

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 31 Maret 2026

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 Adendum 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 : Rianty Komarudin

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

- **Herdianto Budiarto**, Ketua Komite Investasi adalah lulusan Universitas Indonesia tahun 1992, dengan program studi Magister Manajemen. Saat ini Herdianto menjabat sebagai Direktur Investasi PT Ciptadana Asset Management. Sebelum bergabung dengan PT Ciptadana Asset Management pada Desember 2020, Herdianto memiliki pengalaman selama 9 (Sembilan) tahun sebagai Direktur di beberapa perusahaan Manajer Investasi, seperti : PT Yuanta Asset Management, PT Avrist Asset Management dan PT Credit Suisse Investment Management. Herdianto telah memperoleh izin perorangan dari Otoritas Pasar Modal sebagai Wakil Manajer Investasi berdasarkan Keputusan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan No. KEP-429/PM.021/PJ-WMI/TTE/2024 tanggal 7 Oktober 2024.
- **Rianty Komarudin** adalah lulusan Saint Xavier University, Chicago Illinois USA dengan gelar MBA jurusan Financial & Practice pada tahun 1999. Saat ini Rianty menjabat sebagai Direktur Utama PT Ciptadana Asset Management. Sebelum bergabung dengan PT Ciptadana Asset Management, Rianty mempunyai pengalaman di PT Manulife Aset Manajemen Indonesia sebagai Head of National Account selama 2 (dua) tahun dan sebagai Head of Fixed Income selama 7 (tujuh) tahun; sebelumnya pernah bekerja di ABN AMRO. Rianty telah memperoleh izin perorangan dari otoritas Pasar Modal sebagai Wakil Manajer Investasi berdasarkan SK Dewan Komisiner OJK No. KEP-591/PM.021/PJ-WMI/TTE/2025, tanggal 06 Agustus 2025.

b. Tim Pengelola Investasi

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

Tim Pengelola Investasi terdiri dari :

Ketua Tim : Edi Krisdianto
Anggota : Andrian Winoto

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

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

- **Andrian Winoto** lulus di tahun 2012 dari Macquarie University, Sydney, Australia, Bachelor of Applied Finance. Sebelum bergabung dengan PT Ciptadana Asset Management sebagai Fund Manager di tahun 2021, Andrian memiliki pengalaman selama 3 (tiga) tahun di PT Lautandhana Investment Management sebagai Equity Fund Manager. Andrian telah memperoleh izin perorangan dari Otoritas Pasar Modal sebagai Wakil Manajer Investasi berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisiner OJK No. KEP-648/PM.021/PJ-WMI/TTE/2025, tanggal 26 Agustus 2025.

2.5 PEMEGANG UNIT PENYERTAAN UTAMA DIRE CIPTADANA

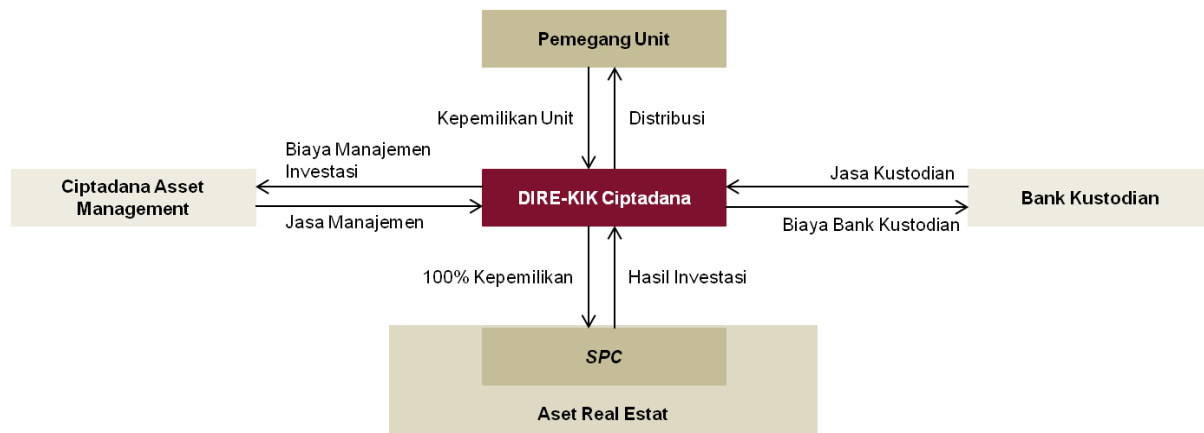
Berdasarkan DPUP per tanggal 31 Desember 2021, berikut adalah Daftar Pemegang Unit Penyertaan dengan kepemilikan lebih dari 5%:

<u>Pemegang Unit Penyertaan</u>	<u>Jumlah Unit Penyertaan</u>	<u>Persentase Kepemilikan</u>
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 2025 :

Tipe Penyewa	NLA (m ²)	Tersewakan (m ²)	Kosong (m ²)	Tingkat Hunian (%)
<i>Anchor Tenant</i>	14.092	14.092	-	100,00%
<i>Big tenant</i>	1.708	1.708	-	100,00%
<i>Specialty</i>	9.325	4.594	4.730	49,27%
<i>Island</i>	685	423	262	61,75%
ATM	64	14	50	21,86%
Gudang	325	81	244	24,97%
Jumlah	26.199	20.912	5.287	79,82%

Daftar profil penyewa per 31 Desember 2025, rata-rata sewa kontraktual per lantai adalah sebagai berikut :

Tipe / Lantai	NLA (m ²)	Harga sewa (Rp/m ² /bulan)		Weighted Average Harga Sewa (Rp/m ² /bulan)	Kategori
		Min	Max		
<i>Anchor Tenant</i>	14.092	42.185	75.000	53.000	<i>Department Store, Office, Leisure & Entertainment</i>
<i>Big Tenant</i>	1.708	59.670	59.670	26.000	<i>Leisure & Entertainment</i>
<i>Basement</i>	88	55.671	85.000	64.000	<i>Others, F&B</i>
Lantai Dasar	843	109.009	360.720	61.000	<i>Books, Gifts, Hobbies, F&B, Fashion, Health, Beauty & P Care, Jwo</i>
Lantai 1	704	75.000	200.000	122.000	<i>Books, Gifts, Hobbies, Fashion, Health, Beauty & P Care, Jwo, Sports Related, Storage</i>
Lantai 2	1.303	9.761	295.000	124.000	<i>Books, Gifts, Hobbies, Fashion</i>
Lantai 3	1.225	75.000	570.000	180.000	<i>Electronics, IT, Gadgets, F&B</i>
Lantai 4	398	12.588	359.000	44.000	<i>F&B, Books, Gifts, Hobbies, Leisure & Entertainment</i>
Lantai 5	33	833.333	5.416.667	1.476.000	<i>Services</i>
<i>Island</i>	423	141.000	1.442.000	464.000	<i>Books, Gifts, Hobbies, F&B, Fashion, Health, Beauty & P Care, Jwo, Shoes, Bags, Accessories, Sports Related</i>
ATM	14	800.000	1.288.572	766.000	<i>ATM</i>
Gudang	81	36.181	36.181	6.000	<i>Storage</i>
Total	20.912				

Berdasarkan rata-rata tertimbang dari harga sewa, Lantai 5 memiliki rata-rata harga sewa tertinggi dibanding dengan kategori yang lain sebesar Rp 1.476.000,-/m²/ bulan dikarenakan lantai tersebut didominasi oleh penyewa untuk penggunaan repeater sinyal telpon selular yang memiliki harga sewa yang tinggi dan diikuti oleh ATM sebesar Rp 766.000,-/m²/bulan. *Anchor* tenant memiliki rata-rata harga sewa terendah sebesar Rp 6.000,-/m²/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	<i>Anchor Tenant</i>	Teleperformance
		<i>Health, Beauty & P Care</i>	Zona Relax
		<i>Others</i>	Warmindo Motekar, Zona Relax
2	Lantai Dasar	<i>Anchor Tenant</i>	Matahari Department Store
		<i>F&B</i>	J.CO, Asia Bakery, Mako
		<i>Fashion</i>	Femee Wear, Citra Busana, Jihan Fashion Muslim
		<i>JWO</i>	Aksel Jam, Dafa Arloji, Optik Internasional, View Watch
		<i>Books, Gifts, Hobbies</i>	Trixie
		<i>Health, Beauty & P Care</i>	Guardian, Its Rare Nailart
		<i>Leisure & Entertainment</i>	Fantasy Kingdom
		<i>Island</i>	Batik Sekar, Gilang Toys, Riyana Batik, Vending Mesin Kopi, Paris Silver, Bintang Sunglass
		<i>ATM</i>	ATM Mega, ATM Cimb Niaga, ATM Mandiri, ATM BRI
		3	Lantai 1
<i>Fashion</i>	Asha Collection, Batik Bramantyo		
<i>Books, Gifts, Hobbies</i>	Toys Star, Heart Accessories, Sultan Game PS		
<i>Health, Beauty & P Care</i>	Moci Nailart, Yasmine Beauty, Salon Johnny Andrean		
<i>JWO</i>	Mas Semar, Aqila Jam		
<i>Sports Related</i>	Sport Station		
<i>Storage</i>	Gudang Sport Station		
4	Lantai 2	<i>Island</i>	La Mode Del Gelato, Yoyo Toys, Waka Train, Galery Silver
		<i>Anchor Tenant</i>	Matahari Department Store, Amazone
		<i>Fashion</i>	My Style, Rainbow Sulam Alis
		<i>Shoes, Bags, Accessories</i>	Gabino
		<i>Books, Gifts, Hobbies</i>	Pastel, MR. DIY, Miniso, Timeless, Itoya Photo Self
		<i>Island</i>	Café Tong Tji, Zona Car, Spex Symbol, Beluga, Fams Solutions, Chick Fam, Roujee Bag, Herborist

5	Lantai 3	<i>Big Tenant</i>	Timezone, Superland, Waka Playland
		<i>F&B</i>	We Drink, Roti Boy, Nasgor 69, Segor Tampah, Joffi Ramen, Cik-Cik, Dinastea, Penyetan GHCP, Solo Steak, Pempek Farina, S Chick, Moen-Moen Steak, Bakso Malang Cak Manto, Bosu Rice, Rocket Chicken, Kedai katsu, OCM, Kusuma Sari, Saudara Dekatz, RM Priyayi, Mister Kriuk, Italian Delight, Tong Tji, Warung Mbak Kalis, Ayam Keprabon, Mas Jamur (Jawa Timur), Warung Mbok Marni, Mie Keprabon, Mie Horizon, Sop Pecok, Selat Viens, Ayam Kres
		<i>Electronics, IT, Gadgets</i>	Samsung Service, Apacino Cell, Raya Cell, Benua Cell, Eksa Komputer, Dual Komputer
		<i>Leisure & Entertainment</i>	Waka Playland
		<i>Storage</i>	Gudang Rocket Chicken
6	Lantai 4	<i>Island</i>	Es Teh Kampoeng Solo, Asia Waffle, The Tarik Jodi, Bos Duren, Chipoxs, Ginastel Jus Sultan, Kruncheez, Crepes Signature, Es Coklat 45, Teman Coffee, Pentol Solo, Mama Matcha, Yo'l Ice Cream, Chifry, The Gardoe, Es Cream Lybee, The Dandang, Dimsum Renata, Icetopia, Molen Tawangmangu Wolu-Wolu, Raja Panda, Tahu Aci, Chat Time, Little Tokyo, Tahu Benjo, Ayam Gunting, Telur Gulung Dwi, The Gopek, Mc Donald, Fremilt, Ngemil Snacking, Zona Relax
		<i>Anchor Tenant</i>	XXI
		<i>F&B</i>	Dapur Bakmi Bu Wahyu, Saudara Dekatz, Kopi Kocheng, Soc.klat, Penthol Solom Kampoeng Solo
		<i>Leisure & Entertainment</i>	GRSB
		<i>Books, Gifts, Hobbies</i>	Photo Place
7	Lantai 4A	<i>Gudang</i>	Gudang Mako, Rinse Carwash
		<i>Gudang</i>	Gudang JCO
8	Lantai 5	<i>Services</i>	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	4.531	2.403	3.405	1.951	0	1.802	0	0	14.092
Tenant	32,16%	17,05%	24,16%	13,85%	0,00%	12,79%	0,00%	0,00%	67,39%
Big Tenant	0	0	0	0	1.708	0	0	0	1.708
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,12%	0,00%	0,00%	0,00%	8,17%
Specialty	88	843	704	1.303	1.225	398	0	33	4.594
	1,92%	18,34%	15,33%	28,35%	26,66%	8,67%	0,00%	0,73%	21,97%
Island	0	38	36	137	212	0	0	0	423
	0,00%	8,92%	8,45%	32,47%	50,16%	0,00%	0,00%	0,00%	2,02%
ATM	0	14	0	0	0	0	0	0	14
	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,07%
Gudang	0	0	0	0	12	32	37	0	81
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	15,33%	39,41%	45,26%	0,00%	0,39%
Total Luas Tersewakan	4.619	3.297	4.145	3.391	3.158	2.232	37	33	20.912
Total NLA	4.677	4.462	5.452	4.786	4.315	2.413	37	57	26.199
Tingkat Hunian	98,77%	73,89%	76,02%	70,84%	73,19%	92,52%	100,00%	58,74%	79,82%

Berdasarkan posisi lantai dan luasan, ruang sewa terluas berada di lantai 4A yaitu sebesar 37 meter persegi (100%), lantai basement sebesar 4.620 meter persegi (98,77%) dan lantai 4 sebesar 2.232 meter persegi (92,52%).

Profil Penyewa berdasarkan Masa Berakhir Sewa

	2026	2027	2028	2029	2030
Anchor Tenant	6.696	2.094	1.876	561	2.864
Big Tenant	960	748	-	-	-
Basemen	88	-	-	-	-
Lantai Dasar	389	104	20	-	330
Lantai 1	704	-	-	-	-
Lantai 2	1.302	-	-	-	-
Lantai 3	926	166	133	-	-
Lantai 4	128	260	11	-	-
Lantai 5	10	17	6	-	-
Island	388	35	-	-	-
ATM	11	4	-	-	-
Gudang	49	32	-	-	-
Total	11.652	3.459	2.046	561	3.194

Berdasarkan masa berakhir sewa, sebagian besar kontrak sewa akan berakhir pada tahun 2026 seluas 11.652 meter persegi, sedangkan untuk anchor tenant seluas 6.696 meter persegi akan berakhir tahun 2026. Weighted Average Lease of Expiry (WALE) Objek Penilaian adalah 2,11 tahun.

Profil Penyewa Berdasarkan Masa Sewa

Masa Sewa Berakhir (Bulan)	Unit	%	m ²	%
>=0 <=12	124	67,03%	3.735	17,86%
>12 <=24	18	9,73%	731	3,49%
>24 <=36	22	11,89%	1.361	6,51%
>36 <=60	21	11,35%	15.085	72,14%
Total	185	100,0%	20.912	100,0%

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 72,14% dan diikuti oleh tenant dengan masa sewa 0 sampai 12 bulan sebesar 17,86%.

Profil Penyewa Berdasarkan Tipe Produk

	NLA (sqm)	%
ATM	14	0,07%
Department Store	5.371	25,68%
Electronics, IT, Gadgets	370	1,77%
F&B	1.648	7,88%
Fashion	317	1,52%
Books, Gifts, Hobbies	1.591	7,61%
Health, Beauty & P Care	297	1,42%
JWO	157	0,75%
Leisure & Entertainment	5.003	23,92%
Shoes, Bags, Accessories	16	0,08%
Sports Related	265	1,26%
Services	22	0,11%
Services 1	10	0,05%
Services 2	1	0,00%
Gudang	174	0,83%
Office	5.593	26,75%
Others	63	0,30%
Sub Total	20.912	100,00%

Berdasarkan tipe produk yang terdapat di Solo Grand Mall, mayoritas penyewa adalah Department Store sebesar 25,68%, Leisure & Entertainment sebesar 23,92%, dan Office sebesar 26,75% 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 Ritel Indonesia 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 Ritel Indonesia, 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. 78 tanggal 16 Desember 2025, dibuat dihadapan Mala Mukti, S.H., LL.M, notaris di Jakarta, yang telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No. AHU-AH.01.03-0255918 tanggal 19 Desember 2025.

PT Ciptadana Asset Management telah memperoleh izin usaha dari 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 35 (tiga puluh lima) tahun dengan total dana kelolaan per akhir Februari 2026 adalah Rp. 3,728 triliun (tiga koma tujuh dua delapan triliun rupiah)

Pengalaman dalam hal pengelolaan Reksa Dana adalah sebagai berikut :

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

- Tanggal 31 Oktober 2007 meluncurkan Reksa Dana campuran, yaitu Reksa Dana Cipta Balance;
- Tanggal 18 April 2008 meluncurkan Reksa Dana Syariah, yaitu Reksa Dana Cipta Syariah Equity dan Cipta Syariah Balance;
- Tanggal 25 Februari 2009 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi I;
- Tanggal 14 September 2009 meluncurkan Reksa Dana Penyertaan terbatas, yaitu Reksa Dana Cipta Penyertaan Terbatas Strategi 1;
- Tanggal 24 Mei 2010 meluncurkan Reksa Dana campuran, yaitu Reksa Dana Cipta Dinamika;
- Tanggal 9 Maret 2011 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi II;
- Tanggal 12 November 2012 meluncurkan DIRE, yaitu DIRE Ciptadana;
- 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 Ritel Indonesia
- 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
- Tanggal 11 Juli 2024 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XXVII
- Tanggal 3 Oktober 2024 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XXVIII
- Tanggal 14 April 2025 meluncurkan Reksa Dana Terproteksi, yaitu Reksa Dana Terproteksi Cipta Proteksi XXIX

BAB XVI

INFORMASI MENGENAI BANK KUSTODIAN

16.1 RIWAYAT SINGKAT PERUSAHAAN

Standard Chartered Bank Cabang Jakarta di Indonesia telah memiliki persetujuan sebagai custodian di bidang Pasar Modal berdasarkan Surat Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal Nomor Kep-35/PM.WK/1991 tanggal 26 Juni 1991. Memperoleh izin Pembukaan Kantor Cabang di Jakarta, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor D.15.6.5.9.19 tanggal 1 Oktober 1968, untuk melakukan usaha sebagai Bank Umum.

16.2 PENGALAMAN BANK KUSTODIAN

Standard Chartered Bank didirikan oleh Royal Chater pada tahun 1853 dengan kantor pusat di London dan memiliki lebih dari 150 tahun pengalaman di dunia perbankan di berbagai pasar dengan pertumbuhan paling cepat di dunia. Standard Chartered memiliki jaringan global yang sangat ekstensif dengan lebih dari 1.200 lokasi (termasuk Subsidiaries, associates dan joint ventures) di 56 negara di kawasan Asia Pasifik, Asia Selatan, Timur Tengah, Afrika, Inggris dan Kawasan Amerika.

Kekuatan Standard Chartered terletak pada luas jaringannya, multicultural, keseimbangan dalam melakukan bisnis, dan dipercaya di seluruh jaringannya karena menerapkan standar yang tinggi untuk tata kelola perusahaan dan tanggung jawab perusahaan.

Di Indonesia, Standard Chartered telah hadir sejak 1863 yang ditandai dengan pembukaan kantor pertama di Jakarta. Saat ini Standard Chartered memiliki 23 kantor cabang tersebar di 8 (delapan) kota besar di Indonesia.

Standard Chartered Securities Services mulai beroperasi pada tahun 1989 sebagai bank Kustodian asing pertama di Indonesia yang memperoleh izin dari BAPEPAM & LK. Standard Chartered memulai jasa Fund Service sejak tahun 2004 dan telah berkembang dengan sangat pesat hingga saat ini menjadi salah satu penyedia jasa Fund Service utama dan cukup diperhitungkan di pasar lokal.

Standard Chartered termasuk salah satu agen kustodian dan kliring yang dominan di Asia yang ditandai dengan kehadirannya di berbagai pasar utama Asia. Standard Chartered menyediakan pelayanan sebagai kustodian di 16 negara di kawasan Asia Pasifik seperti Hongkong, Indonesia, Malaysia, Singapore, Thailand, Jepang, Philipina, Korea Selatan, Taiwan, India, Bangladesh, Pakistan, Cina dan Srilanka, 13 diantaranya merupakan pusat Pelayanan (pusat operasional). Saat ini Standard Chartered sudah melakukan ekspansi sebagai bank kustodian ke pasar Afrika dan Timur Tengah yang terdiri dari 16 negara di kawasan Afrika yang meliputi Botswana, Ghana, Kenya Tanzania, Mauritius, Uganda, Zambia, Zimbabwe, Mesir, Pantai Gading, Melawi, Maroko, Namibia, Nigeria, Tunisia, dan Afrika Selatan. Untuk pasar Timur Tengah saat ini Standard Chartered telah hadir di 4 negara melalui Bahrain, Oman, Qatar, dan Uni Emirat Arab.

Bersama-sama dengan Standard Chartered Bank Singapura, Hongkong, Taiwan, Korea, Malaysia, Philipina, Srilangka dan Thailand, Standard Chartered Bank Indonesia terpilih sebagai salah satu kustodian terbaik dalam publikasi Global Kustodian survey tahunan. Standard Chartered Securities Services merupakan Bank Kustodian pertama yang memperoleh ISO 9001-2001.

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

Untuk informasi lebih lanjut mengenai Standard Chartered, silahkan mengunjungi situs kami di www.standardchartered.com.

16.3 PIHAK YANG TERAFILIASI DENGAN BANK KUSTODIAN

Pihak-pihak yang terafiliasi dengan Bank Kustodian di pasar modal atau bergerak di bidang jasa keuangan adalah PT Bank Permata Tbk dan PT Standard Chartered Securities 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
Pemegang Saham :			
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
Jumlah Saham dalam Portepel	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 pada
31 Desember 2025 dan 2024**

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

***Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024***

Daftar Isi	Halaman/ Page	Table of Contents
Surat Pernyataan Manajer Investasi Dan Bank Kustodian		Statements From Investment Manager And Custodian Bank
Laporan Auditor Independen		Independent Auditor's Report
Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024		Consolidated Financial Statements For the Years Ended December 31, 2025 and 2024
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	2	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Nilai Aset Bersih Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Changes in Net Assets Values</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	5	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>
Laporan Posisi Keuangan (Entitas Induk)	Lampiran I/ <i>Appendix I</i>	<i>Statements of Financial Position (Parent Entity)</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain (Entitas Induk)	Lampiran II/ <i>Appendix II</i>	<i>Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income (Parent Entity)</i>
Laporan Perubahan Nilai Aset Bersih (Entitas Induk)	Lampiran III/ <i>Appendix III</i>	<i>Statements of Changes in Net Assets Values (Parent Entity)</i>
Laporan Arus Kas (Entitas Induk)	Lampiran IV/ <i>Appendix IV</i>	<i>Statements of Cash Flows (Parent Entity)</i>
Pengungkapan Lainnya	Lampiran V/ <i>Appendix V</i>	<i>Other Disclosures</i>

**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 2025 SAMPAI DENGAN 31 DESEMBER 2025**

*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, 2025 UNTIL DECEMBER 31, 2025*

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

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

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

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 2025 sampai dengan 31 Desember 2025.
 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.
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, 2025 until December 31, 2025.*
 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, 26 Maret 2026/
Jakarta, March 26, 2026



Hedianto Budiarto
Manajer Investasi / Investment Manager

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

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, 2025**

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 24th 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, 26 Maret 2026/ March 26, 2026

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

Registered Public Accountants

Nomor/Number : 00311/2.1030/AU.1/10/1115-5/1/III/2026

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

T +62 215140 1340
F +62 215140 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 2025, 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 2025, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI"). 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 sesuai dengan Kode Etik Profesi Akuntan Publik yang ditetapkan oleh IAPI, 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 at December 31, 2025, and consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in net assets values, and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policy information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at December 31, 2025, and their consolidated financial performance and consolidated 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 ("IAPI"). 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 Code of Ethics for Public Accountants established by IAPI, 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

i

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, Registered Public Accountants is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

Licence: KMK No.477/KM.1/2015
Registered at the Indonesia Financial Services Authority (OJK)



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 ini. 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 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 2025 sebesar Rp608.287.000.000, dimana jumlah tersebut adalah material terhadap laporan keuangan konsolidasian 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:

- memperoleh pemahaman atas proses dan pengendalian internal Grup yang relevan terkait pengakuan, pengukuran, klasifikasi dan pengungkapan properti investasi tersebut;
- mengevaluasi bagaimana manajemen membuat estimasi atas nilai wajar properti investasi pada akhir periode pelaporan;
- melakukan observasi fisik atas properti investasi tersebut; dan
- mengevaluasi kecukupan pengungkapan Grup mengenai asumsi-asumsi yang paling sensitif berdampak dalam pengakuan nilai wajar, yakni asumsi-asumsi yang berdampak paling signifikan dalam penentuan jumlah properti investasi.

Hal Lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2025 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

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, 2025 amounting to Rp608,287,000,000, which the value is material to the consolidated 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 other things:

- *obtaining an understanding of the Group's relevant processes and internal controls over the recognition, measurement, classification, and disclosure of this investment property;*
- *evaluating the management's estimation on the fair value of investment property at the end of the reporting period;*
- *performed physical observations on the investment property; and*
- *evaluating the adequacy of the Group's disclosure 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, 2025 and for the year then ended was performed for the purpose of forming an opinion on such consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying financial information of Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Ritel Indonesia (parent entity), which comprises the statements of financial position



laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2025 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 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 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 IAPI. 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.

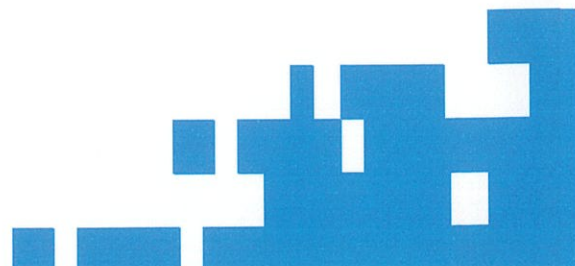
as of December 31, 2025 and the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in net assets values, and cash flows for the year then ended, and other disclosures (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as supplementary information to the above-mentioned consolidated financial statements, 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 IAPI. 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 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 on the conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information 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.



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 bertanggungjawab atas tata kelola dan melakukan tindakan tepat yang akan dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI.

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 tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan 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 level keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.

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 based on the applicable laws and regulations or Standards on Auditing established by IAPI.

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

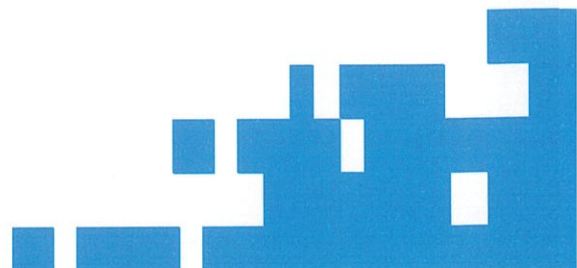
Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements 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 aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.



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, merancang dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan 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 atas 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 auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan 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.

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 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.*



- 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.

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, langkah yang diambil untuk menghilangkan ancaman atau pengamanan yang diterapkan.

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

- 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.

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, actions taken to eliminate threats or safeguards applied.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matter. We describe the 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, 26 Maret 2026/ March 26, 2026



00311

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**DANA INVESTASI REAL ESTAT
CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2025 Rp	2024 Rp	
ASET				ASSETS
Aset pendasar:				<i>Underlying assets :</i>
Properti investasi	3	608,287,000,000	605,496,000,000	<i>Investment property</i>
Kas dan setara kas	4, 16	10,505,862,585	16,604,674,072	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang usaha - pihak ketiga - bersih	5, 16	916,082,751	1,234,283,856	<i>Trade receivables - third parties - net</i>
Piutang lain-lain - pihak berelasi	13, 16	--	71,189,274	<i>Other receivables - related party</i>
Piutang bunga	16	3,786,301	24,147,945	<i>Interest receivables</i>
Biaya dibayar di muka dan uang muka		232,476,044	870,788,089	<i>Prepaid expenses and advances</i>
Pajak dibayar di muka	9.a	1,007,734,610	727,419,236	<i>Prepaid taxes</i>
Aset lain-lain		255,253,218	255,253,218	<i>Other assets</i>
JUMLAH ASET		621,208,195,509	625,283,755,690	TOTAL ASSETS
LIABILITAS				LIABILITIES
Utang usaha - pihak ketiga	16	89,909,086	107,920,030	<i>Trade payables - third parties</i>
Beban akrual	6, 13, 16	877,527,633	1,001,916,264	<i>Accrued expenses</i>
Deposit pelanggan	7, 16	2,176,061,273	1,942,583,469	<i>Tenant deposits</i>
Utang pajak	9.b	49,642,724	172,788,768	<i>Taxes payable</i>
Pendapatan diterima di muka	8	7,680,033,459	7,274,192,360	<i>Unearned revenue</i>
JUMLAH LIABILITAS		10,873,174,175	10,499,400,891	TOTAL LIABILITIES
NILAI ASET BERSIH				NET ASSETS VALUES
Total kenaikan nilai aset bersih		610,335,021,334	614,784,354,799	<i>Total increase on net assets values</i>
JUMLAH NILAI ASET BERSIH		610,335,021,334	614,784,354,799	TOTAL NET ASSETS VALUES
JUMLAH UNIT PENYERTAAN YANG BEREDAR	10	4,000,000,000	4,000,000,000	TOTAL OUTSTANDING INVESTMENT UNITS
NILAI ASET BERSIH PER UNIT PENYERTAAN		153	154	NET ASSETS VALUES PER INVESTMENT UNITS

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 pada
31 Desember 2025 dan 2024
(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, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2025 Rp	2024 Rp	
PENDAPATAN INVESTASI				INVESTMENT REVENUES
Pendapatan sewa - bersih	3, 11	16,004,338,758	18,927,489,062	Rental revenues - net
(Penurunan) kenaikan nilai wajar atas properti investasi yang belum direalisasi	3	(1,855,750,000)	6,145,000,000	Unrealised (decrease) increase in fair value of investment property
Pendapatan bunga		721,094,591	789,462,381	Interest income
TOTAL PENDAPATAN		14,869,683,349	25,861,951,443	TOTAL REVENUES
BEBAN				EXPENSES
Beban investasi				Investment expenses
Beban pengelolaan investasi	12.a, 13	(2,335,742,670)	(2,393,852,076)	Investment management expense
Beban kustodian	12.b	(697,852,016)	(690,300,365)	Custodian expense
Beban manajer properti	12.c	(260,785,209)	(332,239,994)	Property manager expense
Beban lain-lain	12.d	(6,661,530,675)	(4,086,308,620)	Other expense
Beban keuangan		(7,106,244)	(13,881,306)	Finance costs
TOTAL BEBAN		(9,963,016,814)	(7,516,582,361)	TOTAL EXPENSES
LABA TAHUN BERJALAN		4,906,666,535	18,345,369,082	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
TAHUN BERJALAN		--	--	FOR THE YEAR
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME
TAHUN BERJALAN		4,906,666,535	18,345,369,082	FOR THE YEAR

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 pada 31 Desember 2025 dan 2024
(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, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Note	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	
Saldo akhir pada tanggal 31 Desember 2023		168,941,120,000	438,262,265,717	607,203,385,717	Ending balance as of December 31, 2023
Perubahan nilai aset bersih tahun 2024					Change in net assets value in 2024
Dividen tunai	10, 19	(10,764,400,000)	--	(10,764,400,000)	Cash dividend
Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan		--	18,345,369,082	18,345,369,082	Total comprehensive income for the year
Saldo akhir pada tanggal 31 Desember 2024		158,176,720,000	456,607,634,799	614,784,354,799	Ending balance as of December 31, 2024
Perubahan nilai aset bersih tahun 2025					Change in net assets value in 2025
Dividen tunai	10, 19	(9,356,000,000)	--	(9,356,000,000)	Cash dividend
Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan		--	4,906,666,535	4,906,666,535	Total comprehensive income for the year
Saldo akhir pada tanggal 31 Desember 2025		148,820,720,000	461,514,301,334	610,335,021,334	Ending balance as of December 31, 2025

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 pada
31 Desember 2025 dan 2024
(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, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2025 Rp	2024 Rp	
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS OPERASI				OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan		18,459,180,038	21,050,438,623	Collection from customers
Penerimaan bunga		741,456,235	827,307,815	Interest receipt
Pembayaran untuk beban operasional		(9,519,205,809)	(7,036,456,873)	Payment for operating expenses
Pembayaran pajak penghasilan		(1,770,385,707)	(2,095,657,158)	Payment for income tax expenses
Pembayaran beban bunga		(7,106,244)	(13,881,306)	Payment for interest expense
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi		7,903,938,513	12,731,751,101	Net cash flows provided by operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penambahan uang muka properti investasi		--	(312,500,000)	Increase in investment property advances
Perolehan properti investasi	3	(4,646,750,000)	--	Acquisition of investment property
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi		(4,646,750,000)	(312,500,000)	Net cash flows used in investment activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran dividen tunai	10, 19	(9,356,000,000)	(10,764,400,000)	Cash dividend payment
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan		(9,356,000,000)	(10,764,400,000)	Net cash flow used in financing activities
(PENURUNAN) KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS		(6,098,811,487)	1,654,851,101	NET (DECREASE) INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	4	16,604,674,072	14,949,822,971	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	4	10,505,862,585	16,604,674,072	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR
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 pada
31 Desember 2025 dan 2024
(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, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

1. Umum

1.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.

1. General

1.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 Services 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 pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

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.

1.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.

1.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).

2. Informasi Kebijakan Akuntansi Material

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

Laporan keuangan konsolidasian DIRE dan entitas anak telah disusun dan disajikan berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK") 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", sepanjang tidak bertentangan dengan suatu PSAK atau ISAK.

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

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

According to the Collective Investment Contract, DIRE and its subsidiary was formed to conduct the long term investment on Real Estate Portfolio 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 portfolio is Solo Grand Mall ("SGM") which currently one of the main shopping center in Surakarta, Central Java.

1.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.

1.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. Material Accounting Policies Information

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

The DIRE and its subsidiary's consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance 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", to exted that it does not contradict with any PSAK or ISAK.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

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. Standar Baru dan Amendemen atas Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

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 117: Kontrak Asuransi;
- Amendemen PSAK 117: Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 117 dan PSAK 109 – Informasi Komparatif; dan
- Amendemen PSAK 221: Pengaruh Perubahan Kurs Valutas Asing tentang Kekurangan Ketertukaran.

Beberapa PSAK juga diamendemen yang merupakan amendemen konsekuensial karena berlakunya PSAK 117: Kontrak Asuransi yaitu:

- PSAK 103: Kombinasi Bisnis;
- PSAK 105: Aset Tidak Lancar yang Dikuasai untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan;
- PSAK 107: Instrumen Keuangan: Pengungkapan;
- PSAK 109: Instrumen Keuangan;

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

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

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 Accounting Standard and Amendment to Standards which have been Effective in the Current Year

New Standard and amendment to standards which effective for periods beginning in or after January 1, 2025, with early adoption is permitted, are as follows:

- *PSAK 117: Insurance Contract;*
- *Amendements PSAK 117: Insurance Contract regarding Initial Application of PSAK 117 and PSAK 109 – Comparative Information; and*
- *Amendments PSAK 221: Foreign Exchange Rate regarding Lack of Exchangeability.*

Several PSAKs were also amended which were cosequential amendments due to the enactment of PSAK 117: Insurance Contracts, as follows:

- *PSAK 103: Business Combinations;*
- *PSAK 105: Non-Current Assets Held for Sale and Discontinued Operations;*
- *PSAK 107: Financial Instruments: Disclosures;*
- *PSAK 109: Financial Instrument;*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

- PSAK 115: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan;
- PSAK 201: Penyajian Laporan Keuangan;
- PSAK 207: Laporan Arus Kas;
- PSAK 216: Aset Tetap;
- PSAK 219: Imbalan Kerja;
- PSAK 228: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama;
- PSAK 232: Instrumen Keuangan Penyajian;
- PSAK 236: Penurunan Nilai Aset;
- PSAK 237: Provisi, Liabilitas Kontijensi, dan Aset Kontijensi;
- PSAK 238: Aset Takberwujud; dan
- PSAK 240: Properti Investasi.

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;

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

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

- *PSAK 115: Income from Contracts with Customers;*
- *PSAK 201: Presentation of Financial Statements;*
- *PSAK 207: Statement of Cashflows;*
- *PSAK 216: Fixed Assets;*
- *PSAK 219: Employee Benefits;*
- *PSAK 228: Investment in Associated Entities and Joint Ventures;*
- *PSAK 232: Financial Instruments: Presentation;*
- *PSAK 236: Impairment of Assets;*
- *PSAK 237: Provision, Contingent Liabilities, and Contingent Assets;*
- *PSAK 238: Intangible Assets; and*
- *PSAK 240: Investment Property.*

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;*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

- 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 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 dikurang 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

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

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

- 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 asset or a financial liabilities in the consolidated 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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

- 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 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,

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

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

- 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 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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

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.

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;

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

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

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.

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 designated 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;

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

- (c) Kontrak jaminan keuangan dan komitmen untuk menyediakan pinjaman dengan suku bunga di bawah pasar. Setelah pengakuan awal, penerbit kontrak dan penerbit 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 115.
- (d) Imbalan kontingensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 103 diterapkan. Imbalan kontingensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.

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.

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

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

- (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 115.*
- (d) *Contingent consideration recognised by an acquirer in a business combination to which PSAK 103 applies. Such contingent consideration shall subsequently be measured at fair value with changes recognised in profit or loss.*

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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

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.

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 didukung 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

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

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

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.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

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.

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

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

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

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.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(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, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

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.

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.

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.

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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(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, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

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 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

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 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 lossess 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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

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.

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.

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

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

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.

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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**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.

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.

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

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

**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.

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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

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.

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

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

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

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.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

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.

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 224, "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

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

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

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.

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 224, "Related Parties Disclosures".

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(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, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor:

(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.

(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 sesama entitas anak saling berelasi dengan entitas lainnya);
- b. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, dimana 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 merupakan 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 personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

A related party is a person or an entity that is related to the reporting entity:

(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 of 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.*

(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 group (which means that each parent, 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.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

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.

2.1. 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 Rp16.782 dan Rp16.162 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

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

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

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.

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 Rp16,782 and Rp16,162 as of December 31, 2025 and 2024, respectively.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

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

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

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

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(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, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

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.

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.

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).

models are derived from observable market data where possible, but where observable market data are not available, judgment is required to establish fair values.

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.

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

	2025					
	Saldo awal/ Beginning balance 1 Januari/ January 1 Rp	Penambahan/ Addition Rp	Pengurangan/ Disposal Rp	Perubahan nilai wajar / Changes in fair value Rp	Saldo akhir/ Ending balance 31 Desember / December 31 Rp	
Pemilikan langsung						Direct ownership
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
Jumlah	391,433,880,004	--	--	--	391,433,880,004	Total
Aset dalam penyelesaian	--	4,646,750,000	--	--	4,646,750,000	Construction in progress
Akumulasi perubahan						Accumulated changes
Nilai wajar	214,062,119,996	--	--	(1,855,750,000)	212,206,369,996	in fair value
Nilai tercatat	605,496,000,000	4,646,750,000	--	(1,855,750,000)	608,287,000,000	Carrying amount
	2024					
	Saldo awal/ Beginning balance 1 Januari/ January 1 Rp	Penambahan/ Addition Rp	Pengurangan/ Disposal Rp	Perubahan nilai wajar / Changes in fair value Rp	Saldo akhir/ Ending balance 31 Desember / December 31 Rp	
Pemilikan langsung						Direct ownership
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
Jumlah	391,433,880,004	--	--	--	391,433,880,004	Total
Akumulasi perubahan						Accumulated changes
Nilai wajar	207,917,119,996	--	--	6,145,000,000	214,062,119,996	in fair value
Nilai tercatat	599,351,000,000	--	--	6,145,000,000	605,496,000,000	Carrying amount

Aset dalam penyelesaian merupakan proyek renovasi Solo Grand Mall atas Pekerjaan *Façade* dan *Canopy* dengan nilai kontrak sebesar Rp2.945.000.000 dan Pekerjaan *Semi Outdoor Lantai Ground Floor* sebesar Rp2.730.000.000. Pada tanggal 31 Desember 2025, realisasi biaya masing-masing pekerjaan telah mencapai 75,00% dengan total nilai akumulasi sebesar Rp4.256.250.000. Proyek tersebut telah selesai pengerjaannya pada bulan Januari 2026 dan saat ini masih dalam masa pemeliharaan.

Construction in progress represents the renovation project of Solo Grand Mall, consisting of *Façade* and *Canopy* works with a contract value of Rp2,945,000,000, and *Semi-Outdoor Ground Floor* works with a contract value of Rp2,730,000,000. As of December 31, 2025, the completion progress for each work reached 75.00%, with a total accumulated cost of Rp4,256,250,000. The project was physically completed in January 2026 and is currently in the maintenance period.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

Selain progres fisik pada pekerjaan *Façade*, *Canopy* dan *Semi Outdoor*, terdapat penambahan nilai pada akun aset dalam penyelesaian yang berasal dari jasa desain dengan total nilai kontrak sebesar Rp1.652.750.000. Pada tanggal 31 Desember 2025, telah dilakukan pengakuan penambahan biaya desain sebesar Rp390.500.000. Penambahan ini merupakan realisasi pembayaran tahap awal atas renovasi yang sedang berlangsung.

Pendapatan sewa, setelah dikurangi pajak, yang diperoleh dari properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah masing-masing sebesar Rp16.004.338.758 dan Rp18.927.489.062 (Catatan 11).

Beban investasi pada properti investasi yang menghasilkan penghasilan sewa pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp9.955.910.570 dan Rp7.502.701.055 (Catatan 12).

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 2025 dan 2024 adalah sebesar Rp608.287.000.000 dan Rp605.496.000.000 berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan berdasarkan laporan bertanggal masing-masing 17 Maret 2026 dan 18 Maret 2025. Dasar penilaian yang digunakan adalah nilai pasar dengan menggunakan pendekatan pendapatan dengan analisa arus kas terdiskonto dan pendekatan biaya.

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

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

In addition to the physical progress of the *Façade*, *Canopy*, and *Semi Outdoor* works, there is an addition to the construction in progress originating from design services with a total contract value of Rp1,652,750,000. As of December 31, 2025, an addition to the design costs amounting to Rp390,500,000 has been recognized. This addition represents the initial payment phase for the ongoing renovation project.

Rental revenue, net of tax, obtained from investment property for the years ended December 31, 2025 and 2024 are Rp16,004,338,758 and Rp18,927,489,062, respectively (Note 11).

Operating expenses on investment properties that generated rental income in 2025 and 2024 amounted to Rp9,955,910,570 and Rp7,502,701,055, respectively (Note 12).

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, 2025 and 2024 amounting to Rp608,287,000,000 and Rp605,496,000,000 based on assessment conducted by independent appraiser KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan, based on report dated March 17, 2026, and March 18, 2025, respectively. The valuation basis applied was market value by using income approach with discounted cash flow analysis and cost approach.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(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, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

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

- Tingkat diskonto per tahun: 2025: 10,42% untuk tahun-1 hingga akhir masa proyeksi dan 2024: 11,67% untuk tahun-1 hingga akhir masa proyeksi;
- Kenaikan harga sewa rata-rata per tahun: 2025: 3,60%-5,25% dari tahun-1 hingga akhir masa proyeksi dan 2024: 3,59%-5,15% dari tahun-1 hingga akhir masa proyeksi;
- Jangka waktu proyeksi arus kas: 2025: 11 Tahun, 2024: 11 Tahun

Properti investasi telah diasuransikan terhadap risiko kerugian akibat kebakaran dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan Rp313.128.000.000 dan Rp310.648.000.000 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian yang mungkin muncul. Pertanggungan ini dilakukan dengan PT Great Eastern General Insurance Indonesia.

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

- Discount rates per annum: 2025: 10.42% from first year until the end of the projection and 2024: 11.67% from the first year until the end of the projection;
- Increase in average rental rate per annum: 2025: 3.60%-5.25% from the first year until the end of the projection and 2024: 3.59%-5.15% from the first year until the end of the projection;
- Cash flows projection periods: 2025: 11 Years; 2024: 11 Years.

Investment property have been insured against fire and other risks with sum insured of Rp313,128,000,000 and Rp310,648,000,000 as of December 31, 2025 and 2024. 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 Indonesia.

4. Kas dan Setara Kas

4. Cash and Cash Equivalents

	2025 Rp	2024 Rp	
Bank			Cash in Banks
Pihak ketiga			Third parties
Rupiah			Rupiah
Standard Chartered Bank	681,790,473	939,244,564	Standard Chartered Bank
PT Bank Central Asia Tbk	324,072,112	865,429,508	PT Bank Central Asia Tbk
Jumlah kas pada bank	1,005,862,585	1,804,674,072	Total cash in banks
Deposito berjangka - pihak ketiga			Time Deposits - third parties
Rupiah			Rupiah
PT Bank Mega Tbk	5,500,000,000	8,500,000,000	PT Bank Mega Tbk
PT Bank Jago Tbk	4,000,000,000	6,300,000,000	PT Bank Jago Tbk
Jumlah deposito berjangka	9,500,000,000	14,800,000,000	Total time deposits
Jumlah	10,505,862,585	16,604,674,072	Total
Deposito berjangka			Time deposits
Tingkat suku bunga per tahun	4.75% - 5.50%	6.25% - 6.75%	Annual interest rates
Jangka waktu	1 - 3 Bulan / Month	1 - 3 Bulan / Month	Maturity period

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(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, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

5. Piutang Usaha – Pihak Ketiga - Bersih

5. Trade Receivables – Third Parties - Net

a. Berdasarkan Pelanggan

a. By Customers

	2025 Rp	2024 Rp
Ahmad Arifin	229,865,278	195,431,407
CV Style Indo Fashion	171,069,728	236,755,008
PT Top Food Indonesia	160,098,000	160,056,000
PT Internasional Mitra Fashion	115,269,424	115,269,424
PT Infrastruktur Bisnis Sejahtera	13,328,000	147,629,977
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp100 juta)	1,906,839,892	1,707,401,747
Jumlah	2,596,470,322	2,562,543,563
Dikurangi:		
Cadangan kerugian penurunan nilai	(1,680,387,571)	(1,328,259,707)
Bersih	916,082,751	1,234,283,856

Ahmad Arifin	Total
CV Style Indo Fashion	Less:
PT Top Food Indonesia	Allowance for impairment losses
PT Internasional Mitra Fashion	Net
PT Infrastruktur Bisnis Sejahtera	
Others (each below Rp100 million)	

b. Berdasarkan Umur

b. By Aging

	2025 Rp	2024 Rp
Rincian umur piutang sebagai berikut:		
1 - 30 hari	373,619,725	523,074,026
31 - 90 hari	196,197,380	423,860,421
> 90 hari	2,026,653,217	1,615,609,116
Jumlah	2,596,470,322	2,562,543,563
Dikurangi:		
Cadangan kerugian penurunan nilai	(1,680,387,571)	(1,328,259,707)
Bersih	916,082,751	1,234,283,856

The detail of aging schedule are as follows:	
1 - 30 days	Total
31 - 90 days	Less:
> 90 days	Allowance for impairment losses
	Net

Perubahan cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

The changes in the allowance for impairment are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp
Saldo awal	1,328,259,707	1,255,700,526
Kenaikan tahun berjalan (Catatan 12.d)	352,127,864	72,559,181
Saldo akhir	1,680,387,571	1,328,259,707

Beginning Balance	
Addition 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 Akrual

6. Accrued Expenses

	2025 Rp	2024 Rp
Biaya operasional dan pemeliharaan	367,816,382	429,789,926
Pengelolaan investasi (Catatan 13)	209,623,485	221,638,096
Jasa profesional	205,259,940	244,239,940
Jasa kustodian	59,297,498	58,854,760
Lain-lain	35,530,328	47,393,542
Jumlah	877,527,633	1,001,916,264

Operational and maintenance fee	
Investment management (Note 13)	
Professional fee	
Custodian fee	
Others	
Total	

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(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, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

Lihat catatan 13 untuk rincian saldo dan transaksi pihak-pihak berelasi.

Refer to note 13 for details of related parties balance and transactions.

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 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp2.176.061.273 dan Rp1.942.583.469.

Represent tenant deposits from rental at Solo Grand Mall which as of December 31, 2025 and 2024 amounting to Rp2,176,061,273 and Rp1,942,583,469, 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 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp7.680.033.459 dan Rp7.274.192.360.

Represent unearned revenue from rental at Solo Grand Mall which as of December 31, 2025 and 2024 amounting to Rp7,680,033,459 and Rp7,274,192,360, respectively.

9. Perpajakan

9. Taxation

a. Pajak Dibayar di Muka

a. Prepaid Taxes

	2025 Rp	2024 Rp	
Pajak penghasilan final 4 ayat 2	768,003,346	727,419,236	Final income tax article 4(2)
Pajak pertambahan nilai	239,731,264	--	Value added tax
Jumlah	1,007,734,610	727,419,236	Total

b. Utang Pajak

b. Taxes Payables

	2025 Rp	2024 Rp	
Pajak penghasilan :			Income taxes :
- Pasal 4 Ayat 2	38,788,660	30,914,505	Article 4 (2) -
- Pasal 21	187,500	207,500	Article 21 -
- Pasal 23	10,666,564	5,843,786	Article 23 -
Pajak pertambahan nilai	--	135,822,977	Value added tax
Jumlah	49,642,724	172,788,768	Total

c. Pajak Penghasilan Final

c. Final Income Tax

	2025 Rp	2024 Rp	
Pendapatan (Catatan 11)	17,782,598,620	21,030,543,402	Total revenue (Note 11)
Subjek pendapatan non pajak penghasilan final	--	--	Subject to non final income tax
Jumlah pendapatan dari pajak penghasilan final	17,782,598,620	21,030,543,402	Revenue subject to final income tax
Pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 - tarif final (10%)	1,778,259,862	2,103,054,340	Income tax article 4(2) - final rate (10%)

Seluruh pendapatan dikenakan pajak penghasilan final.

All revenue are subject to final income tax.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(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, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

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.*

Jumlah unit penyertaan yang dimiliki
pemodal dan manajer investasi pada
tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah
sebagai berikut:

*Units owned by the investors and the
investment managers as of December 31,
2025 and 2024 are as follows:*

	2025			
	%	Unit	Rp	
Pemodal	98.77%	3,950,966,630	395,096,663,000	Investors
Manajer Investasi (Catatan 13)	1.23%	49,033,370	4,903,337,000	Investment Managers (Note 13)
Jumlah		4,000,000,000	400,000,000,000	Total
	2024			
	%	Unit	Rp	
Pemodal	98.79%	3,951,545,830	395,154,583,000	Investors
Manajer Investasi (Catatan 13)	1.21%	48,454,170	4,845,417,000	Investment Managers (Note 13)
Jumlah		4,000,000,000	400,000,000,000	Total

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
2025 dan 2024 masing-masing sebesar
Rp9.356.000.000 dan Rp10.764.400.000.

*DIRE has paid dividend in 2025 and 2024
amounting to Rp9,356,000,000 and
Rp10,764,400,000, respectively.*

b. Kenaikan Nilai Aset Bersih

DIRE memiliki kenaikan nilai
aset bersih pada tanggal 31 Desember
2025 dan 2024 masing-masing
sebesar Rp461.514.301.334 dan
Rp456.607.634.799.

b. Increase on Net Assets Values

*DIRE has increase on net assets
values as of December 31, 2025 and 2024
amounting to Rp461,514,301,334 and
Rp456,607,634,799, respectively.*

11. Pendapatan Sewa

11. Rental Revenues

Merupakan pengakuan pendapatan atas sewa
ruangan SGM di Solo untuk tahun-tahun yang
berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan
2024 (Catatan 3).

*Represent revenue from rental space of SGM in
Solo for the years ended December 31, 2025 and
2024 (Note 3).*

	2025	2024	
	Rp	Rp	
Pendapatan	17,782,598,620	21,030,543,402	Revenues
Pajak penghasilan final (Catatan 9.c)	(1,778,259,862)	(2,103,054,340)	Final income tax (Note 9.c)
Pendapatan - bersih (Catatan 3)	16,004,338,758	18,927,489,062	Revenues - net (Note 3)

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(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, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

12. Beban Investasi

12. Investment Expenses

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 pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah masing-masing sebesar Rp2.335.742.670 dan Rp2.393.852.076.

a. Investment Management Expenses

- **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, 2025 and 2024 are amounted to Rp2,335,742,670 and Rp2,393,852,076, respectively.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(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, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

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.

Beban kustodian untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah masing-masing sebesar Rp697.852.016 dan Rp690.300.365.

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.

Beban manajer properti untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah masing-masing sebesar Rp260.785.209 dan Rp332.239.994.

d. Beban Lain-lain

	2025 Rp	2024 Rp	
Beban operasional dan pemeliharaan	4,685,778,872	2,532,208,005	Operational and maintenance expenses
Beban asuransi	800,080,000	802,272,000	Insurance expense
Pajak bumi dan bangunan	419,750,000	420,900,000	Tax of land and building
Pencadangan kerugian penurunan nilai (Catatan 5)	352,127,864	72,559,181	Allowance for impairment losses (Note 5)
Beban jasa profesional	159,870,000	160,308,000	Professional fee
Lain-lain	243,923,939	98,061,434	Others
Jumlah	6,661,530,675	4,086,308,620	Total

b. Custodian Fee

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.

The custodian expense for the years ended December 31, 2025 and 2024 are amounted to Rp697,852,016 and Rp690,300,365, respectively.

c. Property Manager Expenses

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.

The property manager expense for the years ended December 31, 2025 and 2024 are amounted to Rp260,785,209 and Rp332,239,994, respectively.

d. Other Expenses

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(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, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

- b. 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 2026. Pendapatan sewa lahan tersebut dicatat sebagai pendapatan.

- b. 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, 2026. This rent lots income are recorded as revenue.

16. Instrumen Keuangan: Manajemen Risiko Keuangan

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:

- 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.

16. Financial Instruments: Financial Risk Management

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:

- 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(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, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

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:

2025						
Belum jatuh tempo/ Not yet due Rp	0 - 30 hari/ days Rp	31 - 90 hari/ days Rp	> 90 hari/ days Rp	Jumlah/ Total Rp		
Kas dan setara kas	1,005,862,585	9,500,000,000	--	--	10,505,862,585	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - pihak ketiga - bersih	--	313,214,573	88,802,786	514,065,392	916,082,751	Trade receivables - third parties - net
Piutang bunga	--	3,786,301	--	--	3,786,301	Interest receivables
Jumlah	1,005,862,585	9,817,000,874	88,802,786	514,065,392	11,425,731,637	Total

2024						
Belum jatuh tempo/ Not yet due Rp	0 - 30 hari/ days Rp	31 - 90 hari/ days Rp	> 90 hari/ days Rp	Jumlah/ Total Rp		
Kas dan setara kas	1,804,674,072	14,800,000,000	--	--	16,604,674,072	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - pihak ketiga - bersih	--	472,013,289	229,046,046	533,224,521	1,234,283,856	Trade receivables - third parties - net
Piutang lain-lain - pihak berelasi	--	71,189,274	--	--	71,189,274	Other receivables - related party
Piutang bunga	--	24,147,945	--	--	24,147,945	Interest receivables
Jumlah	1,804,674,072	15,367,350,508	229,046,046	533,224,521	17,934,295,147	Total

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:

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:

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:

Kas dan Setara Kas

	2025 Rp	2024 Rp	
Bank - pihak ketiga			Cash in banks - third parties
Dengan pihak yang memiliki peringkat kredit eksternal			Counterparties with external credit rating
Fitch			Fitch
AA-	5,500,000,000	8,500,000,000	AA-
A-	4,000,000,000	--	A-
AAA	324,072,112	865,429,508	AAA
	<u>9,824,072,112</u>	<u>9,365,429,508</u>	
Dengan pihak yang tidak memiliki peringkat kredit eksternal			Counterparties without external credit rating
	681,790,473	7,239,244,564	
Jumlah	10,505,862,585	16,604,674,072	Total

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(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, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

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:

		2025			
	Tidak ditentukan/ Not defined Rp	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year Rp	Lebih dari 1 tahun/ More than 1 year Rp	Jumlah/ Total Rp	
Utang usaha - pihak ketiga	--	89,909,086	--	89,909,086	Trade payables - third parties
Beban akrual	--	877,527,633	--	877,527,633	Accrued expenses
Deposit pelanggan	--	2,176,061,273	--	2,176,061,273	Tenant deposits
Jumlah	--	3,143,497,992	--	3,143,497,992	Total

		2024			
	Tidak ditentukan/ Not defined Rp	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year Rp	Lebih dari 1 tahun/ More than 1 year Rp	Jumlah/ Total Rp	
Utang usaha - pihak ketiga	--	107,920,030	--	107,920,030	Trade payables - third parties
Beban akrual	--	1,001,916,264	--	1,001,916,264	Accrued expenses
Deposit pelanggan	--	1,942,583,469	--	1,942,583,469	Tenant deposits
Jumlah	--	3,052,419,763	--	3,052,419,763	Total

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.

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.

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.

Risiko harga dimonitor setiap hari oleh Manajer Investasi, dan Manajer Investasi akan melakukan diversifikasi dari sisi emiten dan tenor instrumen, guna meminimalisir risiko.

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:

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 and its subsidiary manage liquidity risk by monitoring projections of actual cash flow continuously and supervises the maturity of its financial liabilities.

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.

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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(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, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

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.

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.

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 2025 dan 2024. Nilai tercatat dari aset dan liabilitasnya mendekati nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan tersebut pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

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.

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.

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, 2025 and 2024. The cost of financial assets and financial liabilities approximates its fair value as of December 31, 2025 and 2024

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>2025</u>	<u>2024</u>	
(Penurunan) kenaikan nilai wajar atas properti investasi	(1,855,750,000)	6,145,000,000	(Decrease) increase in fair value of 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

Amendemen dan penyesuaian tahunan atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai atau setelah 1 Januari 2026, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

Amendments to standards which are effective for periods beginning on or after January 1, 2026, with early adoption are as follows:

- Amendemen PSAK 109: Instrumen Keuangan dan PSAK 107: Instrumen Keuangan: Pengungkapan tentang Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan;
- Penyesuaian Tahunan PSAK 107, PSAK 109, PSAK 110, dan PSAK 207; dan

- Amendments PSAK 109 and PSAK 107 regarding Classification and Measurement of Financial Instruments;
- Annual Improvements on PSAK 107, PSAK 109, PSAK 110, and PSAK 207; and

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

- Revisi PSAK 338: Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali terkait ruang lingkup dan penerapan metode penyatuan kepemilikan.

Standar baru dan amendemen yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2027, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 118: Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan;
- PSAK 119: Entitas Anak tanpa Akuntabilitas Publik: Pengungkapan;
- Amendemen PSAK 119;
- PSAK 401: Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan Syariah;
- PSAK 403: Komponen Laporan Keuangan Entitas Syariah yang Menerapkan SAK Indonesia untuk Entitas Privat dan SAK Indonesia untuk Entitas Mikro, Kecil, dan Menengah;
- PSAK 413: Penurunan Nilai; dan
- PSAK 414: Penurunan Nilai Aset Keuangan Syariah bagi Entitas yang Menerapkan SAK Indonesia untuk Entitas Privat (SAK EP).

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.

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 240 (Revisi 2011) tentang Properti Investasi, entitas telah memilih model nilai wajar sebagai kebijakan akuntansinya dalam mengukur seluruh properti investasinya.

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

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

- *Revised PSAK 338: Business Combination of Entity Under Common Control regarding the scope and application of the method of pooling of interest.*

New and amendment of standards which are effective for periods beginning on or after January 1, 2027, with early adoption is permitted, are as follows:

- *PSAK 118: Presentation and Disclosure in Financial Statements;*
- *PSAK 119: Subsidiaries without Public Accountantbility: Disclosures;*
- *Amendment PSAK 119;*
- *PSAK 401: Presentation and Disclosure in Sharia Financial Statements;*
- *PSAK 403: Components of Financial reports of Sharia Entities that Apply Indonesian SAK for Private Entities and Indonesian SAK for Micro, Small, and Medium Entities;*
- *PSAK 413: Impairments; and*
- *PSAK 414: Impairment of Sharia Financial Assets for Entities Implementing Indonesian SAK for Private Entities (SAK EP).*

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.

19. Computation of Realized Net Profit after Tax

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 240 (Revised 2011) on Investment Property, the entity choose the fair value model as its accounting policy in all investment property measurement.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(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, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

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 240 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.

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 240 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.

Berikut rekonsiliasi jumlah rugi tahun berjalan dengan laba bersih setelah pajak yang telah direalisasi:

The reconciliation between total loss for the year with realized net profit after tax is as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Jumlah laba tahun berjalan	4,906,666,535	18,345,369,082	<i>Total profit for the year</i>
Penyesuaian:			<i>Adjustment:</i>
(Penurunan) kenaikan nilai wajar atas properti investasi	(1,855,750,000)	6,145,000,000	<i>(Decrease) increase in fair value of investment property</i>
Laba bersih setelah pajak yang telah direalisasi	6,762,416,535	12,200,369,082	<i>Realized net income after tax</i>

Pendistribusian dividen tunai pada tahun 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Details of cash dividends distributed during the years 2025 and 2024 are as follows:

2025		
Tanggal distribusi/ <i>Distribution date</i>	Periode laba/ <i>Profit period</i>	Jumlah dividen tunai/ <i>Total cash divided</i>
21 November 2025/ <i>November 21, 2025</i>	Kuartal tiga 2025/ <i>Third-quarter 2025</i>	1,872,000,000
21 Agustus 2025/ <i>August 21, 2025</i>	Kuartal dua 2025/ <i>Second-quarter 2025</i>	2,197,600,000
21 Mei 2025/ <i>May 21, 2025</i>	Kuartal satu 2025/ <i>First-quarter 2025</i>	2,580,000,000
21 Maret 2025/ <i>March 21, 2025</i>	Kuartal empat 2024/ <i>Fourth-quarter 2024</i>	2,706,400,000
Jumlah/ Total		9,356,000,000
2024		
Tanggal distribusi/ <i>Distribution date</i>	Periode laba/ <i>Profit period</i>	Jumlah dividen tunai/ <i>Total cash divided</i>
21 November 2024/ <i>November 21, 2024</i>	Kuartal tiga 2024/ <i>Third-quarter 2024</i>	2,925,200,000
21 Agustus 2024/ <i>August 21, 2024</i>	Kuartal dua 2024/ <i>Second-quarter 2024</i>	2,780,000,000
21 Mei 2024/ <i>May 21, 2024</i>	Kuartal satu 2024/ <i>First-quarter 2024</i>	2,776,800,000
21 Maret 2024/ <i>March 21, 2024</i>	Kuartal empat 2023/ <i>Fourth-quarter 2023</i>	2,282,400,000
Jumlah/ Total		10,764,400,000

20. Peristiwa Setelah Tanggal Pelaporan

Pada tanggal 25 Maret 2026, DIRE telah mendistribusikan dividen tunai atas laba kuartal ke-4 tahun 2025 sebesar Rp540.000.000.

20. Event after Reporting Period

On March 25, 2026, DIRE distributed cash dividends derived from the fourth-quarter profits of 2025 amounting to Rp540,000,000.

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 26 Maret 2026.

21. Management Responsibility in 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 26, 2026.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(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, 2025 and 2024
(In full Rupiah, unless otherwise stated)

22. Informasi Tambahan

Informasi keuangan DIRE (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2025, 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, 2025, 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.

**DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA
ENTITAS INDUK SAJA/PARENT ENTITY ONLY**

LAPORAN POSISI KEUANGAN

Per 31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali dinyatakan lain)

STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

As of December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Full Rupiah,
unless otherwise stated)

	2025 Rp	2024 Rp	
ASET			ASSETS
Aset pendasar:			<i>Underlying assets:</i>
Properti investasi	295,112,731,128	290,465,981,128	<i>Investment property</i>
Kas dan setara kas	10,128,283,003	16,303,268,714	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang usaha			<i>Trade receivables</i>
Pihak berelasi	--	674,497,718	<i>Related parties</i>
Pihak ketiga	916,082,751	1,234,283,856	<i>Third parties</i>
Piutang lain-lain - pihak berelasi	--	71,189,274	<i>Other receivable - related party</i>
Piutang bunga	3,786,301	24,147,945	<i>Interest receivables</i>
Biaya dibayar di muka dan uang muka	232,476,044	870,788,089	<i>Prepaid expenses and advances</i>
Pajak dibayar di muka	1,007,734,610	727,419,236	<i>Prepaid taxes</i>
Investasi pada entitas anak	100,852,000,000	100,852,000,000	<i>Investment in subsidiary</i>
Aset lain-lain	255,253,218	255,253,218	<i>Other assets</i>
JUMLAH ASET	408,508,347,055	411,478,829,178	TOTAL ASSETS
LIABILITAS			LIABILITIES
Utang usaha - pihak ketiga	89,909,086	107,920,030	<i>Trade payables - third parties</i>
Beban akrual	877,527,633	1,001,916,264	<i>Accrued expenses</i>
Deposit pelanggan	2,176,061,273	1,942,583,469	<i>Tenant deposits</i>
Utang pajak	49,642,724	172,788,768	<i>Taxes payable</i>
Pendapatan diterima di muka	7,680,033,459	7,274,192,360	<i>Unearned revenue</i>
JUMLAH LIABILITAS	10,873,174,175	10,499,400,891	TOTAL LIABILITIES
NILAI ASET BERSIH			NET ASSETS VALUES
Total kenaikan nilai aset bersih	397,635,172,880	400,979,428,287	<i>Total Increase on net assets values</i>
JUMLAH NILAI ASET BERSIH	397,635,172,880	400,979,428,287	TOTAL NET ASSETS VALUES
JUMLAH UNIT PENYERTAAN YANG BEREDAR	4,000,000,000	4,000,000,000	TOTAL OUTSTANDING INVESTMENT UNITS
NILAI ASET BERSIH PER UNIT PENYERTAAN	99	100	NET ASSETS VALUES PER INVESTMENT UNITS

**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 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali dinyatakan lain)

**STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Full Rupiah,
unless otherwise stated)

	2025 Rp	2024 Rp	
PENDAPATAN INVESTASI			INVESTMENT REVENUES
Pendapatan sewa - bersih	16,004,338,758	18,927,489,062	Rental revenues - net
Pendapatan bunga	721,094,591	789,462,381	Interest income
TOTAL PENDAPATAN	16,725,433,349	19,716,951,443	TOTAL INCOME
BEBAN			EXPENSES
Beban investasi			Investment expenses
Beban pengelolaan investasi	(2,335,742,670)	(2,393,852,076)	Investment management expense
Beban kustodian	(697,852,016)	(690,300,365)	Custodian expense
Beban manajer properti	(260,785,209)	(332,239,994)	Property Manager expense
Beban lain-lain	(7,412,202,617)	(3,963,270,096)	Other expense
Beban keuangan	(7,106,244)	(13,881,306)	Finance costs
TOTAL BEBAN	(10,713,688,756)	(7,393,543,837)	TOTAL EXPENSES
LABA TAHUN BERJALAN	6,011,744,593	12,323,407,606	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			OTHER COMPREHENSIVE INCOME
TAHUN BERJALAN	--	--	FOR THE YEAR
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF			TOTAL COMPREHENSIVE INCOME
TAHUN BERJALAN	6,011,744,593	12,323,407,606	FOR THE YEAR

**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 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali dinyatakan lain)

STATEMENTS OF CHANGES IN NET ASSETS VALUES

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Full Rupiah,
unless otherwise stated)

	Transaksi dengan pemegang unit penyertaan/ <i>Transaction with investment unit holders'</i> Rp	Kenaikan nilai aset bersih/ <i>Increase on net assets values</i> Rp	Total nilai aset bersih/ <i>Total net assets values</i> Rp	
Saldo Akhir pada tanggal 31 Desember 2023	168,941,120,000	230,479,300,681	399,420,420,681	Ending balance as of December 31, 2023
Perubahan nilai aset bersih tahun 2024				Change in net assets value in 2024
Dividen tunai	(10,764,400,000)	--	(10,764,400,000)	Cash dividend
Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan	--	12,323,407,606	12,323,407,606	Total comprehensive income for the year
Saldo akhir pada tanggal 31 Desember 2024	158,176,720,000	242,802,708,287	400,979,428,287	Ending balance as of December 31, 2024
Perubahan nilai aset bersih tahun 2025				Change in net assets value in 2025
Dividen tunai	(9,356,000,000)	--	(9,356,000,000)	Cash dividend
Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan	--	6,011,744,593	6,011,744,593	Total comprehensive income for the year
Saldo akhir pada tanggal 31 Desember 2025	148,820,720,000	248,814,452,880	397,635,172,880	Ending balance as of December 31, 2025

**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 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali dinyatakan lain)

STATEMENTS OF CASH FLOWS

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(Expressed in Full Rupiah,
unless otherwise stated)

	2025 Rp	2024 Rp	
ARUS KAS DARI			CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS OPERASI			OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan	19,133,677,756	21,050,438,623	Collection from customers
Penerimaan bunga	741,456,235	827,307,815	Interest receipt
Pembayaran untuk beban operasional	(10,269,877,751)	(6,913,418,349)	Payment for operating expenses
Pembayaran pajak penghasilan	(1,770,385,707)	(2,095,657,158)	Payment for income tax expenses
Pembayaran beban bunga	(7,106,244)	(13,881,306)	Payment for interest expense
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi	7,827,764,289	12,854,789,625	Net Cash Flows Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penambahan uang muka properti investasi	--	(312,500,000)	Increase in investment property advances
Perolehan properti investasi	(4,646,750,000)	--	Acquisition of investment property
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi	(4,646,750,000)	(312,500,000)	Net Cash Flows Used in Investment Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran dividen tunai	(9,356,000,000)	(10,764,400,000)	Cash dividend payment
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan	(9,356,000,000)	(10,764,400,000)	Net Cash Flow Used in Financing Activities
(PENURUNAN) KENAIKAN BERSIH			NET (DECREASE) INCREASE
KAS DAN SETARA KAS	(6,174,985,711)	1,777,889,625	IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	16,303,268,714	14,525,379,089	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	10,128,283,003	16,303,268,714	BEGINNING OF THE YEAR
			CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE
			END OF THE YEAR

**DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI RITEL INDONESIA
ENTITAS INDUK SAJA/PARENT ENTITY ONLY**

PENGUNGKAPAN LAINNYA

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
31 Desember 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali dinyatakan lain)

OTHER DISCLOSURES

*For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(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

Entitas Anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domiciled	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership
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 NEO SOLO GRAND MALL
Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273, Kelurahan Penumping,
Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah,
Indonesia

No. Report : 00104/2.0012-00/PI/09/0330/1/III/2026
Tanggal : 17 Maret 2026



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 : RHR00PC1F1125225.0

No. Laporan : 00104/2.0012-00/PI/09/0330/1/III/2026

Tanggal : 17 Maret 2026

**PENILAIAN PUSAT PERBELANJAAN NEO 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. RHR00PC1F1125225.0 tanggal 18 November 2025 dan amendemen kontrak No. RHR00PC1F1125225.0 tanggal 13 Maret 2026, untuk memberikan opini Nilai Pasar atas Pusat Perbelanjaan Neo 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).

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: +6221 2168 6002, +6221 2168 6003

Email: 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

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 Neo Solo Grand Mall ("SGM") dan terdiri dari tanah, bangunan serta fasilitasnya dengan total *Net Lettable Area* (NLA) kurang lebih 26.199 meter persegi (tidak termasuk area pameran kurang lebih 446 meter persegi) dan luas kotor bangunan (GBA) kurang lebih 59.277 meter persegi yang berdiri di atas tanah seluas 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 = Rp16.782,- (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 2025 dan tanggal inspeksi adalah 5 Februari 2026.

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. Penilai melakukan verifikasi atas peruntukan tanah, dokumen kepemilikan, legal dokumen dan perizinan lainnya namun tidak melakukan pengecekan keabsahan atas status hukum Objek Penilaian.

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;
- i. Kami dilengkapi dengan data dari Pemberi Tugas serta data lisan (verbal) yang didapatkan selama inspeksi lapangan. Untuk tujuan penilaian ini, data tersebut diasumsikan akurat dan benar.

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. 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;
- c. Terdapat perjanjian parkir antara DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dengan PT Centrepark Citra Corpora No.15183/PKS/CP-LGL/JK/V/2024 tanggal 2 Mei 2024 dengan jangka waktu perjanjian terhitung 2 tahun sejak 1 Mei 2024 hingga 30 April 2026. Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa perjanjian tersebut akan diperpanjang.

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 (Penilaian Real Properti) & 310 (Penilaian Mesin dan Peralatan), 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 tidak terdapat cukup data pasar untuk penawaran/transaksi Objek Penilaian yang 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. 64/POJK.04/2017 tentang mengenai Dana Investasi Real Estate berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- c. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Pasar Modal;
- 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 2025 adalah:

Rp608.287.000.000,-

(ENAM RATUS DELAPAN MILIAR DUA RATUS DELAPAN PULUH TUJUH JUTA RUPIAH)

Sehubungan dengan meningkatnya konflik geopolitik di kawasan Timur Tengah yang telah menyebabkan gangguan pada pasar energi global serta meningkatkan volatilitas pasar keuangan, dan pemberlakuan tarif perdagangan yang signifikan oleh Pemerintah Amerika Serikat terhadap sejumlah negara yang menimbulkan gejolak pada perekonomian global, maka 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. Dikarenakan belum diketahuinya besaran dampak dari pengenaan tarif perdagangan tersebut yang terjadi di pasar dan ketiadaan atau kurangnya data pasar untuk menginformasikan atau mendukung estimasi kuantitatif, sebagai langkah pencegahan/mitigasi resiko kami sangat menyarankan untuk dilakukannya pemutakhiran secara berkala terhadap hasil penilaian ini untuk memastikan adanya penilaian yang akurat.

Kami menekankan untuk menggunakan laporan ini dengan penuh kehati-hatian dan untuk memastikan pemahaman atas hasil penilaian yang tergantung kepada seluruh asumsi, batasan, kondisi, komentar dan detail keseluruhan bagian laporan yang mendasari opini nilai dimaksud sesuai dengan tujuan penilaian.

Jakarta, 17 Maret 2026

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

DAFTAR ISI

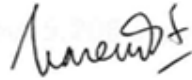




BAB		HALAMAN
	SURAT PENGANTAR	i
	DAFTAR ISI	viii
	PERNYATAAN PENILAI	ix
	KONDISI DAN SYARAT PEMBATAS	xi
	GLOSARIUM	xiii
1.0	RINGKASAN EKSEKUTIF	1
2.0	PENDAHULUAN	4
3.0	LOKASI DAN LINGKUNGAN SEKITAR	5
4.0	URAIAN TAPAK	8
5.0	DOKUMEN KEPEMILIKAN	9
6.0	PERENCANAAN KOTA	10
7.0	URAIAN BANGUNAN DAN SARANA PELENGKAP	11
8.0	FASILITAS DAN UTILITAS	14
9.0	KINERJA OPERASIONAL	15
10.0	KOMENTAR PASAR	24
11.0	PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK	39
12.0	PENDEKATAN DAN METODE PENILAIAN	40
13.0	PROSEDUR PENILAIAN	42
14.0	KESIMPULAN PENILAIAN	50
	 <u>LAMPIRAN</u>	
	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
Penanggung Jawab:		
Narendrasita Wicaksanti, MAPPI (Cert.) Izin Penilai Publik No. P-1.12.00330 MAPPI No. 06-S-01977 STTD.PP-70/PJ-1/PM.02/2023	Penilai Properti	
Pemeriksa:		
Jun Cesar Haposan Meha MAPPI No. 16-T-06693 Register Penilai No. RMK-2017.00950	Penilai Properti	
Tim Penilai:		
Agri Novrius Ermulia MAPPI No. 19-P-09911 Register Penilai No. RMK-2020.03613	Penilai Properti	
Agung Pratama Hidayat* MAPPI No.22-P-11278 Register Penilai No. RMK-2022.04521	Penilai Properti	
Fitriani Arumningsih* MAPPI No.25-P-13492 Register Penilai No. RMK-2025.05032	Penilai Properti	

*Penilai yang melakukan inspeksi lapangan

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, Mini Anchor dan Big Tenant</i>	Penyewa utama atau penyewa kunci yang dipertimbangkan untuk menjadi membangkitkan atau menarik arus pengunjung dari sebuah ritel, yang dibagi dalam <i>anchor</i> ($NLA > 1.000 \text{ m}^2$) dan <i>big tenant</i> ($700 < NLA < 1.000 \text{ m}^2$).
<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>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

Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan	: DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia	 Objek Penilaian
Jenis Aset	: Aset Operasional	
Tujuan Penilaian	: Laporan tahunan DIRE	
Dasar Penilaian	: Nilai Pasar	
Tanggal Penilaian	: 31 Desember 2025	
Tanggal Inspeksi	: 5 Februari 2026	
Kurs Tengah	: US \$1 = Rp16.782,- (Kurs Tengah Bank Indonesia)	
Objek Penilaian	: Pusat Perbelanjaan Neo Solo Grand Mall yang terdiri dari tanah, bangunan, serta fasilitasnya, dengan uraian sebagai berikut:	

Lokasi	: Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273, Kelurahan Penumping, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia
Koordinat	: -7.566497, 110.807556
Luas Tanah	: 11.964 m ²
<i>GBA</i>	: ±59.277 m ²
<i>NLA</i>	: ±26.199 m ² (tidak termasuk area pameran kurang lebih 446 meter persegi)
Tingkat Hunian	: 79,82%*
<i>Anchor Tenant</i>	: Teleperformance, Matahari Department Store, Amazone, Cinema XXI

*per 31 Desember 2025

Dokumen Kepemilikan	: 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 ²)
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
Jumlah				11.964

PT Surya Persada Properti merupakan SPC (*Special Purpose Company*) milik DIRE.

Perencanaan Kota	: Peruntukan	: Perdagangan dan Jasa
	KDB	: 60%
	KLB	: 15 (maksimum)
	KDH	: 20%
	Maksimum ketinggian	: 150 meter

Penggunaan Tertinggi : Pusat Perbelanjaan

& Terbaik

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;
- 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;
- Terdapat perjanjian parkir antara DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dengan PT Centrepark Citra Corpora No.15183/PKS/CP-LGL/JK/V/2024 tanggal 2 Mei 2024 dengan jangka waktu perjanjian terhitung 2 tahun sejak 1 Mei 2024 hingga 30 April 2026. Dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa perjanjian tersebut akan diperpanjang.

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.

Weakness

- Bangunan relatif tua bila dibandingkan dengan pusat perbelanjaan pesaing;
- Sebagian besar tenant didominasi oleh merek kelas menengah, sehingga segmen premium kurang terwakili yang membuat daya tarik bagi kelas atas lebih rendah.

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

- Kehadiran pusat perbelanjaan lain dengan konsep eksklusif dan fasilitas yang lebih modern.

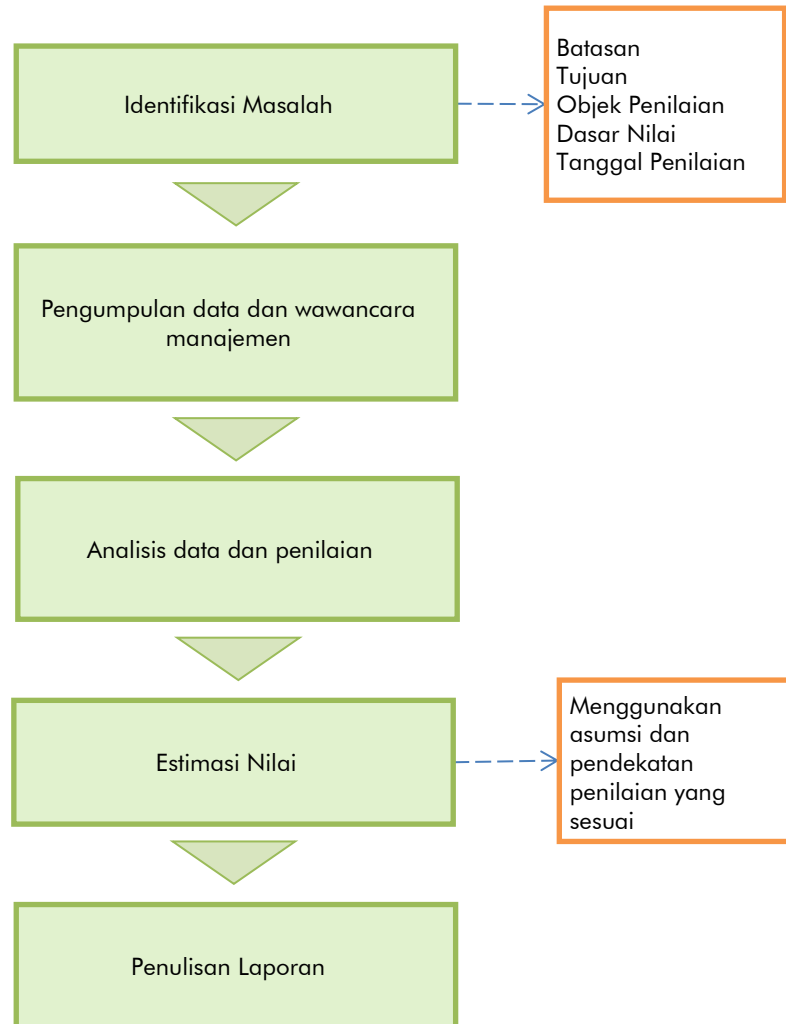
Nilai Pasar : Rp608.287.000.000,-
(ENAM RATUS DELAPAN MILIAR DUA RATUS DELAPAN PULUH TUJUH JUTA RUPIAH)

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:

- Salinan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB);
- Salinan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- Salinan Sertipikat Laik Fungsi (SLF);
- Salinan Izin Penggunaan Bangunan (IPB);
- Salinan Izin Usaha Pusat Perbelanjaan (IUPP);
- Salinan Surat Keterangan Bangunan Gedung Laik Fungsi (SLF);
- Salinan perjanjian manajemen properti;
- Salinan perjanjian parkir;
- Salinan data tagihan listrik dan air bawah tanah;

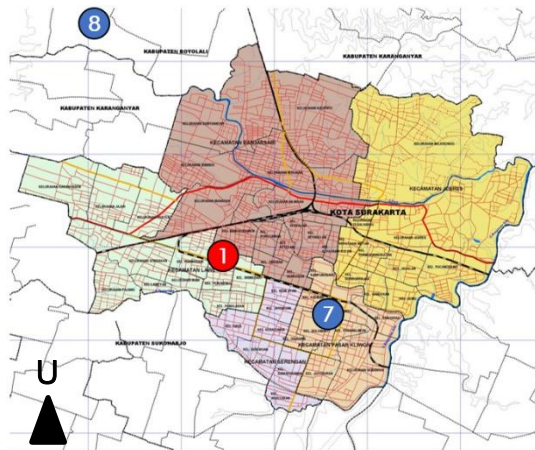
- SPPT PBB tahun 2024 dan 2025;
- Salinan polis asuransi;
- Kapasitas parkir mobil dan motor;
- Historikal pengunjung dan parkir bulan Januari-Desember 2025;
- Laporan pendapatan Objek Penilaian Tahun 2025;
- Salinan data pendapatan *tenant Revenue Sharing* 2025;
- *Tenancy Schedule* Objek Penilaian per tanggal 31 Desember 2025;
- *Floor plan* Objek Penilaian per tanggal 31 Desember 2025;
- Daftar mesin dan peralatan per 31 Desember 2025;
- 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.

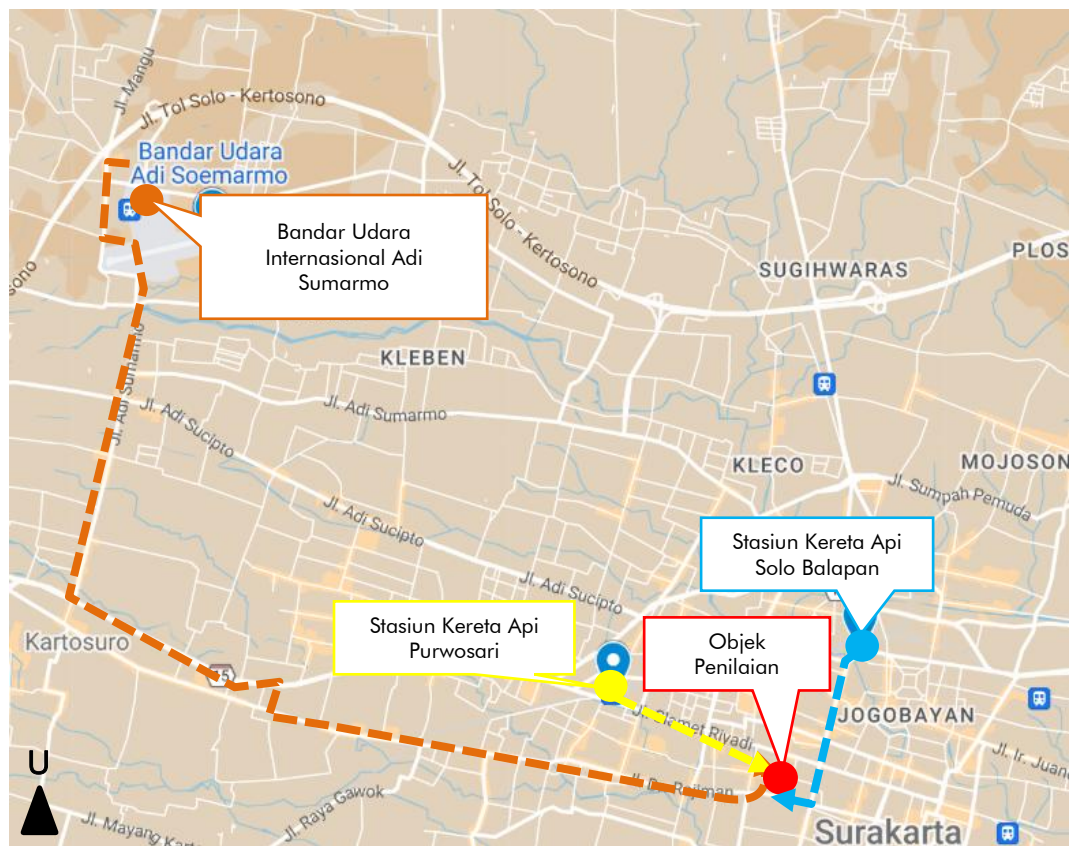
Objek Penilaian dapat diakses melalui Jalan Sutowijoyo. Jalan Sutowijoyo digunakan sebagai jalan 2 (dua) arah dan masing-masing arah terdiri dari 1 (satu) lajur. Lebar jalan kurang lebih 5 (lima) meter, tanpa median dan terdiri dari perkerasan aspal dalam kondisi baik. Jalan Sutowijoyo tidak dilewati angkutan umum.

Objek Penilaian dapat diakses melalui Jalan Duren. Jalan Duren digunakan sebagai jalan 2 (dua) arah dan masing-masing arah terdiri dari 1 (satu) lajur. Lebar jalan kurang lebih 3 (tiga) meter, tanpa median dan terdiri dari perkerasan aspal dalam kondisi baik. Jalan Duren tidak dilewati angkutan umum.

Analisis Aksesibilitas

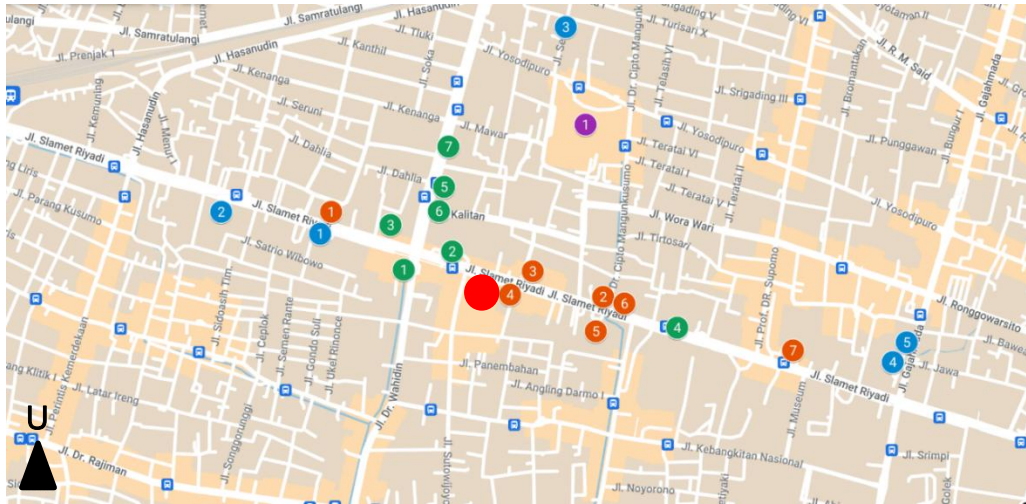
Objek Penilaian dapat dicapai melalui beberapa akses, antara lain sebagai berikut:

Dari	Warna Garis	Rute
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
Bandar Udara Internasional Adi Sumarmo		Jalan Mangu – Jalan Adi Sumarmo – Jalan A. Yani – Jalan Brigjen Slamet Riyadi – Objek Penilaian



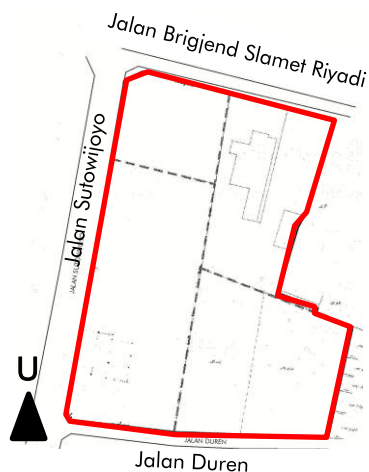
Gambaran Lingkungan Sekitar

Di sekitar Objek Penilaian didominasi oleh pengembangan komersial berupa pusat perbelanjaan, perkantoran dan hotel.



- **Objek Penilaian**
- **Hotel**
 1. Grand Hap Hotel
 2. Megaland Hotel Solo
 3. Red Planet Solo
 4. Novotel Solo
 5. Ibis Styles Solo
- **Perkantoran**
 1. Bank Muamalat
 2. Otoritas Jasa Keuangan
 3. Bank BNI
 4. PT Jasa Raharja
 5. Bank Mandiri
 6. Bank Syariah Indonesia
 7. Bank BRI
- **Fasilitas Publik & Sosial**
 1. RST Slamet Riyadi (DKT)
 2. RS Gigi dan Mulut Soelastris UMS
 3. Satlantas Polresta Surakarta
 4. MAN 2 Surakarta
 5. SMP Negeri 24 Surakarta
 6. SMP Negeri 25 Surakarta
 7. SD Negeri Mangkubumen Lor No. 15
- **Pengembangan Campuran**
 1. Solo Paragon Hotel & Mall

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

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 Kepemilikan

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 ²)
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
Jumlah				11.964

Berdasarkan informasi dari Pemberi Tugas, PT Surya Persada Properti merupakan SPC (*Special Purpose Company*) milik DIRE.

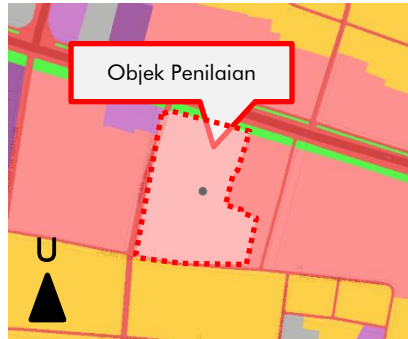
Kami tidak mengidentifikasi secara detil masing-masing batas bidang tanah dari daftar tersebut di atas. Namun demikian, berdasarkan peta rincian yang diberikan oleh Pemberi Tugas, kami mengerti bahwa Objek Penilaian terdiri dari bidang-bidang tanah yang bersambungan.

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 detil 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 Walikota Kota Surakarta Nomor 33 Tahun 2023 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Surakarta Tahun 2023-2043, Objek Penilaian memiliki parameter pengembangan sebagai berikut:

Peruntukan	: Perdagangan dan jasa
KDB	: 60%
KLB	: 15 (maksimum)
KDH	: 20%
Ketinggian Maksimum	: 150 meter

Perizinan

Bangunan Objek Penilaian dilengkapi dengan perizinan sebagai berikut:

No.	No. IMB	Tanggal Diterbitkan	Atas Nama	Peruntukan	Luas Bangunan (m ²)
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 Sutjipto Herlambang (komisaris PT Bengawan Inti Kharisma)	Menambah Bangunan Ruang ATM	22,50
Total					61.159,5

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 ²
Jumlah Lantai	5 lantai dengan 1 lantai basemen dan 1 lantai semi basemen
Tahun Selesai Dibangun	2004
Tahun Renovasi	2025
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 ²)	Area Parkir (m ²)	GBA (m ²)	NLA (m ²)	Akomodasi
Basemen & Semi basemen	9.258	3.353	12.611	4.677	Area <i>tenant</i> , gudang, area servis, <i>Anchor</i> , area parkir, ruang mesin, kantor <i>engineering</i>
Lantai Dasar	8.496	-	8.496	4.662	Area <i>tenant</i> dan area pameran
Lantai 1	8.096	-	8.096	5.452	Area <i>tenant</i> dan area servis
Lantai 2	7.730	-	7.730	4.786	Area <i>tenant</i> , area servis dan gudang
Lantai 3, Mezzanine	5.724	2.139	7.863	4.315	Area <i>tenant</i> , area servis, area pameran, gudang dan area parkir
Lantai 4, dan lantai 4A	8.668	4.878	13.545	2.450	Area <i>tenant</i> , area servis dan area parkir
Lantai 5	936		936	57	Area parkir terbuka, gudang pengelola, gudang
Total	48.908	10.370	59.277	26.199	

Sarana pelengkap

Deskripsi	Kuantiti	Spesifikasi	Kondisi
Jalan	±825 m ²	Paving	Cukup
Pagar	±321 m	Bata hebel diplester	Cukup

Foto



Objek Penilaian



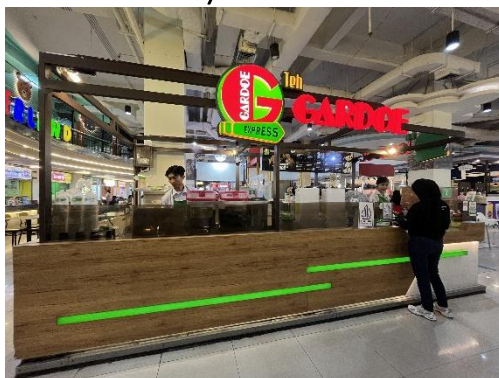
Drop off



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	<i>Generator Set</i>	1	Unit	Mitsubishi	1.000 kVA	2004	Kurang Baik
3	<i>Generator Set</i>	2	Unit	Mitsubishi	1.250 kVA	2004	Kurang Baik
4	<i>Generator Set</i>	1	Unit	Mitsubishi	250 kVA	2004	Kurang Baik
5	Tanki Solar	1	Unit	-	1.000 Liter	2004	Kurang Baik
6	Tanki Solar	1	Unit	-	2.000 Liter	2004	Kurang Baik
7	Trafo	2	Unit	Trafindo	2.500 kVA	2004	Kurang Baik
8	Trafo	1	Unit	Trafindo	2.000 kVA	2004	Kurang Baik
9	Lift Penumpang	2	Unit	Hyundai	1.350 kg	2004	Kurang Baik
10	Lift Barang	3	Unit	Hyundai	1.600 kg	2004	Kurang Baik
11	<i>Escalator</i>	10	Unit	Hyundai	n/a	2004	Kurang Baik
12	<i>Travelator</i>	2	Unit	Hyundai	n/a	2004	Kurang Baik
13	AC Split	15	Unit	Daikin	2.5 PK	2004	Kurang Baik
12	<i>Chiller Mall</i>	2	Unit	McQuay	591 TR	2004	Kurang Baik
13	<i>Chiller MDS</i>	2	Unit	McQuay	280 TR	2004	Kurang Baik
14	CT Mall	2	Unit	Kuken	738,75 TR	2004	Kurang Baik
15	CT MDS	2	Unit	Kuken	350 TR	2004	Kurang Baik
16	AHU	1	Set	-	1.443 TR	2004	Kurang Baik
17	CWP Mall	2	Unit	ITT B&G	45 kW	2004	Kurang Baik
18	CHWP Mall	2	Unit	ITT B&G	18,5 kW	2004	Kurang Baik
19	<i>CWP MDS</i>	2	Unit	ITT B&G	37 kW	2004	Kurang Baik
20	<i>CHWP MDS</i>	2	Unit	ITT B&G	15 kW	2004	Kurang Baik
21	<i>Make Up Water Pump</i>	2	Unit	ITT B&G	2 & 5 HP	2004	Kurang Baik
22	<i>Submersible Sewage Pump</i>	3	Unit	Ebara	1,5 kW	2004	Kurang Baik
23	<i>Sewage Pump</i>	3	Unit	Ebara	0,5 kW	2004	Kurang Baik
24	<i>Sumpit Pump</i>	3	Unit	Ebara	0,82 kW	2004	Kurang Baik
25	<i>Transfer Pump</i>	3	Unit	Ebara	11 kW	2004	Kurang Baik
26	<i>Booster Pump</i>	3	Unit	Ebara	1,5 kW	2004	Kurang Baik
27	<i>Grease Trap Pump</i>	2	Unit	Ebara	3,7 kW	2004	Kurang Baik
28	<i>Deepwell Pump</i>	2	Unit	Ebara	3,7 kW	2004	Kurang Baik
29	<i>Roof Tank</i>	2	Unit	Marifig	45 m ³	2004	Kurang Baik
30	<i>Diesel Pump</i>	1	Unit	Clarke	90 kW	2004	Kurang Baik
31	<i>Electric Pump</i>	1	Unit	Western Lc	90 kW	2004	Kurang Baik
32	<i>Jockey Pump</i>	1	Unit	Western Lc	7,5 kW	2004	Kurang Baik
33	CCTV	1	Set	-	48 Kamera	2004	Kurang Baik
34	BAS	1	Set	-	-	2004	Kurang Baik
35	Fire Alarm	1	Set	-	-	2004	Kurang Baik

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	2021	%	2022	%	Δ	2023	%	Δ	2024	%	Δ	2025	%	Δ
Tingkat Hunian	61,14%		73,34%			78,65%			81,83%			79,82%		
Pendapatan														
Pendapatan Sewa	14.946	96,06%	14.828	96,01%	-0,78%	17.693	93,90%	19,32%	19.642	92,21%	11,02%	16.707	93,00%	-14,94%
Pendapatan Sewa Atrium	83	0,53%	149	0,97%	80,49%	534	2,83%	257,84%	867	4,07%	62,45%	636	3,54%	-26,68%
Pendapatan Parkir	230	1,43%	319	2,07%	38,73%	323	1,71%	1,08%	522	2,45%	61,66%	440	2,45%	-15,64%
Revenue Sharing	300	1,93%	148	0,96%	-50,65%	293	1,55%	97,87%	272	1,28%	-7,24%	182	1,01%	-33,10%
Total Pendapatan	15.559	100,00%	15.444	100,0%	-0,73%	18.843	100,00%	22,00%	21.303	100,00%	13,06%	17.965	100,00%	-15,67%
Biaya Asuransi	714	4,59%	728	4,72%	1,96%	728	3,87%	0,00%	732	3,44%	0,53%	732	4,08%	0,00%
Biaya PBB	445	2,86%	495	3,2%	11,11%	495	2,63%	0,00%	495	2,32%	0,00%	495	2,75%	0,00%
Total Biaya	1.159	7,45%	1.223	7,92%	5,47%	1.223	6,49%	0,00%	1.227	5,76%	0,32%	1.227	6,83%	0,32%
Pendapatan Bersih	14.400	92,55%	14.221	92,08%	-1,23%	17.620	93,51%	23,89%	20.076	94,24%	13,94%	16.738	93,17%	-16,63%

- Tingkat hunian mengalami penurunan dari 81,83% pada tahun 2024 menjadi 79,82% pada tahun 2025 dikarenakan adanya penyewa yang masa sewanya habis dan tidak memperpanjang masa sewanya;
- Pendapatan sewa mengalami penurunan sebesar -14,94% pada tahun 2025 dikarenakan penurunan tingkat hunian dibandingkan tahun 2024;
- Pendapatan sewa atrium mengalami penurunan hingga -26,68% pada tahun 2025 dikarenakan perbedaan luas atrium yang disewakan lebih kecil dibandingkan tahun 2024;
- Pendapatan *revenue sharing* pada tahun 2025 mengalami penurunan sebesar -33,10% dikarenakan adanya penyewa yang tidak memperpanjang masa sewa;
- Dibandingkan dengan tahun 2024, pendapatan parkir pada tahun 2025 turun sebesar -15,64%. Penurunan ini disebabkan oleh penurunan jumlah pengunjung Neo Solo Grand Mall dibandingkan tahun 2024;
- Secara umum, total pendapatan di tahun 2025 turun sebesar -15,67% dibanding tahun 2024. Selain itu, pendapatan bersih juga mengalami penurunan sebesar -16,63% dibandingkan tahun 2024.

Neo Solo Grand Mall saat ini sedang melakukan proses renovasi sebagai bagian dari strategi peningkatan kualitas dan daya saing properti. Renovasi ini diharapkan dapat menghadirkan konsep yang lebih segar, meningkatkan kenyamanan pengunjung, serta menarik tenant dan *brand* yang lebih variatif. Ke depan, langkah renovasi tersebut berpotensi memberikan dampak positif terhadap peningkatan jumlah pengunjung, okupansi, serta kinerja operasional secara keseluruhan.

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 DIRE.

Berdasarkan Perjanjian Perubahan Ketiga atas Perjanjian Manajemen Properti antara DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dan PT Bengawan Inti Kharisma tanggal 21 November 2024, 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 2025:

Tipe Penyewa	NLA (m ²)	Tersewakan (m ²)	Kosong (m ²)	Tingkat Hunian (%)
<i>Anchor Tenant</i>	14.092	14.092	-	100,00%
<i>Big tenant</i>	1.708	1.708	-	100,00%
<i>Specialty</i>	9.325	4.594	4.730	49,27%
<i>Island</i>	685	423	262	61,75%
ATM	64	14	50	21,86%
Gudang	325	81	244	24,97%
Jumlah	26.199	20.912	5.287	79,82%

Daftar profil penyewa per 31 Desember 2025 dan rata-rata sewa kontraktual per lantai adalah sebagai berikut:

Tipe / Lantai	NLA (m ²)	Harga sewa (Rp/m ² /bulan)		Weighted Average Harga Sewa (Rp/m ² /bulan)	Kategori
		Min	Max		
<i>Anchor Tenant</i>	14.092	42.185	75.000	53.000	<i>Department Store, Office, Leisure & Entertainment</i>
<i>Big Tenant</i>	1.708	59.670	59.670	26.000	<i>Leisure & Entertainment</i>
<i>Basement</i>	88	55.671	85.000	64.000	<i>Others, F&B</i>
Lantai Dasar	843	109.009	360.720	61.000	<i>Books, Gifts, Hobbies, F&B, Fashion, Health, Beauty & P Care, Jwo</i>
Lantai 1	704	75.000	200.000	122.000	<i>Books, Gifts, Hobbies, Fashion, Health, Beauty & P Care, Jwo, Sports Related, Storage</i>
Lantai 2	1.303	9.761	295.000	124.000	<i>Books, Gifts, Hobbies, Fashion</i>
Lantai 3	1.225	75.000	570.000	180.000	<i>Electronics, IT, Gadgets, F&B</i>
Lantai 4	398	12.588	359.000	44.000	<i>F&B, Books, Gifts, Hobbies, Leisure & Entertainment</i>
Lantai 5	33	833.333	5.416.667	1.476.000	<i>Services</i>
<i>Island</i>	423	141.000	1.442.000	464.000	<i>Books, Gifts, Hobbies, F&B, Fashion, Health, Beauty & P Care, Jwo, Shoes, Bags, Accessories, Sports Related</i>
ATM	14	800.000	1.288.572	766.000	<i>ATM</i>
Gudang	81	36.181	36.181	6.000	<i>Storage</i>
Total	20.912				

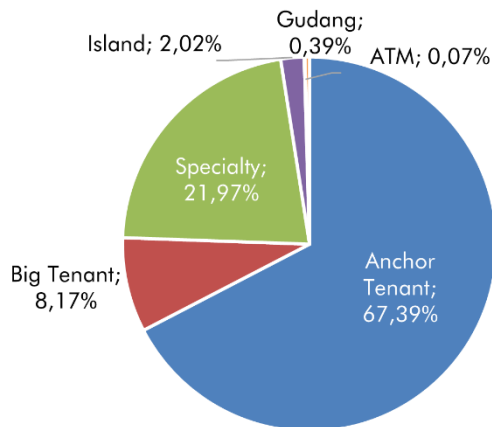
Berdasarkan rata-rata tertimbang dari harga sewa, Lantai 5 memiliki rata-rata harga sewa tertinggi dibanding dengan kategori yang lain sebesar Rp1.476.000,-/m²/bulan dikarenakan lantai tersebut didominasi oleh penyewa untuk penggunaan *repeater* sinyal telpon selular yang memiliki harga sewa yang tinggi dan diikuti oleh ATM sebesar 766.000,-/m²/bulan. Gudang memiliki rata-rata harga sewa terendah sebesar Rp6.000,-/m²/bulan.

Daftar penyewa berdasarkan kategori dan lokasi adalah sebagai berikut:

No	Lantai	Kategori	Nama Brand
1	Basemen	<i>Anchor Tenant</i>	Teleperformance
		<i>Health, Beauty & P Care</i>	Zona Relax
		<i>Others</i>	Warmindo Motekar, Zona Relax
2	Lantai Dasar	<i>Anchor Tenant</i>	Matahari Department Store
		<i>F&B</i>	J.CO, Asia Bakery, Mako
		<i>Fashion</i>	Femee Wear, Citra Busana, Jihan Fashion Muslim
		<i>JWO</i>	Aksel Jam, Dafa Arloji, Optik Internasional, View Watch
		<i>Books, Gifts, Hobbies</i>	Trixie
		<i>Health, Beauty & P Care</i>	Guardian, Its Rare Nailart
		<i>Leisure & Entertainment</i>	Fantasy Kingdom
		<i>Island</i>	Batik Sekar, Gilang Toys, Riyana Batik, Vending Mesin Kopi, Paris Silver, Bintang Sunglass
3	Lantai 1	<i>ATM</i>	ATM Mega, ATM Cimb Niaga, ATM Mandiri, ATM BRI
		<i>Anchor Tenant</i>	Matahari Department Store, Teleperformance
		<i>Fashion</i>	Asha Collection, Batik Bramantyo
		<i>Books, Gifts, Hobbies</i>	Toys Star, Heart Accessories, Sultan Game PS
		<i>Health, Beauty & P Care</i>	Moci Nailart, Yasmine Beauty, Salon Johnny Andean
		<i>JWO</i>	Mas Semar, Aqila Jam
		<i>Sports Related</i>	Sport Station
<i>Storage</i>	Gudang Sport Station		
4	Lantai 2	<i>Island</i>	La Mode Del Gelato, Yoyo Toys, Waka Train, Galery Silver
		<i>Anchor Tenant</i>	Matahari Department Store, Amazone
		<i>Fashion</i>	My Style, Rainbow Sulam Alis
		<i>Shoes, Bags, Accessories</i>	Gabino
		<i>Books, Gifts, Hobbies</i>	Pastel, MR. DIY, Miniso, Timeless, Itoya Photo Self
5	Lantai 3	<i>Island</i>	Café Tong Tji, Zona Car, Spex Symbol, Beluga, Fams Solutions, Chick Fam, Roujee Bag, Herborist
		<i>Big Tenant</i>	Timezone, Superland, Waka Playland
			We Drink, Roti Boy, Nasgor 69, Segor Tampah, Joffi Ramen, Cik-Cik, Dinastea, Penyetan GHCP, Solo Steak, Pempek Farina, S Chick, Moen-Moen Steak, Bakso Malang Cak Manto, Bosu Rice, Rocket Chicken, Kedai katsu, OCM, Kusuma Sari, Saudara Dekatz, RM Priyayi, Mister Kriuk, Italian Delight, Tong Tji, Warung Mbak Kalis, Ayam Keprabon, Mas Jamur (Jawa Timur), Warung Mbok Marni, Mie Keprabon, Mie Horizon, Sop Pecok, Selat Viens, Ayam Kres
		<i>F&B</i>	Samsung Service, Apacino Cell, Raya Cell, Benua Cell, Eksa Komputer, Dual Komputer
		<i>Electronics, IT, Gadgets</i>	
		<i>Leisure & Entertainment</i>	Waka Playland

No	Lantai	Kategori	Nama Brand
		<i>Storage</i>	Gudang Rocket Chicken
			Es Teh Kampoeng Solo, Asia Waffle, The Tarik Jodi, Bos Duren, Chipoxs, Ginastel Jus Sultan, Kruncheez, Crepes Signature, Es Coklat 45, Teman Coffee, Pentol Solo, Mama Matcha, Yo'1 Ice Cream, Chifry, The Gardoe,
		<i>Island</i>	Es Cream Lybee, The Dandang, Dimsum Renata, Icetopia, Molen Tawangmangu Wolu-Wolu, Raja Panda, Tahu Aci, Chat Time, Little Tokyo, Tahu Benjo, Ayam Gunting, Telur Gulung Dwi, The Gopek, Mc Donald, Fremilt, Ngemil Snacking, Zona Relax
		<i>Anchor Tenant</i>	XXI
		<i>F&B</i>	Dapur Bakmi Bu Wahyu, Saudara Dekatz, Kopi Kocheng, Soc.klat, Penthol Solom Kampoeng Solo
6	Lantai 4	<i>Leisure & Entertainment</i>	GRSB
		<i>Books, Gifts, Hobbies</i>	Photo Place
		<i>Gudang</i>	Gudang Mako, Rinse Carwash
7	Lantai 4A	<i>Gudang</i>	Gudang JCO
8	Lantai 5	<i>Services</i>	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 67,39% dan 21,97%, terendah adalah kategori ATM sebanyak 0,07%. Luas *Island* 2,02%, *Big Tenant* 8,17%, dan gudang 0,39% dari total NLA.

Berdasarkan Tipe Penyewa per Lantai (m²)

Lantai	Basemen	G	1	2	3	4	4A	5	Total
Anchor Tenant	4.531	2.403	3.405	1.951	0	1.802	0	0	14.092
	32,16%	17,05%	24,16%	13,85%	0,00%	12,79%	0,00%	0,00%	67,39%
Big Tenant	0	0	0	0	1.708	0	0	0	1.708
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,12%	0,00%	0,00%	0,00%	8,17%
Specialty	88	843	704	1.303	1.225	398	0	33	4.594

Lantai	Basemen	G	1	2	3	4	4A	5	Total
	1,92%	18,34%	15,33%	28,35%	26,66%	8,67%	0,00%	0,73%	21,97%
Island	0	38	36	137	212	0	0	0	423
	0,00%	8,92%	8,45%	32,47%	50,16%	0,00%	0,00%	0,00%	2,02%
ATM	0	14	0	0	0	0	0	0	14
	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,07%
Gudang	0	0	0	0	12	32	37	0	81
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	15,33%	39,41%	45,26%	0,00%	0,39%
Total Luas Tersewakan	4.619	3.297	4.145	3.391	3.158	2.232	37	33	20.912
Total NLA	4.677	4.462	5.452	4.786	4.315	2.413	37	57	26.199
Tingkat Hunian	98,77%	73,89%	76,02%	70,84%	73,19%	92,52%	100,00%	58,74%	79,82%

Berdasarkan posisi lantai dan luasan, tingkat hunian didominasi oleh penyewa yang berada di lantai 4A sebesar 37 meter persegi (100,00%), lantai basemen sebesar 4.620 meter persegi (98,77%) dan lantai 4 sebesar 2.232 meter persegi (92,52%).

Berdasarkan Masa Berakhir Sewa

(dalam meter persegi)

	2026	2027	2028	2029	2030
Anchor Tenant	6.696	2.094	1.876	561	2.864
Big Tenant	960	748	-	-	-
Basemen	88	-	-	-	-
Lantai Dasar	389	104	20	-	330
Lantai 1	704	-	-	-	-
Lantai 2	1.302	-	-	-	-
Lantai 3	926	166	133	-	-
Lantai 4	128	260	11	-	-
Lantai 5	10	17	6	-	-
Island	388	35	-	-	-
ATM	11	4	-	-	-
Gudang	49	32	-	-	-
Total	11.652	3.459	2.046	561	3.194

Berdasarkan masa berakhir sewa, sebagian besar kontrak sewa akan berakhir pada tahun 2026 seluas 11.652 meter persegi, sedangkan untuk *anchor tenant* seluas 6.696 meter persegi akan berakhir tahun 2026. *Weighted Average Lease of Expiry* (WALE) Objek Penilaian adalah 2,11 tahun.

Profil Penyewa Berdasarkan Masa Sewa

Masa Sewa Berakhir (Bulan)	Unit	%	m ²	%
>=0 <=12	124	67,03%	3.735	17,86%
>12 <=24	18	9,73%	731	3,49%
>24 <=36	22	11,89%	1.361	6,51%
>36 <=60	21	11,35%	15.085	72,14%
Total	185	100,0%	20.912	100,0%

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 72,14% dan diikuti oleh *tenant* dengan masa sewa 0 sampai 12 bulan sebesar 17,86%.

Profil Penyewa Berdasarkan Tipe Produk

	NLA (sqm)	%
ATM	14	0,07%
Department Store	5.371	25,68%
Electronics, IT, Gadgets	370	1,77%
F&B	1.648	7,88%
Fashion	317	1,52%
Books, Gifts, Hobbies	1.591	7,61%
Health, Beauty & P Care	297	1,42%
JWO	157	0,75%
Leisure & Entertainment	5.003	23,92%
Shoes, Bags, Accessories	16	0,08%
Sports Related	265	1,26%
Services	22	0,11%
Services 1	10	0,05%
Services 2	1	0,00%
Gudang	174	0,83%
Office	5.593	26,75%
Others	63	0,30%
Sub Total	20.912	100,00%

Berdasarkan tipe produk yang terdapat di Neo Solo Grand Mall, mayoritas penyewa adalah *Office* sebesar 26,75%, *Department Store* sebesar 25,68%, dan *Leisure & Entertainment* sebesar 23,92% dari total NLA.

Casual Leasing

Pada 31 Desember 2025, total luas untuk *casual leasing* sebesar 446 meter persegi, dengan rincian sebagai berikut:

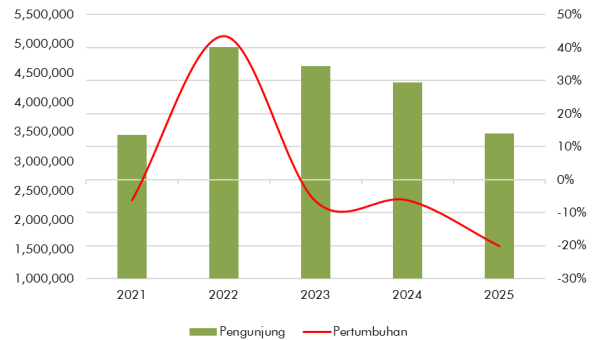
Lantai	NLA (m ²)	Harga Sewa (Rp/m ² /hari)
Basemen	19	20.000
Lantai Dasar	31	18.000 – 50.000
Atrium Utama	309	20.000

Lantai	NLA (m ²)	Harga Sewa (Rp/m ² /hari)
Lantai 2	36	25.000
Lantai 3	51	30.000
Total	446	

Analisis Pengunjung

Pada tahun 2022, jumlah pengunjung tercatat sebanyak 4.948.875 orang dan mengalami peningkatan sebesar 43,6% dibandingkan tahun 2021 dikarenakan kondisi pandemi yang kembali membaik. Jumlah pengunjung pada tahun 2023 mengalami penurunan sebesar 6,5% dibandingkan dengan tahun sebelumnya menjadi 4.625.709 orang. Pada tahun 2024, jumlah pengunjung juga mengalami penurunan sebesar 6,2% dibandingkan dengan tahun 2023 menjadi 4.339.727 orang. Pada tahun 2025, jumlah pengunjung tercatat sebanyak 3.466.934 dan mengalami penurunan sebesar 20,1%.

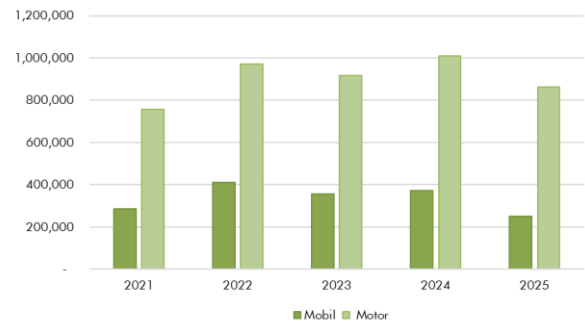
Jumlah Pengunjung Neo Solo Grand Mall 2021 - 2025



Analisis Kendaraan

Kapasitas parkir adalah 519 lot untuk mobil dan 2.000 lot untuk 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 mengalami penurunan, masing-masing menurun 13,2% dan 5,6% dengan jumlah mobil tercatat sebanyak 357.604 dan jumlah motor sebanyak 916.214. Pada tahun 2024, jumlah mobil dan motor tercatat di 372.541 dan 1.009.507 atau mengalami peningkatan sebesar 4,2% dan 10,2%. Pada tahun 2025, jumlah mobil dan motor mengalami penurunan daripada tahun 2024, masing-masing menurun 32,7% dan 14,5% dengan jumlah mobil tercatat sebanyak 250.762 dan jumlah motor sebanyak 862.641.

Jumlah Kendaraan di Neo Solo Grand Mall 2021 - 2025



Perjanjian Manajemen Properti

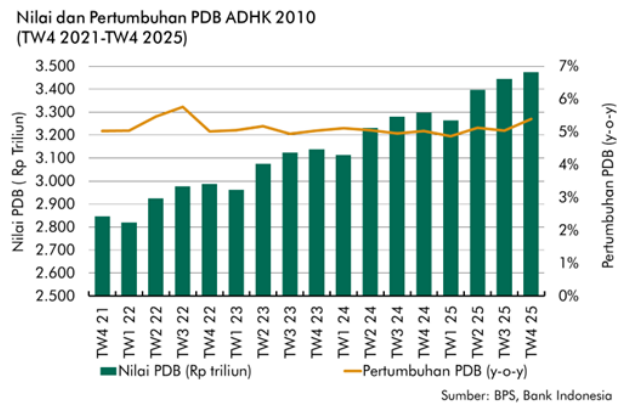
Perjanjian Manajemen Properti antara DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia dan PT Bengawan Inti Kharisma tanggal 21 November 2024 dengan rincian sebagai berikut:

No	Keterangan	Deskripsi
1	Pemilik	DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia ("DIRE")
2	Pengelola	PT Bengawan Inti Kharisma ("BIK")
3	Hak & Kewajiban	<p>DIRE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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; - Memberikan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pengurusan perizinan; - Menyimpan dan mendokumentasikan semua dokumen-dokumen asli atas nama DIRE yang berkaitan dengan SGM; - Membayar dan melaporkan Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penghasilan yang terutang atas hasil sewa SGM. <p>BIK:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Menyusun, membentuk dan menerapkan sistem operasional SGM, konsep, kebijakan yang diperlukan sehubungan dengan pengoperasian, pengelolaan, pemeliharaan, promosi dan pencarian calon penyewa; - Memproses dan memperpanjang seluruh izin yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan pengoperasian atas SGM; - Mempersiapkan dan menyerahkan laporan keuangan bulanan, triwulanan, tahunan, dan laporan kegiatan operasional bulanan serta mempersiapkan dokumen untuk pembayaran pajak bulanan yang dibayar DIRE; - Melakukan penagihan kepada penyewa atas kewajiban pembahayaran sewa di SGM dan disetorkan kepada DIRE; - Melakukan perawatan dan perbaikan SGM; - Membuat dan mengusulkan Rencana Tahunan; - Melakukan promosi kepada pengunjung SGM untuk menginformasikan kegiatan di SGM.
4	Jangka Waktu	28 November 2024 sampai dengan 27 November 2027

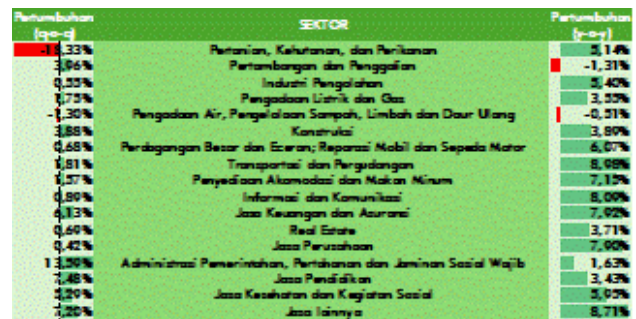
10.0 Komentor Pasar

10.1 Gambaran Ekonomi Makro Indonesia Produk Domestik Bruto (PDB)

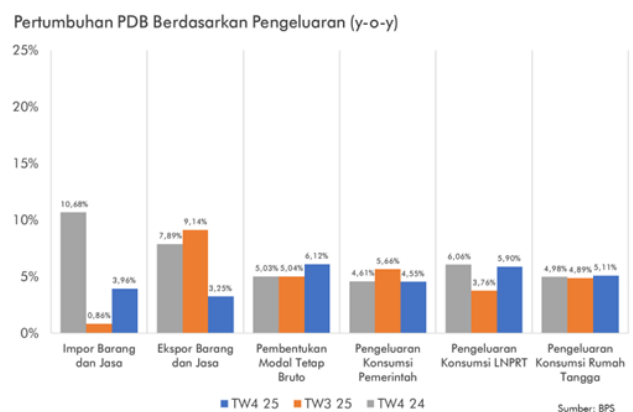
Ekonomi Indonesia pada triwulan ke empat tahun 2025 (TW4 2025) tumbuh sekitar 5,39% (y-o-y) dengan nilai total PDB mencapai Rp3.475 triliun. Untuk keseluruhan tahun 2025, ekonomi tumbuh sekitar 5,11% (c-t-c) dengan nilai PDB mencapai Rp13.580 triliun dan PDB per Kapita sebesar US\$5.803,4, naik kurang lebih sebesar 2,48% jika dibandingkan dengan tahun 2024.



Pertumbuhan tersebut didukung oleh semua sektor kecuali sektor Pertambangan dan sektor Perdagangan Air yang masing-masing berkontraksi sebesar 1,31% (y-o-y) dan 0,51% (y-o-y). Sektor-sektor dengan pertumbuhan positif memiliki pertumbuhan dikisaran 1,63% - 8,98% secara tahunan. Konsumsi Rumah Tangga (Konsumsi RT) tumbuh sekitar 5,11% (y-o-y), lebih tinggi jika dibandingkan dengan pertumbuhan triwulan sebelumnya yaitu 4.89% (y-o-y) dan terus mendukung pertumbuhan ekonomi sebagai kontributor utama yaitu sekitar 52,38%.



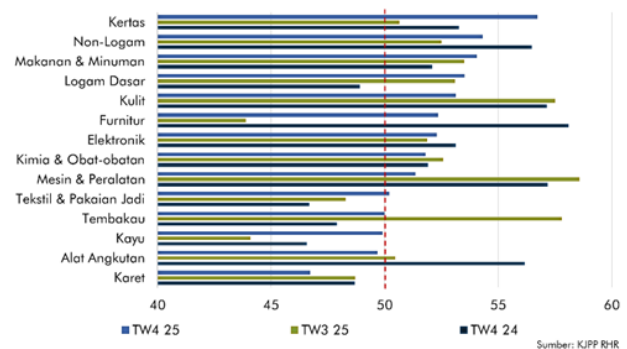
Secara triwulanan, ekonomi tumbuh sebesar 0,86% (q-o-q), lebih rendah secara signifikan jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya yang tumbuh sekitar 1,43% (q-o-q) dikarenakan 17 dari 21 sektor tercatat mengalami pertumbuhan yang lebih rendah jika dibandingkan dengan pertumbuhan triwulan sebelumnya. Pertumbuhan secara triwulanan ini didukung oleh semua sektor kecuali sektor Pertanian yang berkontraksi sebesar 18,33% (q-o-q) dan sektor Pengadaan air yang berkontraksi sebesar 1,30% (q-o-q).



Sementara itu, pertumbuhan ekonomi secara tahunan didukung terutama oleh Industri Pengolahan yang secara konsisten memberikan kontribusi terbesar kepada PDB dan tumbuh sekitar 5,40% (y-o-y).

Bank Indonesia menyatakan bahwa Prompt Manufacturing Index (PMI-BI) pada TW4 2025 tercatat sebesar 51,86 atau sedikit lebih tinggi jika dibandingkan dengan PMI-BI pada TW3 2025 yaitu 51.66 dan melanjutkan untuk tetap berada pada level ekspansi sejak TW4 2021. Ekspansi tertinggi adalah dari Industri Kertas dan Produk Kertas yaitu sebesar 56,71 diikuti oleh Industri Pertambangan Non-Metal dan Industry F&B yang masing-masing memiliki level ekspansi sebesar 54,33 dan 54,06. Namun demikian, tercatat ada tiga industri yang memiliki tingkat ekspansi dibawah 50, batas minimum ekspansi, yaitu Industri Karet, Industri Alat Angkutan dan Industri Kayu

PMI-BI
TW4 2025



Deskripsi	TW2 25	TW3 25
PDB (Rp triliun)	3,445	3.475
Pertumbuhan (q-o-q)	1,43%	0,86%
Pertumbuhan (y-o-y)	5,04%	5,39%

Sektor	TW2 25	TW3 25
Nilai Tertinggi	Industri Pengolahan	Industri Pengolahan
Nilai (Rp triliun)	704,6	708,5
Pertumbuhan Tertinggi	Pendidikan	Transportasi & Pergudangan
Pertumbuhan (y-o-y)	10,59%	8,98%

Sektor-sektor yang menjadi kontributor utama yaitu sektor Industri Pengolahan, sektor Perdagangan dan sektor Agrikultur, melanjutkan tren pertumbuhan positifnya. Ketiga sektor tersebut berkontribusi sekitar 43,43% kepada total PDB.

Sektor Transportasi dan Pergudangan mencatatkan pertumbuhan tertinggi yaitu sekitar 8,98% (y-o-y), sementara sektor Industri Pengolahan merupakan sektor dengan kontribusi terbesar yaitu sekitar 20.39% dari total PDB.

Secara geografis, provinsi di pulau Nusa Tenggara dan pulau Bali mencatatkan pertumbuhan PDB tertinggi jika dibandingkan dengan provinsi di pulau lainnya pada TW4 2025 dengan pertumbuhan kurang lebih sekitar 7,70% (y-o-y) yang didukung oleh pertumbuhan sektor Akomodasi dan F&B dengan adanya musim libur akhir tahun yang mendorong sektor tersebut untuk tumbuh positif. Pulau Jawa, sebagai kontributor terbesar kepada PDB yaitu sebesar 56,68%, tumbuh sekitar 5,80% (y-o-y). Selama tahun 2025, kelompok provinsi di pulau Sulawesi mencatatkan pertumbuhan tertinggi yaitu sekitar 6,23% (c-t-c) sementara kelompok provinsi di pulau Jawa tetap menjadi kontributor utama dengan berkontribusi sekitar 56,93% selama tahun 2025.

IHSG dan Saham Properti

Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) pada akhir TW4 2025 tercatat tutup di level 8.646,94. IHSG pada TW4 2025 naik sekitar 22,13% (y-o-y) jika dibandingkan dengan TW4 2024 dan naik sebesar 7,27% (q-o-q) secara triwulanan. IHSG beberapa kali mencatatkan rekor tertingginya dengan level tertingginya dalam sejarah di level 8.710,70 pada 8 Desember 2025.

Indeks saham properti secara triwulanan naik sebesar 23,01% (q-o-q) dan naik sekitar 54,96% (y-o-y) secara tahunan jika dibandingkan dengan TW4 2024.

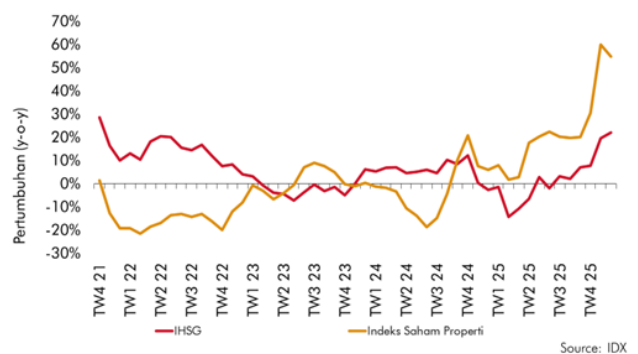
Transaksi dari investor asing selama TW4 2025 mencatatkan net beli sekitar Rp37,41 triliun, lebih baik secara signifikan jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya yang mencatatkan net jual sebesar Rp1,18 triliun.

Nilai Tukar

Nilai tukar Rupiah terhadap Dolar AS pada TW4 2025 terdepresiasi baik secara triwulanan maupun secara tahunan yaitu masing-masing sekitar 0,17% (q-o-q) dan 3,48% (y-o-y). Nilai tukar Rupiah terdepresiasi sejak bulan Nopember 2025 dan tutup pada level Rp16.720 per Dolar AS pada akhir TW4 2025. Depresiasi ini diakibatkan oleh berlanjutnya

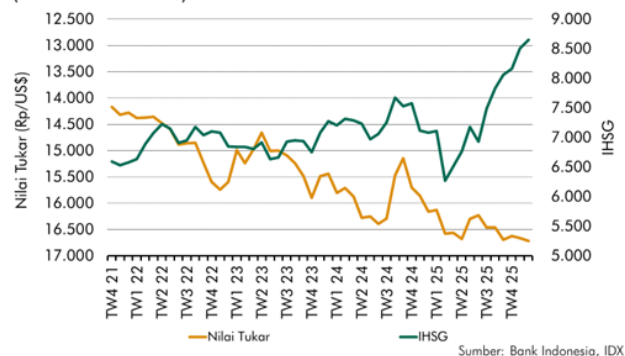
ketidakpastian ekonomi global dan pemotongan suku bunga Bank Sentral AS yang memotong lagi suku bunganya kali ini sampai dua kali pada periode ini yaitu Oktober 2025 dan Desember 2025 masing-masing sebesar 25 bps.

Pertumbuhan IHSG & Indeks Saham Properti (TW4 2021-TW4 2025)



Deskripsi	TW2 25	TW3 25
IHSG	8.061,06	8.646,94
Pertumbuhan (q-o-q)	16,36%	7,27%
Pertumbuhan (y-o-y)	7,08%	22,13%
Indeks Saham Properti	953,51	1.172,91
Pertumbuhan (q-o-q)	31,62%	23,01%
Pertumbuhan (y-o-y)	20,14%	54,96%

Nilai Tukar Rupiah dan IHSG (TW4 2021-TW4 2025)

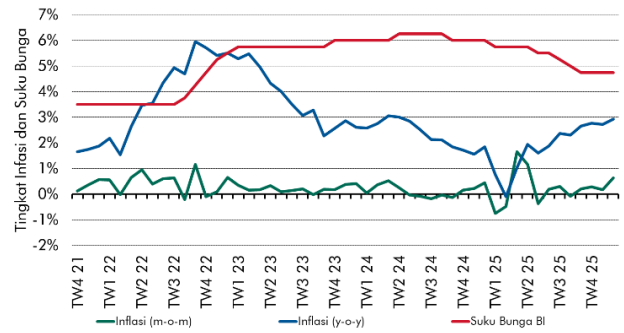


Tingkat Inflasi dan Suku Bunga BI

Tingkat inflasi pada akhir TW4 2025 tercatat sebesar 2,92% (y-o-y), lebih tinggi jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya. Tingkat inflasi berada pada kisaran target inflasi nasional tahun 2025 yaitu dikisaran 1,5% - 3,5% (y-o-y).

Pada TW4 2025, Bank Indonesia (BI) mempertahankan suku bunga BI 7 Day (Reverse) Repo Rate di 4,75%. BI percaya bahwa kebijakan ini efektif dimana tingkat inflasi nasional diyakini akan berada pada kisaran target nasional 2025 yaitu sebesar 1,5% - 3,5%, upaya untuk memperkuat dan menstabilkan nilai tukar Rupiah dimasa ketidakpastian global dan untuk mendukung pertumbuhan ekonomi nasional.

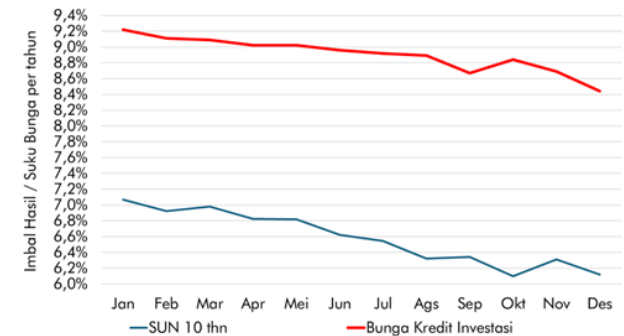
Tingkat Inflasi dan Suku Bunga BI (TW4 2021-TW4 2025)



Sejak 19 Agustus 2016 BI 7-day (Reverse) Repo Rate

Sumber: BPS, Bank Indonesia

Imbal Hasil SUN (10 thn) dan Bunga Pinjaman Kredit Investasi* 2025



* Bunga dari Bank Himbara

Sumber: BI & PHEI

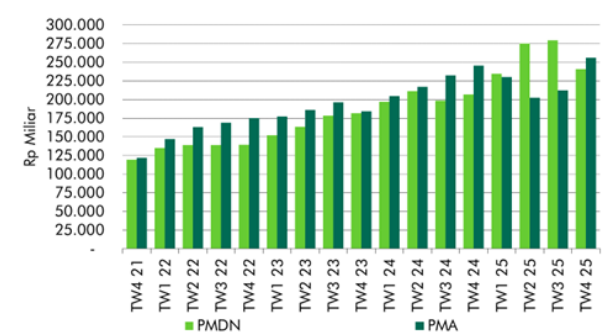
Imbal hasil dari SUN dengan tenor 10 tahun cenderung turun di tahun 2025. Imbal hasil turun dari 7,068% per tahun pada akhir bulan Januari 2025 menjadi 6,119% per tahun pada akhir bulan Desember 2025. Sementara itu, tingkat suku bunga dari bank HIMBARA untuk pinjaman investasi tercatat turun dari 9,22% per tahun di akhir Januari 2025 menjadi 8,44% per tahun di akhir Desember 2025.

PMDN dan PMA

Pada TW4 2025, total investasi yang masuk ke Indonesia naik sekitar 9,74% (y-o-y). Nilai total investasi mencapai kurang lebih sebesar Rp496,9 triliun dimana sekitar 51,58% berasal dari Penanaman Modal Asing (PMA).

Pada periode Januari - Desember 2025, total investasi mencapai Rp1.931,2 triliun atau sekitar 101,3% dari target investasi nasional tahun 2025 dimana provinsi Jawa Barat mendapatkan investasi terbanyak yaitu sekitar Rp298,8 triliun atau kurang lebih 15,4% dari total investasi tahun 2025.

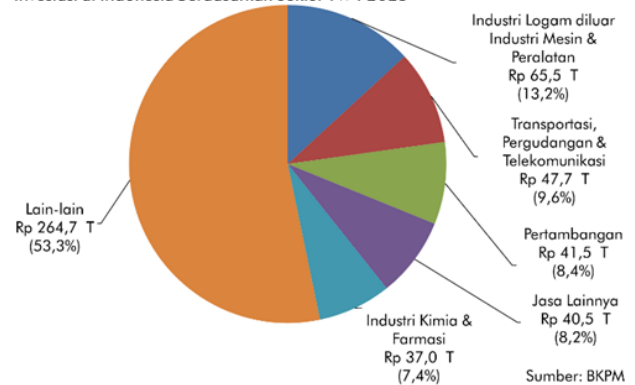
PMDN dan PMA (TW4 2021-TW4 2025)



Sumber: BKPM

Secara sektoral, Industri Logam mencatatkan nilai investasi tertinggi pada TW4 2025 ini dan mencapai sekitar Rp65,5 triliun atau berkontribusi sekitar 13,2% dari total investasi di Indonesia, diikuti oleh sektor Transportasi, Pergudangan dan Telekomunikasi dan sektor Pertambangan yang masing-masing berkontribusi sekitar 9,6% dan 8,4%.

Investasi di Indonesia Berdasarkan Sektor TW4 2025



Secara spasial, provinsi Jawa Barat menerima investasi tertinggi pada TW4 2025 yaitu sebesar Rp78,7 triliun atau sekitar 15,8% dari total investasi di Indonesia.

Outlook

Ekonomi Indonesia diprediksi akan tumbuh sedikit lebih tinggi di TW1 2026 yang didukung oleh Konsumsi RT selama bulan Ramadhan dan Hari Raya Idul Fitri. Pertumbuhan juga akan didukung oleh kinerja ekspor dan belanja pemerintah yang lebih baik..

Pemerintah Indonesia menetapkan target inflasi nasional tahun 2026 pada kisaran 1,5% - 3,5%. Tingkat inflasi di TW1 2026 diprediksi akan mencapai 3% (y-o-y) didukung oleh tren konsumsi selama bulan Ramadhan dan Hari Raya Idul Fitri. Bank Indonesia memprediksi bahwa nilai tukar Rupiah di tahun 2026 adalah sekitar Rp16.430 per Dolar AS.

Pemerintah Indonesia memproyeksikan ekonomi akan tumbuh dalam kisaran 5,4% - 5,6% pada tahun 2026, yang akan didukung terutama oleh sektor Industri Pengolahan. Beberapa institusi dunia telah memberikan proyeksi pertumbuhan ekonomi Indonesia tahun 2026 menjadi setidaknya ke 5,0%.

Prediksi Pertumbuhan Ekonomi Indonesia 2026 (% y-o-y)

Institusi	2026 (sd Februari 2026)
Pemerintah Indonesia	5,4 – 5,6%
OECD	5,0%
Asian Development Bank	5,1%
Bank Dunia	5,0%
International Monetary Fund	5,1%

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 km² 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:

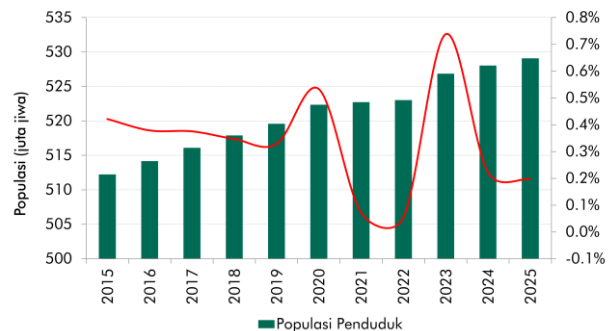
- Utara : Kabupaten Boyolali (1.015,07 km²)
- Timur : Kabupaten Karanganyar (772,20 km²)
- Selatan & Barat : Kabupaten Sukoharjo (466,66 km²)

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 2025 sebanyak 529.079 jiwa atau bertambah sekitar 0,20% dibandingkan dengan tahun 2024. Penduduk Kota Surakarta dalam 10 tahun terakhir selalu meningkat tiap tahunnya.

Pertumbuhan Penduduk Kota Surakarta 2015 - 2025

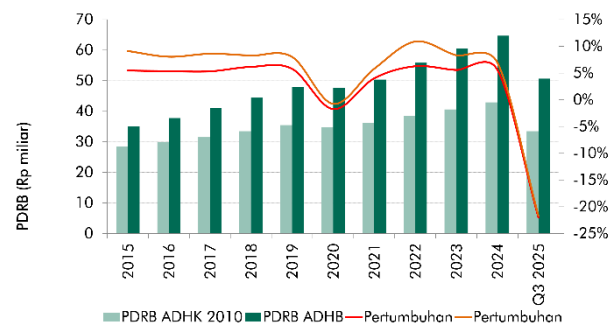


Sumber: BPS Kota Surakarta

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)

Menurut BPS Kota Surakarta, PDRB Atas Dasar Harga Berlaku (ADHB) pada TW3 2025 tercatat sebesar Rp50,67 triliun atau mengalami kenaikan 6,36% dibandingkan dengan TW3 2024. Sedangkan PDRB Aras Dasar Harga Konstan 2010 (ADHK 2010) pada TW3 2025 tercatat sebesar Rp33,45 triliun atau mengalami kenaikan sebesar 5,42% dibandingkan dengan TW3 2024.

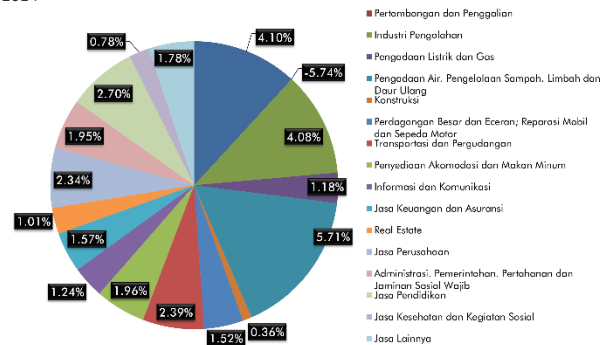
PDRB Kota Surakarta 2015 - 2025



Sumber : BPS Kota Surakarta

Sektor yang memberikan kontribusi paling besar terhadap PDRB Kota Surakarta ADHK 2010 pada tahun 2024 adalah sektor pengadaan air, pengelolaan sampah, limbah, dan daur ulang sebesar 5,71%, diikuti oleh sektor perdagangan pertanian, kehutanan, dan perikanan sebesar 4,10%, dan kontribusi yang paling kecil berasal dari sektor pertambangan dan penggalian sebesar -5,74%.

Struktur Ekonomi Kota Surakarta 2024

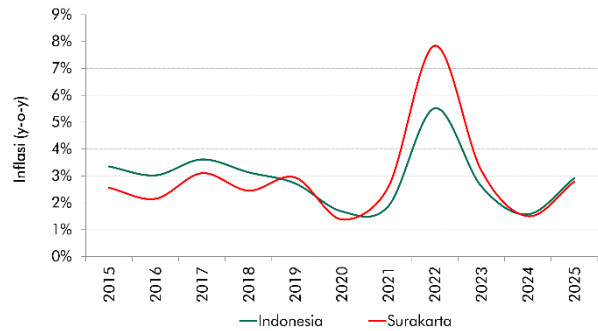


Source : BPS Kota Surakarta

Inflasi

Tingkat inflasi tahunan Kota Surakarta pada 2025 mengalami kenaikan yang cukup signifikan dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Pada tahun 2023, inflasi Kota Surakarta sebesar 3,20% (y-o-y) menurun pada tahun 2024 menjadi 1,50% (y-o-y) dan naik Kembali pada tahun 2024 menjadi 2,79 % (y-o-y)

Inflasi Kota Surakarta dan Indonesia 2015 - 2024



Sumber: BPS Kota Surakarta

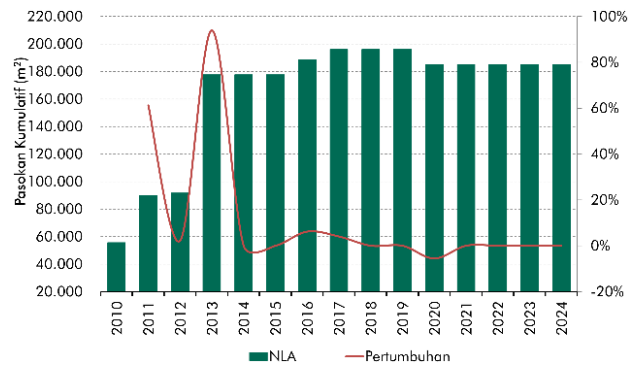
Inflasi Indonesia pada tahun 2025 sebesar 2,92% (y-o-y) mengalami kenaikan dibandingkan dengan tahun 2024 sebesar 1,57% (y-o-y).

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 2025 masih sama dengan tahun sebelumnya mencapai ±227.068 m² (NLA). Angka tersebut mengalami penurunan jika dibandingkan dengan tahun 2019 dikarenakan terdapat ritel yang sementara berhenti beroperasi pada tahun 2020 yaitu Robinson.

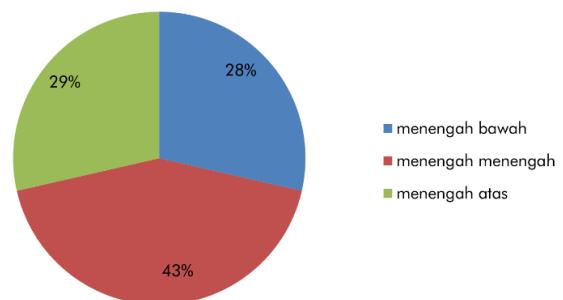
Pasokan Kumulatif Ritel di Solo Raya



Sumber: KJPP Rengganis, Hamid & Rekan

Dari 7 pasokan ritel, menurut klasifikasi kelas, pasokan ritel di Solo Raya terdiri dari 28% ritel menengah bawah, 43% ritel menengah menengah, dan 29% ritel menengah atas.

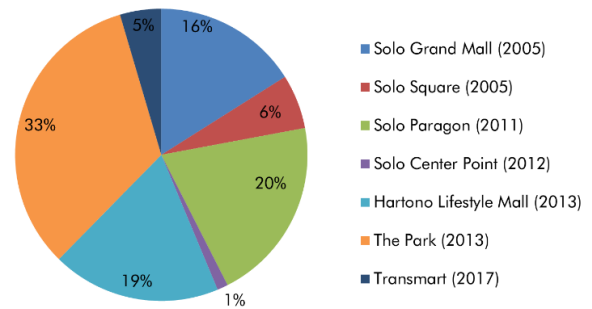
Klasifikasi Kelas Ritel di Solo Raya



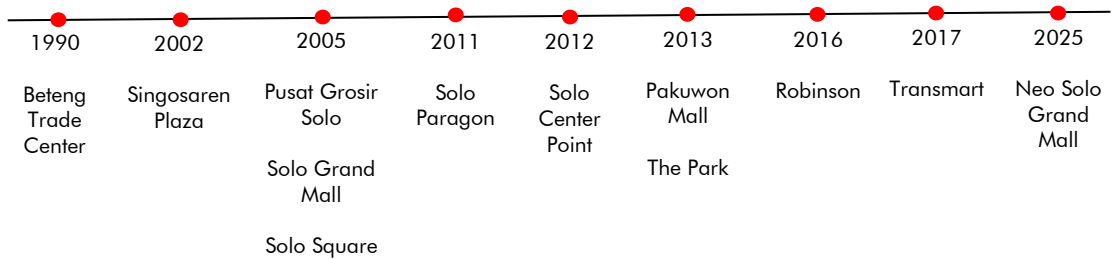
Sumber: KJPP Rengganis, Hamid & Rekan

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 Rengganis, Hamid & Rekan



Perkembangan pasar modern ini terjadi pada dekade 1990-an, dimana tercatat adanya Singosaren Plaza yang terletak di Jalan Dr. Rajiman seluas 4.600 m² (berubah menjadi IT mal pada tahun 2002) dan Beteng Trade Center/BTC (Pusat Tekstil) di Jalan Mayor Sunaryo, Gladag dengan NLA sekitar 23.000 m² 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 m².

Pembangunan SGM kemudian diikuti oleh Mal Solo Square dengan NLA ±10.000 m² yang terletak di Jalan Slamet Riyadi yang pada awalnya memosisikan 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 m² (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 m² 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 m² dan ±55.000 m².

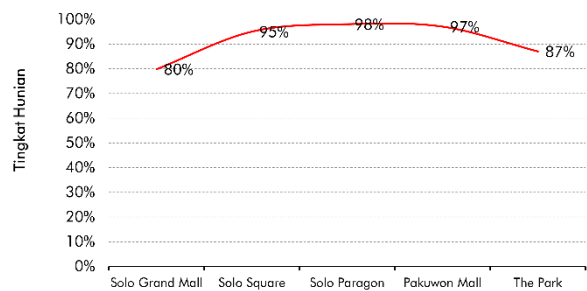
Kemudian pada tahun 2016 muncul pusat perbelanjaan Robinson dengan luas NLA ±10.926 m² yang merupakan bagian pengembangan dari Hotel Swiss-Belinn. Pembangunan ini cukup berlangsung lama yang disebabkan adanya sengketa hukum akibat peralihan fungsi bangunan pabrik es Saripetojo yang dianggap bangunan *heritage* menjadi

bangunan komersial. Kemudian pada tahun 2017 disusul oleh pembukaan Transmart dengan luas NLA ± 7.585 m². 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 m² yang terkoneksi oleh koridor selebar lebih kurang 2 m, tidak memiliki ruang khusus untuk pameran (atrium), dan merupakan hasil konversi dari pasar tradisional. Pada Agustus 2025, Solo Grand Mall melakukan *rebranding* dengan melakukan renovasi pada bagian *facade* dan merubah namanya menjadi Neo Solo Grand Mall.

Tingkat Hunian

Tingkat hunian mal sewa pada TW4 2025 mencapai 80%-98% dengan rata-rata tingkat hunian sebesar 91%. Tingkat hunian tertinggi terdapat di Solo Paragon (98%), sedangkan tingkat hunian terendah di Neo Solo Grand Mall (80%).

Prosentase Tingkat Hunian Ritel Sewa di Solo Raya



Profil Penyewa

Sumber: KJPP Renggenis, Hamid & Rekan

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 hanya terdapat di Solo Paragon (di luar *stand-alone* outletnya) dan Pakuwon Mall demikian juga untuk Metro dan Lotte Mart hanya terdapat di The Park Mall.

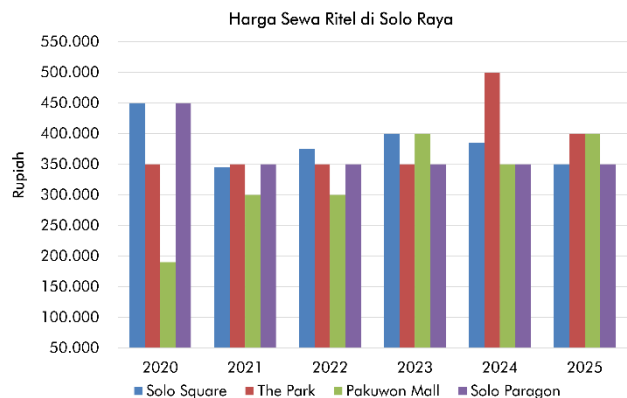
Nama Ritel	Penyewa Utama
Neo Solo Grand Mall	Matahari Department Store, Mr. DIY, Amazone, Timezone, Cinema XXI, Teleperformance
Solo Square	Hypermart, XXI, Matahari Department Store, Azko
Solo Paragon	Uniqlo, Azko, XXI, Transmart
Pakuwon Mall	Uniqlo, Matahari Department Store, Hypermart, Platinum Cineplex
The Park Mall	XXI, Metro, Lotte Mart, H&M

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, Skechers, Colorbox, dan The Executive. Untuk merek yang mengambil segmen menengah ke atas akan lebih banyak dijumpai di Solo Paragon dan The Park Mall seperti Starbucks Coffee, Rotelli, Charles & Keith, Everbest, dan Bellagio.

Harga Sewa dan Biaya Servis

Harga rata-rata ritel sewa untuk penyewa *specialty* berkisar antara Rp350.000/m²/bulan – Rp400.000/m²/bulan. Solo Square dan The Park mengalami penurunan harga sewa, sedangkan Pakuwon Mall mengalami peningkatan dan Solo Paragon tidak mengalami perubahan harga sewa. Biaya servis berkisar Rp110.000/m²/bulan –

Rp150.000/m²/bulan, cenderung meningkat dibanding tahun 2024. Harga sewa pada tahun 2025 cenderung fluktuatif, sedangkan biaya servis pada tahun 2025 cenderung meningkat dibanding tahun 2024, dikarenakan kondisi yang sudah kembali normal pasca pandemi COVID-19.



Nama Ritel	Rata-rata Harga Sewa <i>Specialty</i> /m ² /bulan*	Biaya Servis/m ² /bulan
Neo Solo Grand Mall	Rp327.000,-	Rp75.000,-
Solo Square	Rp350.000,-	Rp150.000,-
Solo Paragon	Rp350.000,-	Rp135.000,-
Pakuwon Mall	Rp400.000,-	Rp130.000,-
The Park	Rp400.000,-	Rp110.000,-

* Lantai tipikal

Harga sewa tertinggi terdapat di The Park dan Pakuwon Mall, kemudian diikuti oleh Solo Square, Solo Paragon, dan Neo Solo Grand Mall. Periode sewa untuk *anchor* berkisar antara 5 – 10 tahun, sedangkan untuk *specialty* berkisar antara 1 – 5 tahun.

Outlook

Pasokan ritel di Solo Raya pada TW4 2025 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 2026 diprediksi sedikit meningkat seiring dengan kembali normalnya aktivitas perekonomian dan masyarakat pasca pandemi COVID-19.

10.4 Analisis *Catchment Area* (Area Cakupan)



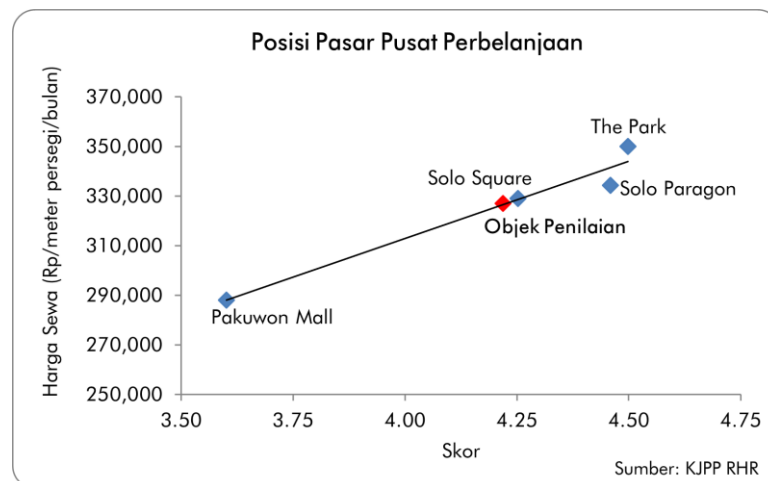
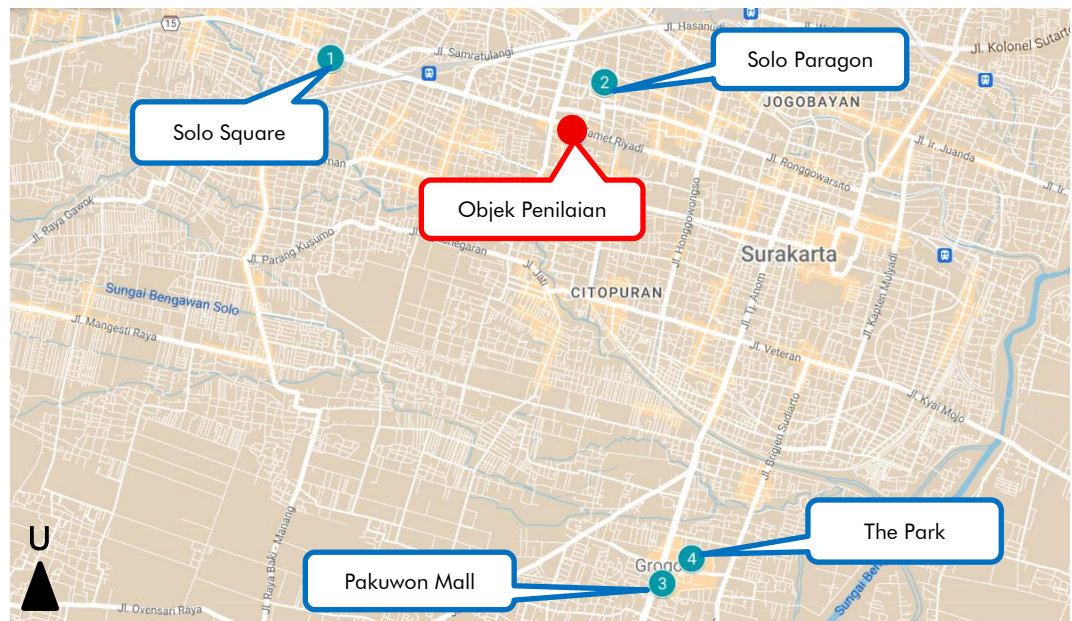
Berdasarkan analisa, area cakupan primer (utama) mencakup area di sekitar Objek Penilaian, yaitu area Banjarsari bagian selatan, Jebres, Pasar Kliwon, dan Serengan. Area pemasaran primer diidentifikasi dengan waktu tempuh (<15 menit), jarak (<3 km), dan frekuensi kunjungan ke Objek Penilaian. Pelanggan 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 Solo Indah Dinamika	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 ²)	±26.199	±10.000	±34.000	±36.880	±55.000
Tingkat Hunian	79,82%	±95%	±98%	±97%	±87%
Harga indikasi sewa/m ² /bulan		±329.000	±334.250	±288.000	±350.000
Biaya servis/m ² /bulan	-	150.000	135.000	130.000	110.000
Penyewa	Matahari Department Store, Mr. DIY, Amazone, Timezone, Cinema XXI, Teleperformance	Hypermart, XXI, Matahari Department Store	Hypermart, Uniqlo, XXI, Hypermart, Transmart	Matahari, Uniqlo, Hypermart, Platinum Cineplex	Lotte Mart, XXI, Inul Vizta, H&M, Metro

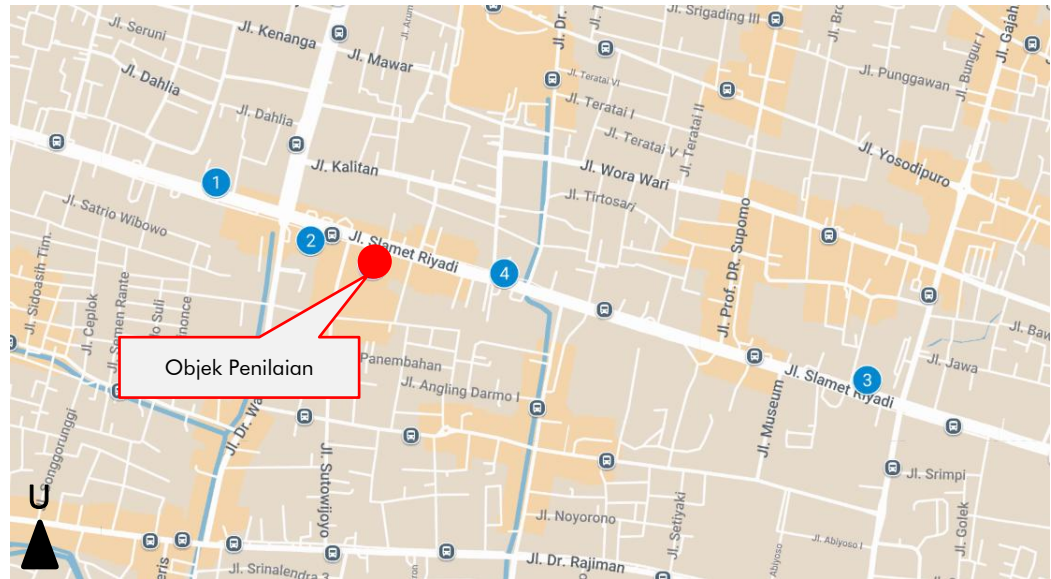
Peta Pemandangan



Posisi pasar Objek Penilaian berada di atas Pakuwon Mall, namun berada di bawah Solo Paragon, Solo Square, dan The Park. 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 ²)	Kepemilikan	Peruntukan	Harga Penawaran (Rp/m ²)	Indikasi Harga Transaksi (Rp/m ²)
1	Jalan Slamet Riyadi	2.438 / 3.000	SHM	Perdagangan dan Jasa	51.271.534	34.608.285
2	Jalan Slamet Riyadi	3.950 / 2.750	SHM	Perdagangan dan Jasa	40.000.000	33.933.418*)
3	Jalan Slamet Riyadi	2.751	SHGB	Perdagangan dan Jasa	65.000.000	36.400.000
4	Jalan Slamet Riyadi	3.000	SHM	Perdagangan dan Jasa	-	40.000.000**)

*) hasil ekstraksi bangunan

**) transaksi tahun 2019

Indikasi harga transaksi tanah di sepanjang Jalan Slamet Riyadi berkisar antara Rp34.000.000,- hingga Rp36.000.000,- per meter persegi untuk luas tanah antara 2.438 m² – 3.950 m². Harga transaksi tahun 2019 adalah Rp40.000.000,- per meter persegi untuk luas tanah 3.000 m². 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 kurang lebih 59.277 meter persegi, pengembangan 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 pembanding 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 :

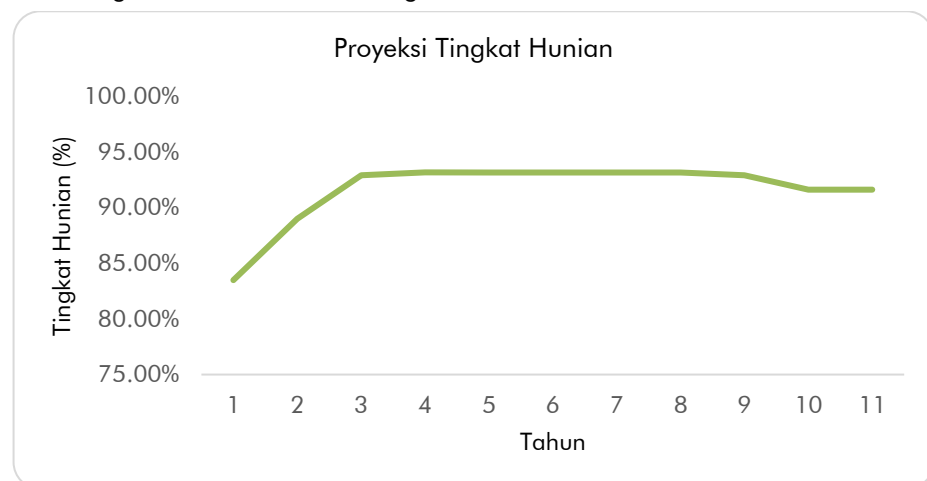
- Proyeksi arus kas dilakukan untuk jangka waktu 11 tahun dimulai pada 1 Januari 2026 sampai dengan 31 Desember 2036;
- Luas total area sewa (NLA) sebesar 26.199 meter persegi;
- Proyeksi tingkat hunian dan harga sewa rata-rata dilakukan dengan menganalisis kondisi pasar dan para pesaingnya serta kemungkinan 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 ² /bulan)
<i>Anchor Tenant</i>	40.000 – 72.000
<i>Big Tenant</i>	76.000
<i>Specialty</i>	
Basemen	59.000 – 90.000
Lantai Dasar	65.000 – 280.000
Lantai 1	259.000 – 327.000
Lantai 2	229.000 – 245.000
Lantai 3	227.000 – 278.000
Lantai 4	229.000 – 266.000
Lantai 5	1.176.000 – 5.759.000
<i>Island</i>	634.000 – 739.000
ATM	1.065.000
Gudang	9.000

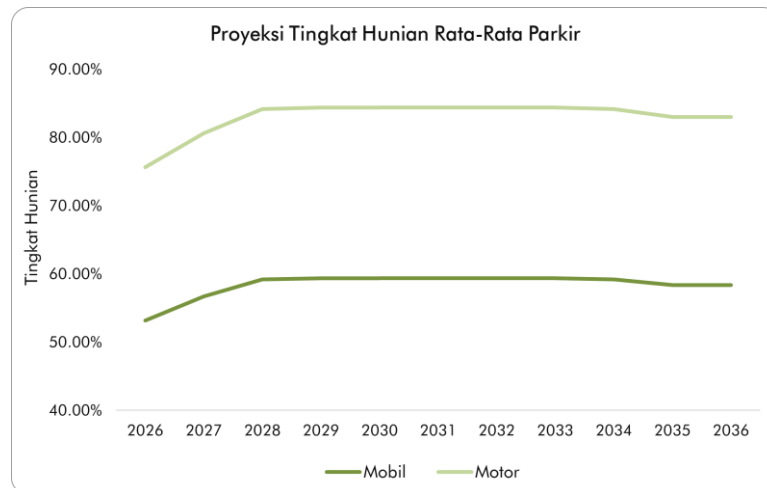
- Kenaikan harga sewa adalah sebagai berikut:

Tahun	<i>Anchor</i>	<i>Mini Anchor</i>	<i>Specialty</i>	<i>Casual Leasing</i>
2026 - 2036	3,60%	3,60%	5,15%	5,15%

- 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 Neo 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*;
- Bagi Hasil (*Revenue Sharing*) dihitung selama masa kontrak. Setelah kontrak saat ini berakhir, penyewa dengan skema bagi hasil akan diubah menjadi skema sewa tetap yang diasumsikan besarnya sesuai dengan sewa pasar yang berlaku di tahun berjalan;
- 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 bagi hasil pendapatan bersih sesuai dengan skema perjanjian setelah pengurangan pendapatan parkir dengan pajak parkir dan beban operasional, dengan rincian sebagai berikut:

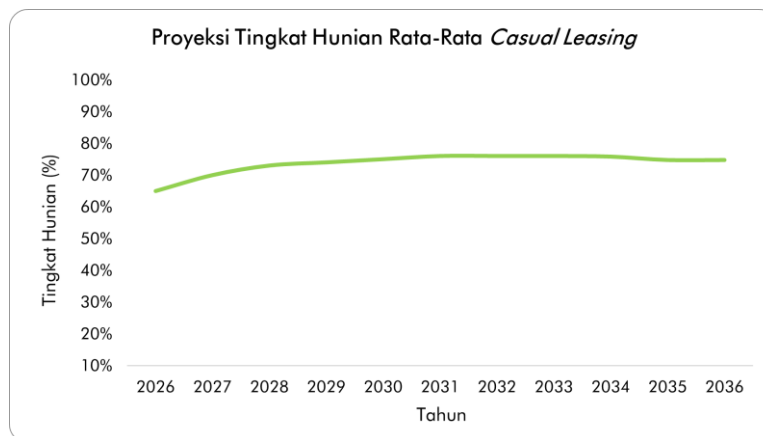
Skema bagi hasil

No	Keterangan	Deskripsi
1	Pihak Pertama	DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia ("DIRE")
2	Pihak Kedua	PT Centrepark Citra Corpora
3	Nilai Kesepakatan	<ul style="list-style-type: none"> - Jika <i>nett revenue</i> pada bulan berjalan lebih kecil dari atau sama dengan Rp250.000.000,- maka menggunakan model <i>profit sharing</i> dimana Pihak Pertama memperoleh 70% dari laba operasional dan Pihak Kedua memperoleh 40% dari laba operasional; - Jika <i>nett revenue</i> pada bulan berjalan adalah Rp250.000.001,- sampai dengan Rp330.000.000,- maka menggunakan model <i>nett revenue sharing</i> dimana Pihak Pertama memperoleh 35% dari laba operasional dan Pihak Kedua memperoleh 65% dari laba operasional; - Jika <i>nett revenue</i> pada bulan berjalan adalah lebih besar dari atau sama dengan Rp330.000.001,- maka menggunakan model GI, dimana pihak

No	Keterangan	Deskripsi
		kedua wajib membayarkan GI kepada Pihak Pertama pada bulan tersebut sebesar Rp185.000.000,-.
4	Jangka Waktu	1 Mei 2024 sampai dengan 30 April 2026

Deskripsi	2025	2026-seterusnya
Pajak Parkir		10%
Sumber Daya Manusia	71.622.000	Kenaikan berdasarkan UMK
Biaya Umum dan Admin	41.040.000	Kenaikan berdasarkan inflasi
Peralatan	25.404.524	Kenaikan berdasarkan inflasi
Promosi Hadiah Parkir	10.000.000	Kenaikan berdasarkan inflasi
Total	148.066.524	

- Total luas *atrium/casual leasing* adalah 446 meter persegi dengan asumsi harga sewa berkisar antara Rp18.000,- sampai Rp50.000,- per m² (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 2026– seterusnya
Biaya Asuransi	Aktual dan meningkat berdasarkan inflasi
Biaya PBB	Aktual dan meningkat 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 penyewa baru yang menandatangani perjanjian sewa;
- Asumsi inflasi adalah sebagai berikut:

Tahun	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2025	2036
Inflasi	2,29%	3,05%	3,07%	3,20%	2,98%	3,02%	2,99%	2,97%	2,96%	2,95%	2,94%

Sumber: *The Economist Intelligence Unit*, Desember 2025.

- Biaya perpanjangan HGB diasumsikan sebesar 0,2% dari tarif bumi pada NJOP dikalikan dengan inflasi dan dikalikan dengan luas tanah, yaitu sebesar Rp140.963.476,- di tahun 2027;
- Pada akhir tahun 2035, aset yang dinilai diasumsikan akan dijual dengan nilai yang didapat dari kapitalisasi pendapatan bersih di tahun 2036 dengan tingkat kapitalisasi sebesar 7%;
- Untuk mendapatkan nilai kini dari pendapatan operasional bersih tahunan di atas digunakan faktor diskonto dengan tingkat diskonto sebesar 10,42%;
- 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

β = Beta

R_{Pm} = 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
Biaya Modal			
R_f	6,70%	PHEI	Tingkat Balikan Obligasi Pemerintah (30 tahun)
β	1,35	Bloomberg	Rata-rata beta beberapa perusahaan yang bergerak di bidang properti terutama developer
RBDS	1,62%	Damodaran	<i>Country Default Spread</i>
ER_p	6,69%	Damodaran	Premi Risiko Indonesia
k_e	14,09%		
Biaya Hutang			

Deskripsi	(30 Tahun)	Sumber	Keterangan
k_d	8,44%	Bank Indonesia	Rata-rata Suku Bunga Investasi
k_d	8,44%		
Biaya Ekuitas			
W_e	35,00%	Pasar	Rata-rata rasio pasar ekuitas terhadap kapital
W_d	65,00%		
Tingkat Diskonto	10,42%		

*) $Ke = Rf + (\beta \times Rpm) - CDS$

*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 **Rp609.807.648.726.-**

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 ²)	11.964	2.438	3.950	2.751
Luas Bangunan (m ²)	-	3.000	2.750	-
Tipe Properti	Tanah Saja	Hitung Tanah Saja	Tanah dan Bangunan	Tanah Kosong
Hak atas properti	SHGB	SHM	SHM	SHGB
Status		Penawaran	Penawaran	Penawaran
Waktu Penawaran/Transaksi		2025	2025	2025
Topografi	Datar	Datar	Datar	Datar
Posisi tanah	Sudut	Tengah	Tengah	Tengah
Bentuk tanah	Menyerupai Persegi Panjang	Menyerupai Persegi Panjang	Menyerupai Persegi Panjang	Menyerupai Persegi Panjang
Peruntukkan	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa
KLB	15	15	15	15
Harga Penawaran/Transaksi (Rp)		125.000.000.000	158.000.000.000	178.815.000.000
Indikasi Harga Transaksi (Rp)		84.375.000.000	139.040.000.000	100.136.400.000

Mesin dan Peralatan

No	Mesin	Indikasi Nilai Pasar (Rp)
1	Instalasi Listrik	4.794.000.000
2	Genset	2.060.000.000
3	Fuel Tank	4.000.000
4	Trafo	548.000.000
5	AC Split	43.000.000
6	Chiller	4.362.000.000
7	Cooling Tower	347.000.000
8	AHU	411.000.000
9	Lift	551.000.000
10	Escalator	574.000.000
11	Travelator	115.000.000
12	Pompa	119.000.000
13	Tank	47.000.000
14	Sistem <i>fire alarm</i>	1.176.000.000
15	CCTV	14.000.000
16	BAS	383.000.000
Total		15.548.000.000

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 80% – 90% dan depresiasi ekonomi sebesar 6,6% disebabkan menurunnya kinerja operasional atas Objek Penilaian.

Ringkasan Nilai – Pendekatan Biaya

Deskripsi	Indikasi Nilai Pasar (Rp)
Tanah	387.265.193.335
Bangunan & Sarana Pelengkap	203.194.000.000
Mesin & Peralatan	15.548.000.000
Total	606.007.193.335

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	609.807.648.726	60%	365.884.589.236
Biaya	606.007.193.335	40%	242.402.877.334
Total		100%	608.287.466.570
Total (Pembulatan)			608.287.000.000

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 kelas menengah yang berlokasi di Jalan Brigjend Slamet Riyadi yang merupakan jalan utama yang berada di pusat Kota Surakarta.

Total NLA dari Neo SGM $\pm 26.199 \text{ m}^2$ yang didominasi oleh *anchor tenant* sebesar 53,79% 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.

Dengan mempertimbangkan kinerja dan kondisi dari Objek Penilaian, Nilai Pasar dari Objek Penilaian Rp608.287.000.000,- atau Rp23.218.249,- per m^2 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 2025 adalah:

Rp608.287.000.000,-

(ENAM RATUS DELAPAN MILIAR DUA RATUS DELAPAN PULUH TUJUH JUTA RUPIAH)

Sehubungan dengan meningkatnya konflik geopolitik di kawasan Timur Tengah yang telah menyebabkan gangguan pada pasar energi global serta meningkatkan volatilitas pasar keuangan, dan pemberlakuan tarif perdagangan yang signifikan oleh Pemerintah Amerika Serikat terhadap sejumlah negara yang menimbulkan gejolak pada perekonomian global, maka 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. Dikarenakan belum diketahuinya besaran dampak dari pengenaan tarif perdagangan tersebut yang terjadi di pasar dan ketiadaan atau kurangnya data pasar untuk menginformasikan atau mendukung estimasi kuantitatif, sebagai langkah pencegahan/mitigasi resiko kami sangat menyarankan untuk dilakukannya pemutakhiran secara berkala terhadap hasil penilaian ini untuk memastikan adanya penilaian yang akurat.

Kami menekankan untuk menggunakan laporan ini dengan penuh kehati-hatian dan untuk memastikan pemahaman atas hasil penilaian yang tergantung kepada seluruh asumsi, batasan, kondisi, komentar dan detail keseluruhan bagian laporan yang mendasari opini nilai dimaksud sesuai dengan tujuan penilaian.

Jakarta, 17 Maret 2026

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 NEO SOLO GRAND MALL

PROYEKSI ARUS KAS

31 Desember 2025

PENDAPATAN	Tahun 1	%	Tahun 2	%	Δ	Tahun 3	%	Δ	Tahun 4	%	Δ
Pendapatan Sewa	27.194.516.294	100,0%	37.533.063.724	100,0%	38,0%	44.591.036.247	100,0%	18,8%	47.329.962.311	100,0%	6,1%
Pendapatan Sewa Atrium	2.396.644.993	8,8%	2.714.046.508	7,2%	13,2%	2.976.260.903	6,7%	9,7%	3.172.552.027	6,7%	6,6%
Pendapatan Parkir	1.001.654.507	3,7%	1.069.050.946	2,8%	6,7%	1.151.956.231	2,6%	7,8%	1.191.357.592	2,5%	3,4%
Pendapatan Bagi Hasil	60.142.142	0,2%									
TOTAL PENDAPATAN	30.652.957.935	112,7%	41.316.161.179	110,1%	34,8%	48.719.253.382	109,3%	17,9%	51.693.871.930	109,2%	6,1%
BIAYA											
Biaya Asuransi	749.017.564	2,4%	771.881.915	1,9%	3,1%	795.572.831	1,6%	3,1%	821.070.048	1,6%	3,2%
Biaya PBB	505.962.285	1,7%	521.407.182	1,3%	3,1%	537.410.425	1,1%	3,1%	554.633.827	1,1%	3,2%
TOTAL BIAYA	1.254.979.849	4,1%	1.293.289.097	3,1%	3,1%	1.332.983.256	2,7%	3,1%	1.375.703.875	2,7%	3,2%
PENDAPATAN BERSIH	29.397.978.086	95,9%	40.022.872.081	96,9%	36,1%	47.386.270.125	97,3%	18,4%	50.318.168.055	97,3%	6,2%
Biaya Penggantian (<i>Replacement Allowance</i>)	817.639.753		1.125.991.912			1.337.731.087			1.419.898.869		
Imbalan Jasa Pengoperasian	587.959.562		800.457.442			947.725.403			1.006.363.361		
Imbalan Jasa Pemasaran	37.496.657		85.651.525			126.848.026			138.116.675		
Biaya Perpanjangan HGB	-		140.963.476			-			-		
ARUS KAS BERSIH	27.954.882.115		37.869.807.728			44.973.965.609			47.753.789.149		

PENDAPATAN	Tahun 5	%	Δ	Tahun 6	%	Δ	Tahun 7	%	Δ	Tahun 8	%	Δ
Pendapatan Sewa	49.676.701.542	100,0%	5,0%	52.138.673.720	100,0%	5,0%	54.066.001.820	100,0%	3,7%	55.993.329.919	100,0%	3,6%
Pendapatan Sewa Atrium	3.381.171.429	6,8%	6,6%	3.602.868.517	6,9%	6,6%	3.788.587.370	7,0%	5,2%	3.983.879.565	7,1%	5,2%
Pendapatan Parkir	1.225.694.669	2,5%	2,9%	1.261.664.391	2,4%	2,9%	1.298.153.459	2,4%	2,9%	2.220.000.000	4,0%	71,0%
Pendapatan Bagi Hasil												
TOTAL PENDAPATAN	54.283.567.640	109,3%	5,0%	57.003.206.628	109,3%	5,0%	59.152.742.648	109,4%	3,8%	62.197.209.484	111,1%	5,1%
BIAYA												
Biaya Asuransi	845.537.718	1,6%	3,0%	871.097.396	1,5%	3,0%	897.121.621	1,5%	3,0%	923.755.481	1,5%	3,0%
Biaya PBB	571.161.768	1,1%	3,0%	588.427.362	1,0%	3,0%	606.006.758	1,0%	3,0%	623.997.963	1,0%	3,0%
TOTAL BIAYA	1.416.699.486	2,6%	3,0%	1.459.524.759	2,6%	3,0%	1.503.128.379	2,5%	3,0%	1.547.753.445	2,5%	3,0%
PENDAPATAN BERSIH	52.866.868.154	97,4%	5,1%	5.543.681.870	97,4%	5,1%	57.649.614.269	97,5%	3,8%	60.649.456.039	97,5%	5,2%
Biaya Penggantian (<i>Replacement Allowance</i>)	1.490.301.046			1.564.160.212			1.621.980.055			1.679.799.898		
Imbalan Jasa Pengoperasian	1.057.337.363			1.110.873.637			1.152.992.285			1.212.989.121		
Imbalan Jasa Pemasaran	145.121.181			151.068.872			157.016.563			162.964.254		
Biaya Perpanjangan HGB	-			-			-			-		
ARUS KAS BERSIH	50.174.108.563			52.717.579.148			54.717.625.366			57.593.702.767		

PENDAPATAN	Tahun 9	%	Δ	Tahun 10	%	Δ	Tahun 11	%	Δ
Pendapatan Sewa	57.840.905.374	100,0%	3,3%	58.180.429.725	100,0%	0,6%	60.051.037.417	100,0%	3,2%
Pendapatan Sewa Atrium	4.178.280.640	7,2%	4,9%	4.331.977.026	7,4%	3,7%	4.555.279.598	7,6%	5,2%
Pendapatan Parkir	2.220.000.000	3,8%	0,0%	2.220.000.000	3,8%	0,0%	2.220.000.000	3,7%	0,0%
Pendapatan Bagi Hasil									
TOTAL PENDAPATAN	64.239.186.014	111,1%	3,3%	64.732.406.751	111,3%	0,8%	66.826.317.015	111,3%	3,2%
BIAYA									
Biaya Asuransi	951.070.245	1,5%	3,0%	979.106.210	1,5%	2,9%	1.007.890.812	1,5%	2,9%
Biaya PBB	642.449.120	1,0%	3,0%	661.387.449	1,0%	2,9%	680.831.483	1,0%	2,9%
TOTAL BIAYA	1.593.519.365	2,5%	3,0%	1.640.493.659	2,5%	2,9%	1.688.722.295	2,5%	2,9%
PENDAPATAN BERSIH	62.645.666.649	97,5%	3,3%	63.091.913.092	97,5%	0,7%	65.137.594.720	97,5%	3,2%
Biaya Penggantian (<i>Replacement Allowance</i>)	1.735.227.161			1.745.412.892			1.801.531.123		
Imbalan Jasa Pengoperasian	1.252.913.333			1.261.838.262			1.302.751.894		
Imbalan Jasa Pemasaran	168.098.142			157.843.754			163.212.665		
Biaya Perpanjangan HGB	-			-			-		
ARUS KAS BERSIH	59.489.428.013			59.926.818.185			61.870.099.039		

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	Instalasi 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	Kurang Baik
3	Generator Set	2	Unit	S12R - PTA	2004	Jepang	Sistem Pembangkit Listrik	Mitsubishi	1.250 kVA	Mesin Diesel	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Kurang Baik
4	Generator Set	1	Unit	S12H - PTH	2004	Jepang	Sistem Pembangkit Listrik	Mitsubishi	250 kVA	Mesin Diesel	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Kurang Baik
5	Transformator	2	Unit	n/a	2004	Indonesia	Sistem Pembangkit Listrik	Trafindo	2.500 kVA	Tenaga Listrik	Listrik	LVMDP & MVMDP	Lengkap	Kurang Baik
6	Transformator	1	Unit	n/a	2004	Indonesia	Sistem Pembangkit Listrik	Trafindo	2.000 Kva	Tenaga Listrik	Listrik	LVMDP & MVMDP	Lengkap	Kurang Baik
7	Lift Penumpang	2	Unit	n/a	2004	Korea Selatan	Sistem Transportasi Gedung	Hyundai	1.350 Kg	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Kurang Baik
8	Lift Barang	3	Unit	n/a	2004	Korea Selatan	Sistem Transportasi Gedung	Hyundai	1.600 Kg	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Kurang Baik
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	Kurang Baik
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	Kurang Baik
11	<i>Air Conditioning</i>	15	Unit	Beragam	2004	Jepang	Sistem Pendingin	Daikin	2,5 PK	Tenaga Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Kurang Baik
12	<i>Chiller Mall</i>	2	Unit	WSC087	2004	Hongkong	Sistem Pendingin	McQuay	591 TR	Tenaga Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Kurang Baik
13	<i>Chiller MDS</i>	2	Unit	WSC079	2004	Hongkong	Sistem Pendingin	McQuay	280 TR	Tenaga Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Kurang Baik
14	<i>Cooling Tower Mall</i>	2	Unit	SKB – 1060R	2004	Jepang	Sistem Pendingin	Kuken	738,75 TR	Tenaga Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Kurang Baik

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
15	Cooling Tower MDS	2	Unit	SKB – 530 R	2004	Jepang	Sistem Pendingin	Kuken	350 TR	Tenaga Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Kurang Baik
16	Air Handling Unit (AHU)	1	Set	Beragam	2004	n/a	Sistem Pendingin	n/a	Beragam	Tenaga Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Kurang Baik
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	Kurang Baik
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	Kurang Baik
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	Kurang Baik
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	Kurang Baik
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	Kurang Baik
22	Submersible Sewage Pump	3	Unit	Sp 14A - 18	2004	Jepang	Sistem Distribusi Air	Ebara	1,5 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Kurang Baik
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	Kurang Baik
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	Kurang Baik
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	Kurang Baik
26	Booster Pump	3	Unit	IBBS-65F-CI-5	2004	Jepang	Sistem Distribusi Air	Ebara	1,5 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Kurang Baik
27	Grease Trap Pump	2	Unit	80DFJ 53.7	2004	Jepang	Sistem Distribusi Air	Ebara	3,7 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Kurang Baik
28	Deepwell Pump	2	Unit	Sp 14A – 18	2004	Jepang	Sistem Distribusi Air	Ebara	3,7 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Kurang Baik
29	Roof Tank	2	Unit	n/a	2004	n/a	Sistem Distribusi Air	Marifig	45 m ³	n/a	n/a	n/a	Lengkap	Kurang Baik
30	Diesel Pump	1	Unit	IKGR – NL39	2004	Amerika	Sistem Pemadam	Clarke	90 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Kurang Baik
31	Electric Pump	1	Unit	S/N 1 KJ 0073	2004	Amerika	Sistem Pemadam	Western Electric	90 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Kurang Baik

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
32	<i>Jockey Pump</i>	1	Unit	S/N 3 C 78004	2004	Amerika	Sistem Pemadam	Western Electric	7,5 kW	Motor Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Kurang Baik
33	CCTV	1	Set	n/a	2004	n/a	Sistem Keamanan	n/a	n/a	Tenaga Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Kurang Baik
34	<i>Building Automation System</i>	1	Set	n/a	2004	n/a	Sistem Keamanan	n/a	n/a	Tenaga Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Kurang Baik
35	<i>Fire Alarm</i>	1	Set	Beragam	2004	Jepang	Sistem Keamanan	Shinwa	n/a	Tenaga Listrik	Listrik	Panel Kontrol	Lengkap	Kurang Baik

FOTO



**OBJEK PENILAIAN BERADA DI SEBELAH KANAN
JALAN BRIGJEND SLAMET RIYADI**



OBJEK PENILAIAN



DROP OFF LOBBY



ATRIUM UTAMA



PENYEWA ANCHOR



PENYEWA SPECIALTY



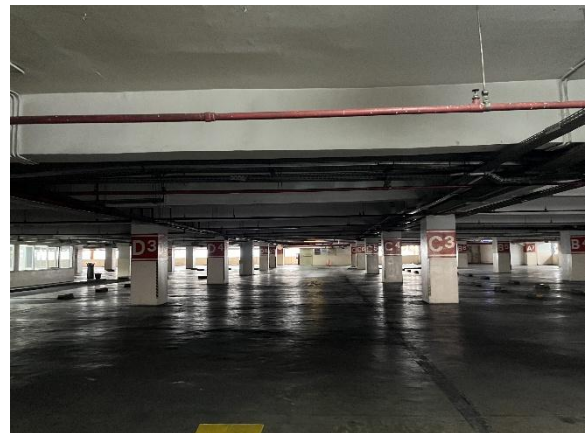
ISLAND



ATM



GUDANG



AREA PARKIR MOBIL



GENERATOR SET



TRANSFORMATOR



CHILLER



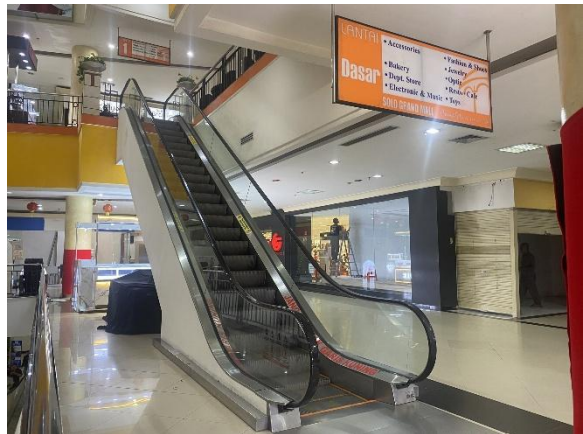
COOLING TOWER



FIRE PUMP



AREA PARKIR MOTOR

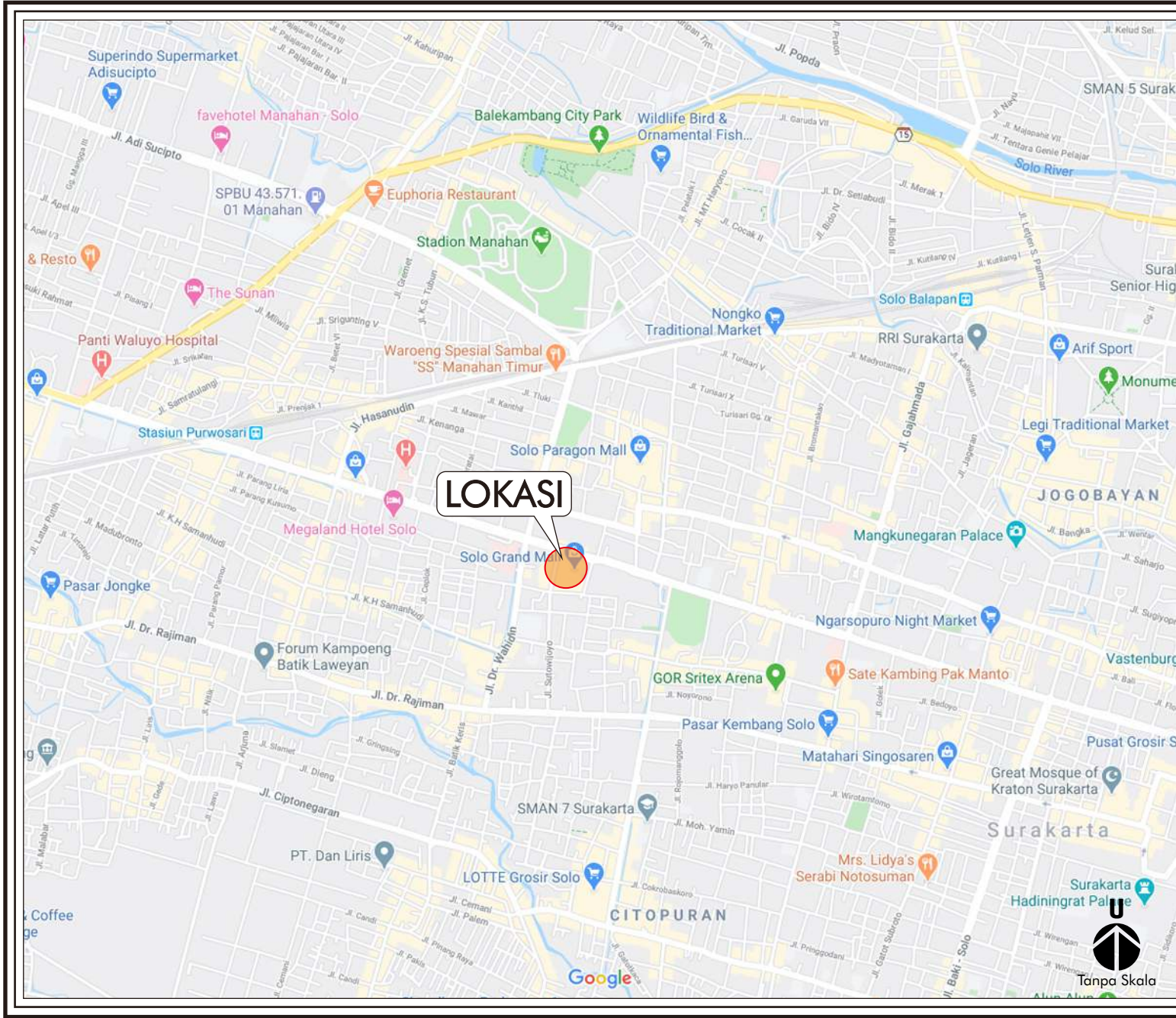


ESCALATOR



TRAVELATOR

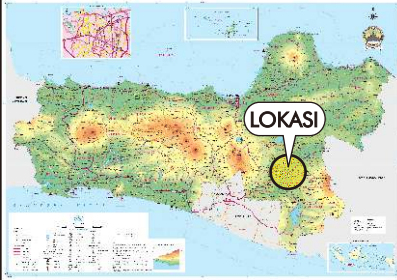
PETA LOKASI



PEMBERI TUGAS :
**DIRE CIPTADANA
 PROPERTI RITEL INDONESIA**

LOKASI :
 Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273,
 Kelurahan Penumpang, Kecamatan Laweyan,
 Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah,
 Indonesia

KETERANGAN :



NAMA : **PETA LOKASI**

SUMBER : Google Map

TANGGAL : 31 Desember 2025 NO : 01

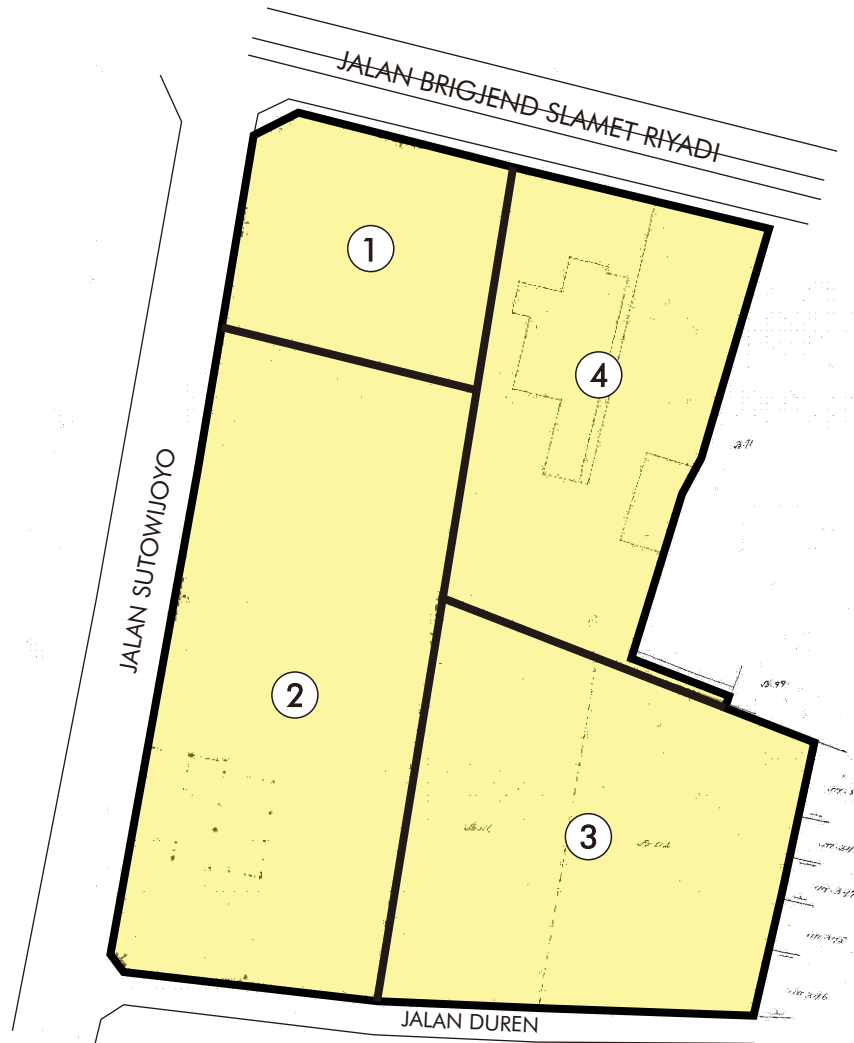


KJPP RHR
 KJPP Rengganis, Hamid & Rekan
 Penilaian Properti & Konsultansi
 Wilayah Kerja Negara Republik Indonesia



Tanpa Skala

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 m²
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 114
Luas: 4.410 m²
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 121
Luas: 3.358 m²
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 135
Luas: 2.696 m²

NAMA : **PETA SERTIPIKAT**

SUMBER : Badan Pertanahan Nasional

TANGGAL : 31 Desember 2025 | NO : 02



KJPP RHR
KJPP Rengganis, Hamid & Rekan
Penilaian Properti & Konsultansi
Wilayah Kerja Negara Republik Indonesia

DENAH BANGUNAN

PEMBERI TUGAS :

**DIRE CIPTADANA
PROPERTI RITEL INDONESIA**

LOKASI :

Jalan Brigjend Slamet Riyadi No. 273,
Kelurahan Penumpang, Kecamatan Laweyan,
Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah,
Indonesia

KETERANGAN :

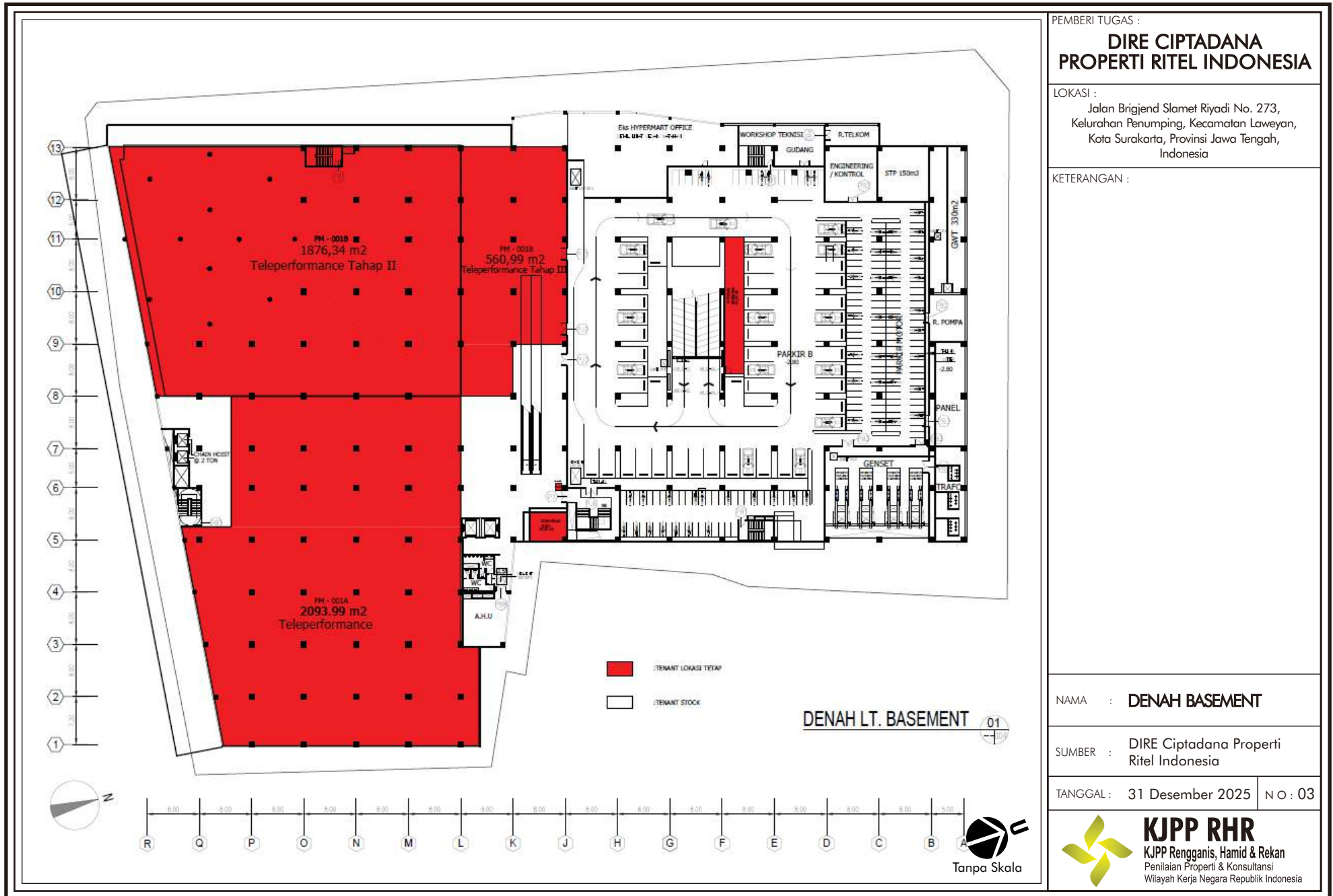
NAMA : **DENAH BASEMENT**

SUMBER : DIRE Ciptadana Properti
Ritel Indonesia

TANGGAL : 31 Desember 2025 N O : 03



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 :

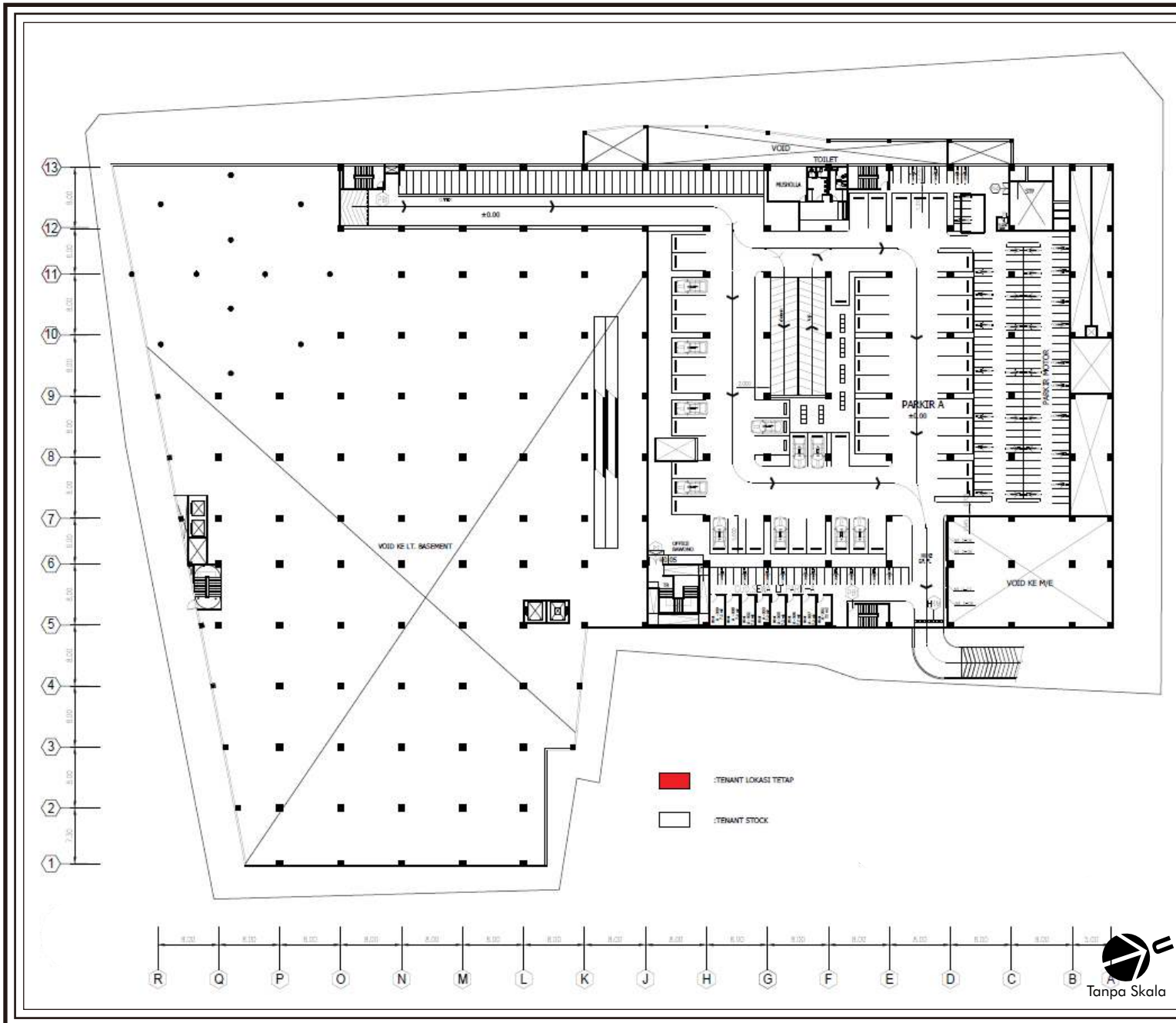
NAMA : **DENAH LANTAI
PARKING A**

SUMBER : DIRE Ciptadana Properti
Ritel Indonesia

TANGGAL : 31 Desember 2025 N O : 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

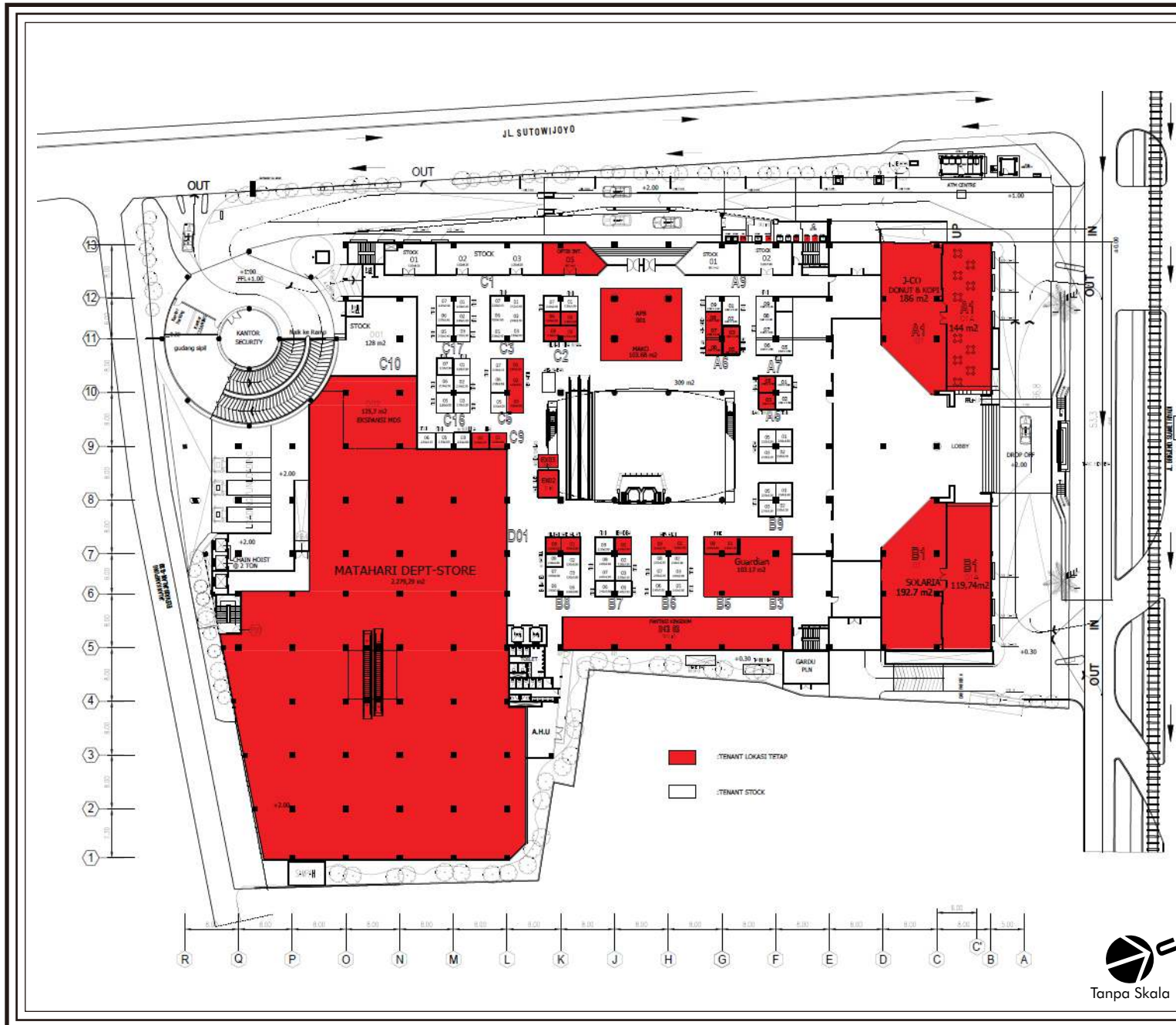
TANGGAL : 31 Desember 2025 N O : 06



KJPP RHR
KJPP Rengganis, Hamid & Rekan
Penilaian Properti & Konsultansi
Wilayah Kerja Negara Republik Indonesia



Tanpa Skala



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 :

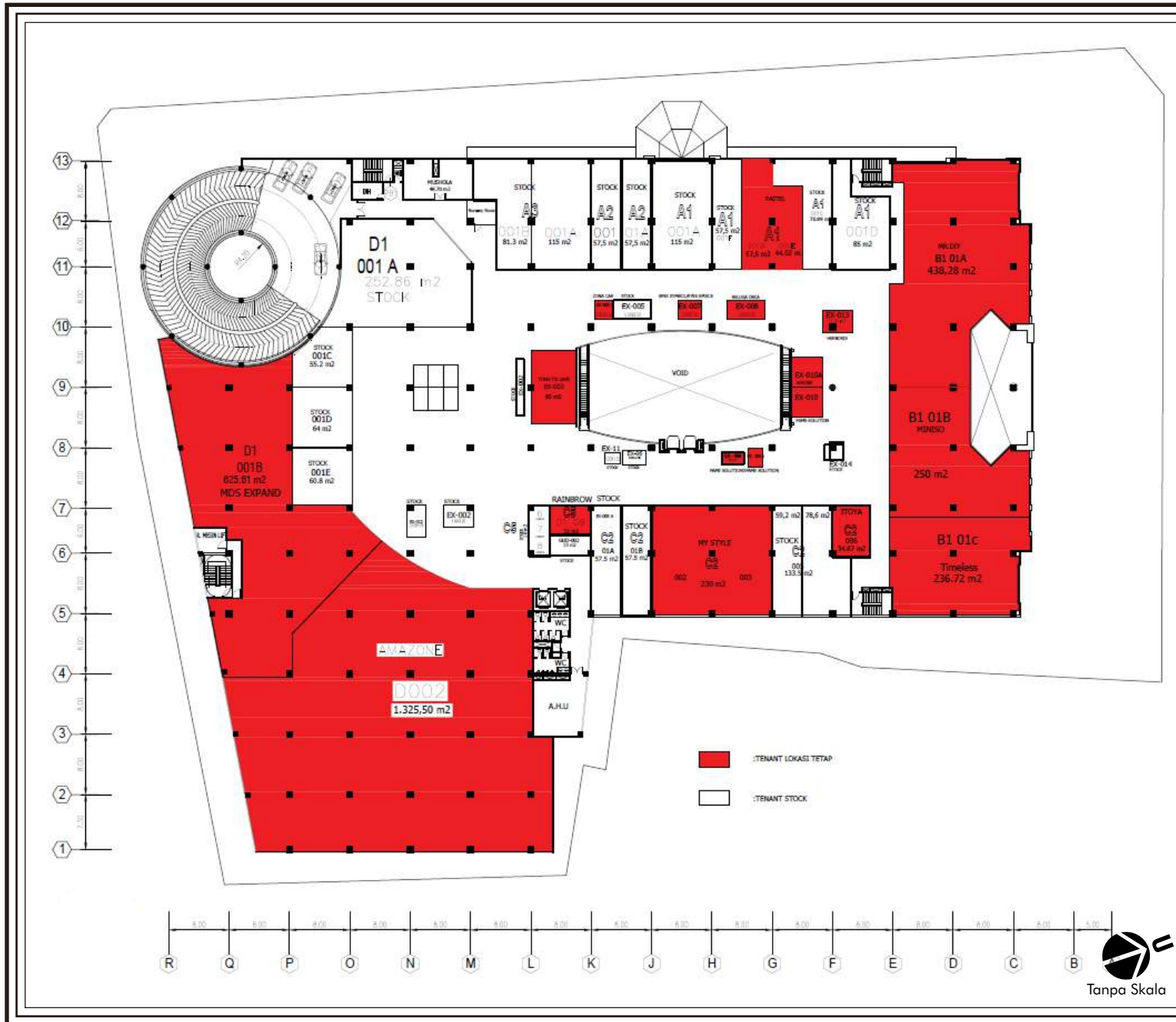
NAMA : DENAH LANTAI 2

SUMBER : DIRE Ciptadana Properti
Ritel Indonesia

TANGGAL : 31 Desember 2025 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 Laweyan,
Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah,
Indonesia

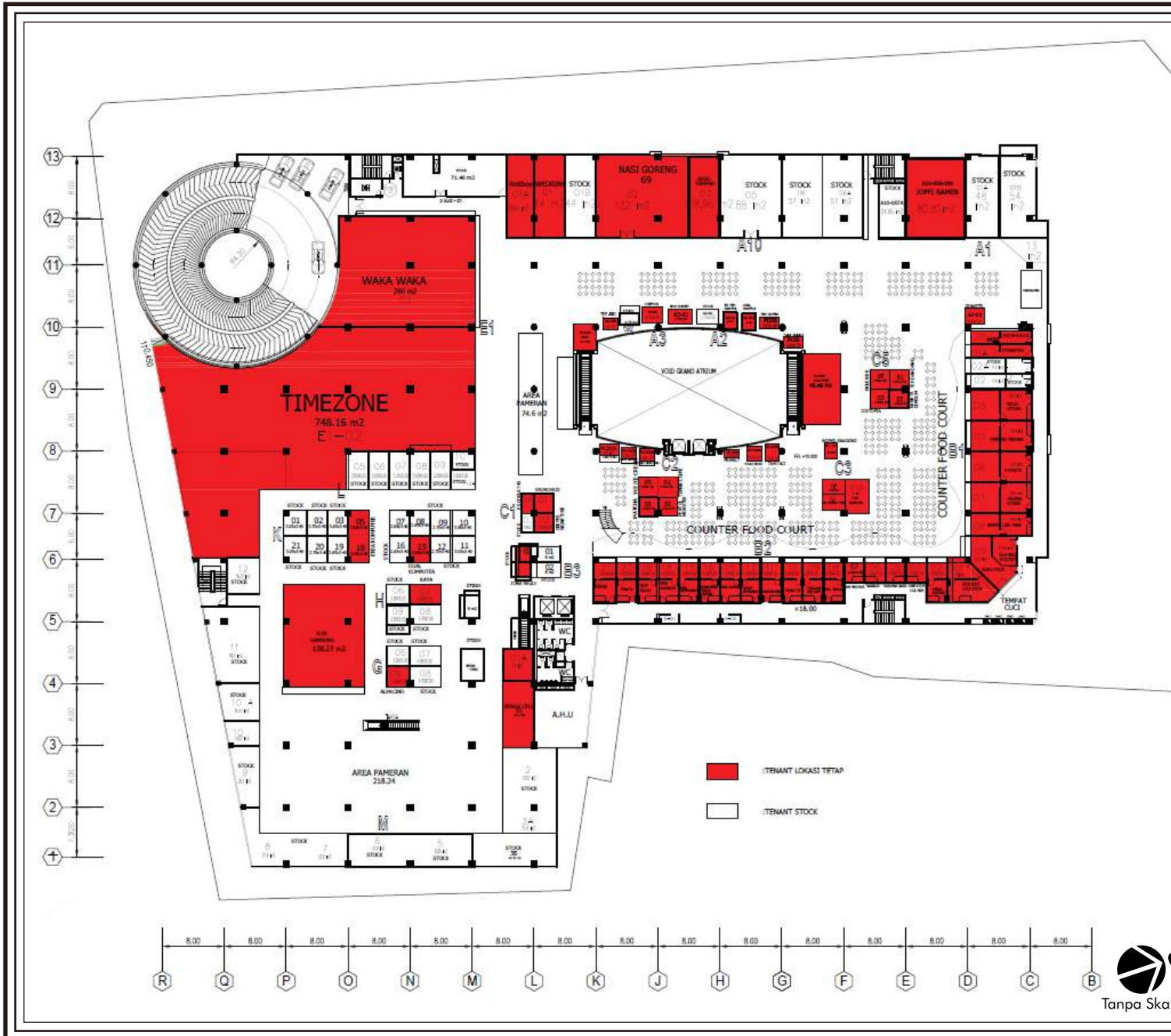
KETERANGAN :

NAMA : **DENAH LANTAI 3**

SUMBER : DIRE Ciptadana Properti
Ritel Indonesia

TANGGAL : 31 Desember 2025 N O : 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 :

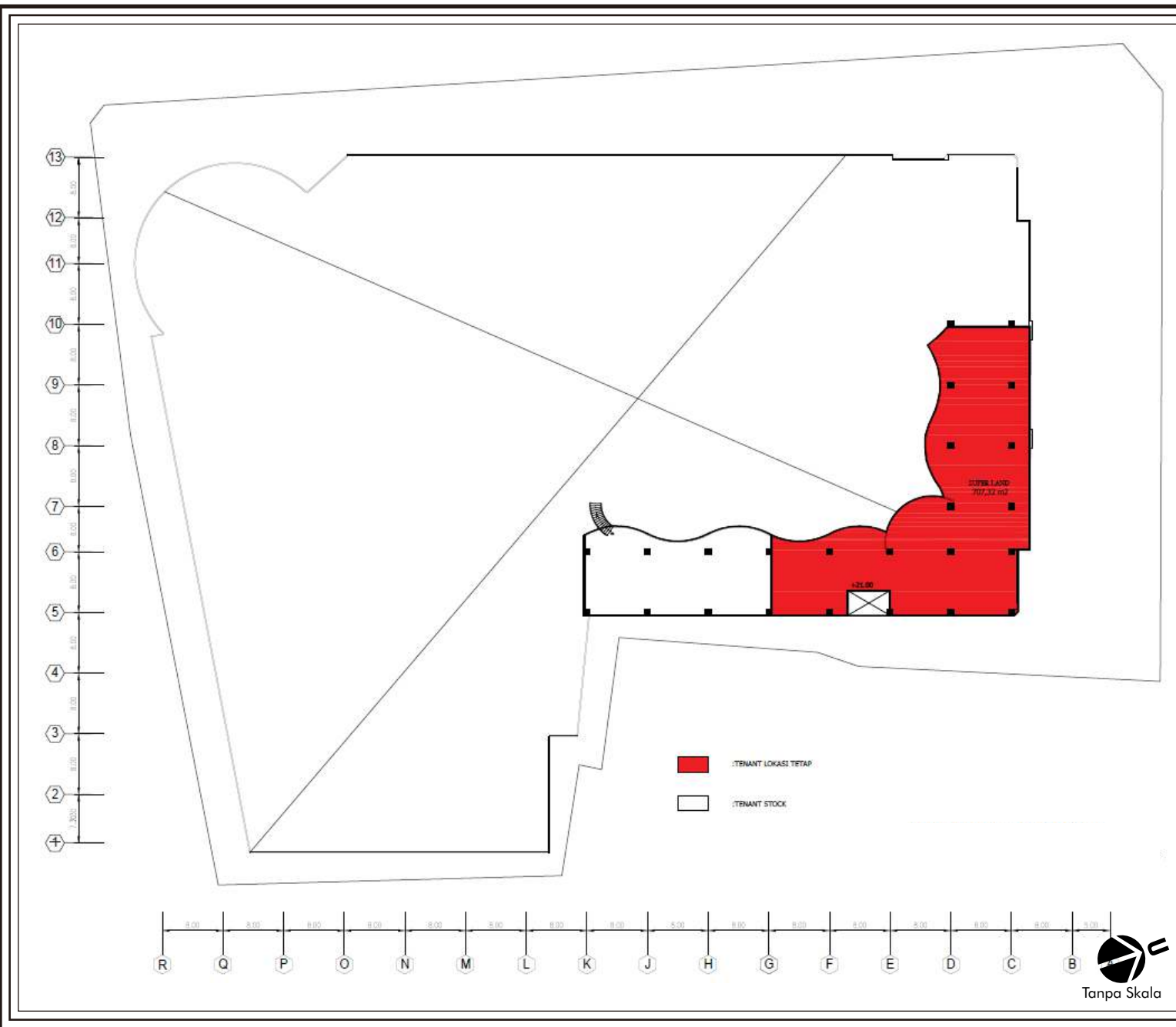
NAMA : **DENAH LANTAI
MEZZANINE**

SUMBER : DIRE Ciptadana Properti
Ritel Indonesia

TANGGAL : 31 Desember 2025 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 Penumping, Kecamatan Laweyan,
 Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah,
 Indonesia

KETERANGAN :

NAMA : **DENAH LANTAI 4**

SUMBER : DIRE Ciptadana Properti
 Ritel Indonesia

TANGGAL : 31 Desember 2025 NO : 11


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 :

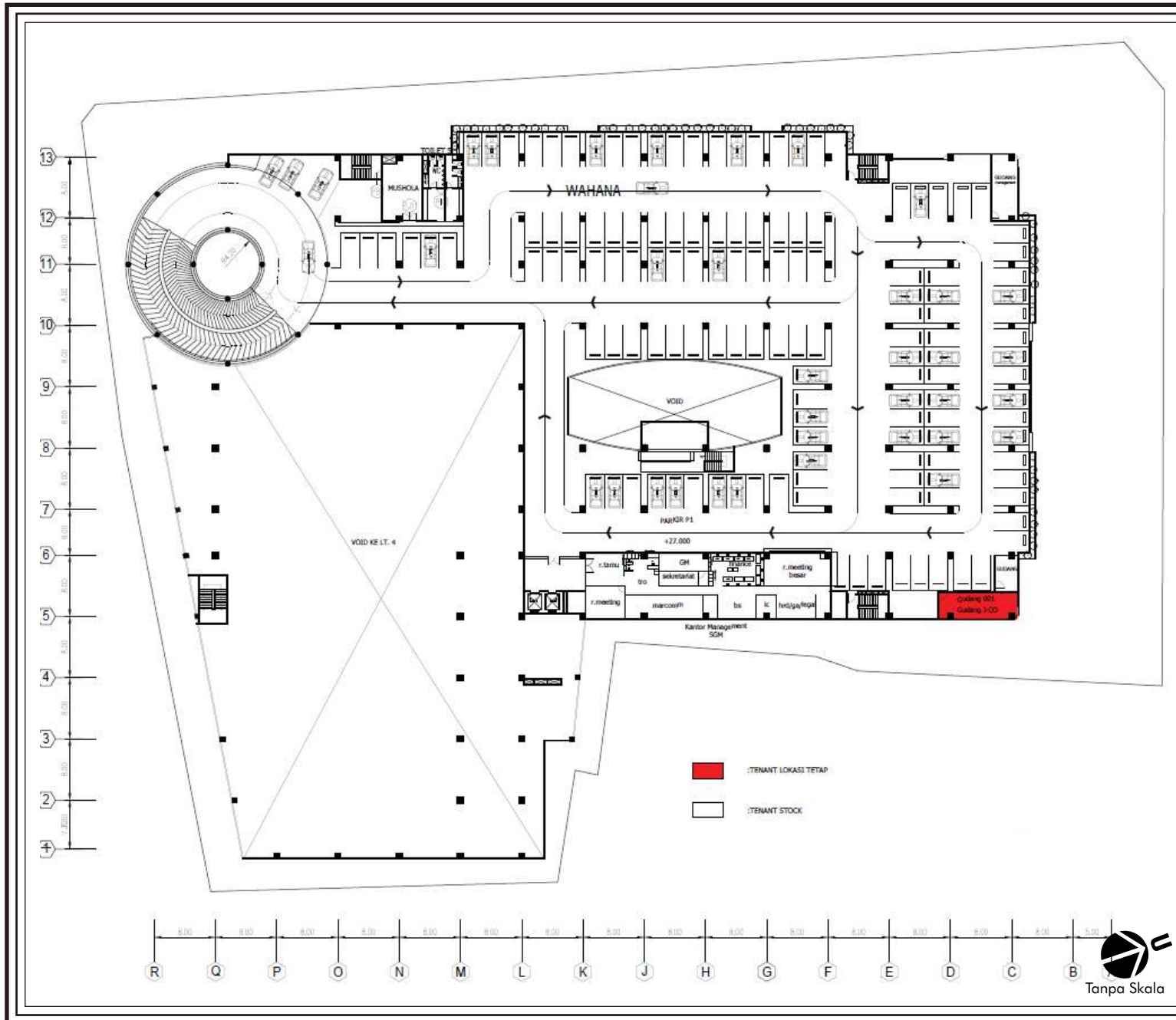
NAMA : **DENAH LANTAI 4A**

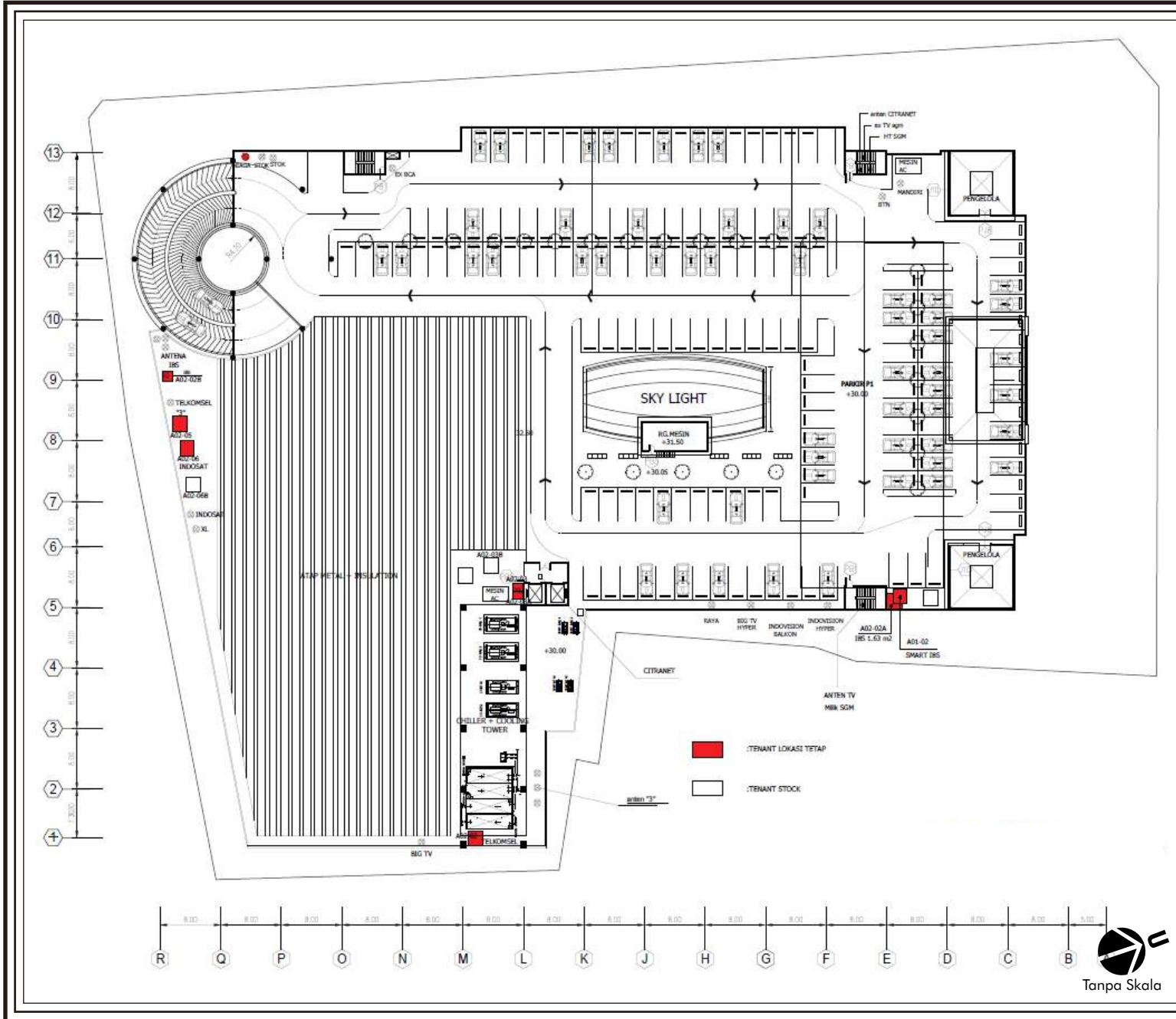
SUMBER : DIRE Ciptadana Properti
Ritel Indonesia

TANGGAL : 31 Desember 2025 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 Penumping, Kecamatan Laweyan,
 Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah,
 Indonesia

KETERANGAN :

NAMA : **DENAH LANTAI 5 (ATAP)**

SUMBER : DIRE Ciptadana Properti
 Ritel Indonesia

TANGGAL : 31 Desember 2025 NO : 13


KJPP RHR
 KJPP Rengganis, Hamid & Rekan
 Penilaian Properti & Konsultansi
 Wilayah Kerja Negara Republik Indonesia



VALIDASI MAPPI



FORMULIR VALIDASI DATA

Jenis Property

Real Property

Ref.No :

DATA PEMOHON

Pernyataan Permohonan Validasi

Nama : Agung Pratama Hidayat
Nomor MAPPI : 22 - P - 11 278
NIPP :
KJPP : Rengganis, Hamid & Rekan
Telepon / Fax : (021) 2168 / 6002

Dengan ini menyatakan bertanggung jawab penuh atas kebenaran data yang divalidasi ini (Data Terlampir)

Hari / Tanggal : Rabu / 09-03-2026

Tanda Tangan

AMB

Jumlah Data

3 (tanah kosong)
4 (pusat perbelanjaan)

OBJEK PENILAIAN

Tanah Kosong

Rumah Tinggal

Ruko/Rukan

Unit Apartemen

Ruang Kantor Strata Title

Gedung Kantor

Hotel

Sport Center

Unit Kios / Toko

Gedung Pusat Perbelanjaan

Tanah Industri

Bangunan Pabrik

Perkebunan

Kehutanan

Pertambangan

Lainnya

Lokasi :

Pusat perbelanjaan Neo Solo Grand Mall,
Jalan Brigjend Slamet Riyadi, No. 273,
Kota Surakarta

Prosedur Pengambilan Data

Primer

Sekunder

Sumber Data

Nama (Person/Institusi)

No Telepon

Terlampir

Terlampir

Atribut Data

Lokasi & Letak/Posisi

Legalitas

Luas / Ukuran

Bentuk

Karakteristik

Spesifikasi

Kondisi

Map / Gambar Situasi

Sifat Data

Transaksi

Penawaran

Informasi

Validator MAPPI tidak bertanggung jawab atas kebenaran dari data-data yang divalidasi, kebenaran data sepenuhnya merupakan tanggung jawab Penilai

Validasi No. : 0585/III/26/Val/Kppm

Sumber data, prosedur pengambilan data telah divalidasi oleh MAPPI

Tanggal : 9 - 3 2026

Nama : Valien Heruandani

No MAPPI : 00-5-01256



pengesahan validator (nama, ttd, stempel, tanggal)

Main Office:

Menara Kuningan 8th Floor

Jalan HR. Rasuna Said Blok X-7 Kav. 5, Jakarta 12940

Phone: +6221 2168 6002, +6221 2168 6003

Email: 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

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

email: 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