



Ciptadana

Ciptadana

ASSET MANAGEMENT

RINGKASAN PROPOSAL INVESTASI

DIRE Ciptadana

Properti Ritel Indonesia

Kode: XCID | Tercatat di BEI

Penambahan Unit Penyertaan Baru — Pembiayaan Renovasi Solo Grand Mall

2026

Semata-mata untuk keperluan diskusi. Bukan penawaran menjual atau ajakan membeli efek.

Ringkasan Eksekutif

Ringkasan peluang investasi

Rp45

Harga Masuk/Unit

diskon 71,2% terhadap NAB

Rp156,10

NAB/Unit (31 Agustus 2026)

dari data NAB terakhir

13,07%

Yield Dividen Maks. 2030

untuk investor baru



Harga Masuk Terdiskon

Rp45/unit vs NAB Rp156,10 (diskon 71,2%) memberi margin of safety yang lebar.



Aset di Lokasi Premium

Solo Grand Mall — mall modern pertama di Solo (2004), lokasi primer Jl. Slamet Riyadi.



Strategi Exit Terstruktur

Horison 4–5 tahun: Renovasi → Revaluasi → Likuidasi, target distribusi ~Rp157/unit.

Profil XCID & Solo Grand Mall

Produk dan aset yang mendasari

31 Agustus 2026

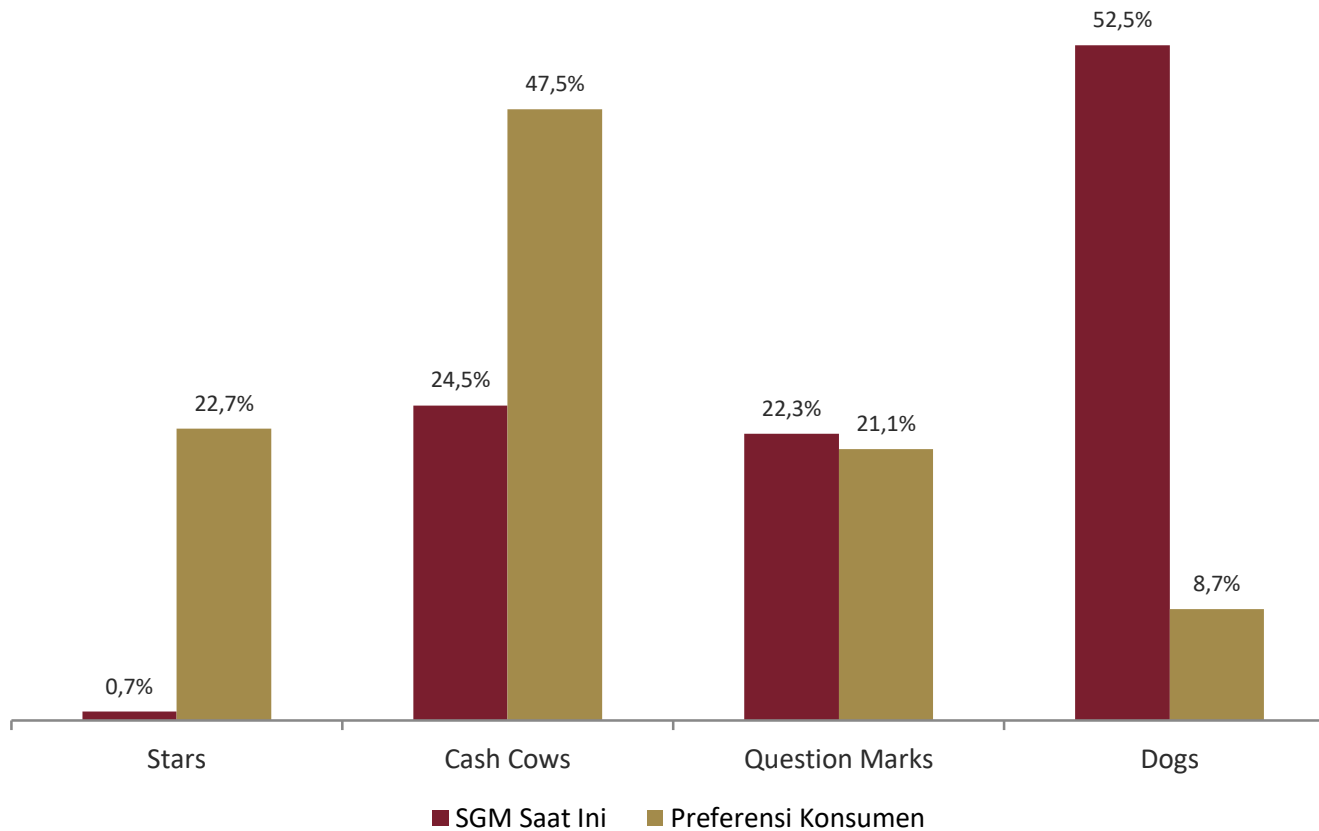
XCID — Profil Produk	
Diluncurkan	29 November 2012 (Tercatat di BEI)
Manajer Investasi	PT Ciptadana Asset Management
Bank Kustodian	Standard Chartered Bank
NAB/Unit	Rp156,10 (31 Agustus 2026)
Total NAB	Rp624,40 miliar
Unit Beredar	4.000.000.000 unit
Imbal Hasil Kumulatif	119,24% sejak peluncuran
Distribusi	Min. 90% laba bersih/tahun

31 Desember 2025

Solo Grand Mall — Fakta Utama	
Lokasi	Jl. Slamet Riyadi, Surakarta
Berdiri	Des 2004 (mall modern pertama)
Bangunan	8 Lantai + Basement + Rooftop
GFA / NLA	59.227 m ² / 26.199 m ²
Tingkat Hunian	79,82% (target 92% pada 2030)
Pengunjung Harian	±7.000 per hari
Appraisal (KJPP RHR)	Rp608,3 miliar
Tenant Utama	Matahari, XXI, Teleperformance

Kesenjangan Pasar & Dasar Renovasi

Bauran tenant — Analisis BCG (Studi Konsumen KJPP RHR)



Mengapa direnovasi?

52,5% tenant SGM tergolong 'Dogs' dibanding hanya 8,7% preferensi konsumen. Kesenjangan ini adalah peluang repositioning yang terukur.

Menggeser bauran ke Cash Cows & Stars menaikkan NOI dan valuasi exit.

Renovasi menargetkan hunian dari ~70% pada 2026 menuju stabil ~94% di 2031.

Ketentuan Penerbitan & Skenario Investor

Penambahan unit baru di harga Rp45/unit — dilusi kepemilikan 21,74%

KETENTUAN PENERBITAN	
Target Modal	Rp50 Miliar
Harga/Unit Baru	Rp45
Unit Baru	1.111.111.100
Unit Beredar Saat Ini	4.000.000.000
Total Pasca-Penerbitan	5.111.111.100
Dilusi Kepemilikan	21,74%
Diskon thd NAB	71,2% (vs Rp156,10)
Distribusi Minimum	90% laba bersih/tahun

ANALISIS SKENARIO INVESTOR

Skenario A — Investor Lama, Tidak Berpartisipasi

Biaya Rata-rata: Rp100 | Yield Dividen 2030: 5,88%

Skenario B — Investor Lama, Berpartisipasi

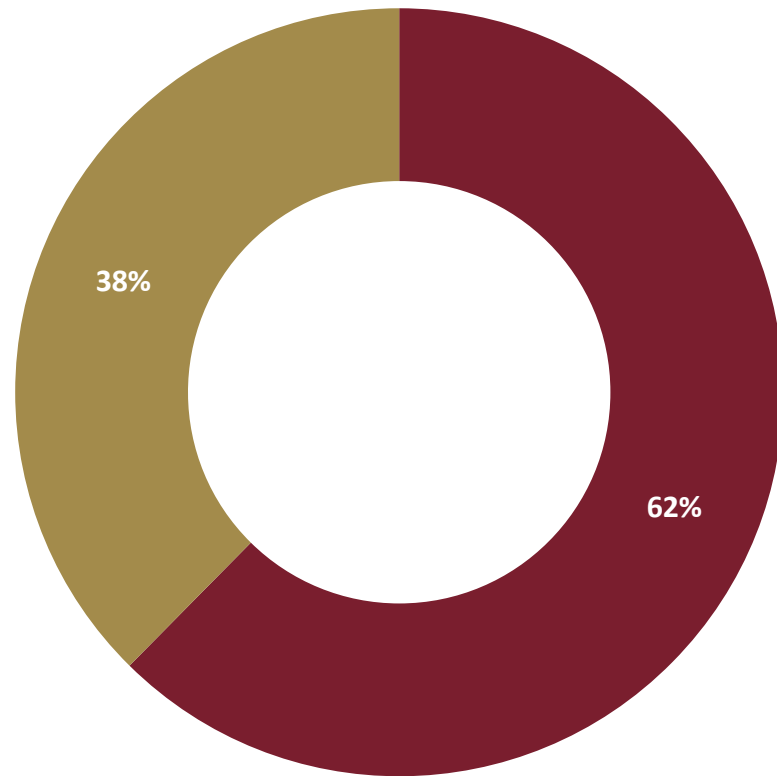
Biaya Rata-rata: Rp88 | Yield Dividen 2030: 6,68%

Skenario C — Investor Baru

Biaya Rata-rata: Rp45 | Yield Dividen 2030: 13,07%

Penggunaan Dana & Rencana Renovasi

Total biaya renovasi ~Rp57,7 M — didanai Rp50,0 M dari penerbitan



■ Arsitektur ~Rp36,0 M ■ MEP~Rp21,7 M

Tampak luar



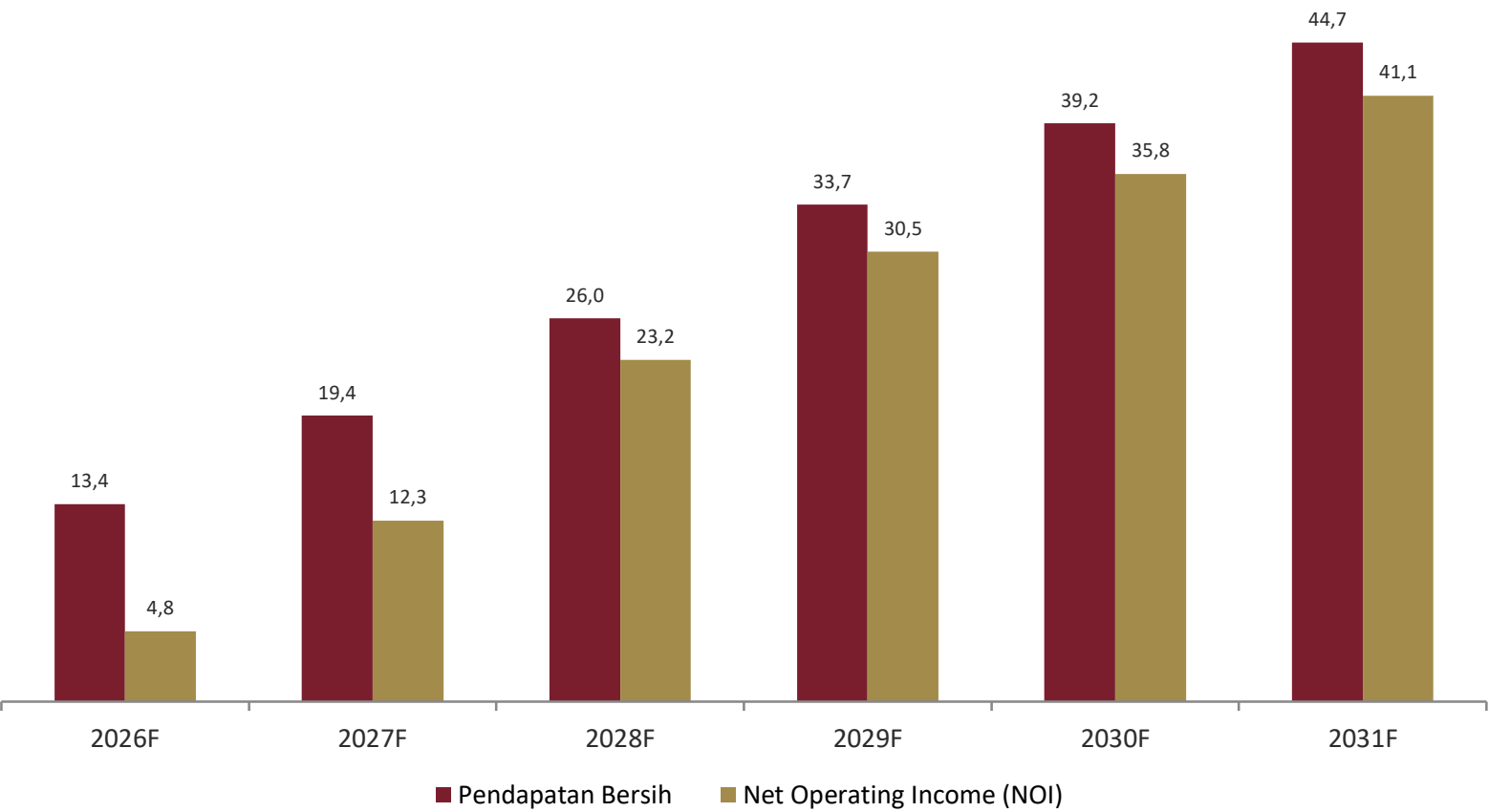
Tampak dalam



- Sekitar 62% atau Rp36,0 miliar digunakan untuk **renovasi arsitektur** yang meliputi: Renovasi plaza outdoor, patung, *grand staircase* dan area semi-outdoor, atrium, eksterior, seluruh koridor, dan toilet.
- Sekitar 38% atau Rp21,7 miliar digunakan untuk biaya **Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP)** yang meliputi: pencahayaan, pendingin, sistem saluran air, serta sistem utilitas atau instalasi teknis penting lainnya.

Proyeksi Keuangan 2026–2031

Pemulihan bertahap seiring renovasi diselesaikan (Rp miliar)



Thn	Net Rev	NOI	Hunian
2026	13,4	4,8	70%
2027	19,4	12,3	75%
2028	26,0	23,2	80%
2029	33,7	30,5	90%
2030	39,2	35,8	92%
2031	44,7	41,1	94%

Proyeksi Imbal Hasil Dividen per Skenario

Yield dividen pasca-penerbitan atas biaya masuk masing-masing investor

Tahun	Div/Unit (Rp)	Skenario C (Investor Baru)	Skenario B (Partisipasi)	Skenario A (Tidak Ikut)
2026F	0,41	0,90%	0,46%	0,41%
2027F	1,84	4,10%	2,09%	1,84%
2028F	3,62	8,04%	4,11%	3,62%
2029F	4,92	10,93%	5,59%	4,92%
2030F	5,88	13,07%	6,68%	5,88%

Skenario C (investor baru pada Rp45) menikmati yield tertinggi 13,07% pada 2030 karena biaya masuk yang jauh lebih rendah.

Strategi Exit: Renovasi, Revaluasi & Likuidasi

Exit terstruktur 4–5 tahun yang memberikan nilai akhir bagi seluruh pemegang unit



Simulasi Distribusi Exit — Liquidation Waterfall

Base case: $NOI\ 2031 \times 20,23\times$ (rata-rata NOI multiple 2013–2019)

Waterfall (Rp Juta)	
Harga Jual SGM — Base ($NOI\ 2031 \times 20,23\times$)	832.208
(–) Advisory & biaya transaksi (2,0%)	(16.644)
(–) PPh Final (2,5%, PP 34/2016)	(20.805)
(+) Aset lancar bersih (29.520 – 20.361)	9.159
= Dana Bersih yang Didistribusikan	≈ 803.917
÷ Total Unit Beredar (pasca-penerbitan)	5,111 miliar
= Estimasi Distribusi per Unit	Rp157/unit

Rp45

Harga masuk / unit

Rp157

Distribusi exit / unit (base)

Rp17

Dividen kumulatif 2026–2030

Skenario NOI multiple:

Konservatif 15,00× → Rp117

Base 20,23× → Rp157

Optimis 25,00× → Rp194

Faktor Risiko

Pertimbangan utama untuk uji tuntas pemegang unit



Risiko Hunian / Tenant

RISIKO Tenant utama mengosongkan SGM atau gagal perpanjang.



Risiko Dilusi

RISIKO Pemegang unit lama yang tidak ikut mengalami penurunan porsi.



Risiko Pelaksanaan Renovasi

RISIKO Keterlambatan, pembengkakan biaya, gangguan konstruksi.



Risiko Regulasi & Kepatuhan

RISIKO Perubahan regulasi OJK/pajak yang memengaruhi distribusi.



Risiko Pasar & Ekonomi

RISIKO Perlambatan makro, suku bunga, e-commerce.



Risiko Pelaksanaan Exit

RISIKO Pembeli strategis tidak ditemukan pada harga/waktu target.

Skema Penawaran Unit Penyertaan Baru

First-come-first-serve, tanpa pembeli siaga — realisasi penerbitan bergantung pada minat yang terkumpul

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

1 Pemesanan First-Come-First-Serve

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

2 Tanpa Pembeli Siaga (Non-Underwritten)

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

3 Transparansi Minat (H-7)

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

4 Gerbang Keputusan (Go / No-Go)

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

Alur & Jadwal Penawaran Unit Baru (RUPUP II)

Dari persetujuan RUPUP II hingga pencatatan di BEI — dengan gerbang keputusan berbasis minat



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



Ciptadana



Ciptadana

ASSET MANAGEMENT

Terima Kasih

Untuk informasi lebih lanjut, silakan hubungi:

Perusahaan

PT Ciptadana Asset Management

Alamat

Plaza Asia Office Park Unit 2, Jl. Jend. Sudirman Kav. 59, Jakarta Selatan
12190

Telepon

(+62 21) 2557 4883

Email

cam@ciptadana.com

Website

www.ciptadana-am.com

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