

PENGUMUMAN																																			
PENILAIAN PORTOFOLIO PROPERTI MILIK PT SURYA PROPERTI INDUSTRI																																			
1. Status Penilai Penilai adalah Dino Farid dan Rekan yang merupakan persekutuan perdata berbentuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang memegang Izin Usaha No. 2.19.0164. Status Penilai dalam penugasan ini adalah sebagai jasa penilaian properti yang independen. Penilai tidak memiliki benturan kepentingan, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan Pemberi Tugas, Pengguna Laporan, serta properti yang menjadi Obyek Penilaian. Penilai telah melakukan penilaian ini secara profesional, obyektif, dan tidak memihak kepada siapapun. 2. Maksud dan Tujuan Penilaian Pemberi Tugas dalam hal ini DIRE Ciptadana Properti Industri Indonesia yang memerlukan Jasa Penilaian tahunan portofolio properti milik PT Surya Properti Industri dari penilai untuk menentukan Nilai Pasar saat ini dari masing-masing Obyek Penilaian yang akan digunakan oleh DIRE Ciptadana Properti Industri Indonesia untuk kepentingan auditor dan pelaporan DIRE dan OJK. 3. Obyek Penilaian a. Kantor Pusat Dynaplast (DP00) b. Pabrik Dynaplast Jatake (DP02) c. Pabrik Dynaplast Cikarang I (DP03) d. Pabrik Dynaplast Cibitung (DP04) e. Pabrik Dynaplast Cikarang II (DP06) f. Pabrik Dynaplast Cikarang III (DP08) g. Mold Center Dynaplast (DPMC) h. Pabrik PT Sanpak Unggul (SNPK) i. Pabrik PT King Plastic 4. Pendekatan Penilaian Mengetahui bahwa PT Surya Properti Industri menjadikan Obyek Penilaian sebagai properti yang menghasilkan pendapatan sewa dengan mekanisme DIRE, oleh karena itu pendekatan penilaian yang digunakan oleh Penilai adalah pendekatan Pendapatan dengan metode Arus Kas Terdiskonto (<i>Discounted Cash Flow/ DCF</i>) 5. Tanggal Penilaian Tanggal penilaian adalah 31 Desember 2025 6. Asumsi – Asumsi dan Kondisi Pembatas i. Kami berasumsi bahwa objek yang kami nilai tidak mempunyai masalah hukum dan bahwa hak kepemilikianya adalah sah dan dapat dipasarkan; ii. Kami sebagai penilai tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait oleh karenanya kami tidak menjamin kebenaran dan keabsahannya; iii. Kami telah mempertimbangkan kondisi properti dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa bagian-bagian dari property yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat dijangkau; iv. Informasi yang disampaikan pemberi tugas dalam bentuk <i>softcopy</i>, <i>hardcopy</i>, <i>fotocopy</i> atau disampaikan secara lisan adalah benar, bila ternyata tidak sesuai semestinya maka bukan tanggung jawab penilai; v. Penilai tidak melakukan verifikasi mengenai dampak lingkungan dari properti dan atau aktivitas bisnis dari property tersebut, hal tersebut merupakan domain ahli lingkungan. vi. Dalam hal penilaian yang ada hubungannya dengan kebenaran legalitas hak milik serta utang piutang yang mengakibatkan kerugian properti yang dinilai, bukan merupakan ruang lingkup pekerjaan penilai, pekerjaan tersebut merupakan pekerjaan konsultan hukum; vii. Penilaian ini dibuat atas dasar semua data dan kenyataan yang ada serta dilaksanakan sesuai tata cara penilaian yang berlaku; viii. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak klien; ix. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak klien;	x. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari property 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; xi. Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi anah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk seuatu 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; xii. 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; xiii. Properti dilengkapi sertipikat tanaj, invoice, kepemilikan, legalitas terkait lainnya yang sah, dan bebas dari ha katas jalan dan pelanggaran apapun juga, termasuk pula bebas dari batasan yang memberatkan, halangan-halangan ataupun pengeluaran tidak wajar lainnya. Kami tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan property secara detail (seperti tanah, bangunan, sarana pelengkap, dan jenis properti lainnya) serta tidak melakukan pengujian dalam hal apapun terhadap properti (seperti tanah, bangunan, sarana pelengkap, mesin, peralatan, <i>fixture furniture</i>, kendaraan dan properti lainnya), melainkan data terkait hal-hal tersebut diperoleh dari pemberi tugas dan/atau pihak dari pemberi tugas; xiv. Lokasi yang ditunjukkan oleh debitur atau pemberi tugas atau pihak dari pemberi tugas adalah benar, bila ternyata ada kesalahan dengan penunjukan lokasi tersebut bukan tanggung jawab penilai; xv. Properti yang tidak dapat diperiksa/diverifikasi oleh Penilai karena adanya Batasan dan/atau keterbatasan dalam melakukan inspeksi lapangan, maka data dan informasi disediakan oleh Pemberi Tugas selanjutnya disetujui digunakan sebagai asumsi khusus dalam penilaian ini. Kebenaran atas informasi dan data yang digunakan sebagai asumsi khusus dianggap wajar dan benar; xvi. Tanggal inspeksi adalah setelah tanggal penilaian, dalam penilaian ini kami berasumsi tidak terdapat perubahan signifikan pada properti yang dinilai antara tanggal inspeksi dan tanggal penilaian; dan xvii. Penilai akan menggunakan seluruh catatan publik yang dapat ditemukan, foto dan informasi yang berasal dari sumber eksternal, baik dari website, profesional, pemilik properti, pihak ketiga maupun sumber terverifikasi lainnya yang diasumsikan benar dan mencerminkan kondisi serta jumlah aset sebenarnya. 7. Rekapitulasi Nilai <table><tr><th>No</th><th>Obyek Penilaian</th><th>Nilai Pasar 31 Desember 2025</th></tr><tr><td>1</td><td>Kantor Pusat Dynaplast (DP00)</td><td>Rp 20.078.000.000,-</td></tr><tr><td>2</td><td>Pabrik Dynaplast Jatake (DP02)</td><td>Rp 63.294.000.000,-</td></tr><tr><td>3</td><td>Pabrik Dynaplast Cikarang I (DP03)</td><td>Rp 48.014.000.000,-</td></tr><tr><td>4</td><td>Pabrik Dynaplast Cibitung (DP04)</td><td>Rp 72.360.000.000,-</td></tr><tr><td>5</td><td>Pabrik Dynaplast Cikarang II (DP06)</td><td>Rp 58.116.000.000,-</td></tr><tr><td>6</td><td>Pabrik Dynaplast Cikarang III (DP08)</td><td>Rp 59.248.000.000,-</td></tr><tr><td>7</td><td>Mold Center Dynaplast (DPMC)</td><td>Rp 22.014.000.000,-</td></tr><tr><td>8</td><td>Pabrik PT Sanpak Unggul (SNPK)</td><td>Rp 46.091.000.000,-</td></tr><tr><td>9</td><td>Pabrik PT King Plastic</td><td>Rp 80.318.000.000,-</td></tr><tr><td></td><td>Jumlah</td><td>Rp 469.533.000.000,-</td></tr></table> Nilai Pasar : 469.533.000.000,- (Empat Ratus Enam Puluh Sembilan Miliar Lima Ratus Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah)	No	Obyek Penilaian	Nilai Pasar 31 Desember 2025	1	Kantor Pusat Dynaplast (DP00)	Rp 20.078.000.000,-	2	Pabrik Dynaplast Jatake (DP02)	Rp 63.294.000.000,-	3	Pabrik Dynaplast Cikarang I (DP03)	Rp 48.014.000.000,-	4	Pabrik Dynaplast Cibitung (DP04)	Rp 72.360.000.000,-	5	Pabrik Dynaplast Cikarang II (DP06)	Rp 58.116.000.000,-	6	Pabrik Dynaplast Cikarang III (DP08)	Rp 59.248.000.000,-	7	Mold Center Dynaplast (DPMC)	Rp 22.014.000.000,-	8	Pabrik PT Sanpak Unggul (SNPK)	Rp 46.091.000.000,-	9	Pabrik PT King Plastic	Rp 80.318.000.000,-		Jumlah	Rp 469.533.000.000,-	Ciptadana ASSET MANAGEMENT DIRE Ciptadana DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI INDUSTRI INDONESIA
No	Obyek Penilaian	Nilai Pasar 31 Desember 2025																																	
1	Kantor Pusat Dynaplast (DP00)	Rp 20.078.000.000,-																																	
2	Pabrik Dynaplast Jatake (DP02)	Rp 63.294.000.000,-																																	
3	Pabrik Dynaplast Cikarang I (DP03)	Rp 48.014.000.000,-																																	
4	Pabrik Dynaplast Cibitung (DP04)	Rp 72.360.000.000,-																																	
5	Pabrik Dynaplast Cikarang II (DP06)	Rp 58.116.000.000,-																																	
6	Pabrik Dynaplast Cikarang III (DP08)	Rp 59.248.000.000,-																																	
7	Mold Center Dynaplast (DPMC)	Rp 22.014.000.000,-																																	
8	Pabrik PT Sanpak Unggul (SNPK)	Rp 46.091.000.000,-																																	
9	Pabrik PT King Plastic	Rp 80.318.000.000,-																																	
	Jumlah	Rp 469.533.000.000,-																																	