan pencarian calon penyewa;</li> <li>- Memproses dan memperpanjang seluruh izin yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan pengoperasian atas SGM;</li> <li>- Mempersiapkan dan menyerahkan laporan keuangan bulanan, triwulanan, tahunan, dan laporan kegiatan operasional bulanan serta mempersiapkan dokumen untuk pembayaran pajak bulanan yang dibayar DIRE;</li> <li>- Melakukan penagihan kepada penyewa atas kewajiban pembahayaran sewa di SGM dan disetorkan kepada DIRE;</li> <li>- Melakukan perawatan dan perbaikan SGM;</li> <li>- Membuat dan mengusulkan Rencana Tahunan;</li> <li>- Melakukan promosi kepada pengunjung SGM untuk menginformasikan kegiatan di SGM.</li> </ul>
4	Jangka Waktu	27 November 2023 sampai dengan 27 November 2024



## 10.0 Komentor Pasar

### 10.1 Gambaran Ekonomi Makro Indonesia

#### Produk Domestik Bruto (PDB)

Ekonomi Indonesia pada triwulan keempat tahun 2023 (TW4 2023) tumbuh sebesar 5,04% (y-o-y) dengan total nilai PDB sebesar Rp3.140 triliun. Total PDB pada tahun 2023 mencapai Rp12.301 triliun dan PDB per Kapita sebesar Rp75 juta. Pertumbuhan ini didukung oleh peningkatan ekspor, investasi dan dampak positif dari aktivitas-aktivitas yang dilaksanakan terkait dengan Pemilu Presiden.

Nilai dan Pertumbuhan PDB ADHK 2010 (TW4 2019-TW4 2023)



Sumber: BPS, Bank Indonesia

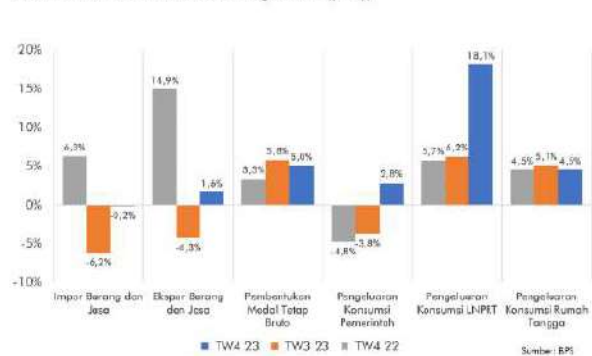
Pertumbuhan ekonomi ini juga didukung terutama oleh sektor Industri Pengolahan yang merupakan sektor dengan

Deskripsi	TW3 23	TW4 23
PDB (Rp triliun)	3.125	3.140
Pertumbuhan (q-o-q)	1,60%	0,45%
Pertumbuhan (y-o-y)	4,94%	5,04%

kontribusi terbesar kepada PDB dan tercatat tumbuh sebesar 4,07% (y-o-y). Indeks PMI Manufaktur pada akhir TW4 2023 tercatat sebesar 52,2. Hal ini sekaligus mencatatkan ekspansi industri berturut-turut selama 29 bulan terakhir yang memberikan indikasi bahwa industri pengolahan terus tumbuh.

Sektor-sektor yang memberikan kontribusi terbesar yaitu sektor Industri Pengolahan, sektor Perdagangan dan sektor Agrikultur terus tumbuh positif secara tahunan. Ketiga sektor tersebut menyumbangkan sekitar 45,97% kepada PDB.

Pertumbuhan PDB Berdasarkan Pengeluaran (y-o-y)



Sumber: BPS

Semua sektor secara tahunan mencatatkan pertumbuhan positif. Sektor Transportasi dan Pergudangan mencatatkan pertumbuhan tertinggi yaitu sebesar 10,33% (y-o-y) sementara sektor Industri Pengolahan merupakan

Sektor	TW3 23	TW4 23
Nilai Tertinggi	Industri Pengolahan	Industri Pengolahan
Nilai (Rp triliun)	637,6	640,8
Pertumbuhan Tertinggi	Transportasi & Pergudangan	Transportasi & Pergudangan
Pertumbuhan (y-o-y)	14,74%	10,33%

sektor dengan kontribusi terbesar kepada total PDB dengan porsi mencapai 20,3%.

Secara triwulanan, ekonomi tumbuh sebesar 0,45% (q-o-q), lebih rendah jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya yang tumbuh sekitar 1,60% (q-o-q). Pertumbuhan yang lebih lambat ini dikarenakan ada 2 sektor dari total 17 sektor yang secara triwulanan mengalami pertumbuhan negatif dan ada 7 sektor lainnya mengalami perlambatan pertumbuhan dibandingkan dengan triwulan sebelumnya.

Berdasarkan pengeluaran, Konsumsi Rumah Tangga (RT) melanjutkan pertumbuhannya pada TW4 2023 dan tercatat tumbuh sebesar 4,5% (y-o-y) secara tahunan, sedikit lebih rendah jika dibandingkan dengan pertumbuhan pada TW3 2023. Konsumsi RT yang berkontribusi sekitar 52,7% kepada PDB, secara triwulanan naik sekitar 1,58% (q-o-q) yang berarti lebih tinggi secara signifikan jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya yang turun sebesar 0,46% (q-o-q).

Secara geografis, provinsi-provinsi di pulau Maluku dan Papua mencatatkan pertumbuhan ekonomi tertinggi jika dibandingkan dengan provinsi di pulau lainnya pada TW4 2023 dengan tingkat pertumbuhan sebesar 6,94% (y-o-y). Ekonomi Pulau Jawa, yang memberikan kontribusi terbesar kepada PDB (57,05%), tumbuh sekitar 4,96% (y-o-y).

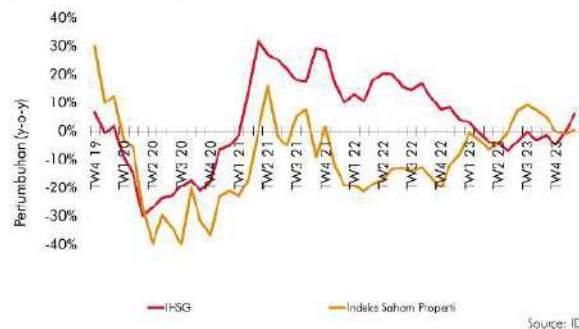
### IHSG dan Saham Properti

Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) pada TW4 2023 ditutup pada level 7.272,80. IHSG pada TW4 2023 naik sekitar 6,16% (y-o-y) jika dibandingkan dengan TW4 2022 dan meningkat secara triwulanan sebesar 4,80% (q-o-q).

Indeks Saham Properti secara triwulanan turun sebesar 0,97% (q-o-q) namun naik secara tahunan kurang lebih sekitar 0,41% (y-o-y) jika dibandingkan dengan TW4 2022.

Transaksi dari investor asing selama TW4 2023 mencatatkan net jual sekitar Rp0,95 triliun, lebih baik jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya yang mencatatkan net jual sebesar Rp21,5 triliun.

Pertumbuhan IHSG & Indeks Saham Properti (TW4 2019-TW4 2023)



Deskripsi	TW3 23	TW4 23
<b>IHSG</b>	6.939,89	7.272,80
Pertumbuhan (q-o-q)	4,17%	4,80%
Pertumbuhan (y-o-y)	-1,43%	6,16%
<b>Indeks Saham Properti</b>	721,20	714,18
Pertumbuhan (q-o-q)	-0,80%	-0,97%
Pertumbuhan (y-o-y)	5,00%	0,41%



### Nilai Tukar

Nilai tukar Rupiah terhadap Dolar AS pada TW4 2023 terapresiasi secara triwulanan kurang lebih sebesar 0,31% (q-o-q) dan secara tahunan sebesar 0,98% (y-o-y). Nilai tukar Rupiah terdepresiasi pada bulan Oktober 2023 sebelum mulai terapresiasi pada bulan Nopember dan Desember dan tutup pada level Rp15.439 per Dolar AS pada akhir TW4 2023. Meningkatnya investasi asing yang masuk ke Indonesia dan prospek ekonomi yang positif telah memperkuat nilai tukar Rupiah yang dalam triwulan ini dimulai pada bulan November 2023.

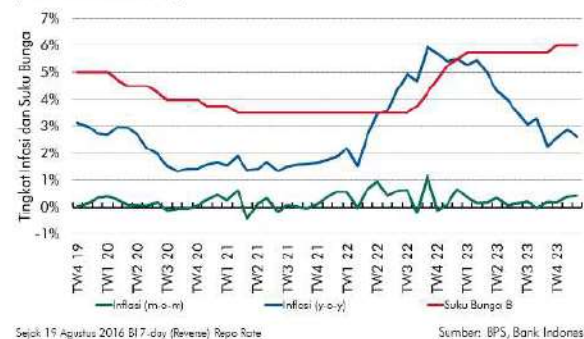
Nilai Tukar Rupiah dan IHSG (TW4 2019-TW4 2023)



### Tingkat Inflasi dan Suku Bunga BI

Tingkat inflasi pada akhir TW4 2023 tercatat sekitar 2,61% (y-o-y), lebih tinggi jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya dengan tingkat inflasi sebesar 2,28% (y-o-y). Tingkat inflasi terus berada dibawah 5% (y-o-y) sejak Maret 2023.

Tingkat Inflasi dan Suku Bunga BI (TW4 2019-TW4 2023)

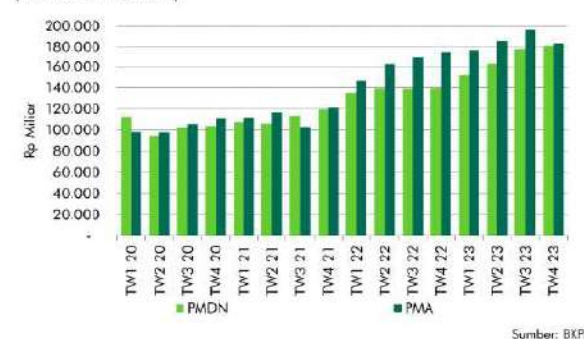


Pada TW4 2023, Bank Indonesia (BI) menaikkan BI 7 Day (Reverse) Repo Rate dari 5,75% menjadi 6,00% pada Oktober. Kebijakan tersebut diyakini efektif untuk memperkuat dan menstabilkan Rupiah ditengah ketidakpastian global dan untuk mengelola inflasi yang dipengaruhi dari luar negeri.

### PMDN dan PMA

Pada TW4 2023, total investasi di Indonesia mencatatkan kenaikan sebesar 16,2% (y-o-y). Total investasi mencapai sekitar Rp365,8 triliun dimana sekitar 50,4% berasal dari Penanaman Modal Asing (PMA). Investasi di Indonesia terus tumbuh sejalan dengan meningkatnya kepercayaan baik dari investor domestik maupun investor asing

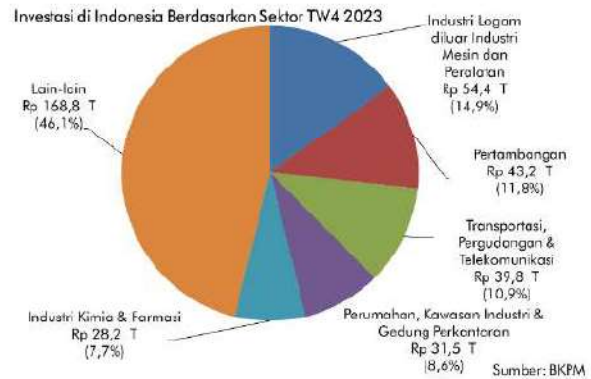
PMDN dan PMA (TW4 2019-TW4 2023)





terhadap stabilitas dan pertumbuhan ekonomi Indonesia dan juga meningkatnya pasar domestik.

Secara sektoral, Industri Logam mencatatkan investasi tertinggi pada TW4 2023 dengan investasi mencapai Rp54,4 triliun dan berkontribusi sekitar 14,9% dari total investasi di Indonesia dan disusul oleh sektor Pertambangan dengan kontribusi sekitar 11,8%. Berdasarkan lokasi, Provinsi Jawa Barat mendapatkan investasi



tertinggi pada TW4 2023 yaitu sebesar Rp57,4 triliun atau sekitar 15,7% dari total investasi di Indonesia yang didominasi oleh sektor Transportasi dan Pergudangan serta sektor Real Estat.

### Outlook

Ekonomi Indonesia diyakini akan terus tumbuh pada tahun 2024 dimana nilai ekspor diprediksi akan meningkat walaupun dengan tingkat pertumbuhan yang moderat dimana isu geopolitik masih menjadi suatu isu yang sangat dipertimbangkan. Permintaan domestik juga diyakini akan membaik sejalan dengan ekonomi yang secara konsisten tumbuh setelah pandemi dan juga pertumbuhan investasi.

Isu geopolitik antara Rusia dan Ukraina dan perang di Jalur Gaza akan memberikan tekanan kepada ekonomi global dan akan menjadi pertimbangan pada penetapan strategi dan kebijakan untuk menjaga stabilitas dan pertumbuhan ekonomi. Pemerintah Indonesia memprediksi pertumbuhan ekonomi tahun 2024 akan berada pada kisaran 4,7% - 5,5%. Beberapa institusi dunia memberikan prediksi pertumbuhan ekonomi Indonesia akan berada di kisaran 4,7% - 5,2% pada tahun 2024.

Tingkat inflasi pada TW1 2024 diprediksi akan meningkat. Harga beras dan gabah diprediksi akan meningkat yang disebabkan oleh terlambatnya musim panen raya tahun 2024 yang akan jatuh pada bulan April Mei 2024, lebih lama jika dibandingkan musim panen raya pada tahun 2023 yang terjadi pada bulan Maret – April. Dampak negatif El Nino tahun 2023 adalah penyebab utama keterlambatan tersebut. Sementara itu, produk beras Indonesia tahun 2023 turun sebesar 640.000 ton jika dibandingkan dengan tahun 2022, sehingga pemerintah perlu meningkatkan pasokan beras di bulan Januari – Februari 2024. Hal-hal tersebut akan mendorong tingkat inflasi untuk naik. Inflasi nasional pada tahun 2024 ditargetkan akan berada pada kisaran 1,5% - 3,5%.

### Prediksi Pertumbuhan Ekonomi Indonesia 2024

Institution	2024 (% y-o-y)
Pemerintah Indonesia	4,7% - 5,5%
OECD	5,2%
Asian Development Bank	5,0%
Bank Dunia	4,9%
International Monetary Fund	5,0%

## 10.2 Sosial Ekonomi Kota Surakarta

### Geografi

Secara geografis, Kota Surakarta terletak antara 110° 45' 15" dan 110° 45' 35" Bujur Timur dan antara 7° 36' dan 7° 56' Lintang Selatan. Luas wilayah Kota Surakarta mencapai 44,04 km<sup>2</sup> yang terbagi dalam 5 kecamatan, 54 kelurahan, 626 RW (Rukun Warga), dan 2.786 RT (Rukun Tetangga). Adapun kelima kecamatan tersebut antara lain: Kecamatan Laweyan, Serengan, Pasar Kliwon, Jebres, dan Banjarsari. Sebagian besar lahan digunakan sebagai tempat permukiman sebesar 64%, sedangkan luas lahan untuk kegiatan ekonomi berkisar sekitar 15% dari total luas wilayah.



Wilayah Kota Surakarta atau lebih dikenal dengan “Kota Solo” merupakan dataran rendah dengan ketinggian ± 92 m dari permukaan laut. Kota Surakarta berada sekitar 65 km timur laut Yogyakarta dan 100 km tenggara Semarang serta dikelilingi oleh Gunung Merbabu dan Merapi (tinggi 3.115 m) di bagian barat, dan Gunung Lawu (tinggi 2.806 m) di bagian timur, serta di selatan terbentang Pegunungan Sewu. Kota Surakarta dikelilingi oleh Sungai Bengawan Solo yang merupakan sungai terpanjang di Jawa, serta dilewati oleh Kali Anyar, Kali Pepe, dan Kali Jenes.

Batas-batas wilayah Kota Surakarta adalah:

- Utara : Kabupaten Boyolali (1.015,07 km<sup>2</sup>)
- Timur : Kabupaten Karanganyar (772,20 km<sup>2</sup>)
- Selatan & Barat : Kabupaten Sukoharjo (466,66 km<sup>2</sup>)

Di sekitar Kota Surakarta terdapat beberapa kawasan penyangga (Kartasura, Solo Baru, Palur, Colomadu, Baki, Ngemplak) yang saling berintegrasi satu sama lain sehingga membentuk satu kesatuan kawasan kota besar yang terpusat dan dikenal dengan istilah “Solo Raya”. Kawasan Solo Baru merupakan kawasan pemekaran Kota Surakarta yang menjadi alternatif kawasan permukiman bagi para pekerja atau pelaku kegiatan ekonomi di kawasan Kota Surakarta.



### Demografi

Berdasarkan data BPS Kota Surakarta, jumlah penduduk Kota Surakarta pada tahun 2023 sebanyak 526.870 jiwa atau bertambah sekitar 0,74% dibandingkan dengan tahun 2022. Tahun ini merupakan pertumbuhan penduduk Kota Surakarta tertinggi selama 10 tahun terakhir.

Pertumbuhan Penduduk Kota Surakarta 2014 - 2023



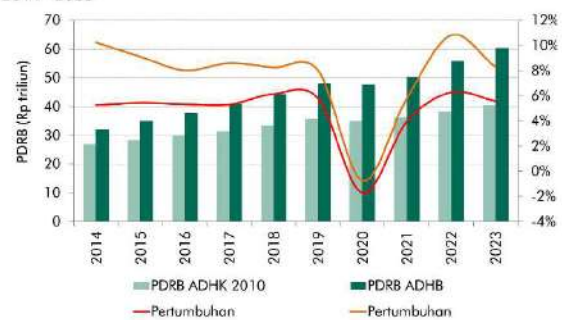
Sumber: BPS Kota Surakarta

Dengan luas wilayah sekitar 44,04 km<sup>2</sup> kepadatan penduduk per km<sup>2</sup> pada tahun 2023 mencapai 11.963 jiwa per kilometer persegi. Jumlah tersebut mengalami kenaikan dibanding tahun sebelumnya yaitu dari 11.869 jiwa per kilometer persegi.

### Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)

Pada tahun 2023, PDRB Atas Dasar Harga Berlaku (ADHB) di Kota Surakarta tercatat sebesar Rp60,48 triliun atau mengalami kenaikan sebesar 8,30% (y-o-y) dibandingkan dengan tahun 2022, sedangkan PDRB Atas Dasar Harga Konstan 2010 (ADHK 2010) tercatat sebesar Rp40,62 triliun atau meningkat sebesar 5,58% (y-o-y).

PDRB Kota Surakarta 2014 - 2023



Sumber: BPS Kota Surakarta

Sektor yang memberikan kontribusi paling besar terhadap PDRB Kota Surakarta ADHK 2010 adalah sektor konstruksi sebesar 22,63%, diikuti oleh sektor perdagangan besar dan eceran, reparasi dan perawatan mobil dan sepeda motor sebesar 22,28%, dan kontribusi yang paling kecil berasal dari sektor pertambangan dan penggalian sebesar 0,0003%.

Struktur Ekonomi Kota Surakarta 2023



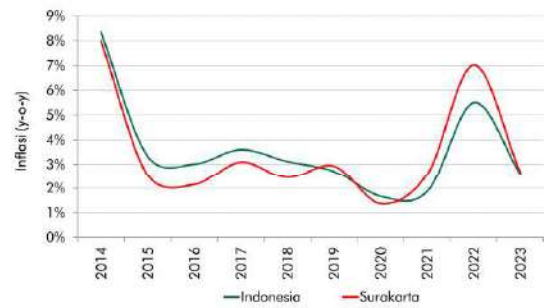
Sumber: BPS Kota Surakarta

### Inflasi

Tingkat inflasi tahunan Kota Surakarta pada 2023 mengalami penurunan yang cukup signifikan dibandingkan dengan tahun sebelumnya yaitu dari 7,03% (y-o-y) pada tahun 2022 menjadi 2,67% (y-o-y) pada tahun 2023.

Inflasi Indonesia pada tahun 2023 sebesar 2,61% (y-o-y) menurun dibandingkan dengan tahun 2022 sebesar 5,51% (y-o-y).

Inflasi Kota Surakarta dan Indonesia 2014 - 2023



Sumber: BPS Kota Surakarta

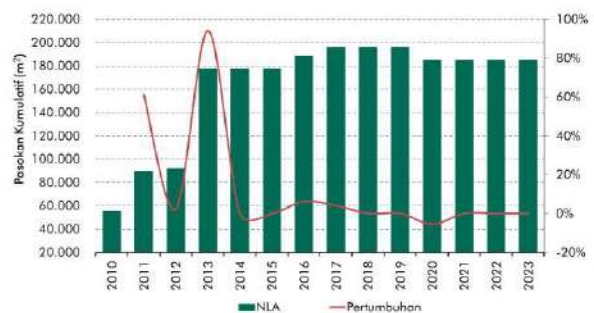
## 10.3 Gambaran Pasar Ritel Sewa di Solo Raya

### Pasokan

Pasokan ritel (strata dan sewa) di Solo Raya (Kota Surakarta dan Kabupaten Sukoharjo) pada TW4 2023 mencapai ±227.068 m<sup>2</sup> (NLA). Angka tersebut mengalami penurunan jika dibandingkan dengan tahun 2019 dikarenakan terdapat ritel yang sementara berhenti beroperasi pada tahun 2020 yaitu Robinson.

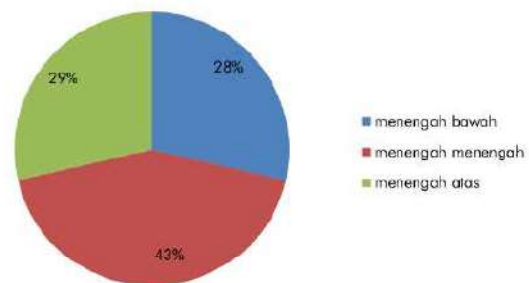
Dari 7 pasokan ritel, menurut klasifikasi kelas, pasokan ritel di Surakarta terdiri dari 28% ritel menengah bawah, 43% ritel menengah menengah, dan 29% ritel menengah atas.

Pasokan Kumulatif Ritel di Solo Raya



Sumber: KJPP Rengganis, Hamid & Rekan

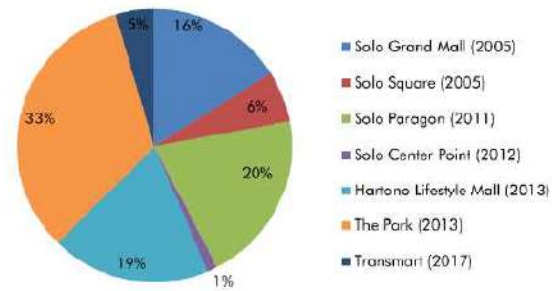
Klasifikasi Kelas Ritel di Solo Raya



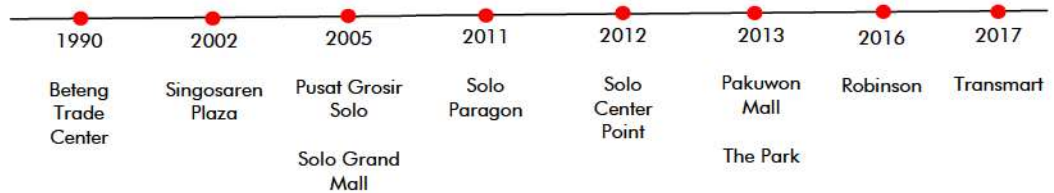
Sumber: KJPP Rengganis, Hamid & Rekan

Perkembangan ruang ritel di Kota Surakarta relatif cepat dengan penambahan rata-rata sebesar 17% per tahun yaitu diawali dengan adanya Solo Grand Mall (SGM) yang dioperasikan pada tahun 2005 dan merupakan pusat belanja dengan konsep mal pertama di Kota Surakarta.

Komposisi Pasokan Kumulatif Ritel di Solo Raya



Sumber: KJPP Remigantis, Hamid & Rekan



#### Solo Square

Perkembangan pasar modern ini terjadi pada dekade 1990-an, dimana tercatat adanya Singosaren Plaza yang terletak di Jalan Dr. Rajiman seluas 4.600 m<sup>2</sup> (berubah menjadi IT mal pada tahun 2002) dan Beteng Trade Center/BTC (Pusat Tekstil) di Jalan Mayor Sunaryo, Gladag dengan NLA sekitar 23.000 m<sup>2</sup> yang keduanya sama-sama berkonsep strata. Pada tahun 2005 pasar modern bertambah dengan Pusat Grosir Solo/PGS yang terletak berdampingan dengan BTC dengan NLA sebesar 14.400 m<sup>2</sup>.

Pembangunan SGM kemudian diikuti oleh Mal Solo Square dengan NLA ±10.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Slamet Riyadi yang pada awalnya memposisikan diri sebagai mal menengah menengah tetapi saat ini relatif menjangkau segmen pasar yang lebih luas termasuk menengah bawah. Penambahan pasokan lainnya berasal dari mal sewa Solo Paragon yang terletak di Jalan Yosodipuro dengan target pasar menengah atas seluas ±34.000 m<sup>2</sup> (Net Lettable Area/ NLA) pada akhir tahun 2011. Terdapat pusat perbelanjaan lainnya yaitu Solo Center Point (IT) di Jalan Slamet Riyadi yang menambah pasokan kumulatif sekitar ±1.980 m<sup>2</sup> di pertengahan tahun 2012. Kemudian pada tahun 2013, terdapat 2 mal baru yang mulai beroperasi yaitu Hartono Mall (saat ini Pakuwon Mall) dan The Park di mana keduanya terletak di Jalan Ir. Soekarno, Kabupaten Sukoharjo. Kedua mal tersebut memiliki NLA masing-masing seluas ±31.000 m<sup>2</sup> dan ±55.000 m<sup>2</sup>.

Kemudian pada tahun 2016 muncul pusat perbelanjaan Robinson dengan luas NLA ±10.926 m<sup>2</sup> yang merupakan bagian pengembangan dari Hotel Swiss-Belinn. Pembangunan ini cukup berlangsung lama yang disebabkan adanya sengketa hukum akibat peralihan fungsi bangunan pabrik es Saripetojo yang dianggap bangunan *heritage* menjadi bangunan komersial. Kemudian pada tahun 2017 disusul oleh pembukaan Transmart

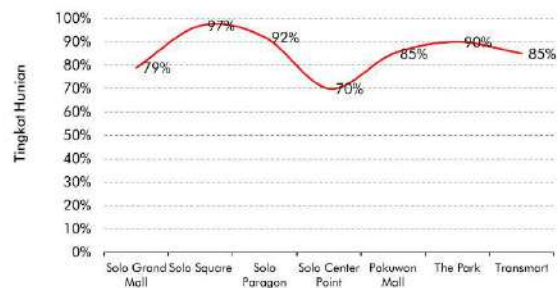


dengan luas NLA  $\pm 7.585 \text{ m}^2$ . Selain mal-mal tersebut di atas, dapat dikatakan pusat perbelanjaan lain lebih merupakan pasar modern berupa bangunan 3 – 4 lantai yang terdiri atas kios-kios berukuran sekitar 6 – 9  $\text{m}^2$  yang terkoneksi oleh koridor selebar lebih kurang 2 m, tidak memiliki ruang khusus untuk pameran (atrium), dan merupakan hasil konversi dari pasar tradisional.

### Tingkat Hunian

Tingkat hunian mal sewa pada TW4 2023 mencapai 70%-97% dengan rata-rata tingkat hunian sebesar 85%. Tingkat hunian tertinggi terdapat di Solo Square (97%), sedangkan tingkat hunian terendah di Solo Center Point (70%) dikarenakan produk pasar yang bersifat khusus (IT).

Prosentase Tingkat Hunian Ritel Sewa di Solo Raya



Sumber: KJPP Rengganis, Hamid & Rekon

### Profil Penyewa

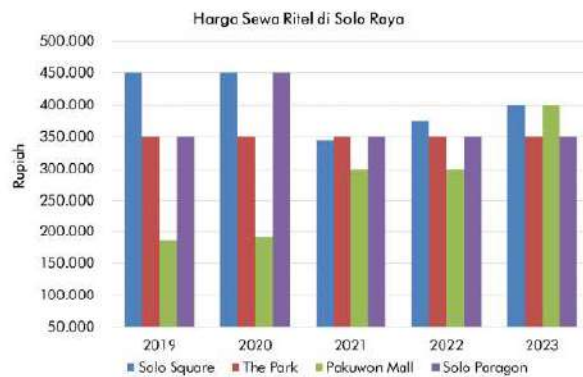
Sebagian besar mal di Kota Surakarta berkonsep "*family*" dimana penyewa utama (*anchor*) lebih didominasi hypermarket, department store dan hiburan. Hypermart, Matahari, dan Cinema XXI adalah *anchor tenant* yang biasa dijumpai di setiap mal di kota tersebut, sementara Uniqlo dan Carrefour hanya terdapat di Solo Paragon (di luar *stand-alone* outletnya) demikian juga untuk Metro dan Lotte Mart hanya terdapat di The Park Mall.

Nama Ritel	Penyewa Utama
Solo Grand Mall	Matahari Department Store, N61 ( <i>fashion</i> ), Amazone, Timezone, Cinema XXI
Solo Square	Hypermart, XXI, Matahari
Solo Paragon	Uniqlo, ACE, XXI
Pakuwon Mall	Uniqlo, Matahari, Hypermart, Platinum
The Park Mall	XXI, Inul Vizta, H&M, Metro

Untuk penyewa *specialty*, masih didominasi *fashion* dan restoran untuk segmen menengah dan menengah ke bawah. Selain penyewa segmen menengah dan menengah ke bawah, terdapat juga beberapa merek yang hampir selalu ada di setiap mal seperti Sport Station, Planet Surf, The Executive, dan Giordano. Untuk merek yang mengambil segmen menengah ke atas akan lebih banyak dijumpai di Solo Paragon dan The Park Mall seperti Starbucks Coffee, Rotelli, Charles n Keith, dan Bellagio.

### Harga Sewa dan Biaya Servis

Harga rata-rata ritel sewa untuk penyewa *specialty* berkisar antara Rp350.000/m<sup>2</sup>/bulan – Rp400.000/m<sup>2</sup>/bulan, cenderung stagnan dibanding tahun 2022, kecuali Solo Square dan Pakuwon Mall mengalami peningkatan. Biaya servis berkisar Rp105.000/m<sup>2</sup>/bulan – Rp120.000/m<sup>2</sup>/bulan, cenderung meningkat dibanding tahun 2022.



Harga sewa dan biaya servis pada tahun 2023 cenderung meningkat dibanding tahun 2022, dikarenakan kondisi yang sudah kembali normal pasca pandemi COVID-19.

Nama Ritel	Rata-rata Harga Sewa <i>Specialty</i> /m <sup>2</sup> /bulan*	Biaya Servis/m <sup>2</sup> /bulan
Solo Grand Mall	Rp324.000,-	Rp110.000,-
Solo Square	Rp400.000,-	Rp120.000,-
Solo Paragon	Rp350.000,-	Rp110.000,-
Pakuwon Mall	Rp400.000,-	Rp110.000,-
The Park	Rp350.000,-	Rp105.000,-

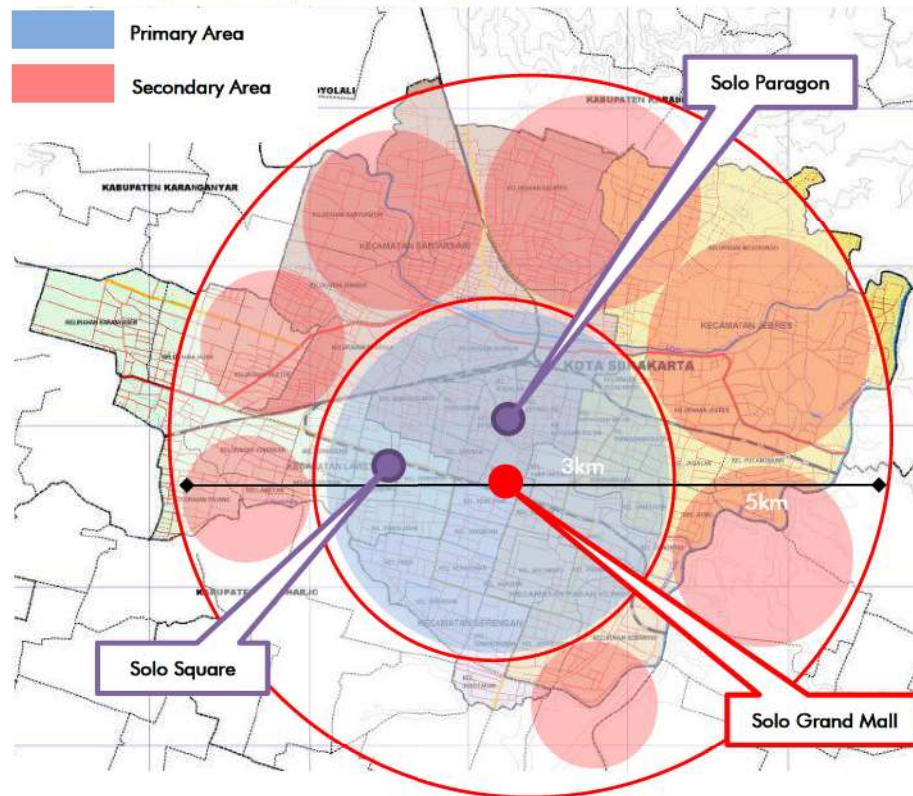
\* Lantai tipikal

Harga sewa tertinggi terdapat di Solo Square dan Pakuwon Mall diikuti oleh The Park, Solo Paragon, dan Solo Grand Mall. Periode sewa untuk *anchor* berkisar antara 5 – 10 tahun, sedangkan untuk *specialty* berkisar antara 3 – 5 tahun.

### Outlook

Pasokan ritel di Solo Raya pada TW4 2023 tidak mengalami perubahan dengan total luas NLA kurang lebih 227.068 meter persegi. Hal tersebut disebabkan tidak adanya ritel baru pada tahun ini. Tingkat hunian ritel pada TW1 2024 diprediksi sedikit meningkat seiring dengan kembali normalnya aktivitas perekonomian dan masyarakat pasca pandemi COVID-19.

#### 10.4 Analisis *Catchment Area* (Area Cakupan)



Berdasarkan analisa, area cakupan primer (utama) mencakup area di sekitar Objek Penilaian, yaitu area Banjarsari bagian selatan, Jebres, Pasar Kliwon, dan Serengan. Area pemasaran primer diidentifikasi dengan waktu tempuh (<15 menit), jarak (<3 km), dan frekuensi kunjungan ke Objek Penilaian. Pelanggan potensial di area pemasaran utama berasal dari karyawan yang bekerja di sekitar lokasi Objek Penilaian serta masyarakat yang bertempat tinggal di sekitar lokasi Objek Penilaian. Pelanggan potensial dari area sekunder berasal dari Jebres, Laweyan, Banjarsari bagian utara, Sukoharjo, dan Karanganyar. Beberapa pelanggan juga berasal dari luar daerah Solo Raya seperti Boyolali dan Sragen namun dengan frekuensi yang jarang. Area cakupan sekunder diidentifikasi dengan waktu tempuh (dalam 15-30 menit), jarak (>3 km), dan frekuensi kunjungan ke Objek Penilaian.



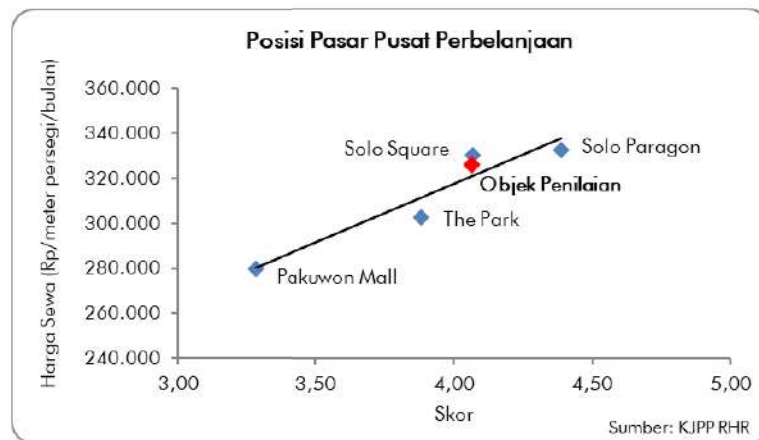
## 10.5 Analisis Pesaing

Untuk menentukan harga sewa Objek Penilaian setelah masa sewa berakhir kami menggunakan *benchmark* pusat perbelanjaan di sekitar Objek Penilaian.

Nama Mall	Objek Penilaian	Solo Square	Solo Paragon	Pakuwon Mall	The Park
Foto					
Lokasi	Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273, Penumping, Laweyan, Surakarta	Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 451-455, Laweyan, Pajang, Surakarta	Jalan Yosodipura No. 133, Mangkubumen, Surakarta	Jalan Ir. Soekarno, Grogol, Madegondo, Sukoharjo	Jalan Ir. Soekarno, Grogol, Madegondo, Sukoharjo
Pengembang	DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia	-	PT Sunindo Gapura Prima	PT Pakuwon Permai	PT Nirvana Development Tbk
Bangunan	5 lantai	4 lantai	3 lantai	5 lantai	4 lantai
Tahun Beroperasi	2005	2005	2011	2013	2013
NLA (m <sup>2</sup> )	±26.189	±10.000	±34.000	±36.880	±55.000
Tingkat Hunian	78,65%	±97%	±92%	±90%	±85%
Harga penawaran sewa/m <sup>2</sup> /bulan	326.000*	400.000	350.000	400.000	350.000
Biaya servis/m <sup>2</sup> /bulan	-	120.000	110.000	110.000	105.000
Penyewa	Matahari, XXI	Hypermart, XXI, Matahari	Uniqlo, ACE, XXI	Matahari, Uniqlo, Hypermart, Platinum	XXI, Inul Vizta, H&M, Metro

\*Berdasarkan analisis posisi pasar

**Peta Pemandangan**



Posisi pasar Objek Penilaian berada di atas Pakuwon Mall dan The Park, namun berada di bawah Solo Paragon dan Solo Square. Posisi pasar tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor penilaian antara lain lokasi, aksesibilitas, kualitas pengunjung, kualitas penyewa, kondisi dan kualitas bangunan, parkir dan konsep pengembangan.



### 10.6 Gambaran Pasar Tanah

Berdasarkan inspeksi lapangan dan informasi dari beberapa agen properti, harga tanah komersial di sekitar Objek Penilaian adalah sebagai berikut:



No	Lokasi	Luas Tanah / Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	Kepemilikan	Peruntukan	Harga Penawaran (Rp/m <sup>2</sup> )	Indikasi Harga Transaksi (Rp/m <sup>2</sup> )
1	Jalan Slamet Riyadi	3.000	SHM	Komersial	-	40.000.000 *)
2	Jalan Slamet Riyadi	3.050 / 2.750	SHM	Komersial	40.900.000**)	34.508.197**)
3	Jalan Slamet Riyadi	2.751	SHGB	Komersial	65.000.000	35.750.000

\*) transaksi tahun 2019

\*\*) hasil ekstraksi bangunan

Indikasi harga transaksi tanah di sepanjang Jalan Slamet Riyadi berkisar antara Rp34.500.000,- hingga Rp35.750.000,- per meter persegi untuk luas tanah antara 2.751 m<sup>2</sup> – 3,050 m<sup>2</sup>. Harga transaksi tahun 2019 adalah Rp40.000.000,- per meter persegi untuk luas tanah 3.000 m<sup>2</sup>. Harga penawaran sangat bergantung pada beberapa faktor seperti dokumen legalitas, kondisi pasar, lokasi, aksesibilitas, luas tanah, posisi tanah, dan bentuk tanah.

### 11.0 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

Standar Penilaian Indonesia serta The Appraisal of Real Estate mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai berikut:

“Penggunaan yang paling mungkin dan 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.”

Penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti dapat dilihat dari dua kondisi, yaitu penggunaan tertinggi dan terbaik pada kondisi kosong (*as vacant*) dan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada (*as improved*). Dalam kondisi tertentu properti dinilai sebagai gabungan antara tanah dan bangunan (sesuatu yang terikat dengan tanah), dimana estimasi nilai akan mempertimbangkan penggunaan tertinggi dan terbaik sesuai dengan pengembangan yang ada.

Ada empat kriteria yang harus dipertimbangkan dalam menentukan suatu penggunaan merepresentasikan penggunaan tertinggi dan terbaik dari suatu properti. Kriteria tersebut mencakup secara fisik dimungkinkan, secara legal diizinkan, secara finansial layak, dan memberikan hasil yang tertinggi.

#### **Tanah dalam Keadaan Terbangun (*As Improved*)**

Berdasarkan pengamatan fisik dan pembangunan sekitar, luas tanah 11.964 meter persegi dan luas bangunan kotor  $\pm 59.277$  meter persegi, pengembangan sebagai pusat perbelanjaan saat ini layak secara fisik.

Berdasarkan Dinas Tata Kota Surakarta, Objek Penilaian terletak di daerah yang saat ini dikategorikan untuk perdagangan dan jasa. Dengan demikian, pengembangan saat ini sebagai pusat perbelanjaan secara hukum diperbolehkan.

Dengan memperhatikan kondisi pasar, area cakupan dan kinerja operasional Objek Penilaian, maka pengembangan sebagai pusat perbelanjaan merupakan penggunaan yang layak secara finansial.

Berdasarkan ketiga aspek di atas, maka pengembangan sebagai pusat perbelanjaan akan memberikan hasil yang tertinggi.

#### **Kesimpulan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik saat ini:**

Pengembangan saat ini telah memenuhi kriteria Penggunaan Tertinggi dan Terbaik dan operasionalnya sebagai pusat perbelanjaan tetap dilanjutkan. Pengguna dari Objek Penilaian adalah penyewa. Sedangkan Pembeli potensial atas Objek Penilaian adalah pengembang atau investor properti yang mengharapkan pendapatan menerus dari Objek Penilaian serta capital gain.

## **12.0 Pendekatan dan Metode Penilaian**

Standar Penilaian Indonesia membagi 3 (tiga) pendekatan penilaian untuk real properti dan personal properti yaitu:

1. Pendekatan Pasar
2. Pendekatan Pendapatan
3. Pendekatan Biaya



Penggunaan pendekatan yang sesuai akan sangat ditentukan oleh tipe properti, tujuan atau maksud penilaian, kualitas dan kuantitas data.

Dengan mempertimbangkan tipe properti dan kondisi properti, kami menggunakan pendekatan sebagai berikut:

Pendekatan Penilaian	Metode Penilaian	Pertimbangan
Pasar	-	Tidak digunakan karena keterbatasan data pembandingan yang sejenis dan sebanding
Pendapatan	Diskonto Arus Kas (DCF)	Digunakan karena Objek Penilaian merupakan properti yang menghasilkan pendapatan
Biaya	Biaya Pengganti (RC)	Digunakan karena investor masih melihat suatu properti berdasarkan biaya pengganti properti sejenis dengan utilitas sebanding yang harus dibayarkan

#### Pendekatan Pendapatan

Pendekatan Pendapatan adalah Pendekatan Penilaian yang memberikan indikasi Nilai dengan mengkonversi arus kas masa depan menjadi satu nilai saat ini. (POJK 28/POJK.04/2021 bab I pasal 1 ayat 19)

Pendekatan Pendapatan menghasilkan indikasi nilai dengan mengubah arus kas di masa yang akan datang ke nilai kini. Pendekatan ini mempertimbangkan pendapatan yang akan dihasilkan aset selama masa manfaatnya dan menghitung nilai melalui proses kapitalisasi. Kapitalisasi merupakan konversi pendapatan menjadi sejumlah modal dengan menggunakan tingkat diskonto yang sesuai. Arus kas dapat diperoleh dari pendapatan suatu kontrak atau beberapa kontrak atau bukan dari kontrak; misalnya keuntungan yang diantisipasi akan diperoleh dari penggunaan atau kepemilikan suatu aset. (KPUP 16.1 & 16.2)

#### Metode DCF (*Discounted Cash Flow*)

Kami menggunakan analisis DCF dalam penilaian pendekatan pendapatan dengan membuat pertimbangan kemungkinan pendapatan dan beban selama periode proyeksi. Dalam analisis DCF, kami menggunakan perkiraan atas pendapatan, biaya, perubahan tingkat hunian, serta belanja modal selama periode proyeksi, demikian juga penggunaan perkiraan atas terminal value. Oleh karena itu, kami telah membuat beberapa asumsi termasuk pertumbuhan pasar sewa, tingkat sewa tahunan, tingkat hunian, biaya operasi terkait, dan belanja modal yang dibutuhkan atas dasar analisis data historis dan kondisi prospektif pasar.

#### Pendekatan Biaya

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 28/POJK.04/2021 bab I pasal 1 ayat 20)

Pendekatan Biaya menghasilkan indikasi nilai dengan menggunakan prinsip ekonomi, dimana pembeli tidak akan membayar suatu aset lebih dari pada biaya untuk memperoleh aset dengan kegunaan yang sama atau setara pada saat pembelian atau konstruksi. Pendekatan Biaya berdasarkan pada prinsip harga yang akan dibayar pembeli di pasar untuk aset yang akan dinilai, tidak lebih dari biaya untuk membeli atau membangun untuk aset yang setara, kecuali ada faktor waktu yang tidak wajar, ketidaknyamanan, risiko atau faktor lainnya. Umumnya aset yang dinilai akan kurang menarik dikarenakan faktor usia atau sudah usang, dibandingkan dengan aset alternatif yang baru dibeli atau dibangun. Untuk hal ini, diperlukan penyesuaian karena adanya perbedaan biaya dengan aset alternatif, tergantung pada Dasar Nilai yang diperlukan. (KPUP 17.0)

#### **Tanah**

Nilai tanah didapatkan melalui analisa transaksi, penawaran dan permintaan properti sejenis yang berada di sekitar lokasi dengan memperhatikan faktor perbandingan antara lain: lokasi, jenis surat tanah, kondisi pembiayaan, kondisi transaksi, kondisi pasar, karakteristik fisik, karakteristik ekonomi, penggunaan dan faktor-faktor lainnya yang mempengaruhi penilaian.

#### **Bangunan dan Sarana Pelengkap**

Nilai bangunan dan sarana pelengkap diperoleh dengan terlebih dahulu menghitung biaya penggantian baru dari bangunan dan sarana pelengkap berdasarkan harga-harga komponen saat ini dengan tingkat kegunaan yang sejenis, kemudian dikurangi dengan perkiraan depresiasi yang disebabkan oleh keusangan fisik, kemunduran fungsi dan eksternal.

#### **Mesin dan Peralatan**

Nilai mesin dan peralatan pendukungnya dilakukan dengan menghitung biaya penggantian baru untuk mesin – mesin dan peralatan pendukungnya termasuk biaya instalasi, pengiriman, transportasi, pajak penambahan nilai dan handling dari mesin tersebut dikurangi dengan penyusutan oleh karena keusangan fisik, kemunduran fungsional dan eksternal dan mengurangi nilai tersebut dengan beberapa biaya lain seperti biaya pembongkaran, biaya transportasi, biaya perijinan dan tenaga ahli.

### **13.0 Prosedur Penilaian**

#### **Pendekatan Pendapatan – Metode Diskonto Arus Kas (DCF)**

Penerapan Pendekatan Pendapatan dalam penilaian ini berdasarkan pada asumsi sebagai berikut :

- Proyeksi arus kas dilakukan untuk jangka waktu 11 tahun dimulai pada 1 Januari 2024 sampai dengan 31 Desember 2034;
- Luas total area sewa (NLA) sebesar 26.482 meter persegi;



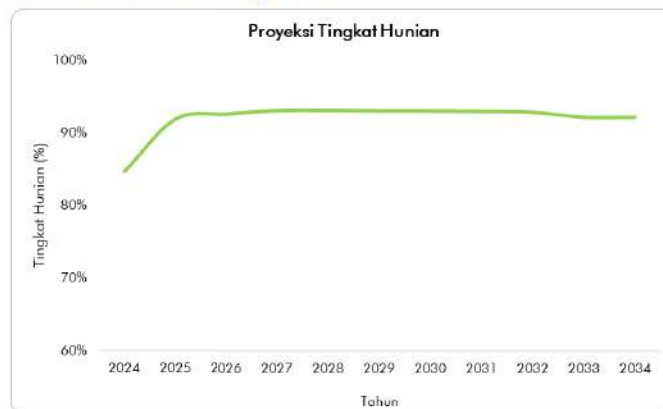
- Proyeksi tingkat hunian dan harga sewa rata-rata dilakukan dengan menganalisis kondisi pasar dan para pesaingnya serta kemungkinan perkembangannya di masa yang akan datang, khususnya perkembangan pusat perbelanjaan di Surakarta;
- Proyeksi rata-rata harga sewa dibedakan per lantai dan perkategori penyewa dengan asumsi sebagai berikut:

Kategori Penyewa	Harga Sewa (Rp/m <sup>2</sup> /bulan)
<i>Anchor Tenant</i>	49.000 – 81.000
<i>Specialty</i>	
Basemen	98.000 – 104.000
Lantai Dasar	98.000 – 202.000
Lantai 1	20.000 – 814.000
Lantai 2	15.000 – 456.000
Lantai 3	130.000 – 488.000
Lantai 4	23.000 – 391.000
Lantai 5	1.205.000 – 2.018.000
<i>Island</i>	16.000 – 1.628.000
ATM	1.139.000 – 1.388.000
Gudang	3.000 – 24.000

- Kenaikan harga sewa adalah sebagai berikut:

Tahun	<i>Anchor</i>	<i>Specialty</i>	<i>Atrium leasing</i>
2024 - 2033	3,59%	5,15%	7,15%

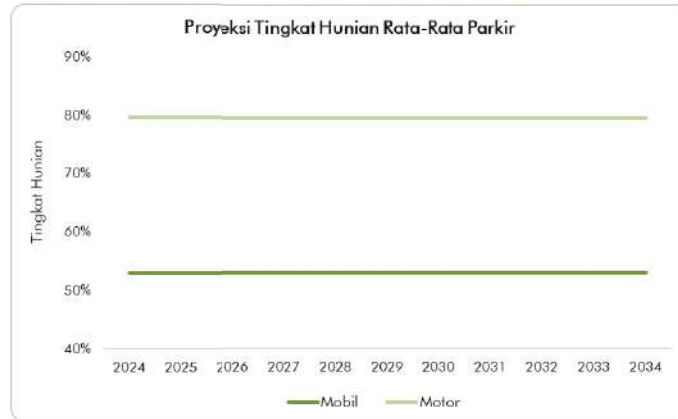
- Asumsi tingkat hunian adalah sebagai berikut:



- Proyeksi pendapatan sewa diperoleh dengan mengalikan jumlah area sewa (*net lettable area*) dengan harga rata-rata sewa pusat perbelanjaan untuk tahun tersebut, kemudian dikurangi dengan *collection loss*. *Collection loss* diasumsikan sebesar 2%;
- Pendapatan biaya servis tidak diperhitungkan karena pengoperasian SGM menjadi hak dan tanggung jawab Pengelola yaitu PT Bengawan Inti Kharisma;
- Pendapatan selain pendapatan sewa antara lain pendapatan parkir, pendapatan pameran (*atrium & casual leasing*) dan *revenue sharing*;
- Tarif parkir mobil sebesar Rp3.000/jam dan motor Rp1.000/jam. Kami mengerti bahwa tarif berdasarkan regulasi pemerintah daerah. Mempertimbangkan



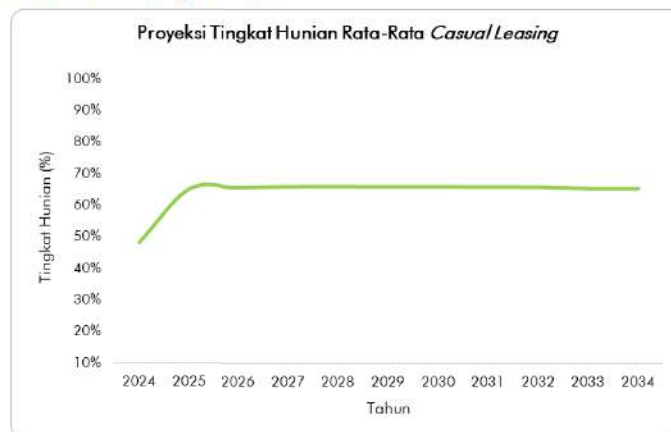
penyesuaian tarif parkir yang tidak dapat diprediksi dari peraturan pemerintah daerah, dalam penilaian ini kami mengasumsikan tarif meningkat sejalan dengan inflasi per tahun hingga akhir periode proyeksi dengan tingkat hunian rata-rata sebagai berikut:



- Pendapatan bersih parkir diperoleh dari pengurangan pendapatan parkir dengan pajak parkir dan beban operasional, dengan rincian sebagai berikut:

Description	% from Revenue
Parking tax	25.00%
Operational expense	30.00%

- Total luas *atrium/casual leasing* adalah 814 meter persegi dengan asumsi harga sewa berkisar antara Rp5.250,- sampai Rp32.500,- per m<sup>2</sup> (NLA) per hari dengan proyeksi tingkat hunian adalah sebagai berikut:



- Untuk mendapatkan pendapatan bersih (NOI), pendapatan kotor efektif dikurangi dengan biaya asuransi dan biaya PBB;
- Proyeksi biaya operasional didasarkan pada biaya aktual dan rasio terhadap pendapatan yang diasumsikan sebagai berikut:

Deskripsi	Asumsi	
	2024	2025 – seterusnya
Biaya Asuransi	2,22%	Kenaikan berdasarkan inflasi
Biaya PBB	1,54%	Kenaikan berdasarkan inflasi

- Biaya penggantian (*replacement allowance*) diasumsikan sebesar 3%;
- Biaya imbalan jasa pengoperasian sebesar 2% dari arus kas bersih;
- Biaya pemasaran sebesar 1% dibayarkan kepada pengelola dari nilai sewa yang dibayar oleh penyewa untuk pemasaran yang dilakukan untuk penyewa baru yang menandatangani perjanjian sewa;
- Asumsi inflasi adalah sebagai berikut:

Tahun	2024	2025	2026	2027	2028	2029-seterusnya
Inflasi	2,48%	2,51%	2,51%	2,51%*	2,51%	2,51%

Sumber: IMF, WEO Data, Oktober 2023

\*Asumsi sama dengan tahun sebelumnya

- Biaya perpanjangan HGB diasumsikan sebesar 0,2% dari tarif bumi pada NJOP dikalikan dengan inflasi dan dikalikan dengan luas tanah, yaitu sebesar Rp147.610.055,- di tahun 2027;
- Pada akhir tahun 2033, aset yang dinilai diasumsikan akan dijual dengan nilai yang didapat dari kapitalisasi pendapatan bersih di tahun 2034 dengan tingkat kapitalisasi sebesar 7%;
- Untuk mendapatkan nilai kini dari pendapatan operasional bersih tahunan di atas digunakan faktor diskonto dengan tingkat diskonto sebesar 11,91%.
- Dengan mempertimbangkan keterbatasan data di pasar, maka tingkat diskonto ditentukan dengan menggunakan metode *Band of Investment* atau biasa dikenal dengan *WACC (Weighted Average Cost of Capital)*, dengan menggunakan rumus sebagai berikut:
- Tingkat diskonto ditentukan dengan menggunakan metode *Band of Investment*, dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Tingkat diskonto} = (k_e \times W_e) + (k_d \times W_d)$$

Di mana:

$k_e$  = Biaya ekuitas

$k_d$  = Biaya hutang

$W_e$  = Persentase pendanaan dengan ekuitas

$W_d$  = Persentase pendanaan dengan hutang

Biaya ekuitas dihitung dengan menggunakan *Capital Asset Pricing Model (CAPM)*, dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$K_e = R_f + (\beta \times R_{Pm})$$

Di mana:

$k_e$  = Ekspektasi tingkat pengembalian sekuritas individu

$R_f$  = Tingkat pengembalian sekuritas bebas risiko

$\beta$  = Beta

$RP_m$  = Premi risiko ekuitas untuk pasar secara keseluruhan (*equity risk premium*)

Asumsi yang digunakan dalam perhitungan tingkat diskonto adalah sebagai berikut:

Deskripsi	(30 Tahun)	Sumber	Keterangan
<b>Biaya Modal</b>			
$R_f$	6,89%	IBPA	Tingkat Balikan Obligasi Pemerintah (30 tahun)
$\beta$	1,59	Bloomberg	Rata-rata beta beberapa perusahaan yang bergerak di bidang properti terutama developer
RBDS	2,07%	Damodaran	<i>Country Default Spread</i>
$ERP$	7,38%	Damodaran	Premi Risiko Indonesia
$k_e$ *	<b>16,56%</b>		
<b>Biaya Hutang</b>			
$k_d$	9,41%	Bank Indonesia	Rata-rata Suku Bunga Investasi
$k_d$	<b>9,41%</b>		
<b>Biaya Ekuitas</b>			
$W_e$	35,00%	Pasar	Rata-rata rasio pasar ekuitas terhadap kapital
$W_d$	65,00%		
<b>Tingkat Diskonto</b>	<b>11,91%</b>		

\*)  $K_e = R_f + (\beta \times RP_m)$ -CDS

\*Catatan/Note :

RBDS: risiko tambahan yang timbul karena adanya perbedaan peringkat utang suatu negara terhadap negara dengan peringkat utang tertinggi yaitu AAA. Dalam hal ini, RBDS Indonesia yang dimaksudkan dalam perhitungan tingkat diskonto merupakan risiko tambahan yang timbul karena peringkat utang Indonesia yang lebih rendah. Bunga bebas risiko dan premi risiko secara bersama-sama menanggung risiko dari suatu negara, sehingga untuk mencegah adanya perhitungan ganda terhadap risiko negara, maka kami mengurangi RBDS dari biaya ekuitas.

- Indikasi Nilai Pasar yang diperoleh dari Pendekatan Pendapatan adalah Rp600,372,590,432,-

### Pendekatan Biaya – Metode Biaya Pengganti

#### Tanah

	Objek Penilaian	Data 1	Data 2	Data 3
Lokasi	Jalan Brigjend Slamet Riyadi	Jalan Brigjend Slamet Riyadi	Jalan Brigjend Slamet Riyadi	Jalan Brigjend Slamet Riyadi
Foto				
Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	11.964	3.000	3.050	2.751
Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	-	-	2.750	-
Tipe Properti	Tanah Saja	Tanah Kosong	Tanah dan Bangunan	Tanah Kosong



	Objek Penilaian	Data 1	Data 2	Data 3
Hak atas properti	SHGB	SHM	SHM	SHGB
Status		Transaksi	Penawaran	Penawaran
Waktu		2019	2023	2023
Penawaran/Transaksi				
Topografi	Datar	Datar	Datar	Datar
Posisi tanah	Sudut	Sudut	Tengah	Tengah
Bentuk tanah	Menyerupai L	Persegi	Persegi	Persegi
Peruntukkan	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa
KLB	1,80	1,80	1,80	1,60
Harga				
Penawaran/Transaksi (Rp)		120.000.000.000	130.000.000.000	178.815.000.000
Indikasi Harga Transaksi (Rp)		120.000.000.000	110.500.000.000	98.348.250.000
Indikasi Harga Transaksi Bangunan (Rp)		-	5.250.000.000	-
Indikasi Harga Transaksi Tanah (Rp)		120.000.000.000	105.250.000.000	98.348.250.000
Indikasi Harga Transaksi (Rp/m <sup>2</sup> )		40.000.000	34.508.000	35.750.000

Indikasi Nilai Pasar Tanah Berdasarkan analisis penyesuaian terhadap beberapa parameter yang berpengaruh terhadap indikasi nilai Objek Penilaian seperti hak atas properti, lokasi, posisi dan luas tanah, opini nilai Objek Penilaian adalah **Rp385.271.579.692,-** atau **Rp32.202.573,-/m<sup>2</sup>.**

### Peta Pembanding



### Bangunan dan Sarana Pelengkap

No	Bangunan	Indikasi Nilai Pasar (Rp)
1	Bangunan Utama	195.880.000.000
2	Pagar	82.800.000
3	Jalan	66.700.000
<b>Total</b>		<b>196.029.500.000</b>

Untuk menghasilkan indikasi Nilai Pasar atas bangunan, kami menghitung biaya pengganti baru kemudian dikurangi depresiasi. Biaya pengganti baru untuk bangunan utama sekitar Rp6.506.000 per m<sup>2</sup> untuk pusat perbelanjaan dan untuk sarana pelengkap adalah Rp281.000 – Rp895.000 per m. Depresiasi fisik dalam penilaian ini berkisar antara 44% – 69% untuk bangunan dan sarana pelengkap, dan depresiasi eksternal sebesar 8,8% disebabkan menurunnya kinerja operasional atas Objek Penilaian akibat dampak dari pandemi COVID-19.

### Mesin dan Peralatan

No	Mesin	Indikasi Nilai Pasar (Rp)
1	Instalasi Listrik	4.644.000.000
2	Genset	2.056.000.000
3	Fuel Tank	4.000.000
4	Trafo	837.000.000
5	AC Split	127.000.000
6	Chiller	3.647.000.000
7	Cooling Tower	874.000.000
8	AHU	735.000.000
9	Lift	672.000.000
10	Escalator	1.083.000.000
11	Travelator	279.000.000
12	Pompa	84.000.000
13	Tank	36.000.000
14	Sistem <i>fire alarm</i>	1.051.000.000
15	CCTV	5.000.000
16	BAS	383.000.000
<b>Total</b>		<b>16.517.000.000</b>

Untuk menghasilkan indikasi Nilai Pasar atas mesin dan peralatan, kami menghitung biaya pengganti baru kemudian dikurangi depresi. Umur ekonomis mesin dan peralatan berkisar antara 5 – 25 tahun tergantung pada sistem dan spesifikasi. Depresiasi fisik dalam penilaian ini berkisar antara 72% – 90% dan depresiasi ekonomi sebesar 8,8% disebabkan menurunnya kinerja operasional atas Objek Penilaian akibat dampak dari pandemi COVID-19.



### Ringkasan Nilai – Pendekatan Biaya

Deskripsi	Indikasi Nilai Pasar (Rp)
Tanah	385.271.579.692
Bangunan	196.029.500.000
Mesin & Peralatan	16.517.000.000
<b>Total</b>	<b>597.818.079.692</b>

### Rekonsiliasi Nilai

Langkah terakhir dari proses penilaian adalah melakukan rekonsiliasi dua pendekatan penilaian untuk mendapatkan Nilai Pasar. Kami telah membuat bobot sebagai berikut.

Pendekatan Penilaian	Indikasi Nilai Pasar (Rp)	Bobot	Nilai Pasar (Rp)
Pendapatan	600.372.590.432	60%	360.223.554.259
Biaya	597.818.079.692	40%	239.127.231.877
<b>Total</b>		<b>100%</b>	<b>599.350.786.136</b>
<b>Total (Pembulatan)</b>			<b>599.351.000.000</b>

Pendekatan pendapatan memiliki bobot 60% dengan pertimbangan bahwa Objek Penilaian adalah properti yang menghasilkan pendapatan, sedangkan pendekatan biaya memiliki bobot lebih rendah 40% dengan pertimbangan bahwa pelaku pasar saat ini masih mempertimbangkan biaya pengganti (*replacement cost*) dalam pertimbangan transaksinya.

### Rasional Penilaian

Objek Penilaian adalah pusat perbelanjaan menengah yang berlokasi di Jalan Brigjend Slamet Riyadi yang merupakan jalan utama yang berada di pusat Kota Surakarta.

Total NLA dari SGM ±26.482 m<sup>2</sup> yang didominasi oleh *anchor tenant* sebesar 67,44% dari total luas tersewa. Hal tersebut berdampak pada nilai yang diperoleh dari Pendekatan Pendapatan lebih tinggi dibandingkan dari Pendekatan Biaya meskipun nilai tanah Objek Penilaian relatif tinggi melihat dari lokasinya yang strategis. Oleh karena itu, nilai per m<sup>2</sup> NLA dari Objek Penilaian lebih tinggi dibandingkan dengan pusat perbelanjaan pada umumnya.

Dengan mempertimbangkan kinerja dan kondisi dari Objek Penilaian, Nilai Pasar dari Objek Penilaian Rp599.351.000.000,- atau Rp22.632.153,- per m<sup>2</sup> NLA masih wajar.

#### 14.0 Kesimpulan Penilaian

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa Nilai Pasar atas Objek Penilaian yang berlokasi di Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273, Kelurahan Penumping, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia pada tanggal 31 Desember 2023 adalah:

**Rp599.351.000.000,-**  
**(LIMA RATUS SEMBILAN PULUH SEMBILAN MILIAR**  
**TIGA RATUS LIMA PULUH SATU JUTA RUPIAH)**

Kami menekankan untuk menggunakan laporan ini dengan penuh kehati-hatian dan memahami seluruh asumsi, batasan, kondisi, komentar dan detail keseluruhan bagian laporan yang mendasari opini nilai dimaksud.

Jakarta, 13 Maret 2024

Hormat kami,

**KJPP Rengganis, Hamid & Rekan**

  **KJPP Rengganis, Hamid & Rekan**

**Narendrasita Wicaksanti, MAPPI (Cert.)**

**Rekan - Penilai Properti**

Penilai Publik No. P-1.12.00330

MAPPI No. 06-S-01977

STTD.PP-70/PJ-1/PM.02/2023

LAMPIRAN

**KERTAS KERJA**

PENILAIAN PUSAT PERBELANJAAN SOLO GRAND MALL  
 PROYEKSI ARUS KAS  
 31 Desember 2023

PENDAPATAN	Tahun 1	%	Tahun 2	%	Δ	Tahun 3	%	Δ	Tahun 4	%	Δ
Pendapatan Sewa	28.790.118.413	100,0%	41.194.754.496	100,0%	43,1%	45.702.229.003	100,0%	10,9%	48.749.803.641	100,0%	6,7%
Pendapatan Sewa Atrium	2.590.320.343	9,0%	3.758.694.441	9,1%	45,1%	4.058.679.269	8,9%	8,0%	4.372.297.924	9,0%	7,7%
Pendapatan Parkir	1.029.010.833	3,6%	1.931.244.456	4,7%	87,7%	1.995.005.078	4,4%	3,3%	2.056.023.447	4,2%	3,1%
Pendapatan Bagi Hasil	412.299.660	1,4%	390.695.381	0,9%	-5,2%	133.987.855	0,3%	-65,7%			
<b>TOTAL PENDAPATAN</b>	<b>32.821.749.248</b>	<b>114,0%</b>	<b>47.275.388.774</b>	<b>114,8%</b>	<b>44,0%</b>	<b>51.889.901.205</b>	<b>113,5%</b>	<b>9,8%</b>	<b>55.178.125.011</b>	<b>113,2%</b>	<b>6,3%</b>
<b>BIAYA</b>											
Biaya Asuransi	728.351.136	2,2%	746.596.331	1,6%	2,5%	765.343.365	1,5%	2,5%	784.561.137	1,4%	2,5%
Biaya PBB	506.890.608	1,5%	519.588.218	1,1%	2,5%	532.635.078	1,0%	2,5%	546.009.545	1,0%	2,5%
<b>TOTAL BIAYA</b>	<b>1.235.241.744</b>	<b>3,8%</b>	<b>1.266.184.550</b>	<b>2,7%</b>	<b>2,5%</b>	<b>1.297.978.444</b>	<b>2,5%</b>	<b>2,5%</b>	<b>1.330.570.682</b>	<b>2,4%</b>	<b>2,5%</b>
<b>PENDAPATAN BERSIH</b>	<b>31.586.507.504</b>	<b>96,2%</b>	<b>46.009.204.224</b>	<b>97,3%</b>	<b>45,7%</b>	<b>50.591.922.762</b>	<b>97,5%</b>	<b>10,0%</b>	<b>53.847.554.329</b>	<b>97,6%</b>	<b>6,4%</b>
Biaya Penggantian ( <i>Replacement Allowance</i> )	876.072.542		1.247.563.496			1.375.086.506			1.462.494.109		
Imbalan Jasa Pengoperasian	631.730.150		920.184.084			1.011.838.455			1.076.951.087		
Imbalan Jasa Pemasaran	52.789.338		126.627.409			135.931.979			159.065.874		
Biaya Perpanjangan HGB	-		-			-			147.610.055		
<b>ARUS KAS BERSIH</b>	<b>30.025.915.474</b>		<b>43.714.829.234</b>			<b>48.069.065.822</b>			<b>51.001.433.204</b>		



PENDAPATAN	Tahun 5	%	Δ	Tahun 6	%	Δ	Tahun 7	%	Δ	Tahun 8	%	Δ
Pendapatan Sewa	51.477.776.781	100,0%	5,6%	57.210.648.846	100,0%	11,1%	55.980.130.308	100,0%	-2,2%	57.936.530.603	100,0%	3,5%
Pendapatan Sewa Atrium	4.686.813.641	9,1%	7,2%	5.018.624.022	8,8%	7,1%	5.376.348.239	9,6%	7,1%	5.758.210.188	9,9%	7,1%
Pendapatan Parkir	2.108.409.895	4,1%	2,5%	2.159.837.441	3,8%	2,4%	2.213.516.887	4,0%	2,5%	2.267.994.547	3,9%	2,5%
Pendapatan Bagi Hasil												
<b>TOTAL PENDAPATAN</b>	<b>58.273.000.317</b>	<b>113,2%</b>	<b>5,6%</b>	<b>64.389.110.309</b>	<b>112,5%</b>	<b>10,5%</b>	<b>63.569.995.435</b>	<b>113,6%</b>	<b>-1,3%</b>	<b>65.962.735.338</b>	<b>113,9%</b>	<b>3,8%</b>
<b>BIAYA</b>												
Biaya Asuransi	804.261.467	1,4%	2,5%	824.456.473	1,3%	2,5%	845.158.575	1,3%	2,5%	866.380.507	1,3%	2,5%
Biaya PBB	559.719.845	1,0%	2,5%	573.774.410	0,9%	2,5%	588.181.886	0,9%	2,5%	602.951.133	0,9%	2,5%
<b>TOTAL BIAYA</b>	<b>1.363.981.312</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,5%</b>	<b>1.398.230.883</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,5%</b>	<b>1.433.340.461</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,5%</b>	<b>1.469.331.639</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,5%</b>
<b>PENDAPATAN BERSIH</b>	<b>56.909.019.005</b>	<b>97,7%</b>	<b>5,7%</b>	<b>62.990.879.426</b>	<b>97,8%</b>	<b>10,7%</b>	<b>62.136.654.974</b>	<b>97,7%</b>	<b>-1,4%</b>	<b>64.493.403.699</b>	<b>97,8%</b>	<b>3,8%</b>
Biaya Penggantian ( <i>Replacement Allowance</i> )	1.544.333.303			1.716.319.465			1.679.403.909			1.738.095.918		
Imbalan Jasa Pengoperasian	1.138.180.380			1.259.817.589			1.242.733.099			1.289.868.074		
Imbalan Jasa Pemasaran	165.795.319			206.058.852			178.839.684			185.527.868		
Biaya Perpanjangan HGB	-			-			-			-		
<b>ARUS KAS BERSIH</b>	<b>54.060.710.003</b>			<b>59.808.683.521</b>			<b>59.035.678.282</b>			<b>61.279.911.838</b>		

PENDAPATAN	Tahun 9	%	Δ	Tahun 10	%	Δ	Tahun 11	%	Δ
Pendapatan Sewa	59.806.707.169	100,0%	3,2%	61.549.542.022	100,0%	2,9%	63.520.374.793	100,0%	3,2%
Pendapatan Sewa Atrium	6.160.916.813	10,3%	7,0%	6.553.055.736	10,6%	6,4%	7.021.910.471	11,1%	7,2%
Pendapatan Parkir	2.321.447.579	3,9%	2,4%	2.362.198.787	3,8%	1,8%	2.421.513.599	3,8%	2,5%
Pendapatan Bagi Hasil									
<b>TOTAL PENDAPATAN</b>	<b>68.289.071.561</b>	<b>114,2%</b>	<b>3,5%</b>	<b>70.464.796.546</b>	<b>114,5%</b>	<b>3,2%</b>	<b>72.963.798.863</b>	<b>114,9%</b>	<b>3,5%</b>
<b>BIAYA</b>									
Biaya Asuransi	888.135.321	1,3%	2,5%	910.436.399	1,3%	2,5%	933.297.457	1,3%	2,5%
Biaya PBB	618.091.236	0,9%	2,5%	633.611.507	0,9%	2,5%	649.521.492	0,9%	2,5%
<b>TOTAL BIAYA</b>	<b>1.506.226.557</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,5%</b>	<b>1.544.047.906</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,5%</b>	<b>1.582.818.949</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,5%</b>
<b>PENDAPATAN BERSIH</b>	<b>66.782.845.004</b>	<b>97,8%</b>	<b>3,5%</b>	<b>68.920.748.640</b>	<b>97,8%</b>	<b>3,2%</b>	<b>71.380.979.914</b>	<b>97,8%</b>	<b>3,6%</b>
Biaya Penggantian ( <i>Replacement Allowance</i> )	1.794.201.215			1.846.486.261			1.905.611.244		
Imbalan Jasa Pengoperasian	1.335.656.900			1.378.414.973			1.427.619.598		
Imbalan Jasa Pemasaran	191.600.147			197.078.826			203.782.283		
Biaya Perpanjangan HGB	-			-			-		
<b>ARUS KAS BERSIH</b>	<b>63.461.386.742</b>			<b>65.498.768.580</b>			<b>67.843.966.790</b>		

# **SPESIFIKASI MESIN DAN PERALATAN**

No.	Deskripsi	Total Unit	Unit	Model atau tipe mesin	Tahun Pembuatan	Negara Asal	Sistem Kerja	Merek	Kapasitas	Tenaga Penggerak	Sumber daya dan Kebutuhan Tenaganya	Peralatan Pendukung	Kelengkapan Mesin	Kondisi
1	Listrik	1	Set	n/a	2004	Indonesia	Listrik	PT PLN (Persero)	4.330 kVA	n/a	n/a	Panel Kontrol	Lengkap	Sangat Baik
2	Generator Set	1	Unit	S12R - PTA	2004	Jepang	Sistem Pembangkit Listrik	Mitsubishi	1.000 kVA	Mesin Diesel	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Baik
3	Generator Set	2	Unit	S12R - PTA	2004	Jepang	Sistem Pembangkit Listrik	Mitsubishi	1.250 kVA	Mesin Diesel	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Baik
4	Generator Set	1	Unit	S12H - PTH	2004	Jepang	Sistem Pembangkit Listrik	Mitsubishi	250 kVA	Mesin Diesel	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Baik
5	Transformator	2	Unit	n/a	2004	Indonesia	Sistem Pembangkit Listrik	Trafindo	2.500 kVA	Tenaga Listrik	Listrik	LVMDP & MVMDP	Lengkap	Cukup
6	Transformator	1	Unit	n/a	2004	Indonesia	Sistem Pembangkit Listrik	Trafindo	2.000 Kva	Tenaga Listrik	Listrik	LVMDP & MVMDP	Lengkap	Cukup
7	Lift Penumpang	2	Unit	n/a	2004	Korea Selatan	Sistem Transportasi Gedung	Hyundai	1.350 Kg	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
8	Lift Barang	3	Unit	n/a	2004	Korea Selatan	Sistem Transportasi Gedung	Hyundai	1.600 Kg	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
9	Escalator	10	Unit	ES - 1200 (W - BY2)	2004	Korea Selatan	Sistem Transportasi Gedung	Hyundai	9.000 orang/jam	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
10	Travelator	2	Unit	ES - 1200 (PM - BT2)	2004	Korea Selatan	Sistem Transportasi Gedung	Hyundai	9.000 orang/jam	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
11	Air Conditioning	15	Unit	Beragam	2004	Jepang	Sistem Pendingin	Daikin	2,5 PK	Tenaga Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
12	Chiller Mall	2	Unit	WSC087	2004	Hongkong	Sistem Pendingin	McQuay	591 TR	Tenaga Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
13	Chiller MDS	2	Unit	WSC079	2004	Hongkong	Sistem Pendingin	McQuay	280 TR	Tenaga Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
14	Cooling Tower Mall	2	Unit	SKB - 1060R	2004	Jepang	Sistem Pendingin	Kuken	738,75 TR	Tenaga Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
15	Cooling Tower MDS	2	Unit	SKB - 530 R	2004	Jepang	Sistem Pendingin	Kuken	350 TR	Tenaga Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup

No.	Deskripsi	Total Unit	Unit	Model atau tipe mesin	Tahun Pembuatan	Negara Asal	Sistem Kerja	Merek	Kapasitas	Tenaga Penggerak	Sumber daya dan Kebutuhan Tenaganya	Peralatan Pendukung	Kelengkapan Mesin	Kondisi
16	Air Handling Unit (AHU)	1	Set	Beragam	2004	n/a	Sistem Pendingin	n/a	Beragam	Tenaga Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
17	Condensor Water Pump Mall	2	Unit	HSC-S	2004	Amerika	Sistem Distribusi Air	ITT B&G	45 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
18	Chilled Water Pump Mall	2	Unit	1510-6G	2004	Amerika	Sistem Distribusi Air	ITT B&G	18,5 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
19	Condensor Water Pump MDS	2	Unit	1510 – 5E	2004	Amerika	Sistem Distribusi Air	ITT B&G	37 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
20	Chilled Water Pump MDS	2	Unit	1510 – 4GB	2004	Amerika	Sistem Distribusi Air	ITT B&G	15 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
21	Make Up Water Pump	2	Unit	1510 – 1	2004	Amerika	Sistem Distribusi Air	ITT B&G	2 & 5 HP	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
22	Submersible Sewage Pump	3	Unit	Sp 14A - 18	2004	Jepang	Sistem Distribusi Air	Ebara	1,5 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
23	Sewage Pump	3	Unit	80 DFA 5 3.7	2004	Jepang	Sistem Distribusi Air	Ebara	0,5 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
24	Sumpit Pump	3	Unit	050 DSA 5 3.7	2004	Jepang	Sistem Distribusi Air	Ebara	0,82 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
25	Transfer Pump	3	Unit	FSA 65 x 50 FS 2 JA 511	2004	Jepang	Sistem Distribusi Air	Ebara	11 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
26	Booster Pump	3	Unit	IBBS-65F-CI-5	2004	Jepang	Sistem Distribusi Air	Ebara	1,5 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
27	Grease Trap Pump	2	Unit	80DFJ 53.7	2004	Jepang	Sistem Distribusi Air	Ebara	3,7 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
28	Deepwell Pump	2	Unit	Sp 14A – 18	2004	Jepang	Sistem Distribusi Air	Ebara	3,7 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
29	Roof Tank	2	Unit	n/a	2004	n/a	Sistem Distribusi Air	Marifig	45 m <sup>3</sup>	n/a	n/a	n/a	Lengkap	Cukup
30	Diesel Pump	1	Unit	IKGR – NL39	2004	Amerika	Sistem Pemadam	Clarke	90 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
31	Electric Pump	1	Unit	S/N 1 KJ 0073	2004	Amerika	Sistem Pemadam	Western Electric	90 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
32	Jockey Pump	1	Unit	S/N 3 C 78004	2004	Amerika	Sistem Pemadam	Western Electric	7,5 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup



No.	Deskripsi	Total Unit	Unit	Model atau tipe mesin	Tahun Pembuatan	Negara Asal	Sistem Kerja	Merek	Kapasitas	Tenaga Penggerak	Sumber daya dan Kebutuhan Tenaganya	Peralatan Pendukung	Kelengkapan Mesin	Kondisi
33	CCTV	1	Set	n/a	2004	n/a	Sistem Keamanan	n/a	n/a	Tenaga Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
34	Building Automation System	1	Set	n/a	2004	n/a	Sistem Keamanan	n/a	n/a	Tenaga Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup
35	Fire Alarm	1	Set	Beragam	2004	Jepang	Sistem Keamanan	Shinwa	n/a	Tenaga Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Cukup

FOTO



**OBJEK PENILAIAN BERADA DI SEBELAH KANAN  
JALAN BRIGJEND SLAMET RIYADI**



**OBJEK PENILAIAN**



**DROP OFF LOBBY**



**ATRIUM UTAMA**



**PENYEWA ANCHOR**



**PENYEWA SPECIALTY**



**ISLAND**



**ATM**



**GUDANG**



**AREA PARKIR**



**GENERATOR SET**



**TRANSFORMATOR**





**CHILLER**



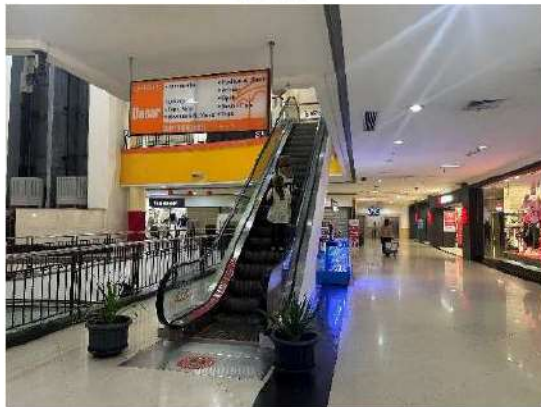
**COOLING TOWER**



**FIRE PUMP**



**LIFT**



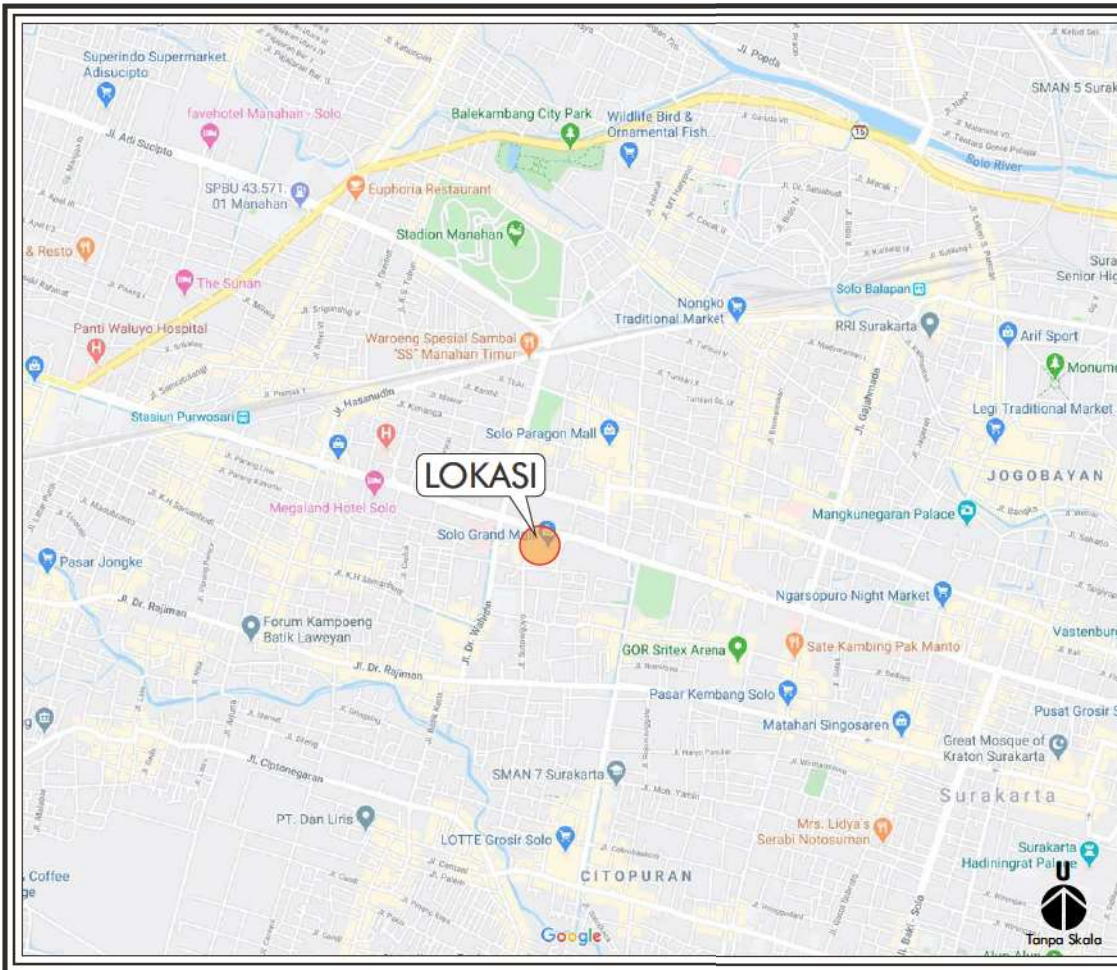
**ESCALATOR**



**TRAVELATOR**



## PETA LOKASI



PEMBERI TUGAS :  
**DIRE CIPTADANA  
 PROPERTI RITEL INDONESIA**

LOKASI :  
 Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273,  
 Kelurahan Penumpung, Kecamatan Loweyan,  
 Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah,  
 Indonesia

KETERANGAN :



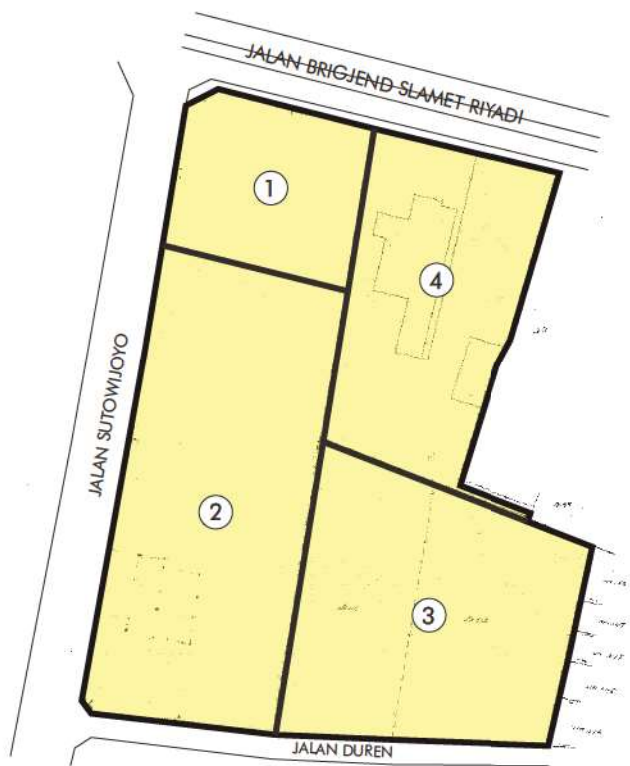
NAMA : PETA LOKASI

SUMBER : Google Map

TANGGAL: 31 Desember 2023 NO: 01



# PETA SERTIPKAT



PEMBERI TUGAS :

**DIRE CIPTADANA  
PROPERTI RITEL INDONESIA**

LOKASI :

Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273,  
Kelurahan Penumping, Kecamatan Laweyan,  
Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah,  
Indonesia

KETERANGAN :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 113  
Luas: 1.500 m<sup>2</sup>
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 114  
Luas: 4.410 m<sup>2</sup>
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 121  
Luas: 3.358 m<sup>2</sup>
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 135  
Luas: 2.696 m<sup>2</sup>

NAMA : PETA SERTIPIKAT

SUMBER : Badan Pertanahan Nasional

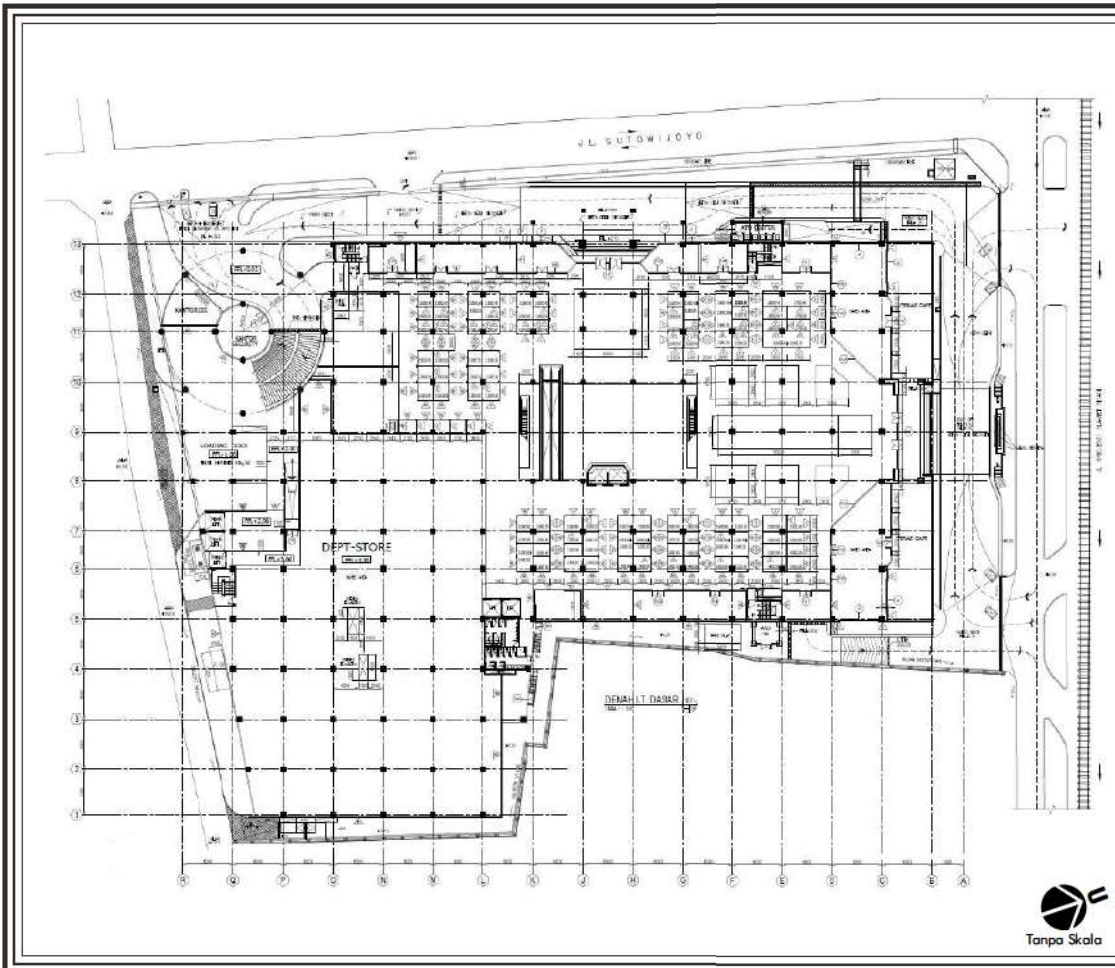
TANGGAL: 31 Desember 2023 | NO: 02



**KIPP RHR**  
KIPP Rengganis, Hamid & Rekan  
Penilaian Properti & Konsultansi  
Wilayah Kerja Negara Republik Indonesia

***SITE PLAN***





PEMBERI TUGAS :  
**DIRE CIPTADANA  
 PROPERTI RITEL INDONESIA**

LOKASI :  
 Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273,  
 Kelurahan Penumping, Kecamatan Loweyan,  
 Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah,  
 Indonesia

KETERANGAN :

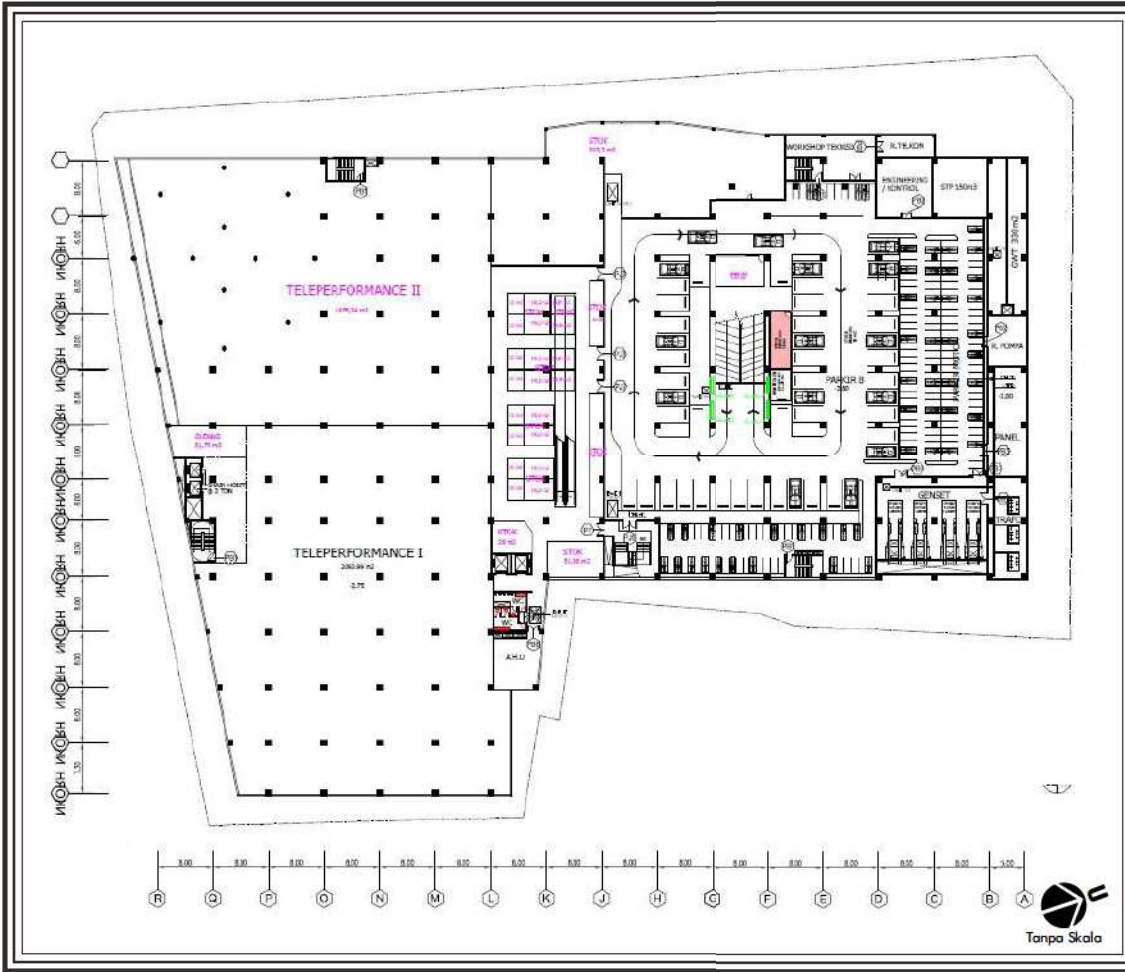
NAMA : SITE PLAN


SUMBER : DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia

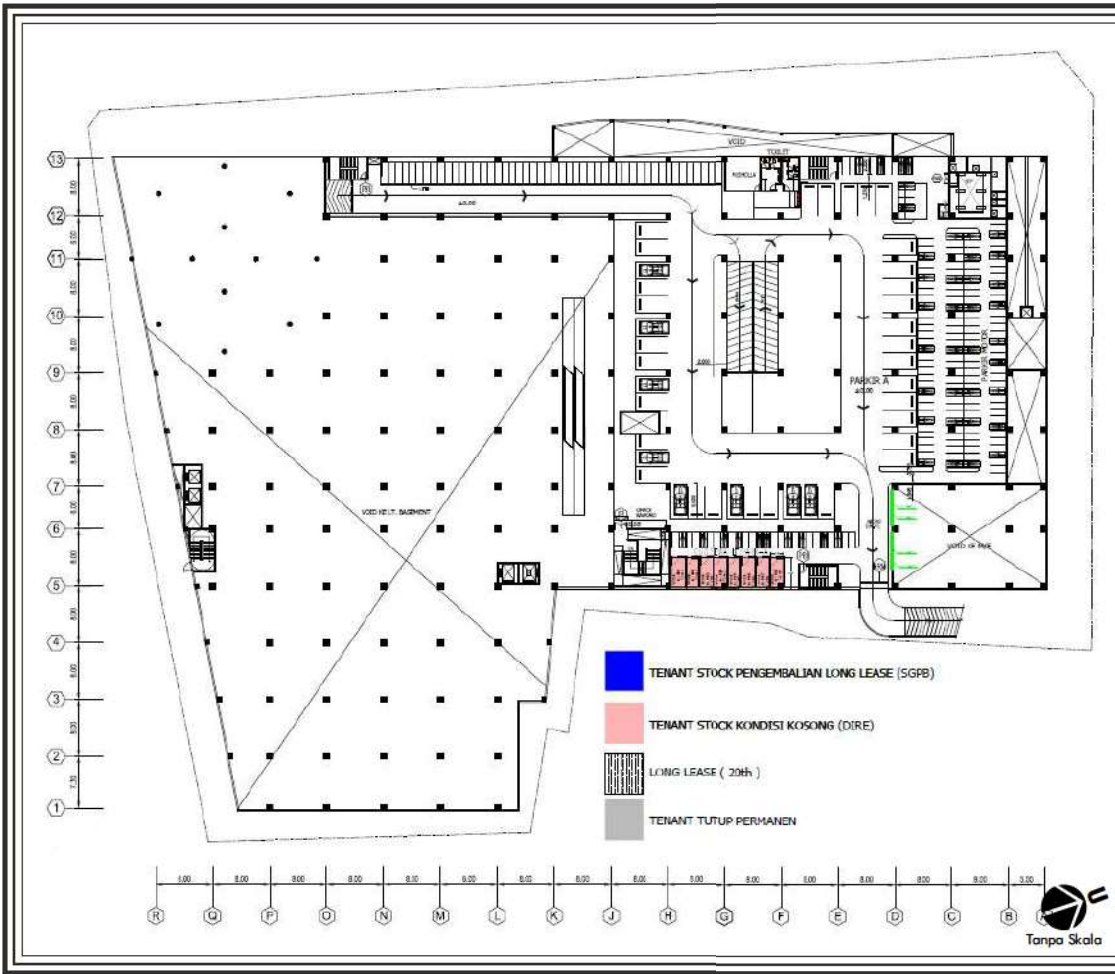
TANGGAL: 31 Desember 2023 | NO: 03



# DENAH BANGUNAN



PEMBERI TUGAS :	
<b>DIRE CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA</b>	
LOKASI :	
Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273, Kelurahan Penumping, Kecamatan Loweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia	
KETERANGAN :	
NAMA :	DENAH LANTAI BASEMENT
SUMBER :	DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia
TANGGAL :	31 Desember 2023   NO : 04
 <b>KJPP RHR</b> KJPP Rengganis, Hamid & Rekan Penilaian Properti & Konsultansi Wilayah Kerja Negara Republik Indonesia	



PEMBERI TUGAS :  
**DIRE CIPTADANA  
 PROPERTI RITEL INDONESIA**

LOKASI :  
 Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273,  
 Kelurahan Penumping, Kecamatan Laweyan,  
 Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah,  
 Indonesia

KETERANGAN :

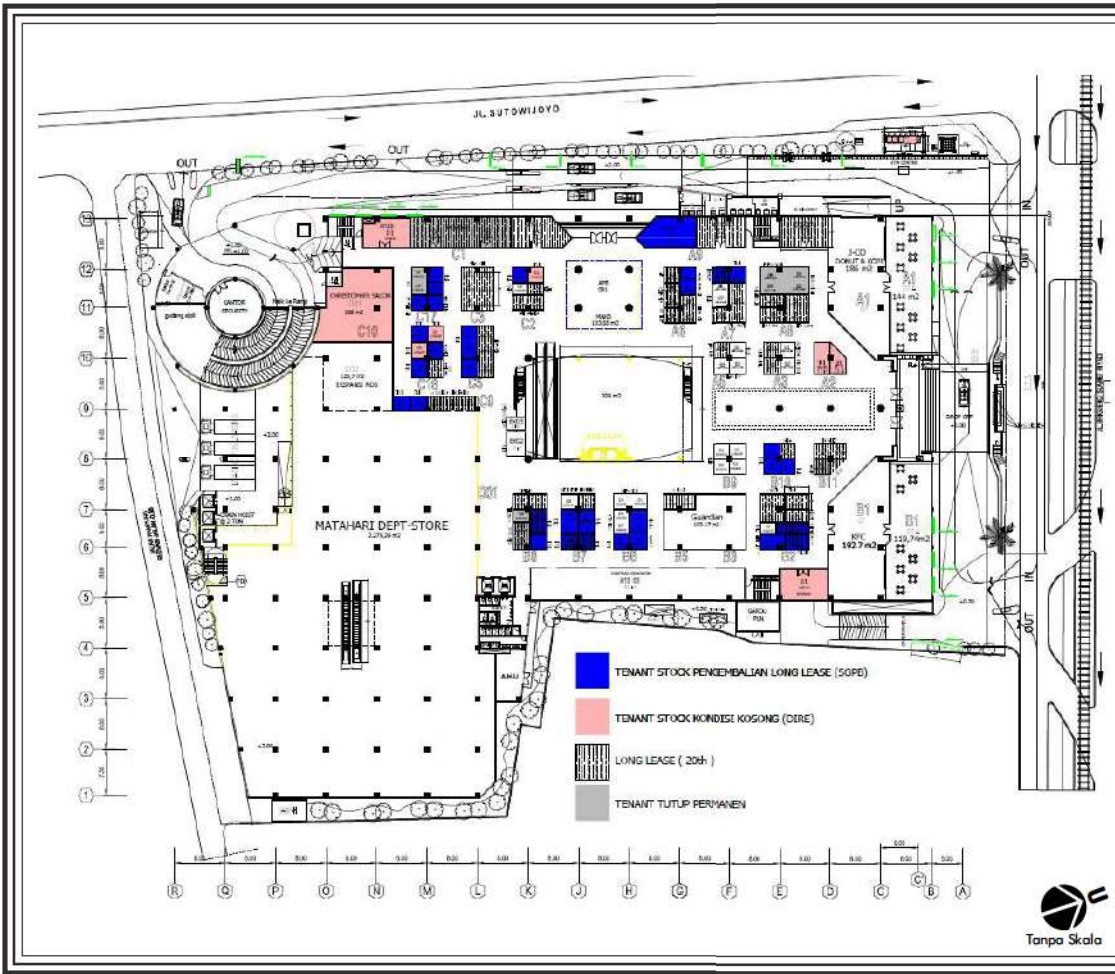
NAMA : **DENAH LANTAI  
 PARKING A**

SUMBER : DIRE Ciptadana Properti  
 Ritel Indonesia

TANGGAL : 31 Desember 2023 | NO : 05



**KJPP RHR**  
 KJPP Rengganis, Hamid & Rekan  
 Penilaian Properti & Konsultansi  
 Wilayah Kerja Negara Republik Indonesia



PEMBERI TUGAS :  
**DIRE CIPTADANA  
 PROPERTI RITEL INDONESIA**

LOKASI :  
 Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273,  
 Kelurahan Penumping, Kecamatan Laweyan,  
 Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah,  
 Indonesia

KETERANGAN :

NAMA : **DENAH LANTAI DASAR**

SUMBER : DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia

TANGGAL : 31 Desember 2023 NO : 06







PEMBERI TUGAS :  
**DIRE CIPTADANA  
 PROPERTI RITEL INDONESIA**

LOKASI :  
 Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273,  
 Kelurahan Penumping, Kecamatan Loweyan,  
 Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah,  
 Indonesia

KETERANGAN :

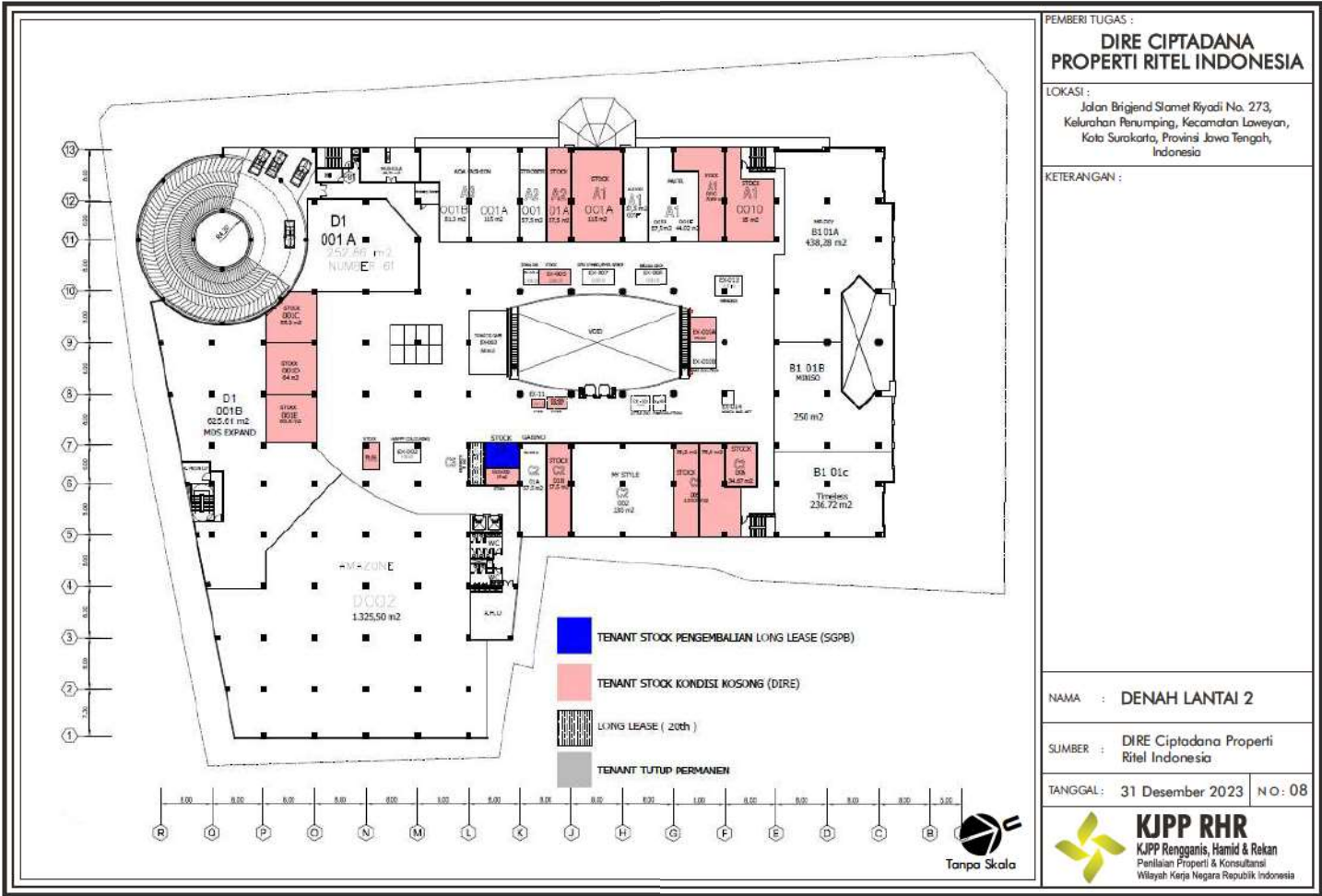
---

NAMA : **DENAH LANTAI 1**

SUMBER : DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia

TANGGAL : 31 Desember 2023 NO : 07

**KJPP RHR**  
 KJPP Rengganis, Hamid & Rekan  
 Penilaian Properti & Konsultansi  
 Wilayah Kerja Negara Republik Indonesia



PEMBERI TUGAS :  
**DIRE CIPTADANA  
 PROPRTI RITEL INDONESIA**

LOKASI :  
 Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273,  
 Kelurahan Penumping, Kecamatan Loweyan,  
 Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah,  
 Indonesia

KETERANGAN :

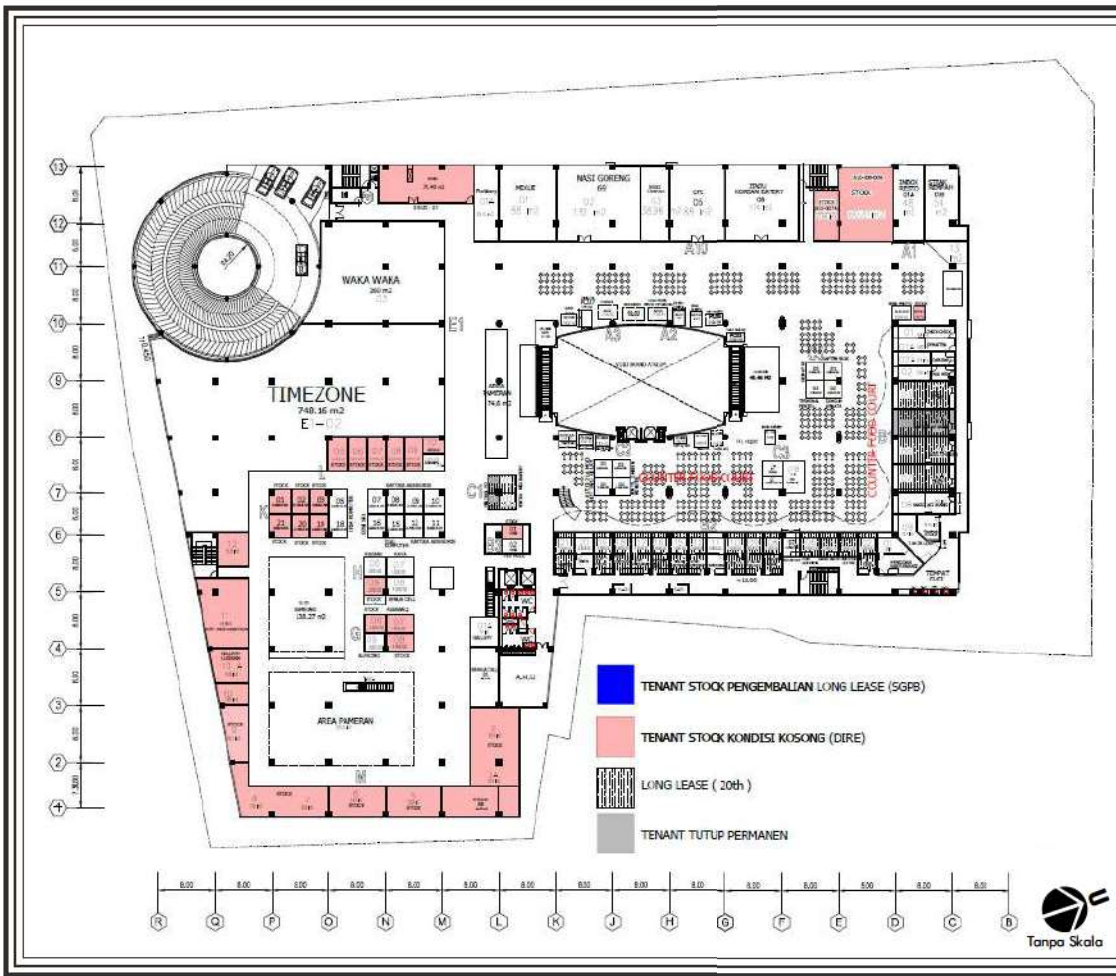
NAMA : **DENAH LANTAI 2**

SUMBER : DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia

TANGGAL : 31 Desember 2023 NO : 08

**KJPP RHR**  
 KJPP Rengganis, Hamid & Rekan  
 Penilaian Properti & Konsultansi  
 Wilayah Kerja Negara Republik Indonesia





PEMBERI TUGAS :  
**DIRE CIPTADANA  
 PROPERTI RITEL INDONESIA**

LOKASI :  
 Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273,  
 Kelurahan Penumping, Kecamatan Loweyan,  
 Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah,  
 Indonesia

KETERANGAN :

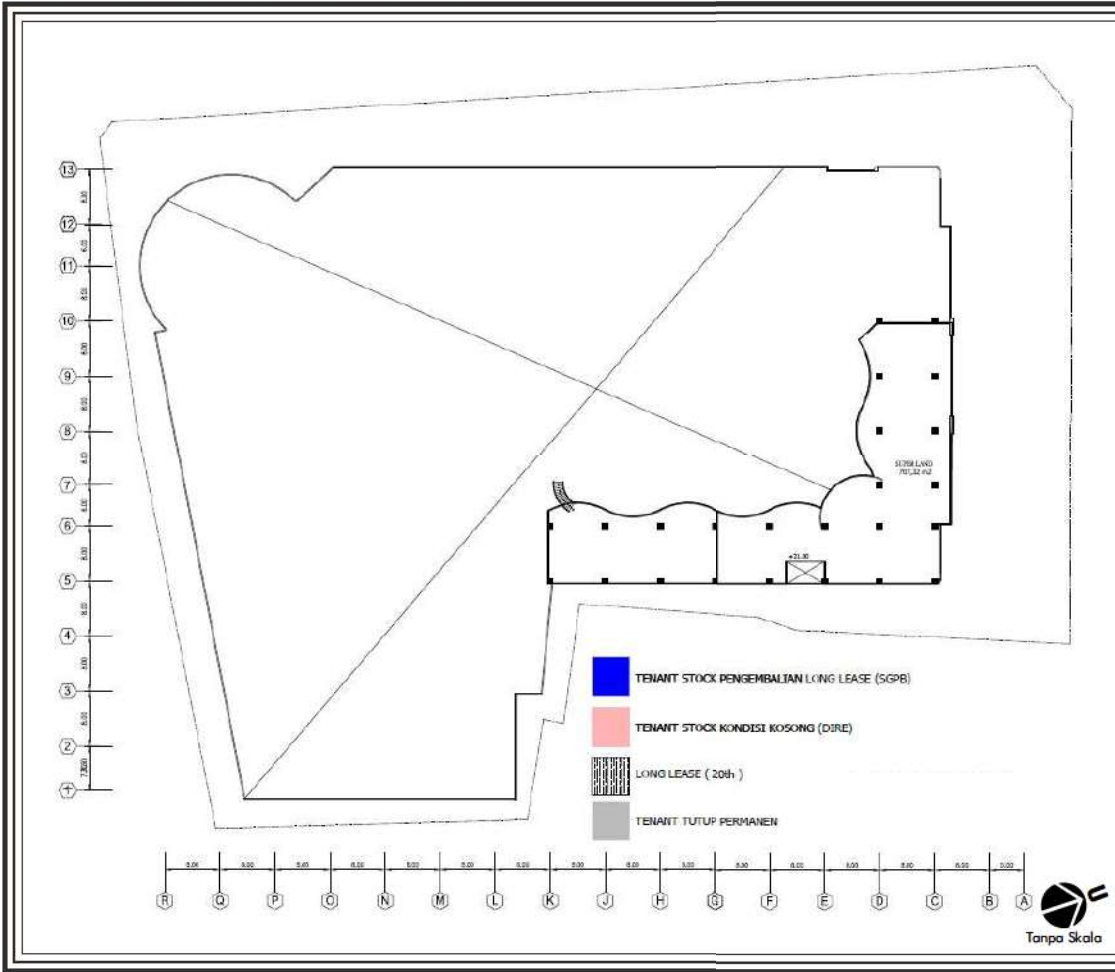
NAMA : DENAH LANTAI 3

SUMBER : DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia

TANGGAL: 31 Desember 2023 | NO: 09

**KJPP RHR**  
 KJPP Rengganis, Hamid & Rekan  
 Penilaian Properti & Konsultansi  
 Wilayah Kerja Negara Republik Indonesia





PEMBERI TUGAS :  
**DIRE CIPTADANA  
 PROPERTI RITEL INDONESIA**

LOKASI :  
 Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273,  
 Kelurahan Penumping, Kecamatan Laweyan,  
 Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah,  
 Indonesia

KETERANGAN :

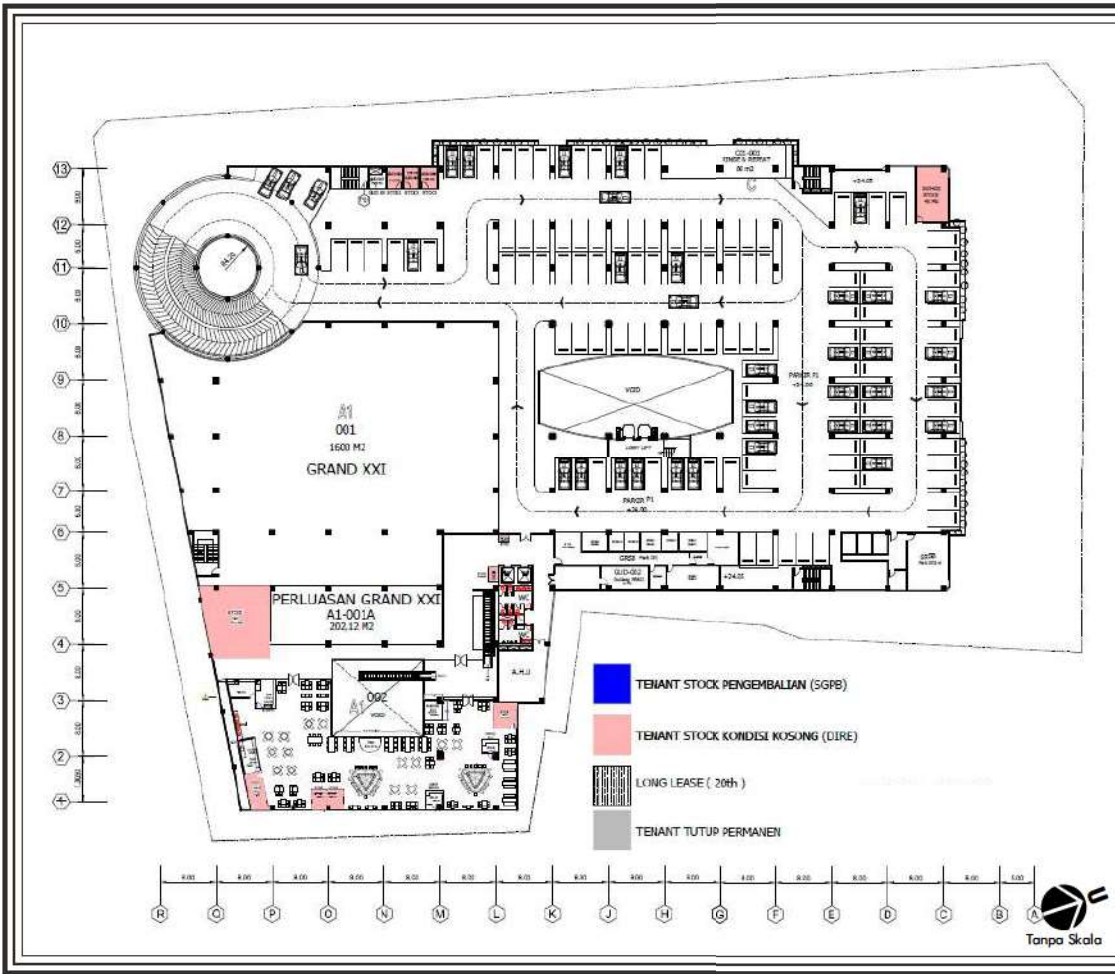
NAMA : **DENAH LANTAI  
 MEZZANINE**

SUMBER : DIRE Ciptadana Properti  
 Ritel Indonesia

TANGGAL : 31 Desember 2023 | NO : 10



**KJPP RHR**  
 KJPP Rengganis, Hamid & Rekan  
 Penilaian Properti & Konsultansi  
 Wilayah Kerja Negara Republik Indonesia



PEMBERI TUGAS :  
**DIRE CIPTADANA  
 PROPERTI RITEL INDONESIA**

LOKASI :  
 Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273,  
 Kelurahan Penumpang, Kecamatan Loweyan,  
 Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah,  
 Indonesia

KETERANGAN :

NAMA : **DENAH LANTAI 4**

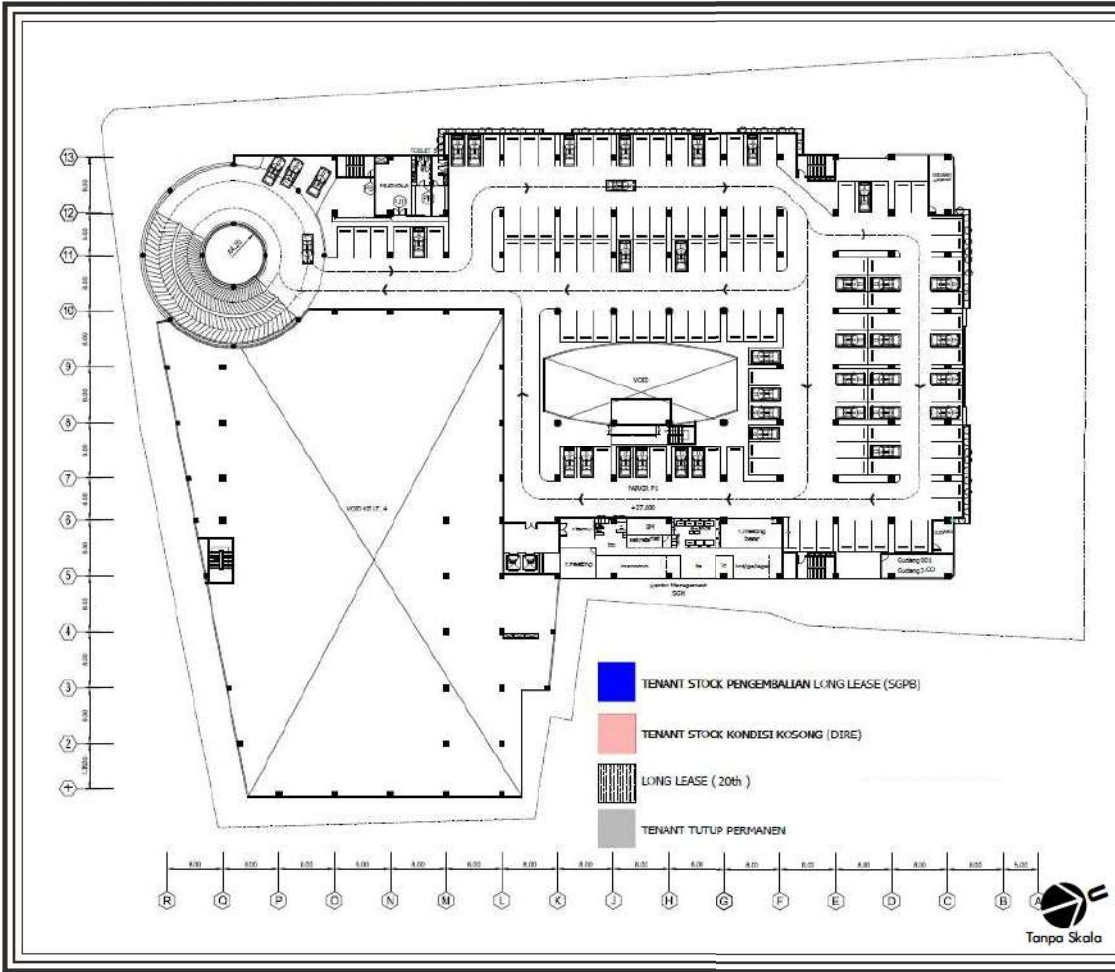
SUMBER : DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia

TANGGAL: 31 Desember 2023 | NO: 11



**KIPP RHR**  
 KIPP Rengganis, Hamid & Rekan  
 Penilaian Properti & Konsultansi  
 Wilayah Kerja Negara Republik Indonesia





PEMBERI TUGAS :  
**DIRE CIPTADANA  
 PROPERTI RITEL INDONESIA**

LOKASI :  
 Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273,  
 Kelurahan Penumping, Kecamatan Laweyan,  
 Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah,  
 Indonesia

KETERANGAN :

NAMA : **DENAH LANTAI 4A**

SUMBER : DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia

TANGGAL : 31 Desember 2023 | NO : 12

**KJPP RHR**  
 KJPP Rengganis, Hamid & Rekan  
 Penilaian Properti & Konsultansi  
 Wilayah Kerja Negara Republik Indonesia

PEMBERI TUGAS :  
**DIRE CIPTADANA  
 PROPERTI RITEL INDONESIA**

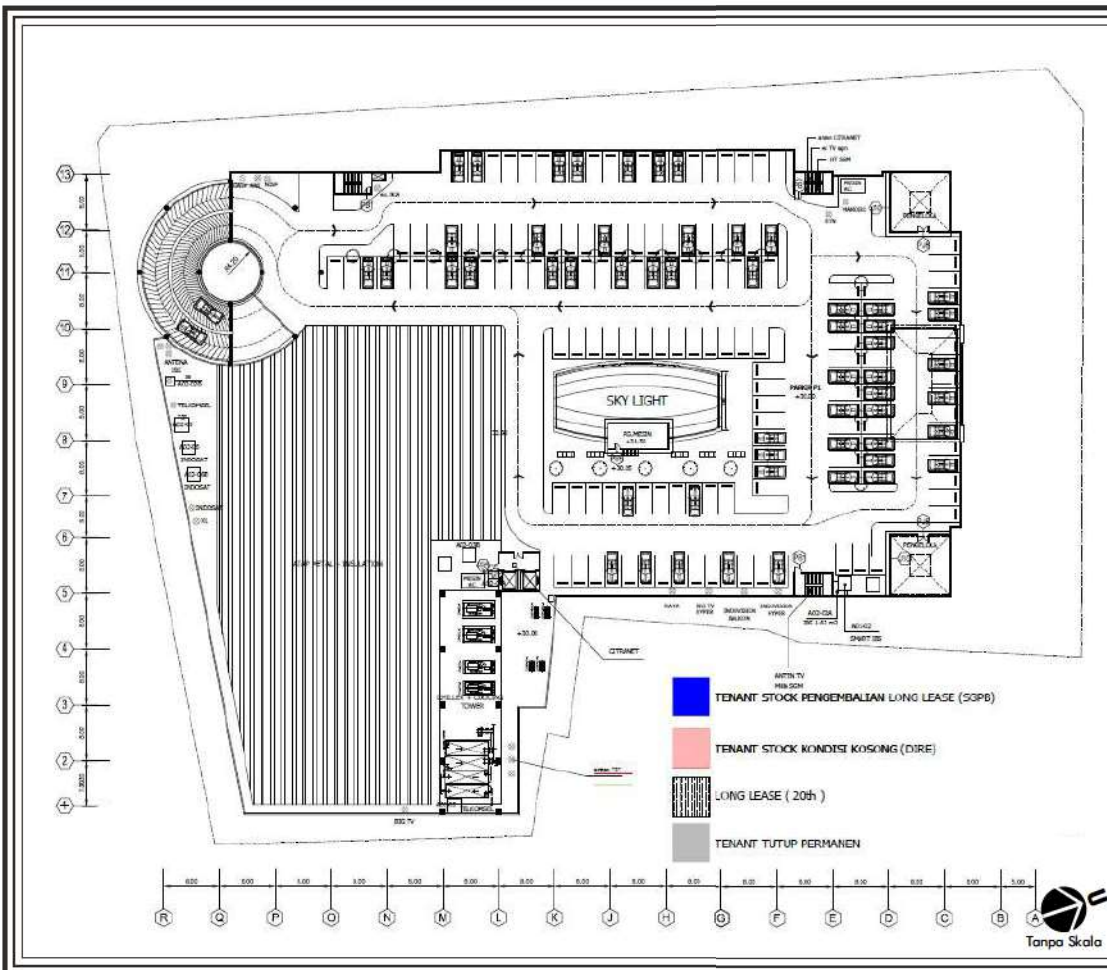
LOKASI :  
 Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273,  
 Kelurahan Penumpung, Kecamatan Lodayan,  
 Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah,  
 Indonesia

KETERANGAN :

NAMA : **DENAH LANTAI 5 (ATAP)**

SUMBER : DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia

TANGGAL: 31 Desember 2023 | NO: 13



# VALIDASI MAPPI

FORMULIR VALIDASI DATA



Jenis Property	Real Property	Ref.No :
----------------	---------------	----------

DATA PEMOHON	OBJEK PENILAIAN
Pernyataan Permohonan Validasi	
Nama : Shofy Almira Tsanya P.	<input checked="" type="checkbox"/> Tanah Kosong
Nomor MAPPPI : 20-P-10103	<input type="checkbox"/> Rumah Tinggal
NIPP :	<input type="checkbox"/> Ruko/Rukan
KIPP : Bengonis ; Harid & Rekan	<input type="checkbox"/> Unit Apartemen
Telepon / Fax : (021) 3001 6002 /	<input type="checkbox"/> Ruang Kantor Strata Title
Dengan ini menyatakan bertanggung jawab penuh atas kebenaran data yang divalidasi ini (Data Terlampir)	<input type="checkbox"/> Gedung Kantor
Hari/Tanggal : Rabu / 20 Maret 2024	<input type="checkbox"/> Hotel
Tanda Tangan :	<input type="checkbox"/> Sport Center
Jumlah Data : 3 (tanah kosong) 1 (pusat perbelanjaan)	<input type="checkbox"/> Unit Kios / Toko
	<input checked="" type="checkbox"/> Gedung Pusat Perbelanjaan
	<input type="checkbox"/> Tanah Industri
	<input type="checkbox"/> Bangunan Fabrik
	<input type="checkbox"/> Perkebunan
	<input type="checkbox"/> Kehutanan
	<input type="checkbox"/> Pertambangan
	<input type="checkbox"/> Lainnya
	Lokasi : Riset perbelanjaan Solo Grand Mall Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273, Kota Surakarta

Prosedur Pengambilan Data	<input checked="" type="checkbox"/> Primer	<input checked="" type="checkbox"/> Sekunder
Sumber Data	Nama (Person/Institusi) Terlampir	No Telepon Terlampir
Atribut Data	<input checked="" type="checkbox"/> Lokasi & Latak/Posisi <input checked="" type="checkbox"/> Legalitas <input checked="" type="checkbox"/> Luas / Ukuran <input type="checkbox"/> Bentuk	<input type="checkbox"/> Karakteristik <input type="checkbox"/> Spesifikasi <input type="checkbox"/> Kondisi <input checked="" type="checkbox"/> Map / Gambar Situasi
Sifat Data	<input checked="" type="checkbox"/> Transaksi <input checked="" type="checkbox"/> Penawaran <input checked="" type="checkbox"/> Informasi	

Validator MAPPPI tidak bertanggung jawab atas kebenaran dari data-data yang divalidasi, kebenaran data sepenuhnya merupakan tanggung jawab Penilai

Validasi No. 077/III/24/VAL/APPPI

Sumber data, prosedur pengambilan data telah divalidasi oleh MAPPPI

Tanggal 20-3-2024

Forum Penilai Pasar Modal (FPPM) SOCIETY OF REAL ESTATE APPRAISERS

pengesahan validator (nama, ttd, stempel, tanggal)



**Main Office:**

**Menara Kuningan 8th Floor**

Jalan HR. Rasuna Said Blok X-7 Kav. 5, Jakarta 12940

Phone: +62-21 3001 6002 Fax: +62-21 3001 6003

Email: [kjpp.rhp@rhp-valuation.com](mailto:kjpp.rhp@rhp-valuation.com)

**Our Offices:**

Medan (P) | Yogyakarta (P) | Surabaya (P) | Bali (P) | Makassar (P) |

Semarang (P) | Jakarta (P) | Batam (P) | Mataram (P) | Bandung (P)

[www.rhr.co.id](http://www.rhr.co.id)





## **XXIII**

### **PENYELESAIAN PENGADUAN PEMEGANG UNIT PENYERTAAN**

#### **23.1 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 23.2 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 23.2 di bawah.

#### **23.2 Mekanisme Penyelesaian Pengaduan**

- i. Dengan tunduk pada ketentuan angka 23.1 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.

#### **23.3 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 XXIV mengenai Penyelesaian Sengketa.

## **BAB XXIV PENYELESAIAN SENGKETA**

Dalam hal tidak tercapai kesepakatan penyelesaian Pengaduan sebagaimana dimaksud dalam Bab XXIII 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

## **BAB XXV**

# **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-am.com](http://www.ciptadana-am.com)

*email:* [cam@ciptadana.com](mailto:cam@ciptadana.com)

### **BANK KUSTODIAN**

#### **Standard Chartered Bank, Cabang Jakarta**

Menara Standard Chartered Lt.5

Jl. Prof. DR. Satrio No.164

Jakarta 12930 – Indonesia

Telpon: (62-21) 2555 0200

Fax: (62-21) 5719671/2