

Tanggal Efektif
Tanggal Mulai Penawaran
Tanggal Pembagian Hasil Investasi
Tanggal Pencatatan Pada BEI

6 Maret 2018
19 Maret 2018
(keterangan lebih lanjut mohon merujuk pada Bab I Prospektus ini)

OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK") 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.

PEMBAHARUAN PROSPEKTUS DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE (selanjutnya disebut ("**DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE**") adalah Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal beserta peraturan pelaksanaannya.

DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE bertujuan untuk melakukan Investasi jangka panjang utamanya dalam portofolio Aset Real Estate terkait dengan properti berupa apartemen, yang dapat memberikan imbal hasil yang stabil dan berkesinambungan serta pertumbuhan pokok investasi.

DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE akan melakukan investasi dengan komposisi portofolio investasi minimum 80% (delapan puluh persen) dari Nilai Aktiva Bersih pada Aset Real Estat; dan maksimum 20% (dua puluh persen) dari Nilai Aktiva Bersih pada Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat, Instrumen Pasar Uang atau Portofolio Efek yang diterbitkan di dalam negeri dan/atau instrumen keuangan lain yang memperoleh penetapan OJK sebagai Efek.

Manajer Investasi dapat mengalokasikan maksimum 20% (dua puluh persen) dari Nilai Aktiva Bersih pada kas atau setara kas dalam DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

(Pengertian atas Aset Real Estat dapat dilihat pada Bab I mengenai Istilah dan Definisi).

PENAWARAN UMUM DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

PT Reliance Manajer Investasi selaku Manajer Investasi melakukan Penawaran Umum atas Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dengan jumlah sekurang-kurangnya 50.000.000 (lima puluh juta) Unit Penyertaan sampai dengan jumlah sebanyak-banyaknya 300.000.000 (tiga ratus juta) Unit Penyertaan pada Masa Penawaran.

Setiap Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE ditawarkan dengan harga sama dengan Nilai Aktiva Bersih awal sebesar Rp 1.000,- (seribu Rupiah) per Unit Penyertaan pada Masa Penawaran yang pertama kali.

Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE akan dicatitkan di Bursa Efek.

Pemegang Unit Penyertaan tidak dapat melakukan penjualan kembali atas Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang dimilikinya pada Tanggal Penjualan Kembali. Dalam hal DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dicatitkan di Bursa Efek Pemegang Unit Penyertaan hanya dapat melakukan pembelian dan penjualan sebagian atau seluruh atas Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang dimilikinya setiap Hari Bursa melalui mekanisme perdagangan efek di Bursa Efek sesuai ketentuan-ketentuan Bursa Efek dan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.

Pemegang Unit Penyertaan tidak dikenakan biaya penjualan kembali Unit Penyertaan namun dikenakan biaya pembelian Unit Penyertaan maksimum 1% (satu persen) dari nilai transaksi pembelian Unit Penyertaan yang dikenakan pada saat Pemegang Unit Penyertaan melakukan pembelian Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE. Uraian lengkap mengenai biaya-biaya dapat dilihat pada Bab XXVI Prospektus. Dalam hal DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dicatitkan di Bursa Efek, Pemegang Unit Penyertaan dikenakan biaya transaksi Unit Penyertaan di Bursa Efek sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku pada Bursa Efek dan pada masing-masing Pemegang Rekening tempat Pemegang Unit Penyertaan membuka rekening.

MANAJER INVESTASI

Reliance
Manajer Investasi

PT RELIANCE MANAJER INVESTASI

Menara Batavia Lantai 27
Jalan KH. Mas Mansyur Kav.126, Jakarta Pusat
Telepon : (62-21) 5793 0010
Faksimili : (62-21) 5793 0008

BANK KUSTODIAN

 **DBS**

PT Bank DBS Indonesia

DBS Bank Tower, Lantai 33
Ciputra World 1
Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 3-5
Jakarta 12940
Telp. (62-21) 2988 5000
Fax. (62-21) 2988 4299 / 2988 4804

SEBELUM ANDA MEMUTUSKAN UNTUK MEMBELI UNIT PENYERTAAN INI ANDA HARUS TERLEBIH DAHULU MEMPELAJARI ISI PROSPEKTUS INI KHUSUSNYA PADA BAGIAN MANAJER INVESTASI (BAB XXII), TUJUAN DAN KEBIJAKAN INVESTASI (BAB V), ASET REAL ESTAT DAN ASET YANG BERKAITAN DENGAN REAL ESTAT DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE (BAB VI) DAN FAKTOR-FAKTOR RISIKO (BAB IX) PROSPEKTUS.

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 28 Agustus 2025

**BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NO. 21 TAHUN 2011
TENTANG OTORITAS JASA KEUANGAN
("UNDANG-UNDANG OJK")**

Dengan berlakunya Undang-Undang OJK, sejak tanggal 31 Desember 2012 fungsi, tugas dan wewenang pengaturan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal telah beralih dari BAPEPAM dan LK kepada Otoritas Jasa Keuangan, sehingga semua rujukan kepada kewenangan BAPEPAM dan LK dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, menjadi kepada Otoritas Jasa Keuangan.

UNTUK DIPERHATIKAN: DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE TIDAK TERMASUK PRODUK INVESTASI DENGAN PROGRAM PENJAMINAN. SEBELUM MEMBELI UNIT PENYERTAAN, CALON INVESTOR HARUS TERLEBIH DAHULU MEMPELAJARI DAN MEMAHAMI PROSPEKTUS DAN DOKUMEN PENAWARAN LAINNYA. ISI DARI PROSPEKTUS DAN DOKUMEN PENAWARAN LAINNYA BUKANLAH SUATU SARAN BAIK DARI SISI BISNIS, HUKUM MAUPUN PAJAK. OLEH KARENA ITU, CALON PEMEGANG UNIT PENYERTAAN DISARANKAN UNTUK MEMINTA PERTIMBANGAN ATAU NASEHAT DARI PIHAK-PIHAK YANG BERKOMPETEN SEHUBUNGAN DENGAN INVESTASI DALAM DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE. CALON PEMEGANG UNIT PENYERTAAN HARUS MENYADARI BAHWA TERDAPAT KEMUNGKINAN PEMEGANG UNIT PENYERTAAN AKAN MENANGGUNG RISIKO SEHUBUNGAN DENGAN UNIT PENYERTAAN 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, PAJAK, MAUPUN ASPEK LAIN YANG RELEVAN.

PERKIRAAN YANG TERDAPAT DALAM PROSPEKTUS YANG MENUNJUKKAN INDIKASI HASIL INVESTASI DARI DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, BILA ADA, HANYALAH PERKIRAAN DAN TIDAK ADA KEPASTIAN ATAU JAMINAN BAHWA PEMEGANG UNIT PENYERTAAN AKAN MEMPEROLEH HASIL INVESTASI YANG SAMA DI MASA YANG AKAN DATANG, DAN INDIKASI INI BUKAN MERUPAKAN JANJI ATAU JAMINAN DARI MANAJER INVESTASI ATAS TARGET HASIL INVESTASI MAUPUN POTENSI HASIL INVESTASI, BILA ADA, YANG AKAN DIPEROLEH OLEH CALON PEMEGANG UNIT PENYERTAAN. PERKIRAAN TERSEBUT AKAN DAPAT BERUBAH SEBAGAI AKIBAT DARI BERBAGAI FAKTOR, TERMASUK ANTARA LAIN FAKTOR-FAKTOR YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM BAB IX MENGENAI FAKTOR-FAKTOR RISIKO UTAMA

DAFTAR ISI

I.	ISTILAH DAN DEFINISI	1
II.	RINGKASAN UMUM	10
III.	INFORMASI MENGENAI DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.....	15
IV.	STRUKTUR DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.....	18
V.	TUJUAN DAN KEBIJAKAN INVESTASI.....	19
VI.	ASET REAL ESTAT DAN ASET YANG BERKAITAN DENGAN REAL ESTAT DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.....	24
VII.	PERKIRAAN PROYEKSI KINERJA	34
VIII.	METODE PENILAIAN DAN PENGUMUMAN PENILAIAN ASET REAL ESTAT DAN ASET YANG BERKAITAN DENGAN REAL ESTAT.....	36
IX.	FAKTOR-FAKTOR RISIKO.....	37
X.	HAK-HAK PEMEGANG UNIT PENYERTAAN.....	41
XI.	PERSYARATAN DAN TATA CARA PEMBELIAN UNIT PENYERTAAN	42
XII.	PERSYARATAN DAN TATA CARA PENJUALAN KEMBALI UNIT PENYERTAAN.....	44
XIII.	PELUNASAN UNIT PENYERTAAN PADA TANGGAL PELUNASAN.....	46
XIV.	PENCATATAN PENGALIHAN KEPEMILIKAN ATAS UNIT PENYERTAAN	47
XV.	SKEMA PEMBELIAN DAN PENJUALAN KEMBALI UNIT PENYERTAAN.....	49
XVI.	RAPAT UMUM PEMEGANG UNIT PENYERTAAN (RUPUP)	50
XVII.	PEMBUBARAN DAN LIKUIDASI DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.....	55
XVIII.	TAHUN BUKU, LAPORAN TAHUNAN DAN LAPORAN KEUANGAN TAHUNAN	58
XIX.	PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN DOKUMEN-DOKUMEN YANG TERKAIT	59
XX.	PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG TERKAIT	60
XXI.	PERPAJAKAN	61
XXII.	INFORMASI MENGENAI MANAJER INVESTASI.....	63
XXIII.	INFORMASI MENGENAI BANK KUSTODIAN.....	64
XXIV.	INFORMASI MENGENAI SPC	66
XXV.	INFORMASI MENGENAI MANAJER PROPERTI	68
XXVI.	ALOKASI BIAYA.....	69
XXVII.	PENDAPAT DARI SEGI HUKUM.....	71
XXVIII.	PENDAPAT PENILAI.....	72
XXIX.	INFORMASI MENGENAI PENILAI	73
XXX.	INFORMASI MENGENAI PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL LAINNYA.....	74
XXXI.	PENYELESAIAN PENGADUAN PEMEGANG UNIT PENYERTAAN.....	75
XXXII.	PENYELESAIAN SENGKETA.....	76
XXXIII.	PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR-FORMULIR BERKAITAN DENGAN PEMBELIAN UNIT PENYERTAAN.....	77
XXXIV.	INFORMASI LAPORAN KEUANGAN	78

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 1 (satu) pihak dengan pegawai, Direktur, atau Komisaris dari pihak tersebut;
- c. Hubungan antara 2 (dua) perusahaan di mana terdapat 1 (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 AGEN PENJUAL

Agen Penjual adalah pihak lain yang melakukan Penawaran Umum Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE berdasarkan kerjasama dengan Manajer Investasi. Dalam hal pihak lain tersebut merupakan pihak di dalam negeri, pihak tersebut wajib merupakan Agen Penjual Efek Reksa Dana sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 39/POJK.04/2014 tanggal 30 Desember 2014 perihal Agen Penjual Efek Reksa Dana, beserta penjelasannya dan perubahan-perubahannya serta penggantinya yang mungkin ada di kemudian hari.

1.3 AKUNTAN

Akuntan adalah akuntan publik yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan.

1.4 ASET REAL ESTAT

Aset Real Estat adalah Kekayaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dalam bentuk satuan Rumah Susun dengan hak kepemilikan berupa Hak Atas Satuan Rumah Susun, secara langsung atau melalui SPC, sebagaimana dirinci dalam Bab VI Prospektus.

1.5 ASET YANG BERKAITAN DENGAN REAL ESTAT

Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat adalah Kekayaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE pada Aset Real Estat dengan menggunakan SPC tidak termasuk dalam pengertian Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat.

1.6 BANK KUSTODIAN

Bank Kustodian adalah Bank Umum yang telah mendapat persetujuan Otoritas Jasa Keuangan untuk menyelenggarakan kegiatan usaha sebagai Kustodian.

1.7 BAPEPAM dan LK

BAPEPAM dan LK adalah lembaga yang melakukan pembinaan, pengaturan, dan pengawasan sehari-hari kegiatan Pasar Modal sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Pasar Modal.

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan ("Undang-undang OJK"), sejak tanggal 31 Desember 2012 fungsi, tugas dan wewenang pengaturan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal telah beralih dari BAPEPAM dan LK kepada Otoritas Jasa Keuangan, sehingga semua rujukan kepada kewenangan BAPEPAM dan LK dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, menjadi kepada Otoritas Jasa Keuangan.

1.8 BUKTI KEPEMILIKAN UNIT PENYERTAAN

Berarti bukti kepesertaan Pemegang Unit Penyertaan dalam DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yaitu Surat Konfirmasi Transaksi Unit Penyertaan yang berlaku sebagai bukti kepemilikan Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat.

1.9 BURSA EFEK

Bursa Efek adalah PT Bursa Efek Indonesia.

1.10 DAFTAR PEMEGANG UNIT PENYERTAAN

Berarti daftar yang memuat keterangan tentang kepemilikan Unit Penyertaan oleh Pemegang Unit Penyertaan, yang dibuat dan disimpan oleh Bank Kustodian, yang menjadi dasar bagi Manajer Investasi dan Bank Kustodian untuk melaksanakan pembayaran dan hak-hak lainnya berdasarkan Kontrak.

Dalam hal Unit Penyertaan dicatatkan pada Bursa Efek, daftar Pemegang Unit Penyertaan 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. Daftar Pemegang Unit Penyertaan menjadi dasar bagi Manajer Investasi dan Bank Kustodian untuk melaksanakan pembayaran dan hak-hak lainnya berdasarkan Kontrak dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.

1.11 DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF (DIRE KIK)

Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (DIRE KIK) adalah wadah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berdasarkan Undang-Undang Pasar Modal beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 64/POJK.04/2017 tanggal 21 Desember 2017, yang dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk selanjutnya diinvestasikan pada Aset Real Estat dan/atau Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dan/atau kas dan setara kas.

1.12 DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

DIRE Reliance CENTRO CITY RESIDENCE adalah Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana termaktub dalam akta Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence Nomor 34 tanggal 23 Oktober 2017 *jis.* akta Addendum Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence Nomor 29 tanggal 24 November 2017, akta Addendum I Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence Nomor 39 tanggal 31 Januari 2018, akta Addendum II Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence Nomor 06 tanggal 6 Februari 2018 dan akta Addendum III Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence Nomor 05 tanggal 14 November 2019, kelimanya dibuat dihadapan Rudy Siswanto, S.H., notaris di Jakarta, serta akta Addendum IV Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence Nomor 30 tanggal 27 Agustus 2025, dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., notaris di Jakarta, antara PT Reliance Manajer Investasi sebagai Manajer Investasi dan PT Bank DBS Indonesia sebagai Bank Kustodian.

Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE akan ditawarkan secara Penawaran Umum.

1.13 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 derivatif dari Efek.

1.14 FORMULIR PEMBELIAN UNIT PENYERTAAN

Formulir Pembelian Unit Penyertaan adalah formulir yang dipakai oleh calon pembeli untuk membeli Unit Penyertaan yang diisi, ditandatangani dan diajukan oleh calon pembeli kepada Manajer Investasi, Agen Penjual yang ditunjuk oleh Manajer Investasi (jika ada) pada Masa Penawaran.

1.15 FORMULIR PROFIL PEMODAL

Formulir Profil Pemodal adalah formulir yang harus diisi oleh Pemegang Unit Penyertaan mengenai data dan informasi mengenai profil risiko Pemodal DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE sebelum melakukan pembelian Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang pertama kali.

1.16 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.

1.17 HARI KALENDER

Hari Kalender adalah setiap hari dalam satu tahun sesuai dengan Kalender Gregorius tanpa terkecuali termasuk hari Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah.

1.18 HARI KERJA

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

1.19 HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah hak atas kepemilikan satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

1.20 INSTRUMEN PASAR UANG

Instrumen Pasar Uang adalah instrumen yang ditransaksikan di pasar uang, yang meliputi instrumen yang diterbitkan dengan jangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun, instrumen yang akan jatuh tempo dalam waktu 1 (satu) tahun, sertifikat deposito dan instrumen lain yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, termasuk yang tidak bertentangan dengan prinsip Syariah.

1.21 KEKAYAAN DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

Kekayaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE adalah kekayaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE berupa Aset Real Estat dan/atau Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dan/atau Instrumen Pasar Uang atau portofolio Efek yang diterbitkan di dalam negeri dan/atau instrumen keuangan lain yang memperoleh penetapan OJK sebagai Efek dan/atau kas atau setara kas sebagaimana dimaksud dalam Bab VI Prospektus.

1.22 KETENTUAN KERAHASIAAN DAN KEAMANAN DATA DAN/ATAU INFORMASI PRIBADI KONSUMEN

Ketentuan Kerahasiaan Dan Keamanan Data Dan/Atau Informasi Pribadi Konsumen adalah ketentuan-ketentuan mengenai kerahasiaan dan keamanan data dan/atau informasi pribadi konsumen sebagaimana diatur dalam POJK tentang Perlindungan Konsumen dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14/SEOJK.07/2014 tanggal 20 Agustus 2014 tentang Kerahasiaan Dan Keamanan Data Dan/Atau Informasi Pribadi Konsumen, beserta penjelasannya, dan perubahan-perubahannya dan penggantinya yang mungkin ada di kemudian hari.

1.23 KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

Kontrak Investasi Kolektif adalah kontrak antara Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang mengikat Pemegang Unit Penyertaan berdasarkan Undang-Undang Pasar Modal beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya, di mana Manajer Investasi diberi wewenang untuk mengelola portofolio investasi kolektif dan Bank Kustodian diberi wewenang untuk melaksanakan penitipan kolektif.

1.24 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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.

1.25 MANAJER INVESTASI

Manajer Investasi adalah Pihak yang telah mendapatkan izin usaha dari Otoritas Jasa Keuangan sebagai Manajer Investasi untuk melakukan kegiatan usaha mengelola Kekayaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE untuk para Pemegang Unit Penyertaan.

Manajer Investasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE adalah PT Reliance Manajer

Investasi

1.26 MASA PENAWARAN

Masa Penawaran adalah masa di mana Manajer Investasi akan melakukan Penawaran Umum dan menjual Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE kepada masyarakat dengan melakukan Penawaran Umum atas Unit Penyertaan yang tanggal dan jangka waktunya akan ditentukan oleh Manajer Investasi. Masa Penawaran dapat dilakukan beberapa kali oleh Manajer Investasi sesuai dengan rencana investasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dengan tetap memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1.27 NILAI AKTIVA BERSIH (NAB)

Nilai Aktiva Bersih (NAB) adalah nilai pasar yang wajar dari suatu Efek dan kekayaan lain dari DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dikurangi seluruh kewajiban.

1.28 NILAI DIVESTASI

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

1.29 OTORITAS JASA KEUANGAN (OJK)

Otoritas Jasa Keuangan (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.

1.30 PASAR UANG

Pasar Uang adalah bagian dari sistem keuangan yang bersangkutan dengan kegiatan perdagangan, pinjam meminjam atau pendanaan berjangka pendek sampai dengan 1 (satu) tahun dalam mata uang Rupiah yang berperan dalam transmisi kebijakan moneter, pencapaian stabilitas sistem keuangan dan kelancaran sistem pembayaran.

1.31 PEMEGANG UNIT PENYERTAAN

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

1.32 PEMEGANG REKENING

Berarti partisipan pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian yang membuka Sub Rekening Efek atas nama Pemegang Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, di mana Pemegang Rekening bertindak untuk kepentingan Pemegang Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang tercatat pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagai Pemegang Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan ketentuan-ketentuan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.

1.33 PENAWARAN UMUM

Penawaran Umum adalah kegiatan penawaran Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang dilakukan oleh Manajer Investasi untuk menjual Unit Penyertaan kepada masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam Undang-Undang Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya serta Kontrak Investasi Kolektif.

1.34 PENILAI

Penilai adalah pihak yang melakukan penilaian aset/properti dan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan.

1.35 PENYEDIA JASA KEUANGAN DI SEKTOR PASAR MODAL

Penyedia Jasa Keuangan di Sektor Pasar Modal adalah Perusahaan Efek yang melakukan kegiatan usaha sebagai Penjamin Emisi Efek, Perantara Pedagang Efek, dan/atau Manajer Investasi, serta Bank Umum yang menjalankan fungsi Kustodian. Dalam Prospektus ini istilah Penyedia Jasa Keuangan di Sektor Pasar Modal sesuai konteksnya berarti Manajer Investasi dan Bank Kustodian dan/atau Agen Penjual yang ditunjuk oleh Manajer Investasi (jika ada).

1.36 PERJANJIAN PENDAFTARAN UNIT PENYERTAAN DANA INVESTASI REAL ESTAT

Perjanjian yang dibuat antara Manajer Investasi dan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, perihal pendaftaran Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY

RESIDENCE pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, berikut perubahan-perubahannya dan/atau penambahan-pemambahannya dan/atau pembaharuan-pembaharuannya yang sah.

1.37 PERJANJIAN PENGELOLAAN ADMINISTRASI UNIT PENYERTAAN DANA INVESTASI REAL ESTAT

Perjanjian yang dibuat antara Bank Kustodian dengan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian antara lain meliputi administrasi Unit Penyertaan DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dan distribusi pembayaran pembagian hasil investasi dan pelunasan Unit Penyertaan DANA INVESTASI REAL ESTAT DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dan hak-hak lain yang berkaitan dengan kepemilikan Unit Penyertaan DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, berikut perubahan-perubahannya dan/atau penambahan-pemambahannya dan/atau pembaharuan-pembaharuannya yang sah.

1.38 POJK TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

POJK Tentang Perlindungan Konsumen adalah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tanggal 26 Juli 2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, beserta penjelasannya, dan perubahan-perubahannya dan penggantinya yang mungkin ada di kemudian hari.

1.39 POJK TENTANG PENERAPAN PROGRAM ANTI PENCUCIAN UANG DAN PENCEGAHAN PENDANAAN TERORISME DI SEKTOR JASA KEUANGAN

POJK Tentang Penerapan Program Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme di Sektor Jasa Keuangan adalah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 23/POJK.01/2019 tanggal 30 September 2019 tentang Penerapan Program Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme di Sektor Jasa Keuangan beserta penjelasannya, dan perubahan-perubahannya dan penggantinya yang mungkin ada di kemudian hari.

1.40 POJK TENTANG DIRE

POJK Tentang DIRE adalah Peraturan Nomor 64/POJK.04/2017 tanggal 21 Desember 2017 tentang Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

1.41 PROGRAM APU DAN PPT DI SEKTOR JASA KEUANGAN

Program APU dan PPT Di Sektor Jasa Keuangan adalah upaya pencegahan dan pemberantasan tindak pidana Pencucian Uang dan Pendanaan Terorisme sebagaimana dimaksud didalam POJK Tentang Penerapan Program Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme di Sektor Jasa Keuangan.

1.42 PROSPEKTUS

Prospektus adalah setiap pernyataan yang dicetak atau informasi tertulis yang mencakup rincian dan fakta material yang digunakan untuk Penawaran Umum DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dengan tujuan pemodal membeli Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, kecuali pernyataan atau informasi yang berdasarkan peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang dinyatakan bukan sebagai Prospektus.

1.43 RAPAT UMUM PEMEGANG UNIT PENYERTAAN (RUPUP)

Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan (RUPUP) adalah Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan, sebagaimana dimaksud dalam Bab XVI Prospektus.

1.44 SEOJK TENTANG PELAYANAN DAN PENYELESAIAN PENGADUAN KONSUMEN PADA PELAKU USAHA JASA KEUANGAN

SEOJK Tentang Pelayanan dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen Pada Pelaku Usaha Jasa Keuangan adalah Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 2/SEOJK.07/2014 tanggal 14 Februari 2014 tentang Pelayanan Dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen Pada Pelaku Usaha Jasa Keuangan, beserta penjelasannya, dan perubahan-perubahannya dan penggantinya yang mungkin ada di kemudian hari.

1.45 SPECIAL PURPOSE COMPANY (SPC)

Special Purpose Company (SPC) adalah Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang sahamnya akan dimiliki oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE paling kurang 99,9% (sembilan puluh sembilan koma sembilan persen) dari modal disetor. Keterangan mengenai SPC tersebut akan dijelaskan secara lebih terperinci pada Bab XXIV Prospektus.

1.46 SPONSOR

Pihak-pihak yang berkomitmen untuk menempatkan dana investasinya pada Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE sejak pertama kali ditawarkan.

1.47 SURAT KONFIRMASI TRANSAKSI UNIT PENYERTAAN

Surat konfirmasi yang mengkonfirmasikan telah dilaksanakannya instruksi pembelian dan/atau penjualan kembali Unit Penyertaan oleh Pemegang Unit Penyertaan dan/atau menunjukkan jumlah Unit Penyertaan yang dimiliki oleh Pemegang Unit Penyertaan dan berlaku sebagai bukti kepemilikan. Surat Konfirmasi Transaksi Unit Penyertaan akan diterbitkan dan disampaikan oleh Bank Kustodian paling lambat 7 (tujuh) Hari Bursa setelah Pembelian atau penjualan kembali Unit Penyertaan.

Dalam hal transaksi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE di Bursa Efek maka akan diterbitkan Konfirmasi Transaksi, yaitu konfirmasi tertulis dan/atau laporan saldo kepemilikan Unit Penyertaan dalam Rekening Efek yang diterbitkan oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, atau Pemegang Rekening berdasarkan perjanjian pembukaan Rekening Efek dengan Pemegang Unit Penyertaan Penyertaan.

1.48 TANGGAL EMISI

Tanggal Emisi adalah tanggal dimana Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE diterbitkan dengan Nilai Aktiva Bersih awal DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dihitung sebesar Rp 1.000,- (seribu Rupiah). Tanggal Emisi jatuh selambat-lambatnya pada Hari Bursa ke-3 (ketiga) setelah berakhirnya Masa Penawaran.

1.49 TANGGAL PELUNASAN

Tanggal Pelunasan adalah suatu tanggal di mana seluruh Aset Real Estat dalam portofolio investasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE telah dijual kepada pihak lain dan Manajer Investasi bermaksud untuk tidak menggunakan atau tidak dapat menggunakan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE lagi untuk melakukan investasi dalam Aset Real Estat karena sebab apapun, dan keadaan tersebut telah berlangsung berturut-turut selama maksimum 6 (enam) bulan, 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE pada Tanggal Pelunasan tersebut. Tanggal Pelunasan jatuh pada Hari Bursa yang tanggalnya akan diberitahukan oleh Manajer Investasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelumnya.

1.50 TANGGAL PENGUMUMAN KINERJA KEUANGAN TRIWULANAN

Tanggal Pengumuman Kinerja Keuangan Triwulanan adalah tanggal-tanggal di mana Manajer Investasi akan mengumumkan kinerja keuangan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, yaitu jatuh pada setiap tanggal-tanggal sebagai berikut:

- 15 Maret atas kinerja 1 Oktober – 31 Desember sebelumnya
- 15 Mei atas kinerja 1 Januari – 31 Maret sebelumnya
- 15 Agustus atas kinerja 1 April – 30 Juni sebelumnya
- 15 November atas kinerja 1 Juli – 30 September sebelumnya

Apabila Tanggal Pengumuman Kinerja Keuangan Triwulanan jatuh bukan pada Hari Bursa maka akan dimundurkan ke tanggal berikutnya yang merupakan Hari Bursa terdekat.

1.51 TANGGAL PEMBAGIAN HASIL INVESTASI

Tanggal Pembagian Hasil Investasi adalah tanggal-tanggal di mana Manajer Investasi sesuai dengan kewenangannya berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif dapat membagikan hasil investasi sesuai dengan Kebijakan Pembagian Hasil Investasi. Pembagian Hasil Investasi akan dilakukan setiap 3 (tiga) bulan sekali terhitung sejak tanggal Manajer Investasi pertama kali melakukan investasi pada Aset Real Estat

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

1.52 TANGGAL PENGUMUMAN NAB

Tanggal Pengumuman NAB adalah tanggal-tanggal diumumkannya Nilai Aktiva Bersih DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE paling sedikit 1 (satu) 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. Pengumuman dilaksanakan melalui surat kabar berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, situs elektronik (*website*) Bursa Efek dan situs elektronik (*website*) Manajer Investasi.

1.53 TANGGAL PENJUALAN KEMBALI

Tanggal Penjualan Kembali adalah tanggal dimana Pemegang Unit Penyertaan dapat melakukan penjualan kembali Unit Penyertaan yang dimilikinya yaitu setiap 1 (satu) tahun sekali yang jatuh pada setiap tanggal 31 Maret tiap tahunnya, yang untuk pertama kalinya dapat dilaksanakan setelah 5 (lima) tahun sejak Tanggal Emisi. Tanggal-tanggal Penjualan Kembali jatuh pada Hari Bursa yang akan dinyatakan oleh Manajer Investasi dalam Prospektus. Manajer Investasi wajib membeli kembali Unit Penyertaan tersebut dengan harga yang ditetapkan berdasarkan Nilai Aktiva Bersih DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE pada Hari Bursa terakhir sebelum Tanggal Penjualan Kembali yang bersangkutan. Dalam hal Unit Penyertaan DIRE dicatatkan di Bursa Efek maka ketentuan Tanggal Penjualan Kembali menjadi tidak berlaku.

1.54 TOTAL NILAI ASET

Total Nilai Aset adalah jumlah hasil penilaian seluruh Aset Real Estat yang dimiliki oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE oleh penilai independen berikut aset lainnya yang ada dalam portofolio DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

1.55 UNDANG-UNDANG PASAR MODAL

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

1.56 UNIT PENYERTAAN

Unit Penyertaan adalah Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat yaitu Efek sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-Undang Pasar Modal yang menunjukkan bagian kepentingan setiap pihak dalam portofolio investasi/kekayaan kolektif berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat.

Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE merupakan bukti penyertaan investasi yang sah dan mengikat dan memberikan hak kepada Pemegang Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE untuk menerima pembayaran dan hak-hak lainnya berdasarkan Kontrak.

II. RINGKASAN UMUM

Ringkasan umum di bawah ini merupakan bagian dari dan tergantung oleh keseluruhan informasi detail yang terkandung dan dirujuk dalam isi Prospektus ini. Berinvestasi dalam Unit Penyertaan memiliki risiko oleh sebab itu Pemegang Unit Penyertaan diharapkan membaca keseluruhan Prospektus ini dan secara khusus memperhatikan bab-bab yang dirujuk oleh ringkasan umum ini.

Pernyataan yang terdapat dalam Bab VII Perkiraan Proyeksi Kinerja yang bukan merupakan fakta historis dapat diartikan sebagai pernyataan yang mengandung perkiraan akan masa mendatang. Pernyataan seperti ini didasari oleh asumsi-asumsi sebagaimana tertera Bab VII Prospektus ini dan dipengaruhi oleh risiko ketidakpastian yang dapat mengakibatkan kinerja aktual berbeda secara signifikan dari kinerja yang diharapkan. Dalam situasi apapun, penyertaan informasi dalam bagian ini tidak dapat dianggap sebagai jaminan, pernyataan atau prediksi sehubungan dengan keakuratan dari asumsi yang digunakan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, Manajer Investasi dan penasihat keuangannya dan Bank Kustodian atau pihak-pihak lainnya, ataupun kepastian bahwa kinerja yang diharapkan akan tercapai. Para Pemegang Unit Penyertaan diperingatkan untuk tidak mengandalkan pernyataan-pernyataan yang mengandung perkiraan akan masa mendatang dalam Prospektus ini tanpa terlebih dahulu melakukan uji tuntas secara menyeluruh dan berkonsultasi dengan pihak profesional yang relevan.

2.1 Informasi Mengenai DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 Reliance Centro City Residence Nomor 34 tanggal 23 Oktober 2017 *jts.* akta Addendum Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence Nomor 29 tanggal 24 November 2017, akta Addendum I Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence Nomor 39 tanggal 31 Januari 2018 dan akta Addendum II Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence Nomor 06 tanggal 6 Februari 2018, keempatnya dibuat dihadapan Rudy Siswanto, S.H., notaris di Jakarta, antara PT Reliance Manajer Investasi sebagai Manajer Investasi dan PT Bank DBS Indonesia sebagai Bank Kustodian.

DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE merupakan DIRE KIK yang dibentuk dengan tujuan untuk melakukan investasi jangka panjang utamanya dalam portofolio Aset Real Estat terkait dengan properti berupa apartemen, yang dapat memberikan imbal hasil yang stabil dan berkesinambungan serta pertumbuhan pokok investasi.

Sesuai rencana investasi perdananya, PT Reliance Manajer Investasi selaku Manajer Investasi dari DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, bermaksud melakukan Penawaran Umum atas Unit Penyertaan dengan jumlah sekurang-kurangnya 50.000.000 (lima puluh juta) Unit Penyertaan sampai dengan jumlah sebanyak-banyaknya 300.000.000 (tiga ratus juta) Unit Penyertaan pada Masa Penawaran.

Setiap Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE ditawarkan dengan harga sama dengan Nilai Aktiva Bersih awal sebesar Rp 1.000,- (seribu Rupiah) per Unit Penyertaan pada Masa Penawaran yang pertama kali. Manajer Investasi akan menentukan harga penawaran Unit Penyertaan selanjutnya pada Masa Penawaran – Masa Penawaran berikutnya. Dalam hal Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dicatatkan di Bursa Efek, maka ketentuan atas Harga Penjualan Unit Penyertaan Pada Masa Penawaran akan mengikuti ketentuan sebagaimana yang ditetapkan oleh Bursa.

Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE akan dicatatkan di Bursa Efek.

Pemegang Unit Penyertaan hanya dapat melakukan penjualan kembali Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE pada Tanggal Penjualan Kembali.

Properti dan infrastruktur di Indonesia merupakan salah satu sektor yang berkembang paling pesat jika dibandingkan dengan sektor lainnya, hal ini didorong oleh pertumbuhan perekonomian

Indonesia yang baik secara langsung maupun tidak langsung meningkatkan permintaan sewa ruangan pemukiman dan permintaan infrastruktur pendukung properti di Indonesia.

Pada tahun 2016 Indonesia mencatatkan pertumbuhan ekonomi sebesar 5,02%. Pelemahan harga komoditas yang berkelanjutan, rencana kenaikan suku bunga Bank Sentral Amerika Serikat, revaluasi mata uang Yuan Tiongkok dan pelemahan mata uang Rupiah telah membebani pertumbuhan ekonomi Indonesia selama tahun 2016.

Pertumbuhan ekonomi diperkirakan membaik pada kisaran 5,17% pada tahun 2017, dengan memanfaatkan momentum penurunan BI Rate, program *Tax Amnesty* dan perbaikan kebijakan-kebijakan untuk menarik investasi serta mempercepat pembangunan infrastruktur di daerah-daerah. Turunnya tingkat suku bunga dan tingkat inflasi diharapkan tetap terjaga seiring dengan usaha pemerintah untuk mempertahankan iklim investasi yang kondusif bagi investor dan stabilnya harga bahan bakar minyak (BBM) pada awal tahun.

Pemerintah telah menetapkan beberapa asumsi ekonomi yang tertuang dalam APBNP 2018 yang meliputi antara lain: tingkat pertumbuhan ekonomi tahunan menjadi 5,4%, tingkat inflasi sebesar 3,5% dan tingkat suku bunga SPN 3 bulan sebesar 5,3%, rata-rata harga minyak mentah Indonesia diperkirakan sebesar USD 48 per barel serta nilai tukar Rupiah terhadap Dolar Amerika Serikat sebesar Rp 13.500,-. Dengan asumsi ekonomi 2018 maka akan memacu Investasi dan infrastuktur untuk pertumbuhan dan pemerataan.

DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE akan menggunakan dana yang dihimpun untuk mengakuisisi kepemilikan aset-aset berikut ini sebagai aset perdana dalam portofolionya:

Nama Aset Real Estat	Unit-unit/satuan rumah susun Centro City Residence
Alamat:	Jl. Macan Kav.4-5 Kedoya Utara, Daan Mogot Jakarta 11510
Tahun Operasional	2010
Status	Strata Title/Satuan Rumah Susun
Net Leasable Area	12.408,90 m ²
Semi Gross Floor Area	15.559.86 m ²
Jumlah Lot Parkir Mobil	333 Lot
Jumlah Lot Parkir Motor	224 Lot
Jumlah Lantai	22 Lantai
Tingkat Okupansi	74% per 31 September 2017
Tenant Utama (berdasarkan luasan sewa)	Viva Medika
Jumlah Penyewa	200 tenant
Hasil Penilaian KJPP	Rp 216.627.000.000,-per 27 Desember 2017 *
Nilai Akuisisi oleh DIRE	Rp 210.000.000.000,-

* Hasil Penilaian Independen diperoleh berdasarkan laporan KJPP Herman Meirizki & Rekan per tanggal 27 Desember 2017.

2.2 Keunggulan Kompetitif

Manajer Investasi memiliki kepercayaan bahwa melakukan investasi di DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE memiliki keunggulan kompetitif sebagai berikut:

- a. DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE adalah salah satu DIRE KIK gedung hunian yang ditawarkan di Indonesia

DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE merupakan salah satu DIRE KIK gedung hunian di Indonesia yang memberikan kesempatan kepada pemegang Unit Penyertaan untuk menikmati pertumbuhan nilai sewa gedung hunian berupa distribusi dividen secara regular dan apresiasi harga properti.

- b. Keuntungan dari pertumbuhan nilai sewa gedung hunian dan apresiasi harga properti di Indonesia

Perekonomian Indonesia bertumbuh sebesar 5,01% pada triwulan II tahun 2017 dan diperkirakan tumbuh sebesar 5,4% di tahun 2018. Pertumbuhan ekonomi yang meningkat, kebijakan ekonomi makro yang kuat, inflasi yang terkendali dan stabilnya nilai tukar Rupiah merupakan faktor-faktor yang mendukung meningkatnya permintaan akan gedung komersial di Indonesia.

Didorong oleh perkembangan infrastruktur dan investasi, survey yang dilakukan Bank Indonesia mengenai perkembangan properti komersial pada triwulan II - 2017 menyebutkan bahwa permintaan terhadap properti komersial mengalami peningkatan sebesar 1,49% dan harga properti komersial tumbuh sebesar 2,79% secara tahunan.

Hal ini pada akhirnya akan membawa dampak positif pada investasi di sektor properti dan prospek pertumbuhan nilai sewa gedung komersial di Indonesia

- c. Potensi pertumbuhan akuisisi yang kuat

Kepemilikan atas ruang hunian di Indonesia terutama di Jakarta masih terpusat di wilayah segitiga emas dan non-CBD, hal ini memberikan peluang bagi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE untuk melakukan akuisisi di masa mendatang seiring dengan meningkatnya minat para pemilik ruang hunian untuk menjual asetnya untuk merevitalisasi modal kerjanya. DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE diuntungkan dengan banyaknya jumlah aset potensial untuk diakuisisi di masa mendatang.

- d. Potensi pertumbuhan melalui strategi manajemen aset yang aktif

Manajer Investasi bermaksud untuk menanamkan strategi pengelolaan aset secara aktif untuk memaksimalkan nilai dan kinerja dari propertinya. Strategi ini bisa berupa peningkatan kualitas aset ataupun mengoptimalkan ruang-ruang yang tersedia.

- e. Imbal hasil DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang stabil

DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE berencana mendistribusikan minimum 90% laba bersih setelah pajak setelah Tanggal Emisi dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil investasi ini akan dibayarkan sesuai dengan Tanggal Pembagian Hasil Investasi.

- f. Biaya Manajer Investasi disusun untuk memberikan insentif dan mensejajarkan kepentingan Manajer Investasi dan Pemegang Unit Penyertaan

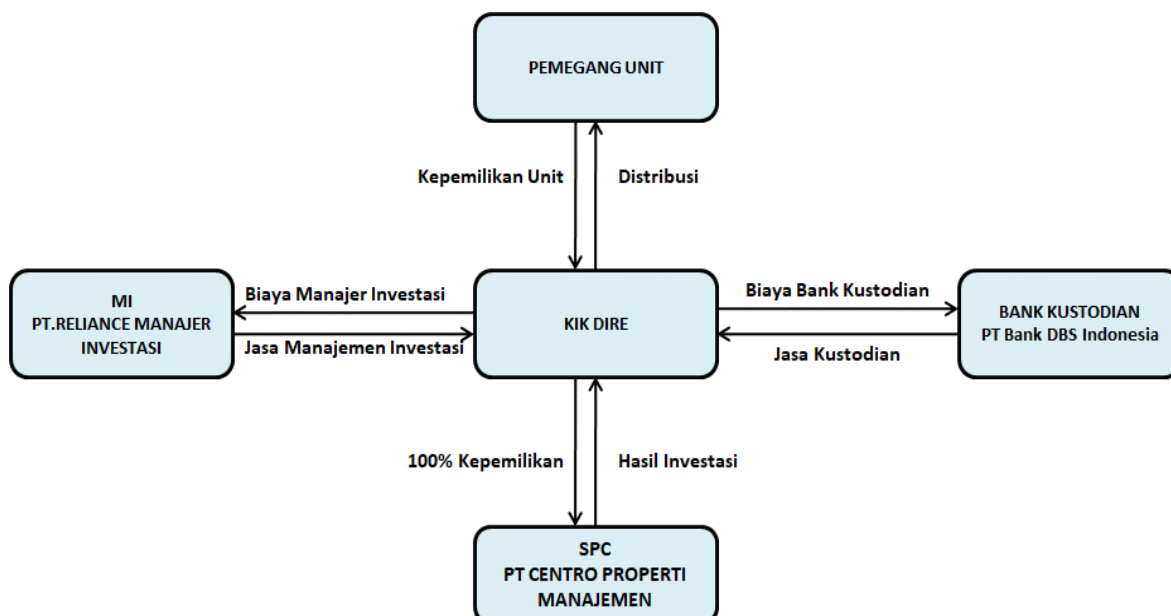
Biaya Manajer Investasi terdiri dari dua komponen yaitu biaya tetap dan biaya divestasi, hal ini dilakukan untuk memberikan insentif dan mensejajarkan kepentingan Manajer Investasi dengan Pemegang Unit Penyertaan. Keterangan detail mengenai alokasi biaya-biaya dapat dilihat pada Bab XXVI Prospektus ini.

- g. Personil yang kompeten dan berpengalaman

Tim Pengelola dari Manajer Investasi dan Manajer Properti terdiri dari individu yang memiliki pengalaman luas di bidangnya, termasuk namun tidak terbatas pada akuntansi, perbankan, keuangan, real estat dan pengelola keuangan. Manajer Investasi percaya bahwa Pemegang Unit Penyertaan akan diuntungkan dengan pengalaman dari para personil kunci dari DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

2.3 Struktur DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

Diagram di bawah ini menggambarkan hubungan antara Pemegang Unit Penyertaan, Manajer Investasi dan Bank Kustodian dari DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang akan terjadi setelah selesainya transaksi pembelian Aset Real Estat:



DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dikelola oleh Manajer Investasi dan diadministrasikan oleh Bank Kustodian yang bertindak atas nama para Pemegang Unit Penyertaan.

Aset Reat Estat dimiliki secara tidak langsung oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dengan menggunakan SPC yang sahamnya dimiliki paling kurang 99,9% (sembilan puluh sembilan koma sembilan persen) oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

Pengelolaan Aset Real Estat akan memberikan imbal hasil atas investasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

Manajer Properti berperan sebagai pengelola kegiatan operasional Aset Real Estat yang dimiliki oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dengan imbalan berupa Biaya Manajemen Properti yang dibayarkan oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

2.4 Biaya-Biaya

Tabel dibawah ini adalah ringkasan dari beberapa biaya yang akan menjadi tanggungan Pemegang Unit Penyertaan:

Jenis Biaya	Jumlah
Biaya Pembelian Unit	Maksimum 1% (satu persen) dari nilai transaksi pembelian Unit Penyertaan.
Biaya pemindahbukuan bank	(Jika ada)
Dalam hal Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dicatatkan di Bursa Efek, biaya-biaya yang dikenakan kepada Pemegang Unit Penyertaan adalah biaya transaksi Unit Penyertaan di Bursa Efek sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku pada Bursa Efek dan pada masing-masing Pemegang Rekening tempat Pemegang Unit Penyertaan membuka rekening	

Tabel di bawah ini adalah ringkasan dari beberapa biaya yang akan menjadi tanggungan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE atau dapat menjadi tanggungan SPC.

Jenis Biaya	Jumlah
Imbalan Jasa Manajer Investasi	Maksimum 0,25% (nol koma dua puluh lima persen) per tahun dihitung secara harian dari Nilai Aktiva Bersih DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 bulan.
Biaya Bank Kustodian	Maksimum 0,12% (nol koma dua belas persen) per tahun dihitung secara harian dari Nilai Aktiva Bersih DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 bulan.
Biaya Manajer Properti	Maksimum 0,75% (nol koma tujuh puluh lima persen) per tahun dihitung secara harian dari total pendapatan yang berkaitan dengan Aset Real Estat setelah dikurangi beban usaha dan pajak yang berkaitan dengan Aset Real Estat, 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 bulan.
Imbalan jasa divestasi	Maksimum 0,75% (nol koma tujuh puluh lima persen) dari total Nilai Divestasi dan dibayarkan kepada Manajer Investasi pada saat penyelesaian penjualan.

2.5 Ringkasan Penawaran

Perihal	Keterangan
DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE	Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Pasar Modal beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya sebagaimana termaktub dalam akta Kontrak Investasi Kolektif
Manajer Investasi	- PT Reliance Manajer Investasi
Bank Kustodian	- PT Bank DBS Indonesia
Manajer Properti	- PT Abland Andalan Hospitality Manajemen
Penjual Aset Real Estat	- PT Multi Artha Griya
Unit Penyertaan yang ditawarkan	Sekurang-kurangnya 50.000.000 Unit Penyertaan Sebanyak-banyaknya 300.000.000 Unit Penyertaan
Harga Penawaran	Rp. 1.000,- (seribu Rupiah),- per Unit Penyertaan
Rencana Penggunaan Dana	Dana yang dihimpun akan digunakan untuk mengakuisisi Aset Real Estat
Nilai Akuisisi aset oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE	Rp. 210.000.000.000,-
Kebijakan pembagian Imbal Hasil Pembagian Hasil Investasi.	Hasil Investasi akan dibagikan pada Tanggal

III. INFORMASI MENGENAI DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

3.1 Pembentukan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

DIRE Reliance CENTRO CITY RESIDENCE 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 Reliance CENTRO CITY RESIDENCE Nomor 34 tanggal 23 Oktober 2017 *jts.* akta Addendum Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence Nomor 29 tanggal 24 November 2017, akta Addendum I Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence Nomor 39 tanggal 31 Januari 2018 dan akta Addendum II Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence Nomor 06 tanggal 6 Februari 2018 Addendum III Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence Nomor 05 tanggal 14 November 2019, kelimanya dibuat dihadapan Rudy Siswanto, S.H., notaris di Jakarta, antara PT Reliance Manajer Investasi sebagai Manajer Investasi dan PT Bank DBS Indonesia sebagai Bank Kustodian.

DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE telah memperoleh pernyataan Efektif dari Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") sesuai dengan Surat Otoritas Jasa Keuangan No. S-231/PM.21/2018 tanggal 6 Maret 2018.

3.2 DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

PT Reliance Manajer Investasi selaku Manajer Investasi dari DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, bermaksud melakukan Penawaran Umum atas Unit Penyertaan dengan jumlah sekurang-kurangnya 50.000.000 (lima puluh juta) Unit Penyertaan sampai dengan jumlah sebanyak-banyaknya 300.000.000 (tiga ratus juta) Unit Penyertaan pada Masa Penawaran.

Setiap Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE ditawarkan dengan harga sama dengan Nilai Aktiva Bersih awal sebesar Rp.1.000,- (seribu Rupiah) per Unit Penyertaan pada Masa Penawaran yang pertama kali.

Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE tidak dicatatkan di Bursa Efek. Pemegang Unit Penyertaan hanya dapat melakukan penjualan kembali Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE pada Tanggal Penjualan Kembali.

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

Manajer Investasi dapat menambah jumlah Unit Penyertaan yang ditawarkan setelah mendapat persetujuan Otoritas Jasa Keuangan dan melakukan perubahan terhadap Kontrak Investasi Kolektif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melaksanakan Penawaran Umum dalam Masa Penawaran. Dalam hal penambahan Unit Penyertaan, pemegang Unit Penyertaan yang masih memiliki Unit Penyertaan akan mendapatkan penawaran terlebih dahulu.

Manajer Investasi untuk kepentingan Pemegang Unit Penyertaan akan membeli kembali seluruh Unit Penyertaan yang masih dimiliki oleh Pemegang Unit Penyertaan pada Tanggal Pelunasan.

Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dapat dialihkan kepada pihak lain.

Dalam hal Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang telah dicatatkan di Bursa Efek kemudian dikenakan suspensi atas perdagangannya dan/atau menjadi dihapuskan pencatatannya di Bursa Efek (*delisting*) oleh Bursa Efek, termasuk karena tidak terpenuhinya persyaratan pencatatan oleh Bursa Efek, maka Manajer Investasi wajib segera memberitahukan keadaan tersebut kepada OJK dan Pemegang Unit Penyertaan paling lambat 2 (dua) Hari Bursa setelah diterimanya surat pemberitahuan mengenai hal tersebut dari pihak Bursa Efek atau terjadinya keadaan tersebut, mana yang terlebih dahulu.

Dalam hal Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dihapuskan pencatatannya di Bursa Efek (*delisting*) oleh Bursa Efek, Manajer Investasi wajib melakukan pencatatan kembali Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dengan memenuhi kembali persyaratan pencatatan oleh Bursa Efek dan pemberitahuan rencana pencatatan kembali di Bursa Efek tersebut kepada OJK dan Pemegang Unit Penyertaan paling lambat 7 (tujuh) Hari Bursa sebelum pencatatan tersebut dilaksanakan.

Dalam hal Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dihapuskan pencatatannya di Bursa Efek (*delisting*) oleh Bursa Efek dan Manajer Investasi tidak bermaksud melakukan pencatatan kembali Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE di Bursa Efek, maka Manajer Investasi wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari OJK dan RUPUP paling lambat 30 (tiga puluh) Hari Bursa setelah tanggal penghapusan pencatatan di Bursa Efek, serta menyesuaikan Kontrak DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE antara lain menambahkan ketentuan penjualan kembali Unit Penyertaan dan berlakunya pengalihan Unit Penyertaan tidak melalui Bursa Efek dengan tetap memperhatikan ketentuan POJK Tentang DIRE.

Dalam hal Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dicatatkan di Bursa Efek, dan kemudian Manajer Investasi bermaksud untuk meminta penghapusan pencatatan (*delisting*) kepada Bursa Efek, maka Manajer Investasi wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari OJK dan RUPUP sebelum mengajukan penghapusan pencatatan di Bursa Efek dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku mengenai penghapusan pencatatan (*delisting*) di Bursa Efek, serta menyesuaikan Kontrak DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE antara lain menambahkan ketentuan penjualan kembali Unit Penyertaan dan berlakunya pengalihan Unit Penyertaan tidak melalui Bursa Efek dengan tetap memperhatikan ketentuan POJK Tentang DIRE.

Bukti kepemilikan Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE adalah Surat Konfirmasi Transaksi Unit Penyertaan. Surat Konfirmasi Transaksi Unit Penyertaan tidak dapat dialihkan atau diperdagangkan.

Dalam hal terjadi pengalihan Unit Penyertaan karena pewarisan atau karena sebab apapun yang menyebabkan pemilik satu Unit Penyertaan menjadi lebih dari 1 (satu) pihak, maka mereka yang memiliki bersama-sama tersebut diwajibkan untuk menunjuk secara tertulis seorang diantara mereka atau seorang lain sebagai wakil mereka bersama dan hanya nama wakil ini saja yang akan tercatat sebagai Pemegang Unit Penyertaan di Manajer Investasi dan Bank Kustodian dan hanya wakil ini yang akan diakui oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian sebagai Pemegang Unit Penyertaan yang sah dari Unit Penyertaan yang bersangkutan dan berhak untuk menjalankan dan mempergunakan hak yang diberikan oleh hukum atas Unit Penyertaan tersebut.

3.3 Kekayaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

Seluruh kekayaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE adalah (i) Aset Real Estat dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dan/atau Instrumen Pasar Uang atau portofolio Efek yang diterbitkan di dalam negeri dan/atau instrumen keuangan lain yang memperoleh penetapan OJK sebagai Efek dan/atau kas atau setara kas (jika ada), termasuk hak-hak yang ada atau mungkin timbul di kemudian hari dari kekayaan tersebut; (ii) dana yang berasal dari penerbitan Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE (jika ada); (iii) dana yang berasal dari pembayaran dividen, bunga/pendapatan bagi hasil, pembayaran pokok pinjaman SPC kepada DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE (jika ada), dan pembayaran sewa/hasil pengelolaan Aset Real Estat; (iv) dana yang berasal dari pelunasan dan penjualan Aset Real Estat dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dan/atau Instrumen Pasar Uang atau portofolio Efek yang diterbitkan di dalam negeri dan/atau instrumen keuangan lain yang memperoleh penetapan OJK sebagai Efek dan/atau kas atau setara kas (jika ada); dan (v) seluruh hasil investasi dari penempatan dana (jika ada).

3.4 Aset Real Estat

Bidang tanah dan bangunan yang merupakan satu kesatuan dalam bentuk satuan Rumah Susun dengan hak kepemilikan berupa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dengan jangka

waktu hak kepemilikan dan umur teknis bangunan menurut pertimbangan Manajer Investasi dapat memberikan hasil investasi yang memadai pada waktu kepemilikannya diterima oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, siap operasi, layak fungsi, dapat disewakan dan memberikan hasil sewa.

DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE akan berinvestasi pada Aset Real Estat dengan menggunakan SPC.

3.5 Pengelola DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

PT Reliance Manajer Investasi 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.

Komite Investasi terdiri dari:

Ketua:

Very Wijaya (Direktur Utama), Warga Negara Indonesia, lahir tahun 1981, memulai karir sebagai Branch Manager di PT Trimegah Sekuritas, Tbk (2013-2016). Bergabung di PT OCBC Sekuritas sebagai Equity Sales (2016-2017) dan Head of Equity Sales (2017-2018). Kemudian menjadi Director di PT Reliance Sekuritas, Tbk (2018-2021). Bergabung di PT Reliance Manajer Investasi menjadi Direktur sejak Juli 2021 hingga Juli 2025. Beliau memperoleh gelar Sarjana Fisika dari Institut Teknologi Sepuluh November (2003), Sarjana Ekonomi dari Universitas Airlangga (2007), serta Magister Perbankan dan Keuangan dari Universitas Indonesia (2009). Memiliki izin perorangan yang masih aktif sampai saat ini sebagai Wakil Perantara Pedagang Efek dengan Nomor KEP-323/PM.02/PJ-WPPE/TTE/2025, Wakil Penjamin Emisi Efek dengan Nomor KEP-35/PM.021/WPEE/TTE/2024 dan sebagai Wakil Manajer Investasi dengan Nomor KEP-15/PM.02/PJ-WMI/TTE/2023.

Anggota:

Juliana Harnita (Direktur), Warga Negara Indonesia, lahir tahun 1994, memulai karir sebagai Account Office di PT Trimegah Sekuritas, Tbk (2017-2020). Bergabung di PT Reliance Manajer Investasi sebagai Koordinator Transaksi Efek pada tahun 2020 dan ditunjuk menjadi Direktur PT Reliance Manajer Investasi sejak Juli 2025. memperoleh gelar Sarjana Arsitektur dari Universitas Tarumanagara (2016). Memiliki izin perorangan yang masih aktif sampai saat ini sebagai Wakil Perantara Pedagang Efek (sejak tahun 2017) yang telah diperpanjang dengan Nomor KEP-786/PM.02/PJ-WPPE/TTE/2023 dan sebagai Wakil Manajer Investasi (sejak tahun 2020) yang telah diperpanjang dengan Nomor KEP-108/PM.02/PJ-WMI/TTE/2023.

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:

Muhamad Arip Pauzi, Warga Negara Indonesia, Lulusan S1 Jurusan Manajemen, Universitas Muhammad Husni Thamrin pada tahun 2020 dengan judul penelitian Analisis Perbandingan Metode Variance-Covariance dan Monte Carlo Simulation Dalam Memprediksi Risiko Investasi pada Harga Saham yang Terdaftar Dalam Indeks LQ45 Periode 2018-2019. Sebelum bergabung dengan PT Reliance Manajer Investasi, bergabung dengan PT Indo Arthabuana Investama pada tahun 2019 sebagai Investment Officer dan PT Ekuator Swarna Sekuritas pada tahun 2021 sebagai Equity Sales. Memiliki izin sebagai Wakil Perantara Perdagangan Efek dengan Nomor KEP/127/PM.02/PJ-WPPE/TTE/2023 dan Wakil Manajer Investasi Nomor KEP/192/PM.02/PJ-WMI/TTE/2023 yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

Anggota:

Abdul Munir, Warga Negara Indonesia, Lulusan S1 Jurusan FKIP Biologi, Universitas Mulawarman pada tahun 2011. Sebelum bergabung dengan PT Reliance Manajer Investasi, memulai karir di PT Finansia Multifinance di awal tahun 2012 sebagai Internal Control Unit dibawah divisi Audit lalu pertengahan 2012 bergabung ke PT Bank Mandiri Tbk. sebagai Assisten Relationship Manager kemudian memulai bekerja di PT Kiwoom Sekuritas Indonesia pada pertengahan tahun 2015 sebagai Equity Sales. PT OCBC Sekuritas pada September 2016, PT Reliance Sekuritas Indonesia Tbk. pada tahun 2018 kemudian PT Korean Investment & Sekuritas Indonesia pada bulan juli tahun 2020 dengan posisi yang sama. Memiliki izin sebagai Wakil Perantara Perdagangan Efek dengan Nomor KEP-10/PM.021/PJ-WPPE/TTE/2024 dan Wakil Manajer Investasi Nomor KEP-146/PM.211/WMI/2022 yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

IV. STRUKTUR DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

Diagram di bawah ini menggambarkan hubungan antara Pemegang Unit Penyertaan, Manajer Investasi dan Bank Kustodian dari DIRE RELIANCE CENTRO RESIDENCE yang akan terjadi setelah selesainya transaksi pembeli Aset Real Estat.

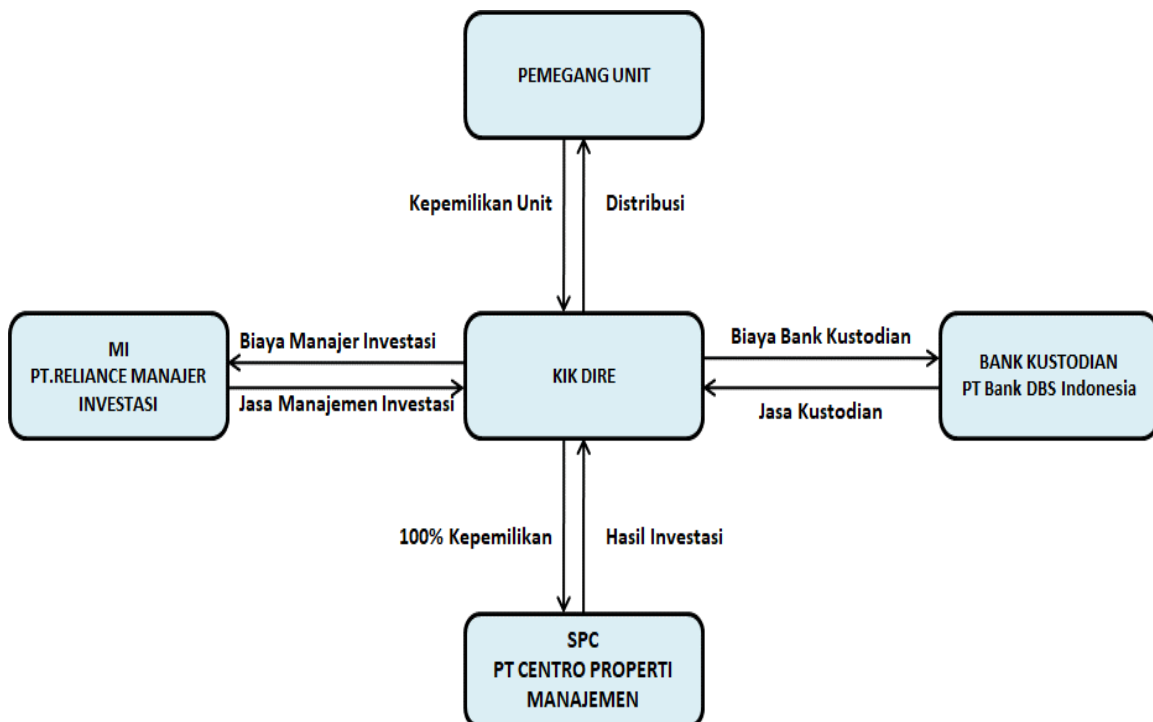
DIRE RELIANCE CENTRO RESIDENCE dikelola oleh Manajer Investasi dan diadministrasikan oleh Bank Kustodian yang bertindak atas nama para Pemegang Unit Penyertaan.

Aset Real Estat (tanah dan bangunan Centro City RESIDENCE) dimiliki secara tidak langsung oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dengan menggunakan SPC yang sahamnya dimiliki paling kurang 99,9% (sembilan puluh sembilan koma sembilan persen) oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

Harga Total keseluruhan Aset Real Estat yang disertakan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dalam Prospektus ini diasumsikan dibeli di harga Rp210.000.000.000 (dua ratus sepuluh miliar rupiah).

Pengelolaan Aset Real Estat akan memberikan imbal hasil atas investasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

Manajer Properti berperan sebagai pengelola kegiatan operasional Aset Real Estat yang dimiliki oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dengan imbalan berupa Biaya Manajemen Properti yang dibayarkan oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.



V. TUJUAN DAN KEBIJAKAN INVESTASI

Dengan memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku, dan ketentuan-ketentuan lainnya dalam Kontrak Investasi Kolektif DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, Tujuan dan Kebijakan Investasi dari DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE adalah sebagai berikut:

5.1 Tujuan Investasi

DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE bertujuan untuk melakukan investasi jangka panjang utamanya dalam portofolio Aset Real Estate terkait dengan properti berupa apartemen, yang dapat memberikan imbal hasil yang stabil dan berkesinambungan serta pertumbuhan pokok investasi.

5.2 Kebijakan Investasi

Untuk mencapai Tujuan Investasi sebagaimana disebutkan di atas, DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE akan melakukan investasi dengan komposisi portofolio investasi sebagai berikut:

- a. minimum 80% (delapan puluh persen) dari Nilai Aktiva Bersih pada Aset Real Estat; dan
- b. maksimum 20% (dua puluh persen) dari Nilai Aktiva Bersih pada Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat, Instrumen Pasar Uang atau portofolio Efek yang diterbitkan di dalam negeri dan/atau instrumen keuangan lain yang memperoleh penetapan OJK sebagai Efek;

Manajer Investasi dapat mengalokasikan maksimum 20% (dua puluh persen) dari Nilai Aktiva Bersih pada kas atau setara kas dalam DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

5.3 Penambahan Investasi

Dalam hal DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE akan menambah investasi baru pada Aset Real Estat dan/atau Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat, termasuk dalam hal ini menambah guna atau renovasi Aset Real Estat, maka sebelum melakukan investasi baru pada Aset Real Estat dan/atau Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat tersebut, Manajer Investasi wajib memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pemegang Unit Penyertaan melalui Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan.

Dalam hal investasi baru tersebut memerlukan dana investasi baru, maka Manajer Investasi dapat melakukan Penawaran Umum atas Unit Penyertaan baru DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, Manajer Investasi akan menentukan harga penawaran Unit Penyertaan baru dengan harga yang disesuaikan dengan Nilai Aktiva Bersih yang berlaku pada Masa Penawaran yang bersangkutan.

5.4 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 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 dalam Aset Real Estat 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.

Manajer Investasi memiliki keyakinan bahwa penyedia jasa sewa gedung hunian 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 criteria sebagai berikut:

i. Tingkat pengembalian

Manajer Investasi akan mencari peluang akuisisi Aset Real Estat yang memberikan tingkat pengembalian di atas modal DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, yang oleh karenanya diharapkan dapat mempertahankan atau menambah nilai distribusi per Unit Penyertaan yang dibagikan kepada Pemegang Unit Penyertaan dan juga memberikan prospek pertumbuhan jangka panjang yang konsisten dengan portofolio DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE sebelum melakukan akuisisi atas aset tersebut.

ii. Peluang untuk menciptakan nilai tambah

Manajer Investasi akan mencari peluang akuisisi Aset Real Estat yang dapat memberikan peluang nilai tambah dari sewa ruang properti 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 di pasar yang memiliki potensi pertumbuhan yang baik 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 yang dapat menambah diversifikasi geografis portofolio DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

v. Kualitas Manajemen

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

vi. Kinerja Finansial

Manajer Investasi akan mempertimbangkan arus kas historis dan proyeksi serta kemampuan Aset Real Estat untuk mencukupi kebutuhan operasional, kebutuhan belanja modal, kewajiban sewa, utang, serta kemampuannya untuk memberikan pengembalian yang kompetitif dari investasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

vii. Profil Operasional

Manajer Investasi akan mempertimbangkan tingkat okupansi dan permintaan Aset Real Estat yang berada di sekitar Aset Real Estat 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 penawaran 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, di mana Manajer Investasi menganggap bahwa sebuah properti telah mencapai tahap di mana 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 mendapat persetujuan dari lembaga terkait, untuk meningkatkan tingkat pengembalian dari properti yang sudah ada atau akan ada dalam portofolio DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE. 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 perbaikan untuk meningkatkan kualitas properti demi mempertahankan posisi kompetitif properti tersebut;
- iii. Mempromosikan posisi properti dalam portofolio DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE atau meningkatkan profil properti tersebut dalam portofolio DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE melalui strategi pemasaran, penempatan posisi dan merek properti.

c. Manajemen Risiko

Pada saat ini DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE tidak memiliki utang, dalam hal DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE;
- 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.

5.5 Kebijakan Pembagian Hasil Investasi

Hasil investasi yang diperoleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dari dana yang diinvestasikan akan dibukukan kembali sebagai Kekayaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE sehingga akan meningkatkan Nilai Aktiva Bersihnya.

Hasil Investasi tersebut kemudian akan dibagikan secara tunai melalui pemindahbukuan/transfer kepada masing-masing Pemegang Unit Penyertaan secara 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE pada setiap Tanggal Pembagian Hasil Investasi, dengan ketentuan bahwa besarnya hasil investasi yang dibagikan adalah paling kurang 90% (sembilan puluh persen) dari laba bersih setelah pajak tanpa memperhitungkan keuntungan yang belum terealisasi, yang diperoleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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.

Semua biaya bank termasuk biaya pemindahbukuan/transfer sehubungan dengan pembayaran dana pembagian hasil investasi (jika ada) menjadi beban Pemegang Unit Penyertaan.

5.6 Pembatasan Dalam Pengelolaan DIRE

Sesuai dengan POJK Tentang DIRE, dalam melaksanakan pengelolaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, Manajer Investasi dilarang melakukan tindakan-tindakan yang mengakibatkan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE:

- 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; atau
- 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 Otoritas Jasa Keuangan berkaitan dengan pengelolaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

5.7. Pembelian, Pengelolaan dan Penjualan Aset Real Estat

- a. Dalam rangka pengambilalihan dan kepemilikan Aset Real Estat oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, Manajer Investasi wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - i. Pengambilalihan Aset Real Estat oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE berupa pengambilalihan kepemilikan Real Estat secara langsung maupun melalui SPC termasuk hak-hak yang melekat di atasnya, kepentingan dan manfaat yang

berkaitan dengan kepemilikan aset dimaksud atau hak atas pengelolaan Real Estat oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

- ii. pengambilalihan Aset Real Estat oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE berupa kepemilikan pengendalian Efek bersifat ekuitas yang diterbitkan oleh perusahaan yang memiliki, menguasai, atau memiliki pengendalian atas Aset Real Estat dilakukan dengan memastikan aspek pengendalian DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dalam perusahaan yang diambil alih termasuk pengendalian atas distribusi pendapatan kepada DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE;
 - iii. Aset Real Estat tidak dapat dialihkan dari Kekayaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE kecuali jika:
 - Manajer Investasi dan Bank Kustodian secara bersama-sama telah secara tertulis saling menyetujui pengalihan; dan
 - Aset Real Estat telah mendapat penilaian dari Penilai.
 - iv. Aset Real Estat yang dimiliki baik secara langsung ataupun secara tidak langsung yang pendapatannya signifikan terhadap pendapatan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dilarang dialihkan dari portofolio DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, kecuali jika:
 - (i) Manajer Investasi dan Bank Kustodian secara bersama-sama telah saling menyetujui pengalihan;
 - (ii) mendapat persetujuan dalam RUPUP; dan
 - (iii) aset telah mendapat penilaian dari Penilai;
 - v. DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dilarang 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.
- b. DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dilarang mengalihkan Aset Real Estat yang dimiliki dalam periode paling kurang 2 (dua) tahun, kecuali:
- a) Manajer Investasi secara jelas menginformasikan kepada Pemegang Unit Penyertaan alasan rasional masa kepemilikan kurang dari 2 (dua) tahun; dan
 - b) lebih dari 1/2 (satu per dua) Pemegang Unit Penyertaan dari seluruh jumlah Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang beredar telah memberikan persetujuannya dalam RUPUP DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.
- c. DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dapat berinvestasi dengan menggunakan SPC.
- Dalam melaksanakan pengelolaan Aset Real Estat, Manajer Investasi dapat menunjuk badan hukum Indonesia pengelola properti untuk melaksanakan pengelolaan bangunan yang merupakan bagian dari DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE. Penunjukan badan hukum Indonesia pengelola properti tersebut wajib didukung dengan perjanjian yang baik, wajar dan tidak merugikan DIRE Reliance CENTRO CITY RESIDENCE. Pengelola properti tersebut sepenuhnya merupakan tanggung jawab Manajer Investasi.
- d. DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dapat mengalihkan kepemilikannya atas Aset Real Estat baik secara langsung ataupun melalui penjualan SPC, yang menurut pertimbangan Manajer Investasi adalah terbaik untuk DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE. Untuk memberikan kepastian akan adanya pembeli atas Aset Real Estat, Manajer Investasi/SPC dapat menandatangani perjanjian dengan PT Multi Artha Griya selaku pemilik awal dari Aset Real Estat atau pihak lainnya.
- e. Seluruh dana yang digunakan untuk pembelian dan pengelolaan, serta seluruh dana yang diperoleh dari pengelolaan dan penjualan Aset Real Estat disimpan di Bank Kustodian.
- f. Manajer Investasi untuk kepentingan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dapat melakukan pembelian Aset Real Estat dimana perusahaan pemilik aset merupakan afiliasi Manajer Investasi atau pembelian Efek yang diterbitkan oleh Pihak yang terafiliasi dengan

Manajer Investasi atau Pihak yang terlibat dalam pembentukan dan/atau pengelolaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, dengan ketentuan transaksi pembelian wajib dilakukan dalam kondisi *arm's length* dimana transaksi antar para Pihak dilakukan secara independen dan pada harga yang wajar.

- g. DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dapat melakukan penerbitan Efek bersifat utang atau meminjam dana hanya untuk kepentingan pembelian aset Real Estat yang telah menghasilkan pendapatan, dan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Nilai Efek bersifat utang yang dapat diterbitkan atau besaran pinjaman sebagaimana dimaksud pada paling banyak 45% (empat puluh lima persen) dari nilai Aset Real Estat yang akan dibeli;
 - b. Penerbitan Efek bersifat utang atau peminjaman dana untuk pembelian aset Real Estat yang pertama kali wajib dimuat dalam Prospektus;
 - c. Penerbitan Efek bersifat utang atau peminjaman dana untuk pembelian aset Real Estat yang kedua dan seterusnya wajib memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan.

VI. ASET REAL ESTAT DAN ASET YANG BERKAITAN DENGAN REAL ESTAT DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE bermaksud menggunakan hasil Penawaran Umum atas Unit Penyertaan untuk mengakuisisi Aset Real Estat dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat.

6.1 Aset Real Estat

Aset Real Estat terdiri dari: Apartment Centro City ("Centro City Residence")



a. Konteks regional dan perekonomian lokal

Centro City Residence terletak di "segitiga emas" di Jakarta Barat yang berdekatan dengan pusat bisnis (Indosiar, ITC Roxy Mas, Mall Citraland, Central Park, Taman Anggrek dan Season City), pendidikan (Universitas Trisakti, Universitas Tarumanegara dan Ukrida), dan Public Transportation (Stasiun Pesing, Terminal Grogol, Bandara Internasional Soekarno Hatta).

b. Keterangan tentang Centro City RESIDENCE

Centro City Residence merupakan hunian modern yang terletak di jantung Jakarta Barat, yaitu Jl. Macan kav 4-5, Kedoya Utara. Centro City RESIDENCE mulai beroperasi pada tahun 2010 di atas tanah seluas 10,732 meter persegi dengan Hak Guna Bangunan nomor 07622, terdaftar atas nama PT. Multi Artha Griya. Di atas tanah Hak Guna Bangunan tersebut telah diterbitkan sebanyak 112 Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS), dengan total sejumlah 480 akan dimiliki oleh PT. Multi Artha Griya.

Perizinan sehubungan dengan Centro City Residence antara lain adalah sebagai berikut:

1. Izin Mendirikan Bangunan Nomor 546/IMB/2010 tertanggal 15 Januari 2010 tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang isinya memberikan izin untuk mendirikan bangunan kepada PT. Multi Artha Griya.

2. Analisis Dampak Lingkungan (Amdal), Rencana Pengelolaan Lingkungan/Rencana Pemantauan Lingkungan (RKL/RPL) No. 46/Andal/-1774/151 tanggal 20 Oktober 2001 perihal Kelayakan ANDAL, RKL/RPL Pembangunan Apartemen Centro City yang memutuskan bahwa studi ANDAL beserta RKL/RPL dinyatakan dapat disetujui sehingga usulan rencana kegiatan yang diajukan dianggap layak lingkungan dengan syarat bahwa ANDAL beserta RKL/RPL wajib dilaksanakan dan ditaati sepenuhnya oleh pemrakarsa untuk seluruh tahapan kegiatan yang dilakukan.
3. Sertifikat Laik Fungsi Nomor 2003 tanggal 19 Desember 2014

c. Rincian Centro City RESIDENCE

Tabel di bawah ini adalah ringkasan informasi mengenai Centro City RESIDENCE:

Nama Aset Real Estat	Unit-unit/satuan rumah susun Centro City Residence
Alamat:	Jl. Macan Kav.4-5 Kedoya Utara, Daan Mogot Jakarta 11510
Tahun Operasional	2010
Status	Strata Title
Net Leasable Area	12.408,90 m ²
Gross Floor Area	15.559.86 m ²
Jumlah Lot Parkir Mobil	333 Lot
Jumlah Lot Parkir Motor	224 Lot
Jumlah Lantai	22 Lantai
Tingkat Okupansi	74% per 31 September 2017
Tenant Utama (berdasarkan)	Viva Medika luasan sewa)
Jumlah Penyewa	200 tenant
Hasil Penilaian KJPP	Rp 216.627.000.000,- per 27 Desember 2017*
Nilai Akuisisi oleh DIRE	Rp 210.000.000.000,-

*Hasil Penilaian Independen diperoleh berdasarkan laporan KJPP Herman Meirizki & Rekan per tanggal 27 Desember 2017.

d. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Akan Diakuisisi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

Rincian total 480 (empat ratus delapan puluh) Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun milik PT Multi Artha Griya dalam Centro City Residence yang akan diakuisisi oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE adalah sebagai berikut:

No.	Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.	Letak	Luas Nett (M ²)
1.	1/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. AG-01 Blok A	42,3
2.	2/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. AG-02 Blok A	52
3.	3/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. AG-03 Blok A	78
4.	4/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. AG-05 Blok A	52,7

5.	5/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. AG-06 Blok A	52,7
6.	6/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. AG-07 Blok A	35,1
7.	20/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. S AG 16 Blok A	20,4
8.	24/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. S AG 20 Blok A	20,5
9.	26/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. F AG-01 Blok A	20,5
10.	27/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. F AG-02 Blok A	20,5
11.	28/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. F AG-03 Blok A	20,6
12.	29/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. F AG-05 Blok A	20,6
13.	30/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. F AG-06 Blok A	17
14.	31/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. B G-02 Blok B	43,6
15.	32/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. B G-06 Blok B	43,6
16.	33/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. B G-08 Blok B	62,8
17.	38/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. S BG-05 Blok B	20,5
18.	40/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. S BG-08 Blok B	20,2
19.	43/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. F BG-01 Blok B	26,6
20.	44/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. F BG-02 Blok B	20,2
21.	45/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. F BG-03 Blok B	20,9
22.	46/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. F BG-05 Blok B	20,8
23.	47/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. F BG-06 Blok B	20
24.	48/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. F BG-07 Blok B	20
25.	49/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. F BG-08 Blok B	20
26.	50/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. F BG-09 Blok B	20
27.	51/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. S CG-01 Blok C	18,15
28.	52/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. S CG-02 Blok C	21,45
29.	53/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. S CG-03 Blok C	18,2
30.	55/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. S CG-06 Blok C	17,2
31.	65/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. S CG-18 Blok C	19,8
32.	66/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. C G-02 Blok C	43
33.	67/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. C G-06 Blok C	43
34.	68/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. C G-08 Blok C	43
35.	69/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. C G-10 Blok C	24,4
36.	70/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. C G-12 Blok C	43
37.	71/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. C G-16 Blok C	43
38.	72/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. C G-18 Blok C	43
39.	73/Kedoya Utara	Lantai Dasar/G No. C G-20 Blok C	22,1
40.	74/Kedoya Utara	Lantai 1 No. FH-01 Blok A	240,9
41.	75/Kedoya Utara	Lantai 1 No. A 1-01 Blok A	34,2
42.	76/Kedoya Utara	Lantai 1 No. A 1-02 Blok A	34
43.	77/Kedoya Utara	Lantai 1 No. A 1-03 Blok A	51
44.	78/Kedoya Utara	Lantai 1 No. A 1-05 Blok A	140
45.	79/Kedoya Utara	Lantai 1 No. A 1-06 Blok A	76,6
46.	81/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S A1-23 Blok A	20,7
47.	82/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S A1-23 Blok A	20,5
48.	89/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S A1-32 Blok A	20,4
49.	92/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S A1-36 Blok A	20,4
50.	93/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S A1-37 Blok A	20,4
51.	96/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S B1-11 Blok B	24,8
52.	97/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S B1-12 Blok B	24,8
53.	98/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S B1-15 Blok B	24,8
54.	99/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S B1-16 Blok B	24,8
55.	100/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S B1-17 Blok B	20,2
56.	101/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S B1-18 Blok B	20,5
57.	102/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S B1-19 Blok B	19,5
58.	103/Kedoya Utara	Lantai 1 No. B1-20 Blok B	21,7
59.	104/Kedoya Utara	Lantai 1 No. B1-22 Blok B	21,7
60.	105/Kedoya Utara	Lantai 1 No. B1-26 Blok B	21,7
61.	106/Kedoya Utara	Lantai 1 No. B1-28 Blok B	21,7
62.	107/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-21 Blok C	16,8
63.	108/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-22 Blok C	17,2
64.	109/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-23 Blok C	17,2
65.	110/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-25 Blok C	17,2
66.	111/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-26 Blok C	17,2
67.	112/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-27 Blok C	17,2
68.	113/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-28 Blok C	20,4
69.	114/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-29 Blok C	20,4

70.	115/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-29B Blok C	43,6
71.	116/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-30 Blok C	17,6
72.	118/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-32 Blok C	17,2
73.	119/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-35 Blok C	17,2
74.	120/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-36 Blok C	17,2
75.	121/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-37 Blok C	17,2
76.	122/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-38 Blok C	19,8
77.	123/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-02 Blok C	43
78.	124/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-06 Blok C	43
79.	125/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-08 Blok C	43
80.	126/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-10 Blok C	24,4
81.	127/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-12 Blok C	43
82.	128/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-16 Blok C	43
83.	129/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-18 Blok C	43
84.	130/Kedoya Utara	Lantai 1 No. S C1-20 Blok C	22,1
85.	133/Kedoya Utara	Lantai 2 No. A 2-03 Blok A	21,7
86.	136/Kedoya Utara	Lantai 2 No. A 2-07 Blok A	21,7
87.	137/Kedoya Utara	Lantai 2 No. A 2-08A Blok A	22,5
88.	140/Kedoya Utara	Lantai 2 No. A 2-09A Blok A	21,7
89.	141/Kedoya Utara	Lantai 2 No. A 2-09B Blok A	21,7
90.	145/Kedoya Utara	Lantai 2 No. A 2-12 Blok A	43,6
91.	146/Kedoya Utara	Lantai 2 No. A 2-15 Blok A	28,9
92.	147/Kedoya Utara	Lantai 2 No. A 2-16 Blok A	21,7
93.	148/Kedoya Utara	Lantai 2 No. A 2-17 Blok A	21,7
94.	149/Kedoya Utara	Lantai 2 No. A 2-18A Blok A	44,1
95.	150/Kedoya Utara	Lantai 2 No. A 2-18B Blok A	43,6
96.	151/Kedoya Utara	Lantai 2 No. A 2-18C Blok A	28
97.	184/Kedoya Utara	Lantai 3 No. A 3-17 Blok A	21,7
98.	200/Kedoya Utara	Lantai 3 No. A 3-35 Blok A	28,9
99.	202/Kedoya Utara	Lantai 3 No. A 3-39 Blok A	22,5
100.	203/Kedoya Utara	Lantai 5 No. A 5-01 Blok A	21,7
101.	213/Kedoya Utara	Lantai 5 No. A 5-09B Blok A	21,7
102.	216/Kedoya Utara	Lantai 5 No. A 5-11 Blok A	28,9
103.	218/Kedoya Utara	Lantai 5 No. A 5-15 Blok A	28,9
104.	240/Kedoya Utara	Lantai 6 No. A 6-02 Blok A	21,7
105.	274/Kedoya Utara	Lantai 6 No. A 6-39 Blok A	22,5
106.	275/Kedoya Utara	Lantai 7 No. A 7-01 Blok A	21,7
107.	276/Kedoya Utara	Lantai 7 No. A 7-02 Blok A	21,7
108.	277/Kedoya Utara	Lantai 7 No. A 7-03 Blok A	21,7
109.	278/Kedoya Utara	Lantai 7 No. A 7-05 Blok A	21,7
110.	280/Kedoya Utara	Lantai 7 No. A 7-07 Blok A	21,7
111.	289/Kedoya Utara	Lantai 7 No. A 7-12 Blok A	43,6
112.	292/Kedoya Utara	Lantai 7 No. A 7-17 Blok A	21,7
113.	297/Kedoya Utara	Lantai 7 No. A 7-21A Blok A	22,5
114.	298/Kedoya Utara	Lantai 7 No. A 7-21B Blok A	22,5
115.	299/Kedoya Utara	Lantai 7 No. A 7-21C Blok A	22,5
116.	303/Kedoya Utara	Lantai 7 No. A 7-27B Blok A	43,6
117.	311/Kedoya Utara	Lantai 8 No. A 8-01 Blok A	21,7
118.	312/Kedoya Utara	Lantai 8 No. A 8-02 Blok A	21,7
119.	313/Kedoya Utara	Lantai 8 No. A 8-03 Blok A	21,7
120.	325/Kedoya Utara	Lantai 8 No. A 8-12 Blok A	43,6
121.	326/Kedoya Utara	Lantai 8 No. A 8-15 Blok A	28,9
122.	328/Kedoya Utara	Lantai 8 No. A 8-17 Blok A	21,7
123.	333/Kedoya Utara	Lantai 8 No. A 8-21A Blok A	22,5
124.	334/Kedoya Utara	Lantai 8 No. A 8-21B Blok A	22,5
125.	335/Kedoya Utara	Lantai 8 No. A 8-21C Blok A	22,5
126.	338/Kedoya Utara	Lantai 8 No. A 8-27A Blok A	43,6
127.	339/Kedoya Utara	Lantai 8 No. A 8-27A Blok A	43,6
128.	346/Kedoya Utara	Lantai 8 No. A 8-39 Blok A	22,5
129.	347/Kedoya Utara	Lantai 8 No. A 9-01 Blok A	21,7
130.	348/Kedoya Utara	Lantai 8 No. A 9-02 Blok A	21,7
131.	349/Kedoya Utara	Lantai 9 No. A 9-03 Blok A	21,7
132.	350/Kedoya Utara	Lantai 9 No. A 9-05 Blok A	21,7
133.	352/Kedoya Utara	Lantai 9 No. A 9-07 Blok A	21,7
134.	356/Kedoya Utara	Lantai 9 No. A 9-09A Blok A	21,7

135.	358/Kedoya Utara	Lantai 9 No. A 9-10A Blok A	44,1
136.	364/Kedoya Utara	Lantai 9 No. A 9-17 Blok A	21,7
137.	368/Kedoya Utara	Lantai 9 No. A 9-19 Blok A	22,5
138.	369/Kedoya Utara	Lantai 9 No. A 9-21A Blok A	22,5
139.	374/Kedoya Utara	Lantai 9 No. A 9-27A Blok A	43,6
140.	375/Kedoya Utara	Lantai 9 No. A 9-27B Blok A	43,6
141.	376/Kedoya Utara	Lantai 9 No. A 9-29 Blok A	43,6
142.	382/Kedoya Utara	Lantai 9 No. A 9-39 Blok A	22,5
143.	383/Kedoya Utara	Lantai 10 No. A 10-01 Blok A	21,7
144.	384/Kedoya Utara	Lantai 10 No. A 10-02 Blok A	21,7
145.	385/Kedoya Utara	Lantai 10 No. A 10-03 Blok A	21,7
146.	386/Kedoya Utara	Lantai 10 No. A 10-05 Blok A	21,7
147.	387/Kedoya Utara	Lantai 10 No. A 10-06 Blok A	22,5
148.	388/Kedoya Utara	Lantai 10 No. A 10-07 Blok A	21,7
149.	392/Kedoya Utara	Lantai 10 No. A 10-09A Blok A	21,7
150.	393/Kedoya Utara	Lantai 10 No. A 10-09B Blok A	21,7
151.	429/Kedoya Utara	Lantai 11 No. A 11-09B Blok A	21,7
152.	436/Kedoya Utara	Lantai 11 No. A 11-17 Blok A	21,7
153.	454/Kedoya Utara	Lantai 11 No. A 11-39 Blok A	22,5
154.	455/Kedoya Utara	Lantai 12 No. A 12-01 Blok A	21,7
155.	456/Kedoya Utara	Lantai 12 No. A 12-02 Blok A	21,7
156.	457/Kedoya Utara	Lantai 12 No. A 12-03 Blok A	21,7
157.	458/Kedoya Utara	Lantai 12 No. A 12-05 Blok A	21,7
158.	459/Kedoya Utara	Lantai 12 No. A 12-06 Blok A	22,5
159.	460/Kedoya Utara	Lantai 12 No. A 12-07 Blok A	21,7
160.	461/Kedoya Utara	Lantai 12 No. A 12-08A Blok A	22,5
161.	464/Kedoya Utara	Lantai 12 No. A 12-09A Blok A	21,7
162.	465/Kedoya Utara	Lantai 12 No. A 12-09B Blok A	21,7
163.	472/Kedoya Utara	Lantai 12 No. A 12-17 Blok A	21,7
164.	475/Kedoya Utara	Lantai 12 No. A 12-18C Blok A	28
165.	476/Kedoya Utara	Lantai 12 No. A 12-19 Blok A	22,5
166.	490/Kedoya Utara	Lantai 12 No. A 12-39 Blok A	22,5
167.	491/Kedoya Utara	Lantai 2 No. B 2-01 Blok B	43,6
168.	492/Kedoya Utara	Lantai 2 No. B 2-02 Blok B	21,7
169.	493/Kedoya Utara	Lantai 2 No. B 2-03 Blok B	43,6
170.	495/Kedoya Utara	Lantai 2 No. B 2-06 Blok B	21,7
171.	497/Kedoya Utara	Lantai 2 No. B 2-08A Blok B	21,7
172.	498/Kedoya Utara	Lantai 2 No. B 2-08B Blok B	21,7
173.	499/Kedoya Utara	Lantai 2 No. B 2-08C Blok B	21,7
174.	500/Kedoya Utara	Lantai 2 No. B 2-09A Blok B	28
175.	502/Kedoya Utara	Lantai 2 No. B 2-10A Blok B	22,5
176.	503/Kedoya Utara	Lantai 2 No. B 2-10B Blok B	22,5
177.	505/Kedoya Utara	Lantai 2 No. B 2-12 Blok B	21,7
178.	507/Kedoya Utara	Lantai 2 No. B 2-16 Blok B	21,7
179.	509/Kedoya Utara	Lantai 2 No. B 2-18A Blok B	21,7
180.	510/Kedoya Utara	Lantai 2 No. B 2-18B Blok B	43,6
181.	511/Kedoya Utara	Lantai 2 No. B 2-18C Blok B	43,6
182.	512/Kedoya Utara	Lantai 2 No. B 2-19 Blok B	21,7
183.	513/Kedoya Utara	Lantai 2 No. B 2-20 Blok B	27
184.	514/Kedoya Utara	Lantai 2 No. B 2-22 Blok B	21,7
185.	515/Kedoya Utara	Lantai 2 No. B 2-26 Blok B	21,7
186.	516/Kedoya Utara	Lantai 2 No. B 2-28 Blok B	21,7
187.	517/Kedoya Utara	Lantai 3 No. B 3-01 Blok B	43,6
188.	518/Kedoya Utara	Lantai 3 No. B 3-02 Blok B	21,7
189.	519/Kedoya Utara	Lantai 3 No. B 3-03 Blok B	43,6
190.	520/Kedoya Utara	Lantai 3 No. B 3-05 Blok B	43,6
191.	521/Kedoya Utara	Lantai 3 No. B 3-06 Blok B	21,7
192.	522/Kedoya Utara	Lantai 3 No. B 3-07 Blok B	28
193.	523/Kedoya Utara	Lantai 3 No. B 3-08A Blok B	21,7
194.	524/Kedoya Utara	Lantai 3 No. B 3-08B Blok B	21,7
195.	525/Kedoya Utara	Lantai 3 No. B 3-08C Blok B	21,7
196.	526/Kedoya Utara	Lantai 3 No. B 3-09A Blok B	28
197.	527/Kedoya Utara	Lantai 3 No. B 3-09B Blok B	28
198.	528/Kedoya Utara	Lantai 3 No. B 3-10A Blok B	22,5
199.	529/Kedoya Utara	Lantai 3 No. B 3-10B Blok B	22,5

200.	530/Kedoya Utara	Lantai 3 No. B 3-11 Blok B	28
201.	531/Kedoya Utara	Lantai 3 No. B 3-12 Blok B	21,7
202.	532/Kedoya Utara	Lantai 3 No. B 3-15 Blok B	21,7
203.	533/Kedoya Utara	Lantai 3 No. B 3-16 Blok B	21,7
204.	535/Kedoya Utara	Lantai 3 No. B 3-18A Blok B	21,7
205.	543/Kedoya Utara	Lantai 5 No. B 5-01 Blok B	43,6
206.	544/Kedoya Utara	Lantai 5 No. B 5-02 Blok B	21,7
207.	546/Kedoya Utara	Lantai 5 No. B 5-05 Blok B	43,6
208.	547/Kedoya Utara	Lantai 5 No. B 5-06 Blok B	21,7
209.	549/Kedoya Utara	Lantai 5 No. B 5-8A Blok B	21,7
210.	550/Kedoya Utara	Lantai 5 No. B 5-8B Blok B	21,7
211.	551/Kedoya Utara	Lantai 5 No. B 5-8C Blok B	21,7
212.	554/Kedoya Utara	Lantai 5 No. B 5-10A Blok B	22,5
213.	555/Kedoya Utara	Lantai 5 No. B 5-10B Blok B	22,5
214.	557/Kedoya Utara	Lantai 5 No. B 5-12 Blok B	21,7
215.	559/Kedoya Utara	Lantai 5 No. B 5-16 Blok B	21,7
216.	560/Kedoya Utara	Lantai 5 No. B 5-17 Blok B	22,5
217.	561/Kedoya Utara	Lantai 5 No. B 5-18A Blok B	21,7
218.	569/Kedoya Utara	Lantai 6 No. B 6-01 Blok B	43,6
219.	570/Kedoya Utara	Lantai 6 No. B 6-02 Blok B	21,7
220.	571/Kedoya Utara	Lantai 6 No. B 6-03 Blok B	43,6
221.	572/Kedoya Utara	Lantai 6 No. B 6-05 Blok B	43,6
222.	573/Kedoya Utara	Lantai 6 No. B 6-06 Blok B	21,7
223.	575/Kedoya Utara	Lantai 6 No. B 6-08A Blok B	21,7
224.	576/Kedoya Utara	Lantai 6 No. B 6-08B Blok B	21,7
225.	577/Kedoya Utara	Lantai 6 No. B 6-08C Blok B	21,7
226.	580/Kedoya Utara	Lantai 6 No. B 6-10A Blok B	22,5
227.	581/Kedoya Utara	Lantai 6 No. B 6-10B Blok B	22,5
228.	583/Kedoya Utara	Lantai 6 No. B 6-12 Blok B	21,7
229.	585/Kedoya Utara	Lantai 6 No. B 6-16 Blok B	21,7
230.	587/Kedoya Utara	Lantai 6 No. B 6-18A Blok B	21,7
231.	588/Kedoya Utara	Lantai 6 No. B 6-18B Blok B	43,6
232.	595/Kedoya Utara	Lantai 7 No. B 7-01Blok B	43,6
233.	596/Kedoya Utara	Lantai 7 No. B 7-02 Blok B	21,7
234.	597/Kedoya Utara	Lantai 7 No. B 7-03 Blok B	43,6
235.	599/Kedoya Utara	Lantai 7 No. B 7-06 Blok B	21,7
236.	601/Kedoya Utara	Lantai 7 No. B 7-08A Blok B	21,7
237.	602/Kedoya Utara	Lantai 7 No. B 7-08B Blok B	21,7
238.	603/Kedoya Utara	Lantai 7 No. B 7-08C Blok B	21,7
239.	606/Kedoya Utara	Lantai 7 No. B 7-10A Blok B	22,5
240.	607/Kedoya Utara	Lantai 7 No. B 7-10B Blok B	22,5
241.	609/Kedoya Utara	Lantai 7 No. B 7-12 Blok B	21,7
242.	610/Kedoya Utara	Lantai 7 No. B 7-15 Blok B	21,7
243.	611/Kedoya Utara	Lantai 7 No. B 7-16 Blok B	21,7
244.	612/Kedoya Utara	Lantai 7 No. B 7-17 Blok B	22,5
245.	613/Kedoya Utara	Lantai 7 No. B 7-18A Blok B	21,7
246.	614/Kedoya Utara	Lantai 7 No. B 7-18B Blok B	43,6
247.	616/Kedoya Utara	Lantai 7 No. B 7-19 Blok B	21,7
248.	617/Kedoya Utara	Lantai 7 No. B 7-20 Blok B	27
249.	621/Kedoya Utara	Lantai 8 No. B 8-01 Blok B	43,6
250.	622/Kedoya Utara	Lantai 8 No. B 8-02 Blok B	21,7
251.	623/Kedoya Utara	Lantai 8 No. B 8-03 Blok B	43,6
252.	624/Kedoya Utara	Lantai 8 No. B 8-05 Blok B	43,6
253.	625/Kedoya Utara	Lantai 8 No. B 8-06 Blok B	21,7
254.	627/Kedoya Utara	Lantai 8 No. B 8-08A Blok B	21,7
255.	628/Kedoya Utara	Lantai 8 No. B 8-08B Blok B	21,7
256.	629/Kedoya Utara	Lantai 8 No. B 8-08C Blok B	21,7
257.	630/Kedoya Utara	Lantai 8 No. B 8-09A Blok B	28
258.	632/Kedoya Utara	Lantai 8 No. B 8-10A Blok B	22,5
259.	633/Kedoya Utara	Lantai 8 No. B 8-10B Blok B	22,5
260.	635/Kedoya Utara	Lantai 8 No. B 8-12 Blok B	21,7
261.	636/Kedoya Utara	Lantai 8 No. B 8-15 Blok B	21,7
262.	637/Kedoya Utara	Lantai 8 No. B 8-16 Blok B	21,7
263.	638/Kedoya Utara	Lantai 8 No. B 8-17 Blok B	22,5
264.	639/Kedoya Utara	Lantai 8 No. B 8-18A Blok B	21,7

265.	647/Kedoya Utara	Lantai 9 No. B 9-01 Blok B	43,6
266.	648/Kedoya Utara	Lantai 9 No. B 9-02 Blok B	21,7
267.	649/Kedoya Utara	Lantai 9 No. B 9-03 Blok B	43,6
268.	650/Kedoya Utara	Lantai 9 No. B 9-05 Blok B	43,6
269.	651/Kedoya Utara	Lantai 9 No. B 9-06 Blok B	21,7
270.	653/Kedoya Utara	Lantai 9 No. B 9-08A Blok B	21,7
271.	654/Kedoya Utara	Lantai 9 No. B 9-08B Blok B	21,7
272.	655/Kedoya Utara	Lantai 9 No. B 9-08C Blok B	21,7
273.	656/Kedoya Utara	Lantai 9 No. B 9-09A Blok B	28
274.	658/Kedoya Utara	Lantai 9 No. B 9-10A Blok B	22,5
275.	659/Kedoya Utara	Lantai 9 No. B 9-10B Blok B	22,5
276.	660/Kedoya Utara	Lantai 9 No. B 9-11 Blok B	28
277.	661/Kedoya Utara	Lantai 9 No. B 9-12 Blok B	21,7
278.	662/Kedoya Utara	Lantai 9 No. B 9-15 Blok B	21,7
279.	663/Kedoya Utara	Lantai 9 No. B 9-16 Blok B	21,7
280.	665/Kedoya Utara	Lantai 9 No. B 9-18A Blok B	21,7
281.	670/Kedoya Utara	Lantai 9 No. B 9-22 Blok B	21,7
282.	674/Kedoya Utara	Lantai 10 No. B 10-02 Blok B	21,7
283.	675/Kedoya Utara	Lantai 10 No. B 10-03 Blok B	43,6
284.	677/Kedoya Utara	Lantai 10 No. B 10-06 Blok B	21,7
285.	679/Kedoya Utara	Lantai 10 No. B 10-08A Blok B	21,7
286.	680/Kedoya Utara	Lantai 10 No. B 10-08B Blok B	21,7
287.	681/Kedoya Utara	Lantai 10 No. B 10-08C Blok B	21,7
288.	684/Kedoya Utara	Lantai 10 No. B 10-10A Blok B	22,5
289.	685/Kedoya Utara	Lantai 10 No. B 18-10B Blok B	22,5
290.	686/Kedoya Utara	Lantai 10 No. B 10-11 Blok B	28
291.	687/Kedoya Utara	Lantai 10 No. B 10-12 Blok B	21,7
292.	688/Kedoya Utara	Lantai 10 No. B 10-15 Blok B	21,7
293.	689/Kedoya Utara	Lantai 10 No. B 10-16 Blok B	21,7
294.	690/Kedoya Utara	Lantai 10 No. B 10-17 Blok B	22,5
295.	691/Kedoya Utara	Lantai 10 No. B 10-18A Blok B	21,7
296.	693/Kedoya Utara	Lantai 10 No. B 10-18C Blok B	43,6
297.	694/Kedoya Utara	Lantai 10 No. B 10-19 Blok B	21,7
298.	695/Kedoya Utara	Lantai 10 No. B 10-20 Blok B	27
299.	699/Kedoya Utara	Lantai 11 No. B 11-01 Blok B	43,6
300.	700/Kedoya Utara	Lantai 11 No. B 11-02 Blok B	21,7
301.	701/Kedoya Utara	Lantai 11 No. B 11-03 Blok B	43,6
302.	703/Kedoya Utara	Lantai 11 No. B 11-06 Blok B	21,7
303.	705/Kedoya Utara	Lantai 11 No. B 11-08A Blok B	21,7
304.	706/Kedoya Utara	Lantai 11 No. B 11-08B Blok B	21,7
305.	707/Kedoya Utara	Lantai 11 No. B 11-08C Blok B	21,7
306.	708/Kedoya Utara	Lantai 11 No. B 11-09C Blok B	28
307.	710/Kedoya Utara	Lantai 11 No. B 11-10A Blok B	22,5
308.	711/Kedoya Utara	Lantai 11 No. B 11-10B Blok B	22,5
309.	713/Kedoya Utara	Lantai 11 No. B 11-12 Blok B	21,7
310.	714/Kedoya Utara	Lantai 11 No. B 11-15 Blok B	21,7
311.	715/Kedoya Utara	Lantai 11 No. B 11-16 Blok B	21,7
312.	716/Kedoya Utara	Lantai 11 No. B 11-17 Blok B	22,5
313.	717/Kedoya Utara	Lantai 11 No. B 11-18A Blok B	21,7
314.	720/Kedoya Utara	Lantai 11 No. B 11-19 Blok B	21,7
315.	721/Kedoya Utara	Lantai 11 No. B 11-20 Blok B	27
316.	725/Kedoya Utara	Lantai 12 No. B 12-01 Blok B	43,6
317.	726/Kedoya Utara	Lantai 12 No. B 12-02 Blok B	21,7
318.	727/Kedoya Utara	Lantai 12 No. B 12-03 Blok B	43,6
319.	729/Kedoya Utara	Lantai 12 No. B 12-06 Blok B	21,7
320.	731/Kedoya Utara	Lantai 12 No. B 12-8A Blok B	21,7
321.	732/Kedoya Utara	Lantai 12 No. B 12-8B Blok B	21,7
322.	733/Kedoya Utara	Lantai 12 No. B 12-8C Blok B	21,7
323.	734/Kedoya Utara	Lantai 12 No. B 12-9A Blok B	28
324.	736/Kedoya Utara	Lantai 12 No. B 12-10A Blok B	22,5
325.	737/Kedoya Utara	Lantai 12 No. B 12-10B Blok B	22,5
326.	739/Kedoya Utara	Lantai 12 No. B 12-12 Blok B	21,7
327.	741/Kedoya Utara	Lantai 12 No. B 12-16 Blok B	21,7
328.	743/Kedoya Utara	Lantai 12 No. B 12-18A Blok B	21,7
329.	747/Kedoya Utara	Lantai 12 No. B 12-20 Blok B	27

330.	748/Kedoya Utara	Lantai 12 No. B 12-22 Blok B	21,7
331.	751/Kedoya Utara	Lantai 15 No. B 15-01 Blok B	43,6
332.	752/Kedoya Utara	Lantai 15 No. B 15-02 Blok B	21,7
333.	753/Kedoya Utara	Lantai 15 No. B 15-03 Blok B	43,6
334.	755/Kedoya Utara	Lantai 15 No. B 15-06 Blok B	21,7
335.	756/Kedoya Utara	Lantai 15 No. B 15-07 Blok B	28
336.	757/Kedoya Utara	Lantai 15 No. B 15-08A Blok B	21,7
337.	758/Kedoya Utara	Lantai 15 No. B 15-08B Blok B	21,7
338.	759/Kedoya Utara	Lantai 15 No. B 15-08C Blok B	21,7
339.	760/Kedoya Utara	Lantai 15 No. B 15-09A Blok B	28
340.	761/Kedoya Utara	Lantai 15 No. B 15-09B Blok B	28
341.	762/Kedoya Utara	Lantai 15 No. B 15-10A Blok B	22,5
342.	763/Kedoya Utara	Lantai 15 No. B 15-10B Blok B	22,5
343.	765/Kedoya Utara	Lantai 15 No. B 15-12 Blok B	21,7
344.	766/Kedoya Utara	Lantai 15 No. B 15-15 Blok B	21,7
345.	767/Kedoya Utara	Lantai 15 No. B 15-16 Blok B	21,7
346.	769/Kedoya Utara	Lantai 15 No. B 15-18A Blok B	21,7
347.	773/Kedoya Utara	Lantai 15 No. B 15-20 Blok B	27
348.	778/Kedoya Utara	Lantai 16 No. B 16-02 Blok B	21,7
349.	779/Kedoya Utara	Lantai 16 No. B 16-03 Blok B	43,6
350.	780/Kedoya Utara	Lantai 16 No. B 16-05 Blok B	43,6
351.	781/Kedoya Utara	Lantai 16 No. B 16-06 Blok B	21,7
352.	782/Kedoya Utara	Lantai 16 No. B 16-07 Blok B	28
353.	783/Kedoya Utara	Lantai 16 No. B 16-08A Blok B	21,7
354.	784/Kedoya Utara	Lantai 16 No. B 16-08B Blok B	21,7
355.	785/Kedoya Utara	Lantai 16 No. B 16-08C Blok B	21,7
356.	787/Kedoya Utara	Lantai 16 No. B 16-09B Blok B	28
357.	788/Kedoya Utara	Lantai 16 No. B 16-10A Blok B	22,5
358.	789/Kedoya Utara	Lantai 16 No. B 16-10B Blok B	22,5
359.	791/Kedoya Utara	Lantai 16 No. B 16-12 Blok B	21,7
360.	792/Kedoya Utara	Lantai 16 No. B 16-15 Blok B	21,7
361.	793/Kedoya Utara	Lantai 16 No. B 16-16 Blok B	21,7
362.	795/Kedoya Utara	Lantai 16 No. B 16-18A Blok B	21,7
363.	798/Kedoya Utara	Lantai 16 No. B 16-19 Blok B	21,7
364.	803/Kedoya Utara	Lantai 17 No. B 17-01 Blok B	43,6
365.	804/Kedoya Utara	Lantai 17 No. B 17-02 Blok B	21,7
366.	805/Kedoya Utara	Lantai 17 No. B 17-03 Blok B	43,6
367.	806/Kedoya Utara	Lantai 17 No. B 17-05 Blok B	43,6
368.	807/Kedoya Utara	Lantai 17 No. B 17-06 Blok B	21,7
369.	809/Kedoya Utara	Lantai 17 No. B 17-08A Blok B	21,7
370.	810/Kedoya Utara	Lantai 17 No. B 17-08B Blok B	21,7
371.	811/Kedoya Utara	Lantai 17 No. B 17-08C Blok B	21,7
372.	812/Kedoya Utara	Lantai 17 No. B 17-09A Blok B	28
373.	814/Kedoya Utara	Lantai 17 No. B 17-10A Blok B	22,5
374.	815/Kedoya Utara	Lantai 17 No. B 17-10B Blok B	22,5
375.	816/Kedoya Utara	Lantai 17 No. B 17-11 Blok B	28
376.	817/Kedoya Utara	Lantai 17 No. B 17-12 Blok B	21,7
377.	818/Kedoya Utara	Lantai 17 No. B 17-15 Blok B	21,7
378.	819/Kedoya Utara	Lantai 17 No. B 17-16 Blok B	21,7
379.	820/Kedoya Utara	Lantai 17 No. B 17-17 Blok B	22,5
380.	821/Kedoya Utara	Lantai 17 No. B 17-18A Blok B	21,7
381.	822/Kedoya Utara	Lantai 17 No. B 17-18B Blok B	43,6
382.	824/Kedoya Utara	Lantai 17 No. B 17-19 Blok B	21,7
383.	825/Kedoya Utara	Lantai 17 No. B 17-20 Blok B	27
384.	829/Kedoya Utara	Lantai 18 No. B 18-01 Blok B	43,6
385.	830/Kedoya Utara	Lantai 18 No. B 18-02 Blok B	21,7
386.	831/Kedoya Utara	Lantai 18 No. B 18-03 Blok B	43,6
387.	832/Kedoya Utara	Lantai 18 No. B 18-05 Blok B	43,6
388.	833/Kedoya Utara	Lantai 18 No. B 18-06 Blok B	21,7
389.	835/Kedoya Utara	Lantai 18 No. B 18-08A Blok B	21,7
390.	836/Kedoya Utara	Lantai 18 No. B 18-08B Blok B	21,7
391.	837/Kedoya Utara	Lantai 18 No. B 18-08C Blok B	21,7
392.	838/Kedoya Utara	Lantai 18 No. B 18-09A Blok B	28
393.	839/Kedoya Utara	Lantai 18 No. B 18-09B Blok B	28
394.	840/Kedoya Utara	Lantai 18 No. B 18-10A Blok B	22,5

395.	841/Kedoya Utara	Lantai 18 No. B 18-10B Blok B	22,5
396.	843/Kedoya Utara	Lantai 18 No. B 18-12 Blok B	21,7
397.	844/Kedoya Utara	Lantai 18 No. B 18-15 Blok B	21,7
398.	845/Kedoya Utara	Lantai 18 No. B 18-16 Blok B	21,7
399.	847/Kedoya Utara	Lantai 18 No. B 18-18A Blok B	21,7
400.	850/Kedoya Utara	Lantai 18 No. B 18-19 Blok B	21,7
401.	851/Kedoya Utara	Lantai 18 No. B 18-20 Blok B	27
402.	855/Kedoya Utara	Lantai 19 No. B 19-01 Blok B	43,6
403.	856/Kedoya Utara	Lantai 19 No. B 19-02 Blok B	21,7
404.	857/Kedoya Utara	Lantai 19 No. B 19-03 Blok B	43,6
405.	858/Kedoya Utara	Lantai 19 No. B 19-05 Blok B	43,6
406.	859/Kedoya Utara	Lantai 19 No. B 19-06 Blok B	21,7
407.	860/Kedoya Utara	Lantai 19 No. B 19-07 Blok B	28
408.	861/Kedoya Utara	Lantai 19 No. B 19-08 Blok B	21,7
409.	862/Kedoya Utara	Lantai 19 No. B 19-08B Blok B	21,7
410.	863/Kedoya Utara	Lantai 19 No. B 19-08C Blok B	21,7
411.	864/Kedoya Utara	Lantai 19 No. B 19-09A Blok B	28
412.	865/Kedoya Utara	Lantai 19 No. B 19-09B Blok B	28
413.	866/Kedoya Utara	Lantai 19 No. B 19-10A Blok B	22,5
414.	867/Kedoya Utara	Lantai 19 No. B 19-10B Blok B	22,5
415.	868/Kedoya Utara	Lantai 19 No. B 19-11 Blok B	28
416.	869/Kedoya Utara	Lantai 19 No. B 19-12 Blok B	21,7
417.	870/Kedoya Utara	Lantai 19 No. B 19-15 Blok B	21,7
418.	871/Kedoya Utara	Lantai 19 No. B 19-16 Blok B	21,7
419.	872/Kedoya Utara	Lantai 19 No. B 19-17 Blok B	22,5
420.	873/Kedoya Utara	Lantai 19 No. B 19-18A Blok B	21,7
421.	876/Kedoya Utara	Lantai 19 No. B 19-19 Blok B	21,7
422.	881/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-01 Blok B	43,6
423.	882/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-02 Blok B	21,7
424.	883/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-03 Blok B	43,6
425.	884/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-05 Blok B	43,6
426.	885/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-06 Blok B	21,7
427.	887/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-08A Blok B	21,7
428.	888/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-08B Blok B	21,7
429.	889/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-08C Blok B	21,7
430.	890/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-09A Blok B	28
431.	891/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-09B Blok B	28
432.	892/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-10A Blok B	22,5
433.	893/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-10B Blok B	22,5
434.	894/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-11 Blok B	28
435.	895/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-12 Blok B	21,7
436.	896/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-15 Blok B	21,7
437.	897/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-16 Blok B	21,7
438.	898/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-17 Blok B	22,5
439.	899/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-18A Blok B	21,7
440.	901/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-18C Blok B	43,6
441.	902/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-19 Blok B	21,7
442.	903/Kedoya Utara	Lantai 20 No. B 20-20 Blok B	27
443.	907/Kedoya Utara	Lantai 21 No. B 21-01 Blok B	43,6
444.	908/Kedoya Utara	Lantai 21 No. B 21-02 Blok B	21,7
445.	909/Kedoya Utara	Lantai 21 No. B 21-03 Blok B	43,6
446.	911/Kedoya Utara	Lantai 21 No. B 21-06 Blok B	21,7
447.	913/Kedoya Utara	Lantai 21 No. B 21-08A Blok B	21,7
448.	914/Kedoya Utara	Lantai 21 No. B 21-08B Blok B	21,7
449.	915/Kedoya Utara	Lantai 21 No. B 21-08C Blok B	21,7
450.	916/Kedoya Utara	Lantai 21 No. B 21-09A Blok B	28
451.	917/Kedoya Utara	Lantai 21 No. B 21-09B Blok B	28
452.	918/Kedoya Utara	Lantai 21 No. B 21-10A Blok B	22,5
453.	919/Kedoya Utara	Lantai 21 No. B 21-10B Blok B	22,5
454.	920/Kedoya Utara	Lantai 21 No. B 21-11 Blok B	28
455.	921/Kedoya Utara	Lantai 21 No. B 21-12 Blok B	21,7
456.	922/Kedoya Utara	Lantai 21 No. B 21-15 Blok B	21,7
457.	923/Kedoya Utara	Lantai 21 No. B 21-16 Blok B	21,7
458.	924/Kedoya Utara	Lantai 21 No. B 21-17 Blok B	22,5
459.	927/Kedoya Utara	Lantai 21 No. B 21-18C Blok B	43,6

460.	928/Kedoya Utara	Lantai 21 No. B 21-19 Blok B	21,7
461.	929/Kedoya Utara	Lantai 21 No. B 21-20 Blok B	27
462.	933/Kedoya Utara	Lantai 22 No. B 22-01 Blok B	43,6
463.	934/Kedoya Utara	Lantai 22 No. B 22-02 Blok B	21,7
464.	935/Kedoya Utara	Lantai 22 No. B 22-03 Blok B	43,6
465.	936/Kedoya Utara	Lantai 22 No. B 22-05 Blok B	43,6
466.	937/Kedoya Utara	Lantai 22 No. B 22-06 Blok B	21,7
467.	939/Kedoya Utara	Lantai 22 No. B 22-08A Blok B	21,7
468.	940/Kedoya Utara	Lantai 22 No. B 22-08B Blok B	21,7
469.	941/Kedoya Utara	Lantai 22 No. B 22-08C Blok B	21,7
470.	942/Kedoya Utara	Lantai 22 No. B 22-09A Blok B	28
471.	943/Kedoya Utara	Lantai 22 No. B 22-09B Blok B	28
472.	944/Kedoya Utara	Lantai 22 No. B 22-10A Blok B	22,5
473.	945/Kedoya Utara	Lantai 22 No. B 22-10B Blok B	22,5
474.	947/Kedoya Utara	Lantai 22 No. B 22-12 Blok B	21,7
475.	948/Kedoya Utara	Lantai 22 No. B 22-15 Blok B	21,7
476.	949/Kedoya Utara	Lantai 22 No. B 22-16 Blok B	21,7
477.	950/Kedoya Utara	Lantai 22 No. B 22-17 Blok B	22,5
478.	951/Kedoya Utara	Lantai 22 No. B 22-18A Blok B	21,7
479.	954/Kedoya Utara	Lantai 22 No. B 22-19 Blok B	21,7
480.	955/Kedoya Utara	Lantai 22 No. B 22-20 Blok B	27

e. Profil Penyewa

Berikut ini adalah informasi mengenai penyewa di Centro City Residence per 2017:

Kategori Penyewa	Jumlah Unit	Luas NLA (M ²)	% Dari Total NLA
Wirausaha	72	2.745	38%
Keluarga Muda	60	2.207	31%
Kantor	59	1.580	22%
Mahasiswa	22	626	9%
Total Luas Penyewa	213	7.158	100%

f. Profil Akhir Masa Sewa

Tabel di bawah ini menunjukkan profil akhir masa sewa dari Penyewa yang ada di Centro City RESIDENCE per 2017

Tahun	Jumlah penyewa yang berakhir masa sewanya (Unit)	Jumlah NLA dari penyewa yang berakhir masa sewanya (M ²)	Jumlah NLA dari penyewa yang berakhir masa sewanya (%)
2017	130	3.100	55%
2018	98	3.425	41%
2019 keatas	9	249	4%
TOTAL	237	6774	100%

g. Target Pangsa Pasar

Target pangsa pasar Centro City RESIDENCE adalah Mahasiswa, Keluarga Muda dan Pengusaha Muda

6.2 ASET YANG BERKAITAN DENGAN REAL ESTAT DAN/ATAU INSTRUMEN PASAR UANG ATAU PORTOFOLIO EFEK YANG DITERBITKAN DI DALAM NEGERI DAN/ATAU INSTRUMEN KEUANGAN LAIN YANG MEMPEROLEH PENETAPAN OJK SEBAGAI EFEK DAN/ATAU KAS ATAU SETARA KAS

Sesuai dengan POJK Tentang DIRE, yang dimaksud dengan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat adalah Efek Perusahaan Real Estat yang tercatat di Bursa Efek dan atau diterbitkan oleh Perusahaan Real Estat.

Sampai saat Prospektus ini diterbitkan tidak ada Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dan/atau Instrumen Pasar Uang atau portofolio Efek yang diterbitkan di dalam negeri dan/atau instrumen keuangan lain yang memperoleh penetapan OJK sebagai Efek dan/atau kas atau setara kas dalam aset investasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

VII. PERKIRAAN PROYEKSI KINERJA

Pernyataan yang terdapat dalam Bab VII Perkiraan Proyeksi Kinerja yang bukan merupakan fakta historis dapat diartikan sebagai pernyataan yang mengandung perkiraan akan masa mendatang. Pernyataan seperti ini didasari oleh asumsi-asumsi sebagaimana tertera di Bab VII Prospektus ini dan dipengaruhi oleh risiko ketidakpastian yang dapat mengakibatkan kinerja aktual berbeda secara signifikan dari kinerja yang diharapkan. Dalam situasi apapun penyertaan informasi dalam bagian ini tidak dapat dianggap sebagai jaminan, pernyataan atau prediksi sehubungan dengan keakuratan dari asumsi yang digunakan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, Manajer Investasi dan Penasehat Keuangannya dan Bank Kustodian atau pihak-pihak lainnya, ataupun kepastian bahwa kinerja yang diharapkan akan tercapai. Para Pemegang Unit Penyertaan diperingatkan untuk tidak mengandalkan pernyataan-pernyataan yang mengandung perkiraan akan masa mendatang dalam Prospektus ini tanpa terlebih dahulu melakukan uji tuntas secara menyeluruh dan berkonsultasi dengan pihak profesional yang relevan.

Tidak ada pihak manapun yang mewakili DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, Manajer Investasi dan Penasehat Keuangannya dan Bank Kustodian yang menjamin (i) kinerja DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, (ii) pembayaran kembali modal atau pembagian distribusi, atau (iii) imbal hasil apapun dari Unit Penyertaan. Perkiraan dan proyeksi tingkat imbal hasil yang dinyatakan dalam tabel dibawah ini dihitung berdasarkan (i) Harga Pembelian Unit Penyertaan dan (ii) asumsi bahwa Tanggal Emisi adalah [] 2018. Tingkat imbal hasil ini akan bervariasi bagi Pemegang Unit Penyertaan yang membeli Unit Penyertaan melalui pasar sekunder pada harga pasar yang berbeda dari Harga Pembelian Unit Penyertaan.

Tabel di bawah ini menunjukkan perkiraan proyeksi keuntungan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE untuk satu tahun sejak Tanggal Emisi. Proyeksi kinerja di bawah ini harus dibaca bersama dengan asumsi yang terdapat dalam Prospektus ini.

Proyeksi Kinerja DIRE	2018	2019	2020	2021	2022
(dalam ribuan Rupiah)					
Aset Real Estat					
Pendapatan Operasional	8,190,000	10,512,000	11,928,000	13,392,000	14,892,000
Biaya - biaya					
Pajak	(819,000)	(1,051,200)	(1,192,800)	(1,339,200)	(1,489,200)
Manajer Properti	(525,000)	(525,000)	(1,575,000)	(1,575,000)	(1,575,000)
Manajer Investasi	(210,000)	(210,000)	(525,000)	(525,000)	(525,000)
Bank Kustodian	(252,000)	(252,000)	(252,000)	(252,000)	(252,000)
Biaya lainnya	(79,570)	(89,286)	(96,422)	(103,845)	(111,529)
Laba Operasi Real Estat	6,304,430	8,384,514	8,286,779	9,596,955	10,939,271
Pendapatan Lainnya	(4,430)	(2,084,514)	-	-	-
Perkiraan Total Distribusi kepada Pemegang Unit Penyertaan	6,300,000	6,300,000	6,300,000	6,300,000	6,300,000
Total Jumlah Unit Penyertaan (Lembar)	210,000,000	210,000,000	210,000,000	210,000,000	210,000,000
Perkiraan Distribusi per Unit Penyertaan (%)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%

Asumsi

Proyeksi kinerja keuangan tahun pertama yang disajikan di atas disusun berdasarkan asumsi-asumsi di bawah ini. Manajer Investasi memandang asumsi ini adalah sesuai dan layak digunakan pada tanggal Prospektus ini dibuat.

Proyeksi Tahun Pertama

Asumsi Proyeksi Tahun Pertama sampai dengan Tahun Kelima, Tahun Pertama terhitung adalah 12 bulan sejak Tanggal Emisi.

- **Pendapatan**
Pendapatan adalah total pendapatan sewa apartment, pendapatan parkir, pendapatan laundry, pendapatan sport club dan juga pendapatan dari restaurant. Pendapatan sewa apartment di asumsikan akan naik rata 15% pertahun, pendapatan parkir di asumsikan akan naik rata rata 11% pertahun, pendapatan laundry akan naik rata rata 21% pertahun pendapatan sportclub akan naik rata 10% pertahun dan pendapatan

restaurant akan naik rata rata 15% pertahun selama lima tahun ke depan. Sepanjang masa investasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE atas Aset Real Estat, Manajer Investasi/SPC dapat menandatangani perjanjian dengan manajer properti dari Aset Real Estat atau pihak lainnya, antara lain berupa *master lease agreement*, yang dapat memberikan pendapatan tetap bagi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

- **Beban Usaha**
Beban usaha yang diperhitungkan dalam proyeksi kinerja keuangan adalah komisi penjualan, perkiraan PBB, biaya perbaikan unit sewa, biaya kantor serta biaya profesional lainnya seperti biaya auditor, biaya penilai, biaya operator properti dan lain-lain.
- **Biaya Manajer Properti**
Biaya manajer properti adalah biaya yang dibayarkan kepada perusahaan manajemen properti yang mengoperasikan Aset Real Estat dengan asumsi sebesar 0,75% (nol koma tujuh lima persen) per- tahun dari total nilai DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.
- **Imbalan Jasa Manajer Investasi**
Imbalan jasa Manajer Investasi adalah biaya yang dibayarkan kepada Manajer Investasi terkait dengan pengelolaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE. Komponen biaya ini, yaitu biaya tetap sebesar maksimum 0,25% (nol koma dua lima persen) per tahun dari Nilai Aktiva Bersih dan dibayarkan setiap bulan.
- **Imbalan Jasa Bank Kustodian**
Imbalan jasa Bank Kustodian adalah biaya yang dibayarkan kepada Bank Kustodian yang mengadministrasikan aset DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, yaitu maksimum 0,12% (nol koma dua belas persen) dari Nilai Aktiva DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

VIII. METODE PENILAIAN DAN PENGUMUMAN PENILAIAN ASET REAL ESTAT DAN ASET YANG BERKAITAN DENGAN REAL ESTAT

- 8.1.** Manajer Investasi wajib melakukan penilaian atas Aset Real Estat secara berkala paling kurang 1 (satu) tahun sekali.
- 8.2.** Seluruh penilaian Aset Real Estat sebagaimana dimaksud diatas wajib dilakukan oleh Penilai yang ditunjuk oleh Manajer Investasi dan disetujui Bank Kustodian.
- 8.3.** Tanggal laporan penilaian aset (*valuation report*) akan didasarkan pada kinerja per tanggal 31 Desember.
- 8.4.** Penilai yang melakukan penilaian Aset Real Estat sebagaimana dimaksud di atas wajib bersikap obyektif, independen dan tidak ter-Afiliasi dengan:
- (i) DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, Manajer Investasi, Bank Kustodian dan Pemegang Unit Penyertaan pengendali dari DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE;
 - (ii) Profesi Penunjang Pasar Modal yang memberikan jasa pada DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE;
 - (iii) Perusahaan Real Estat yang sedang bertransaksi Real Estat dengan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE;
 - (iv) Direktur, komisaris, dan semua pegawai Pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam butir (i), (ii) dan (iii) diatas; dan
 - (v) Pihak-pihak lain yang terkait dengan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.
- 8.5.** Penilaian atas Aset Real Estat tersebut di atas wajib dilaporkan kepada Otoritas Jasa Keuangan 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE berakhir.
- 8.6** Penilaian Aset yang berkaitan dengan Real Estat wajib dilakukan oleh Manajer Investasi dengan mengacu pada Peraturan Nomor IV.C.2 tentang Nilai Pasar Wajar dan Efek dalam Portofolio Reksa Dana dan wajib diumumkan kepada Pemegang Unit Penyertaan melalui situs elektronik (*website*) Manajer Investasi, paling kurang 1 (satu) bulan sekali.

IX. FAKTOR-FAKTOR RISIKO

Investasi dalam DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE memiliki risiko. Berikut ini adalah ringkasan dari risiko-risiko yang mungkin timbul dan menyebabkan ketidakmampuan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE untuk melakukan kewajibannya terhadap Pemegang Unit Penyertaan. Calon investor diharapkan dapat membaca dengan seksama dan memahami risiko-risiko yang terkait dengan investasi pada DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE:

9.1 Risiko terkait operasional DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

- a. Strategi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE untuk melakukan investasi pada Aset Real Estat dapat menyebabkan tingkat risiko yang lebih tinggi jika dibandingkan dengan jenis investasi lain yang memiliki panduan investasi yang luas.

DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE didirikan dengan tujuan utama untuk memiliki dan melakukan investasi jangka panjang dalam portofolio Aset Real Estat yang menghasilkan pendapatan dan aset lainnya yang sehubungan dengan tujuan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

Hal ini menyebabkan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE memiliki risiko yang timbul jika dipusatkannya investasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dalam satu portofolio aset yang spesifik membuat DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dihadapkan pada risiko gejolak pasar Aset Real Estat dan industri sewa ruang komersial di Indonesia.

Sebagai tambahan, sifat dasar dari industri sewa ruang komersial membuatnya sangat terpengaruh oleh gejolak perekonomian. Menurunnya perekonomian dapat mengarah kepada penghematan, hal ini pada akhirnya akan menyebabkan penurunan dalam sewa ruang komersial dan/atau aktifitas perekonomian. Penurunan ini juga dapat menyebabkan penurunan tingkat okupansi dari aset-aset gedung komersial, termasuk aset ruang perkantoran dan pergudangan yang dimiliki DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE sehingga berdampak pada pendapatan sewa yang diterima dari Penyewa dan/atau penurunan nilai aset dari portofolio DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

Penurunan dalam sektor industri sewa ruang komersial secara keseluruhan dapat menurunkan tingkat sewa kembali pada 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 gedung komersial yang dapat disewakan. Tidak ada jaminan bahwa Penyewa yang ada dalam aset DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE akan memperbaharui atau menyewa kembali unit ruang sewa mereka pada akhir masa sewa. Tidak juga tertutup kemungkinan bahwa syarat dan ketentuan dalam perjanjian sewa yang baru akan memberikan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE mengalami periode kekosongan dan/atau dibebani beban renovasi untuk Penyewa baru yang keduanya dapat menyebabkan penurunan pendapatan sewa yang diterima oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

Penurunan semacam ini dapat membawa dampak atas pendapatan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dan/atau kegiatan operasional dan kinerja keuangan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

- b. Risiko terkait pembayaran sewa dari Penyewa Utama

Kondisi keuangan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 di mana ketentuan dalam kontrak sewa baru tidak memberikan keuntungan yang sama kepada DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE sebagaimana kontrak sewa sebelumnya.

Hilangnya Penyewa Utama di salah satu properti DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE akan mengakibatkan masa kekosongan yang akan berdampak negatif pada kemampuan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE untuk memberikan pendapatan kepada Pemegang Unit Penyertaan.

- c. DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 di mana DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE tidak mampu memperoleh pendanaan yang cukup untuk melakukan akuisisi dan/atau peningkatan kualitas aset gedung komersial sehingga akan mempengaruhi kemampuan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE untuk memberikan pendapatan kepada Pemegang Unit Penyertaan.

- d. DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE mungkin akan menghadapi risiko dari penarikan utang di masa mendatang

Pada Tanggal Emisi, DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE tidak memiliki saldo utang. Pada saat DIRE Reliance CENTRO CITY RESIDENCE melakukan penarikan fasilitas utang, DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 kreditur mungkin akan membatasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE untuk mengakuisisi aset atau melakukan belanja modal dalam rangka meningkatkan kualitas aset yang dimiliki oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

- e. Manajer Investasi mungkin tidak mampu mengimplementasikan strategi investasinya untuk DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

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

- f. Akuisisi di masa mendatang mungkin tidak dapat memberikan imbal hasil yang diharapkan, mengakibatkan gangguan dalam kinerja DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dan dilusi kepemilikan

Strategi pertumbuhan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

- g. DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE tidak memiliki kinerja historis operasional

DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan pada tanggal 6 Maret 2018. Oleh karena itu, DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE tidak memiliki kinerja historis operasional yang bisa dijadikan dasar penilaian atas kinerja DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE sebelumnya. Hal ini akan membatasi kemampuan Pemegang Unit Penyertaan dalam menilai kinerja DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE di masa mendatang. Tidak ada jaminan bahwa DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE akan mampu menghasilkan pendapatan operasional yang cukup untuk memberikan imbal hasil atau imbal hasil tersebut akan sesuai dengan proyeksi keuangan sebagaimana termaktub dalam Bab VII dari prospektus ini.

- h. DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dapat menderita kerugian di atas nilai pertanggungan 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 pertanggungan asuransi.

9.2 Risiko kerusakan properti akibat *force majeure*

Force majeure seperti bencana alam, wabah penyakit, perusakan oleh kelompok tertentu dan serangan teroris berada di luar kendali DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dan/atau Manajer Investasi. Hal ini dapat membawa dampak negatif pada perekonomian, infrastruktur dan kelayakan hidup populasi disekitar properti DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE. Kinerja operasional dan keuangan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dapat terganggu dan pada akhirnya berdampak pada kemampuan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE untuk memberikan pendapatan kepada Pemegang Unit Penyertaan.

9.3 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE. Perubahan peraturan yang memuat ketentuan tentang DIRE KIK baik yang dikeluarkan oleh regulator ataupun ketentuan perpajakan akan secara langsung mempengaruhi kinerja DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

9.4 Risiko berkurangnya nilai Unit Penyertaan yang diterima oleh Pemegang Unit Penyertaan

DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE akan menggunakan hasil penjualan Unit Penyertaan dalam Penawaran ini untuk membeli Aset Real Estat dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat. Jumlah yang akan dibayarkan oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE berada 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE bukan merupakan indikasi atau jaminan atas nilai jual properti tersebut di masa mendatang. DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE mungkin dapat menjual properti di nilai yang lebih rendah.

9.5 Risiko likuiditas Unit Penyertaan

Dalam hal Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE tidak tercatat di Bursa Efek, terdapat risiko likuiditas dimana Pemegang Unit Penyertaan hanya dapat menjual kembali Unit Penyertaannya dalam periode tertentu sebagaimana diatur dalam Tanggal Penjualan Kembali.

9.6 Risiko operasi terkait dengan sewa ruang komersial

DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dihadapkan pada risiko terkait dengan industri sewa ruang komersial, seperti (i) siklus penurunan kondisi perekonomian, (ii) kelebihan suplai sewa ruang komersial, (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 dan perselisihan buruh.

X. HAK-HAK PEMEGANG UNIT PENYERTAAN DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

10.1 Hak Mendapatkan bukti kepemilikan Unit Penyertaan

Pemegang Unit Penyertaan akan mendapatkan Surat Konfirmasi Transaksi Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang akan dikirimkan dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) Hari Bursa setelah pembelian atau penjualan kembali Unit Penyertaan

10.2 Hak memperoleh pembagian hasil investasi sesuai dengan kebijakan pembagian hasil investasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

Pemegang Unit Penyertaan akan mendapatkan pembagian hasil investasi sesuai dengan Kebijakan Pembagian Hasil Investasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

10.3 Hak untuk menjual kembali sebagian atau seluruh Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang dimilikinya

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 di Bursa Efek, Pemegang Unit Penyertaan tidak dapat melakukan penjualan kembali Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE kepada Manajer Investasi selama Unit Penyertaan dicatatkan dan diperdagangkan di Bursa Efek, sehingga Pemegang Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE hanya dapat menjual dan mengalihkan sebagian atau seluruh Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang dimilikinya setiap Hari Bursa melalui mekanisme perdagangan di Bursa Efek sesuai ketentuan-ketentuan Bursa Efek dan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian. Dalam hal Unit Penyertaan tidak dicatatkan dan diperdagangkan di Bursa Efek, Pemegang Unit Penyertaan hanya dapat melakukan penjualan kembali Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE pada Tanggal Penjualan Kembali.

10.4 Hak memperoleh pelunasan atas Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE pada Tanggal Pelunasan.

10.5 Hak memperoleh laporan keuangan Tahunan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE akan menunjuk Akuntan yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan untuk melakukan audit terhadap laporan keuangan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE pada tiap akhir Tahun Buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember, laporan keuangan tahunan akan diterbitkan paling lambat pada akhir bulan ketiga setelah tanggal terakhir Tahun Buku.

10.6 Hak memperoleh informasi mengenai Nilai Aktiva Bersih DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE per Unit Penyertaan dan kekayaan portofolio investasi kolektif DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dan kekayaan portofolio investasi kolektif DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE akan diumumkan kepada para Pemegang Unit Penyertaan setiap bulan pada Tanggal Pengumuman NAB.

Informasi mengenai kinerja keuangan triwulanan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE akan diumumkan kepada para Pemegang Unit Penyertaan pada Tanggal Pengumuman Kinerja Keuangan Triwulanan.

10.7 Hak memperoleh bagian atas hasil likuidasi secara proporsional sesuai dengan

kepemilikan Unit Penyertaan dalam hal DIRE KIK RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dibubarkan dan dilikuidasi

Dalam hal DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dibubarkan dan dilikuidasi maka hasil likuidasi harus dibagi secara proporsional menurut komposisi jumlah Unit Penyertaan yang dimiliki oleh masing-masing Pemegang Unit Penyertaan.

10.8 Hak suara bagi Pemegang Unit Penyertaan dan hak meminta diselenggarakannya Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan

XI. PERSYARATAN DAN TATA CARA PEMBELIAN UNIT PENYERTAAN

11.1 Pembelian Unit Penyertaan Pada Masa Penawaran

Sebelum melakukan pembelian Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, calon Pemegang Unit Penyertaan harus sudah membaca dan mengerti isi Prospektus ini beserta ketentuan- ketentuannya yang ada di dalamnya.

Manajer Investasi akan menjual Unit Penyertaan pada setiap Hari Bursa dalam Masa Penawaran, dan Unit Penyertaan akan diterbitkan oleh Bank Kustodian pada Tanggal Emisi setelah calon Pemegang Unit Penyertaan menyampaikan Formulir Pembelian Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE kepada Manajer Investasi dan setelah pembayaran untuk pembelian tersebut diterima dengan baik (*in good fund*) dalam mata uang Rupiah pada rekening DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE di Bank Kustodian pada Tanggal Emisi.

Manajer Investasi berwenang untuk menolak permohonan pembelian Unit Penyertaan dari Pemegang Unit Penyertaan jika menurut Manajer Investasi dana hasil penjualan Unit Penyertaan tersebut tidak akan dapat dibelikan Aset Real Estat dan/atau Aset Lain Yang Berkaitan Dengan Real Estat.

Manajer Investasi dapat menunjuk Agen Penjual yang ditunjuk oleh Manajer Investasi (jika ada) dalam mendistribusikan Formulir Profil Pemodal dan Formulir Pembelian Unit Penyertaan dan menerima Formulir Profil Pemodal dan Formulir Pembelian Unit Penyertaan beserta dokumen-dokumen kelengkapannya dan pendukungnya.

11.2 Tata cara permohonan pembelian Unit Penyertaan Pada Masa Penawaran

Para calon Pemegang Unit Penyertaan yang ingin membeli Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE harus terlebih dahulu mengisi dan menandatangani Formulir Profil Pemodal, melengkapinya dengan fotokopi bukti jati diri (Kartu Tanda Penduduk untuk perorangan lokal/Paspor untuk perorangan asing dan fotokopi anggaran dasar, NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) serta Kartu Tanda Penduduk/Paspor pejabat yang berwenang untuk badan hukum) dan dokumen-dokumen pendukung lainnya sesuai dengan Program APU dan PPT Di Sektor Jasa Keuangan. Formulir Profil Pemodal diisi dan ditandatangani oleh calon Pemegang Unit Penyertaan sebelum melakukan Formulir Pembelian Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

Pembelian Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dilakukan oleh calon Pemegang Unit Penyertaan dengan mengisi Formulir Pembelian Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dan melengkapi dengan bukti pembayaran serta menyampaikannya kepada Manajer Investasi pada Masa Penawaran, Agen Penjual yang ditunjuk oleh Manajer Investasi (jika ada) pada Masa Penawaran.

Dalam hal terdapat keyakinan adanya pelanggaran penerapan Program APU dan PPT Di Sektor Jasa Keuangan, Manajer Investasi, Agen Penjual yang ditunjuk oleh Manajer Investasi (jika ada) wajib menolak pesanan pembelian Unit Penyertaan dari calon Pemegang Unit Penyertaan.

Pembelian Unit Penyertaan oleh calon Pemegang Unit Penyertaan tersebut harus dilakukan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang tercantum dalam Kontrak Investasi Kolektif DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, Prospektus ini dan dalam Formulir Pembelian Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

Pembelian Unit Penyertaan oleh pemodal yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan dan persyaratan tersebut diatas tidak akan diproses.

11.3 Harga pembelian Unit Penyertaan Pada Masa Penawaran

Setiap Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE ditawarkan dengan harga sama dengan Nilai Aktiva Bersih awal sebesar Rp 1.000,- (seribu Rupiah) per Unit Penyertaan pada Masa Penawaran yang pertama kali.

Dalam hal DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE memerlukan dana investasi baru, dan Manajer Investasi melakukan Penawaran Umum atas Unit Penyertaan baru DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, Manajer Investasi akan menentukan harga penawaran Unit Penyertaan baru dengan harga yang disesuaikan dengan Nilai Aktiva Bersih yang berlaku pada Masa Penawaran yang bersangkutan.

11.4 Batas Minimum Pembelian Unit Penyertaan

Batas minimum Pembelian Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE adalah sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk masing-masing Pemegang Unit Penyertaan.

11.5 Syarat Pembayaran

Pembayaran pembelian Unit Penyertaan dilakukan pada Masa Penawaran dengan cara pemindahbukuan/transfer dalam mata uang Rupiah ke dalam rekening DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang berada pada Bank Kustodian sebagai berikut:

Bank : PT Bank DBS Indonesia
Rekening : DIRE Reliance Centro City Residence
Nomor : 3320067485 (IDR)

Apabila diperlukan, untuk mempermudah proses pembelian Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, Bank Kustodian atas perintah Manajer Investasi dapat membuka rekening atas nama DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE pada bank lain. Rekening tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari dan dikendalikan oleh Bank Kustodian.

Biaya pemindahbukuan/transfer tersebut di atas, bila ada, menjadi tanggung jawab calon Pemegang Unit Penyertaan.

Manajer Investasi akan memastikan bahwa semua uang para calon Pemegang Unit Penyertaan yang merupakan pembayaran untuk pembelian Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE akan disampaikan kepada Bank Kustodian paling lambat pada akhir Hari Bursa dilakukannya pembelian Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE selama Masa Penawaran.

11.6 Persetujuan Permohonan Pembelian Unit Penyertaan Dan Surat Konfirmasi Transaksi Unit Penyertaan

Manajer Investasi dan Bank Kustodian berhak menerima atau menolak pembelian Unit Penyertaan secara keseluruhan atau sebagian. Bagi pembelian Unit Penyertaan yang ditolak seluruhnya atau sebagian, sisanya akan dikembalikan oleh Manajer Investasi (tanpa bunga) dengan pemindahbukuan/transfer dalam mata uang Rupiah ke rekening yang terdaftar atas nama calon Pemegang Unit Penyertaan sesegera mungkin paling lambat 7 (tujuh) Hari Bursa setelah pembayaran diterima dengan baik oleh Bank Kustodian. Semua biaya Bank, pemindahbukuan/ transfer sehubungan dengan pembayaran tersebut, jika ada, menjadi tanggung jawab calon Pemegang Unit Penyertaan.

Bank Kustodian akan menerbitkan Surat Konfirmasi Transaksi Unit Penyertaan yang menyatakan antara lain jumlah Unit Penyertaan yang dibeli dan dimiliki serta Nilai Aktiva Bersih setiap Unit Penyertaan pada saat Unit Penyertaan dibeli, dan akan dikirimkan kepada Pemegang Unit Penyertaan dalam waktu lambat 7 (tujuh) Hari Bursa setelah Tanggal Emisi dengan ketentuan aplikasi pembelian Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dari Pemegang Unit Penyertaan telah lengkap dan diterima dengan baik oleh Manajer Investasi dan pembayaran dalam mata uang Rupiah diterima dengan baik oleh Bank Kustodian pada Masa Penawaran (*in good*

funds and in complete application).

Bentuk dan tata cara pemindahan hak atas Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang diperdagangkan di Bursa Efek wajib memenuhi peraturan perundang-undangan dibidang Pasar Modal, ketentuan-ketentuan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dan Bursa Efek.

XII. PERSYARATAN DAN TATA CARA PENJUALAN KEMBALI UNIT PENYERTAAN

12.1 PENJUALAN UNIT PENYERTAAN DI BURSA EFEK

Unit Penyertaan DIRE Reliance Centro City Residence dicatatkan dan diperdagangkan pada Bursa Efek.*)

Pemegang Unit Penyertaan DIRE Reliance Centro City Residence dapat menjual sebagian atau seluruh Unit Penyertaan 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 Reliance Centro City Residence beralih dengan pemindahbukuan Unit Penyertaan DIRE Reliance Centro City Residence 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.

Keterangan:

*) Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Manajer Investasi sedang mengajukan permohonan pencatatan Unit Penyertaan DIRE Reliance Centro City Residence di Bursa Efek Indonesia.

XIII. PELUNASAN UNIT PENYERTAAN PADA TANGGAL PELUNASAN

13.1 Pelunasan Unit Penyertaan pada Tanggal Pelunasan

Dalam hal seluruh Aset Real Estat dalam Kekayaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE telah dijual kepada pihak lain dan Manajer Investasi bermaksud tidak menggunakan atau tidak dapat menggunakan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE lagi untuk melakukan investasi dalam aset real estat karena sebab apapun, hal mana keadaan tersebut telah berlangsung selama maksimum 6 (enam) bulan, maka Manajer Investasi untuk kepentingan Pemegang Unit Penyertaan wajib melakukan pelunasan atas seluruh Unit Penyertaan yang masih dimiliki oleh Pemegang Unit Penyertaan.

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 DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE pada Tanggal Pelunasan.

13.2 Prosedur pelunasan Unit Penyertaan pada Tanggal Pelunasan

Pada Tanggal Pelunasan, Pemegang Unit Penyertaan tidak perlu melakukan tindakan apapun untuk melakukan pelunasan Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE karena pada Tanggal Pelunasan, Manajer Investasi wajib membeli kembali seluruh Unit Penyertaan yang telah diterbitkan dan masih dimiliki oleh Pemegang Unit Penyertaan dalam waktu yang bersamaan pada Tanggal Pelunasan dengan harga per Unit Penyertaan yang sama besarnya bagi semua Pemegang Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE pada Tanggal Pelunasan.

13.3 Harga pelunasan Unit Penyertaan pada Tanggal Pelunasan

Harga Pelunasan untuk setiap Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE pada Tanggal Pelunasan adalah harga setiap Unit Penyertaan yang ditentukan berdasarkan Nilai Aktiva Bersih DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE pada Tanggal Pelunasan.

Apabila Tanggal Pelunasan bukan merupakan Hari Bursa maka Nilai Aktiva Bersih yang dipergunakan adalah Nilai Aktiva Bersih pada akhir Hari Bursa berikutnya setelah Tanggal Pelunasan.

13.4 Pembayaran pelunasan Unit Penyertaan

Pembayaran pelunasan Unit Penyertaan akan dilakukan oleh Bank Kustodian berdasarkan instruksi Manajer Investasi dalam bentuk tunai dengan pemindahbukuan/transfer dalam mata uang Rupiah ke rekening yang terdaftar atas nama Pemegang Unit Penyertaan. Pembayaran pelunasan Unit Penyertaan dilakukan sesegera mungkin paling lambat 14 (empat belas) Hari Bursa sejak Tanggal Pelunasan. Biaya pemindahbukuan/transfer, bila ada, berkaitan dengan pelunasan tersebut sepenuhnya akan menjadi beban Pemegang Unit Penyertaan.

Pembayaran pelunasan Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang dicatatkan dan diperdagangkan pada Bursa Efek pada Tanggal Pelunasan akan dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Kontrak.

XIV. PENCATATAN PENGALIHAN KEPEMILIKAN ATAS UNIT PENYERTAAN

14.1 Pencatatan Pengalihan Kepemilikan Atas Unit Penyertaan

Dalam hal Unit Penyertaan dialihkan kepada pihak lain, Manajer Investasi dan Bank Kustodian hanya akan mencatat dan memperlakukan pihak lain tersebut sebagai Pemegang Unit Penyertaan yang sah dan berhak untuk menjalankan dan mempergunakan hak yang diberikan oleh hukum dan Kontrak atas Unit Penyertaan, apabila pihak yang mengalihkan Unit Penyertaan dan pihak yang menerima pengalihan Unit Penyertaan tersebut telah memenuhi ketentuan dalam Bab ini.

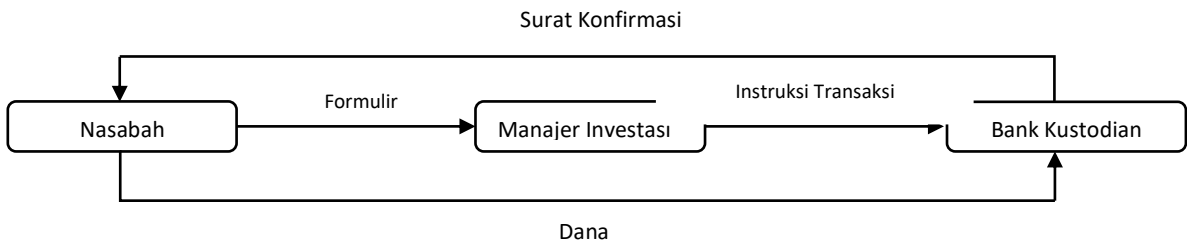
14.2 Prosedur Pencatatan Pengalihan Kepemilikan Atas Unit Penyertaan

- a. Pemegang Unit Penyertaan yang bermaksud mengalihkan Unit Penyertaan dan pihak yang bermaksud menerima pengalihan Unit Penyertaan harus terlebih dahulu meminta konfirmasi tertulis atas rencana pengalihan Unit Penyertaan tersebut kepada Manajer Investasi, untuk memperoleh informasi dapat tidaknya pengalihan dilakukan.
- b. Permintaan konfirmasi tersebut di atas harus dilengkapi dengan dokumen pendukung profil pemodal yang merujuk kepada Peraturan BAPEPAM Nomor: IV.D.2 tentang Profil Pemodal Reksa Dana, serta surat pernyataan mengerti isi Kontrak ini dan Prospektus, melengkapinya dengan fotokopi bukti identitas diri (Kartu Tanda Penduduk untuk perorangan lokal/Paspor untuk perorangan asing dan fotokopi anggaran dasar, NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) serta Kartu Tanda Penduduk/Paspor pejabat yang berwenang untuk badan hukum) dan dokumen-dokumen pendukung lainnya yang diperlukan dalam rangka penerapan Program APU dan PPT Di Sektor Jasa Keuangan.
- c. Manajer Investasi akan mengkonfirmasi dapat atau tidaknya pengalihan dilakukan paling lambat 7 (tujuh) Hari Bursa setelah diterimanya permintaan konfirmasi tertulis atas rencana pengalihan Unit Penyertaan tersebut. Pengalihan tidak dapat dilakukan dalam hal pengalihan Unit Penyertaan tersebut akan mengakibatkan terpenuhinya ketentuan mengenai Penawaran Umum dan/atau terdapat keyakinan adanya pelanggaran penerapan Program APU dan PPT Di Sektor Jasa Keuangan.
- d. Dalam hal Manajer Investasi mengkonfirmasi bahwa pengalihan dapat dilakukan maka Pihak yang mengalihkan Unit Penyertaan dan pihak yang menerima pengalihan Unit Penyertaan harus membuat akta pengalihan/pemindahan hak atas kepemilikan Unit Penyertaan di hadapan Notaris sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagai dasar pengalihan/pemindahan hak atas Unit Penyertaan tersebut.
- e. Pencatatan atas pengalihan Unit Penyertaan tersebut di atas merupakan tanggung jawab pihak-pihak yang mengalihkan dan menerima pengalihan Unit Penyertaan dengan melengkapi, menandatangani dan menyampaikan formulir pencatatan pengalihan kepemilikan Unit Penyertaan kepada Manajer Investasi, dilengkapi dengan dokumen pendukung meliputi salinan perjanjian atau akta pengalihan/pemindahan hak atas kepemilikan Unit Penyertaan sebagaimana dimaksud dalam butir d Bab ini.
- f. Manajer Investasi akan memberitahukan Bank Kustodian, mengenai pengalihan kepemilikan atas Unit Penyertaan tersebut paling lambat 1 (satu) Hari Bursa setelah Manajer Investasi menerima formulir pengalihan kepemilikan Unit Penyertaan dan dokumen pendukung secara lengkap. Selanjutnya Bank Kustodian akan menerbitkan dan menyampaikan surat konfirmasi pengalihan kepemilikan Unit Penyertaan paling lambat 7 (tujuh) Hari Bursa setelah diterimanya formulir pengalihan kepemilikan Unit Penyertaan dan dokumen pendukung secara lengkap dari Manajer Investasi.
- g. Proses pencatatan pengalihan kepemilikan atas Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE akan dilakukan oleh Manajer Investasi sesegera mungkin, tidak lebih dari 7 (tujuh) Hari Bursa sejak tanggal diterimanya formulir pencatatan pengalihan kepemilikan Unit Penyertaan dan dokumen pendukung secara lengkap oleh Manajer Investasi.
- h. Pencatatan pengalihan kepemilikan Unit Penyertaan tersebut harus dilakukan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang tercantum dalam Kontrak ini dan dalam formulir pencatatan pengalihan kepemilikan Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE. Pengalihan Kepemilikan Unit Penyertaan yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan tersebut di atas tidak akan dicatat.

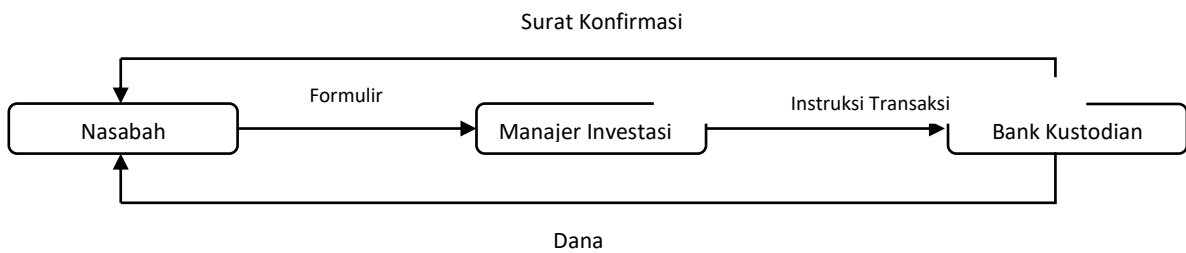
- i. Tanggal efektif pencatatan pengalihan adalah tanggal diterimanya formulir pencatatan pengalihan kepemilikan Unit Penyertaan dan dokumen pendukung secara lengkap oleh Manajer Investasi.
- 14.3 Pencatatan pengalihan kepemilikan atas Unit Penyertaan akan dilakukan oleh Manajer Investasi apabila tidak akan mengakibatkan pelanggaran penerapan Program APU dan PPT Di Sektor Jasa Keuangan.
- 14.4 Manajer Investasi dan Bank Kustodian tidak bertanggung jawab atas keabsahan perjanjian atau akta pengalihan/pemindahan hak atas Unit Penyertaan, atau tidak dipenuhinya hak dan kewajiban antara Pemegang Unit Penyertaan yang mengalihkan kepemilikan dan Pemegang Unit Penyertaan yang menerima pengalihan Unit Penyertaan berdasarkan perjanjian atau akta -pengalihan/pemindahan hak atas kepemilikan Unit Penyertaan.
- 14.5 Segala akibat dari pengalihan/pemindahan hak atas Unit Penyertaan tersebut, termasuk harga yang disepakati merupakan tanggung jawab setiap Pemegang Unit Penyertaan, dan dengan ini Pemegang Unit Penyertaan melepaskan dan membebaskan Manajer Investasi, Bank Kustodian dan Kontrak dari segala gugatan yang timbul akibat dari pengalihan/pemindahan hak atas Unit Penyertaan tersebut, termasuk dalam hal harga pengalihan/pemindahan hak atas Unit Penyertaan yang disepakati ternyata tidak sama dengan Nilai Aktiva Bersih Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

XV. SKEMA PEMBELIAN DAN PENJUALAN KEMBALI UNIT PENYERTAAN

15.1 Skema pembelian Unit Penyertaan pada Masa Penawaran



15.2 Skema penjualan kembali Unit Penyertaan



15.3 Skema transaksi di Bursa Efek

XVI. RAPAT UMUM PEMEGANG UNIT PENYERTAAN (RUPUP)

16.1 RUPUP dapat diselenggarakan atas usulan:

- a. Manajer Investasi; atau
- b. Bank Kustodian; atau
- c. Satu Pemegang Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE atau lebih yang bersama-sama mewakili 1/3 (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang telah diterbitkan dan masih dimiliki oleh Pemegang Unit Penyertaan.

16.2 RUPUP dapat diselenggarakan pada setiap waktu menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 25 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. Dalam hal Manajer Investasi mengundurkan diri; dan/atau
- d. Dalam hal Bank Kustodian mengundurkan diri atau diganti oleh Manajer Investasi; dan/atau
- e. Terjadi permasalahan dengan Manajer Investasi, termasuk dalam hal Manajer Investasi tidak dapat melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebaik mungkin untuk kepentingan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE; dan/atau
- f. Menyetujui pembubaran dan likuidasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE sebagaimana dimaksud dalam Bab XVII Prospektus; dan/atau
- g. Menyetujui untuk melakukan investasi pada Aset Real Estat; dan/atau
- h. menyetujui penerbitan Efek Bersifat Utang atau peminjaman dana untuk pembelian Aset Real Estat yang kedua dan seterusnya; dan/atau
- i. menyetujui pengalihan Aset Real Estat dari Portofolio DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang dimiliki baik secara langsung ataupun secara tidak langsung yang pendapatannya signifikan terhadap pendapatan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE; dan/atau
- j. menyetujui pengalihan Aset Real Estat dari Portofolio DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang dimiliki baik secara langsung ataupun secara tidak langsung dalam kurun waktu kurang dari 2 (dua) tahun.

16.3 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 pengumuman RUPUP kepada para Pemegang Unit Penyertaan dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum panggilan RUPUP dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan, paling sedikit melalui situs web Manajer Investasi;
- c. 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 situs web Manajer Investasi;
- d. Agenda RUPUP tersebut wajib disampaikan terlebih dahulu kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum pengumuman RUPUP, namun tidak termasuk tanggal pengumuman 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 kedua diselenggarakan dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan 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 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 satu satu di antara 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.

16.4 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 penerbitan Efek Bersifat Utang atau peminjaman dana untuk pembelian Aset Real Estat yang kedua dan seterusnya sebagaimana dimaksud dalam butir 16.2 huruf h Prospektus, sah apabila RUPUP dihadiri oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari seluruh jumlah Unit Penyertaan yang beredar dan disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh Unit Penyertaan yang hadir;
 - d. RUPUP untuk menyetujui pengalihan Aset Real Estat dari Portofolio DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang dimiliki baik secara langsung ataupun secara tidak langsung dalam kurun waktu kurang dari 2 (dua) tahun sebagaimana dimaksud dalam butir 16.2 huruf h Prospektus, sah apabila lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) Pemegang Unit Penyertaan dari seluruh jumlah Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang beredar telah memberikan persetujuannya dalam RUPUP DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.
- 16.5 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.
- 16.6 Manajer Investasi akan menyediakan bahan mata acara rapat bagi Pemegang Unit Penyertaan, yang wajib tersedia sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPUP sampai dengan penyelenggaraan RUPUP.
- 16.7 Bahan mata acara RUPUP wajib tersedia 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.
- 16.8 Manajer Investasi akan melakukan ralat pemanggilan RUPUP jika terdapat perubahan informasi dalam pemanggilan RUPUP.
- 16.9 Dalam hal pemanggilan RUPUP sebagaimana dimaksud dalam butir 15.8 diatas memuat informasi atas perubahan tanggal penyelenggaraan RUPUP dan/atau penambahan mata acara RUPUP, Manajer Investasi akan melakukan pemanggilan ulang RUPUP.
- 16.10 Atas penyelenggaraan RUPUP wajib dibuatkan Berita Acara RUPUP yang dibuat oleh Notaris sebagai alat bukti yang sah dan mengikat. Manajer Investasi wajib menyampaikan 1 (satu) salinan Berita Acara RUPUP tersebut kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 2 (dua) Hari Bursa sejak tanggal Berita Acara RUPUP tersebut.
- 16.11 Keputusan dan pelaksanaan keputusan RUPUP mengikat bagi semua Pemegang Unit

Penyertaan, Manajer Investasi dan Bank Kustodian sepanjang sesuai dengan Kontrak Investasi Kolektif dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta memperhatikan adanya persetujuan dan kebijakan Otoritas Jasa Keuangan.

- 16.12 Apabila ketentuan-ketentuan mengenai RUPUP ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal, maka peraturan perundang-undangan tersebut berlaku.
- 16.13 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.
- 16.14 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang akan diselenggarakan pada tanggal - _____ bulan _____ dan _____ dalam _____ setiap penundaannya. Demikianlah surat kuasa ini saya buat pada tanggal _____ bulan _____".

- 16.15 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.

XVII. PEMBUBARAN DAN LIKUIDASI DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

17.1 Hal-hal yang menyebabkan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE wajib dibubarkan.

DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE berlaku sejak ditandatangani 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; atau
- b. Manajer Investasi dan Bank Kustodian telah sepakat untuk membubarkan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dengan terlebih dahulu memperoleh persetujuan tertulis dari seluruh Pemegang Unit Penyertaan. Dalam hal tidak ada Pemegang Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE maka tidak diperlukan persetujuan dari Pemegang Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

17.2 Proses pembubaran dan likuidasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

Dalam hal DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE kepada seluruh Pemegang Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE;
- 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dengan dilengkapi pendapat dari konsultan hukum yang terdaftar di OJK;
 2. laporan keuangan terkait pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang diaudit oleh akuntan yang terdaftar di OJK; dan
 3. akta pembubaran dan likuidasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dari notaris yang terdaftar di OJK.jangka waktu penyampaian laporan hasil pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE kepada OJK sebagaimana dimaksud pada huruf c butir 3 dapat diperpanjang dengan persetujuan OJK.

17.3 Dalam hal DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE wajib dibubarkan karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1 huruf b di atas, maka Manajer Investasi wajib:

- a. menyampaikan kepada OJK dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) Hari Kerja sejak terjadinya kesepakatan pembubaran DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian, dengan melampirkan:
 1. kesepakatan pembubaran dan likuidasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE antara Manajer Investasi dan Bank Kustodian;
 2. persetujuan RUPUP DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

3. alasan pembubaran; dan
4. kondisi keuangan terakhir DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE;

dan pada hari yang sama menyampaikan rencana pembubaran, likuidasi, dan pembagian hasil likuidasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY kepada para Pemegang Unit Penyertaan serta memberitahukan secara tertulis kepada Bank Kustodian untuk menghentikan perhitungan Nilai Aktiva Bersih DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE;

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

jangka waktu penyampaian laporan hasil pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE kepada OJK sebagaimana dimaksud pada huruf c butir 3 dapat diperpanjang dengan persetujuan OJK.

17.4 Dalam masih terdapat dana hasil likuidasi yang belum diambil oleh 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.

17.5 Dalam hal Manajer Investasi tidak lagi memiliki izin usaha atau Bank Kustodian lain tidak lagi memiliki surat persetujuan, OJK berwenang:

- a. Menunjuk Manajer Investasi lain untuk melakukan pengelolaan atau Bank Kustodian untuk mengadministrasikan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE;
- b. Menunjuk salah 1 (satu) pihak yang masih memiliki izin usaha atau surat persetujuan untuk melakukan pembubaran DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE jika tidak terdapat Manajer Investasi atau Bank Kustodian pengganti.

Dalam hal pihak yang ditunjuk untuk melakukan pembubaran DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE sebagaimana dimaksud pada butir 17.6 huruf b adalah Bank Kustodian, Bank Kustodian dapat menunjuk pihak lain untuk melakukan likuidasi DIRE RELIANCE

CENTRO CITY RESIDENCE dengan pemberitahuan kepada OJK. Manajer Investasi atau Bank Kustodian yang ditunjuk untuk melakukan pembubaran DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE sebagaimana dimaksud pada butir 17.6 huruf b wajib menyampaikan laporan penyelesaian pembubaran kepada OJK paling lambat 60 (enam puluh) Hari Bursa sejak ditunjuk untuk membubarkan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang disertai dengan dokumen sebagai berikut:

- a. pendapat dari Konsultan Hukum yang terdaftar di OJK;
- b. laporan keuangan pembubaran DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang diaudit oleh Akuntan yang terdaftar di OJK serta;
- c. akta pembubaran DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dari Notaris yang terdaftar di OJK.

17.6 Dalam hal DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dibubarkan dan dilikuidasi, beban biaya pembubaran dan likuidasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE sebagaimana dimaksud dalam butir 17.6 di atas, maka biaya pembubaran dan likuidasi, termasuk biaya Konsultan Hukum, Akuntan, dan Notaris serta biaya lain kepada pihak ketiga dapat dibebankan kepada DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

17.7 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, 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 XVI Prospektus, dan sepanjang tidak melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

XVIII. TAHUN BUKU, LAPORAN TAHUNAN DAN LAPORAN KEUANGAN TAHUNAN

18.1. Tahun Buku DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dimulai sejak tanggal 1 (satu) Januari dan ditutup pada tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember. Tahun Buku DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang pertama dimulai sejak ditanda tangannya Kontrak ini.

18.2. Dari pembukuan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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.

18.3. Laporan Tahunan

- (i) Manajer Investasi wajib menyusun dan menyampaikan laporan tahunan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif 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 RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yang meliputi antara lain total Nilai Aktiva Bersih pada setiap akhir tahun dan Nilai Aktiva Bersih per Unit Penyertaan pada setiap akhir tahun.

18.4. Laporan Keuangan Tahunan

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

XIX. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN DOKUMEN-DOKUMEN YANG TERKAIT

Perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen terkait DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE adalah sebagai berikut:

- 1. Akta Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE;**
- 2. Sehubungan dengan Aset Real Estat RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE:**
 - a. Anggaran Dasar SPC;
 - b. Perjanjian Pengelolaan antara SPC dengan PT Reliance Manajer Investasi (ditandatangani setelah DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE memperoleh pernyataan Efektif dari OJK).

XX. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG TERKAIT

Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif
- 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

XXI. PERPAJAKAN

Berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku, penerapan Pajak Penghasilan (PPh) atas pendapatan Dana Investasi Real Estat yang berbentuk Kontrak Investasi Kolektif adalah sebagai berikut:

- (a) PPh atas pendapatan sewa tanah dan/atau bangunan yang diperoleh oleh SPC akan dikenakan PPh final seperti yang disebutkan di dalam Undang-Undang PPh No. 36 tahun 2008 pasal 4 ayat 2 huruf d. junto Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2002 Pasal 2 dan 3. Dalam melakukan pembayaran sewa, para penyewa diwajibkan melakukan pemotongan PPh final sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai bruto sewa kepada SPC. Namun apabila penyewa bukan pemotong PPh Final, maka SPC yang berkewajiban untuk melakukan penyetoran dan pelaporan PPh Final sebesar 10% tersebut (sepuluh persen) dari nilai bruto sewa.
- (b) PPh atas pendapatan jasa perhotelan yang diperoleh SPC akan dikenakan PPh seperti yang disebutkan di dalam Undang-undang PPh No. 36 tahun 2008 pasal 4 ayat 1 huruf c dan pasal 17 ayat 2a sebesar 25% dari Penghasilan Kena Pajak tahun yang bersangkutan.
- (c) PPh atas dividen yang diterima oleh SPC dikecualikan dari objek pajak seperti yang disebutkan dalam UU No. 36 Tahun 2008 Pasal 4 ayat 3 huruf f dikarenakan kepemilikan saham lebih dari 25%.
- (d) PPh atas dividen yang diterima oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dari SPC merupakan objek pajak seperti yang tertuang di dalam PPh No. 36 tahun 2008 pasal 4 ayat 1 huruf g, akan tetapi berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 200/PMK.03/2015 pasal 2 ayat 3 dan ayat 4, dividen yang diterima oleh DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dari SPC tidak diperhitungkan dalam penghitungan penghasilan kena pajak DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dan tidak dilakukan pemotongan PPh pasal 23 oleh SPC.
- (e) PPh atas bagian laba yang diterima oleh Pemegang Unit Penyertaan dikecualikan dari objek pajak seperti yang disebutkan di dalam Undang-Undang PPh No. 36 tahun 2008 pasal 4 ayat 3 huruf i dan ditegaskan di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 94 tahun 2010 pasal 5.

Pada saat pembelian Aset Real Estat, SPC berkewajiban untuk:

- (a) Membayar Bea 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 10% (sepuluh persen) dari nilai transaksi Aset Real Estat yang dikenakan terhadap SPC karena pihak yang mengalihkan Aset Real Estat merupakan Pengusaha Kena Pajak (PKP). Dalam hal pihak yang mengalihkan Aset Real Estat adalah bukan PKP, maka SPC tidak memiliki kewajiban membayar PPN sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai transaksi Aset Real Estat. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 200/PMK.03/2015 Pasal 6 ayat (2), SPC dapat diberikan pengembalian pendahuluan kelebihan pajak atas PPN sebesar 10% (sepuluh persen) sepanjang memenuhi persyaratan yang berlaku.

Informasi perpajakan tersebut di atas dibuat oleh Manajer Investasi berdasarkan pengetahuan dan pengertian dari Manajer Investasi atas peraturan perpajakan yang ada sampai dengan Prospektus ini dibuat. Apabila di kemudian hari terdapat perubahan atau perbedaan interpretasi atas peraturan perpajakan yang berlaku, maka Manajer Investasi akan menyesuaikan informasi perpajakan di atas.

Bagi calon Pemegang Unit Penyertaan disarankan untuk berkonsultasi dengan penasehat perpajakan mengenai perlakuan pajak investasi sebelum membeli Unit Penyertaan.

Dalam hal terdapat pajak yang harus dibayar oleh calon Pemegang Unit Penyertaan sesuai peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan yang berlaku, pemberitahuan kepada calon Pemegang Unit Penyertaan tentang pajak yang harus dibayar tersebut akan dilakukan dengan

mengirimkan surat tercatat kepada calon Pemegang Unit Penyertaan segera setelah Manajer Investasi mengetahui adanya pajak tersebut yang harus dibayar oleh calon Pemegang Unit Penyertaan.

XXII. INFORMASI MENGENAI MANAJER INVESTASI

22.1 Riwayat singkat Manajer Investasi

PT Reliance Manajer Investasi, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor: 01 tanggal 23 Mei 2012, dibuat di hadapan Willy Handoko, SH., notaris di Jakarta, dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (d.h. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia) sesuai dengan Surat Keputusan Nomor: AHU-42813.AH.01.01. Tahun 2012 tanggal 7 Agustus 2012. Anggaran Dasar PT Reliance Manajer Investasi terakhir kali diubah berdasarkan Akta Nomor 09 tanggal 16 Juli 2021, dibuat dihadapan Herlina Latief SH. M. Kn, notaris di Jakarta, dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (d.h. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia) sesuai dengan Surat Keputusan Nomor: AHU-AH.01.03-0429934 tanggal 21 Juli 2021.

PT Reliance Manajer Investasi memiliki izin usaha sebagai Manajer Investasi dari otoritas Pasar Modal sesuai dengan Surat Keputusan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan Nomor: KEP-18/D.04/2013 tanggal 16 Mei 2013.

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT Reliance Manajer Investasi pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Direksi
Direktur Utama : Very Wijaya
Direktur : Juliana Harnita

Dewan Komisaris
Komisaris Utama : Stephen Francis Bowey
Komisaris Independen : Nuryana Hidayat

22.2 PENGALAMAN MANAJER INVESTASI

Selain DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, saat ini PT Reliance Manajer Investasi juga mengelola:

1. Reksa Dana Reliance Dana Terencana
2. Reksa Dana Reliance Dana Saham
3. Reksa Dana Reliance Pasar Uang

Dengan total dana kelolaan sekitar Rp. 155 Miliar pertanggal 31 Desember 2024

22.3 PIHAK YANG TERAFILIASI DENGAN MANAJER INVESTASI

Pihak-pihak yang terafiliasi dengan PT Reliance Manajer Investasi adalah PT Reliance Sekuritas Indonesia Tbk, PT Usaha Pembiayaan Reliance Indonesia, PT Asuransi Reliance, PT Asuransi Jiwa Reliance Indonesia, PT Reliance Capital Management, PT Reliance Modal Ventura dan PT Multi Artha Griya.

PT Reliance Manajer Investasi akan melaksanakan transaksi pembelian Aset Real Estat dengan kondisi *arm's length*, secara independen dan harga yang wajar.

XXIII. INFORMASI MENGENAI BANK KUSTODIAN

23.1 RIWAYAT SINGKAT PERUSAHAAN

Sebagai bagian dari rencana ekspansi bisnis Bank DBS Limited Singapore dalam memperluas jaringan usahanya di Asia, pada tahun 2006, melalui PT Bank DBS Indonesia (DBSI) mengajukan izin pembukaan usaha dan operasional Kustodian ke Badan Pengawasan Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM & LK). Setelah dilakukan proses pemeriksaan dan pengujian atas kelayakan sistem dan lokasi operasional Kustodian, pada tanggal 9 Agustus 2006 BAPEPAM dan LK menerbitkan izin Kustodian kepada PT Bank DBS Indonesia dengan Keputusan Nomor KEP-02/BL/Kstd/2006.

Setelah mendapatkan izin Kustodian dari otoritas Pasar Modal, PT. Bank DBS Indonesia melakukan pembukaan rekening depositori di Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI).

Dalam rangka mendukung peningkatan layanan nasabah dan jenis produk, pada bulan Desember 2007 DBSI mengimplementasikan layanan *Fund Administration*. Layanan ini ditujukan bagi perusahaan Manajer Investasi yang menerbitkan produk Reksa Dana maupun Lembaga Keuangan lainnya yang membutuhkan jasa layanan *Fund Administration*

Setelah berhasil menjalankan usaha dan operasional Kustodian selama 3 tahun, DBSI mengajukan permohonan sebagai Sub Registry bagi Penyimpanan dan Penyelesaian Transaksi SBI dan Surat Utang Negara (SUN) ke Bank Indonesia. Pada bulan Oktober 2009, izin sebagai Sub Registry diberikan oleh Bank Indonesia dan setelah melalui uji coba pada sistem BI-SSSS, pada bulan January 2009 DBSI berhasil melakukan implementasi BI-SSSS.

Dalam memenuhi harapan nasabah untuk bisa melakukan alternatif investasi, pada bulan Agustus 2010, antara KPEI dan DBSI telah menandatangani Perjanjian Pinjam Meminjam Efek untuk kepentingan nasabah.

PT Bank DBS Indonesia telah mendapat sertifikasi kesesuaian Syariah untuk jasa layanan kustodian dari Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. 012.69.03/DSN-MUI/X/2018 tanggal 11 Oktober 2018.

Penanggung jawab atas pelaksanaan kegiatan kustodian pada Bank Kustodian memahami transaksi-transaksi yang sesuai dengan Prinsip-Prinsip Syariah di Pasar Modal.

23.2 PENGALAMAN BANK KUSTODIAN

Kegiatan Kustodian di DBSI didukung oleh sumber daya manusia yang berpengalaman lebih dari 5-10 tahun dalam industri perbankan dan pasar modal. Dalam hal menjalankan kegiatan operasional untuk penyelesaian transaksi nasabah Kustodian, DBSI didukung oleh sistem yang menggunakan teknologi terkini dan selalu melakukan peningkatan agar mampu bersaing dalam memenuhi harapan nasabah akan sistem yang fleksibel, seiring dengan kecenderungan pasar dan kompleksitas produk.

Dalam mencapai sistem operasional yang efisien dan aman, sistem Kustodian DBSI tersambung secara STP dengan KSEI (C-BEST), BI-SSSS, sistem *Fund Administration* dan internal bank.

Layanan jasa di Kustodian DBSI terdiri dari :

1. Pembukaan Rekening Dana dan Kustodian
2. Penyimpanan Efek
3. Penyelesaian Transaksi Efek
4. Sub Registry SBI & SUN

5. Penyelesaian Transaksi Efek melalui Euroclear atau Clearstream
6. Tindakan Korporasi (*Corporate Action*)
7. Administrasi Reksa Dana (*Fund Administration*)
8. Pinjam Meminjam Efek melalui KPEI
9. Pelaporan dan Konfirmasi
10. Tagihan Biaya Jasa Kustodian (*Billing*) dan Rekonsiliasi

Perencanaan Kesiambungan Usaha (*Business Continuity Plan*) dan Manajemen Resiko Operasional (*Operational Management Risk*)

PT Bank DBS Indonesia memiliki lokasi DRC (*Disaster Recovery Center*) sekitar 30-45 menit dari kantor pusat di Jl. DBS Bank Tower Lantai 33 Jakarta dan mengadakan pengujian *Business Continuity Plan* (BCP) minimal 2 (dua) kali dalam setahun.

23.3 PIHAK YANG TERAFILIASI DENGAN BANK KUSTODIAN

Pihak-pihak yang terafiliasi dengan Bank Kustodian adalah PT DBS Vickers Securities.

XXIV. INFORMASI MENGENAI SPC

Berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dapat berinvestasi pada Aset Real Estat secara langsung maupun dengan menggunakan SPC. Sehubungan dengan hal tersebut DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE akan melakukan pembelian saham PT CENTRO PROPERTI MANAJEMEN, yang pendiriannya disponsori oleh Manajer Investasi, dan menjadi pemilik paling kurang 99,9% (sembilan puluh sembilan koma sembilan persen) dari modal disetor PT CENTRO PROPERTI MANAJEMEN.

KETERANGAN SINGKAT PT CENTRO PROPERTI MANAJEMEN ("PT SPC")

a. Pendirian PT SPC

PT SPC didirikan di Jakarta Barat dengan Akta Pendirian PT Centro Properti Manajemen Nomor 21 tanggal 16 Oktober 2017, dibuat di hadapan Rudy Siswanto, SH., notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0046419.AH.01.01.Tahun 2017 tanggal 17 Oktober 2017 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0130447.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 17 Oktober 2017.

b. Maksud dan Tujuan PT SPC

Maksud dan Tujuan PT SPC adalah berusaha dalam bidang (i) jasa dan (ii) pembangunan, untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut PT SPC dapat melaksanakan kegiatan sebagai berikut:

a. Menjalankan usaha dalam bidang jasa, yaitu:

- jasa pengelolaan dan penyewaan gedung perkantoran, taman hiburan/rekreasi dan kawasan berikat;
- jasa penyewaan dan pengelolaan property;
- jasa konsultasi manajemen operasi dan pemeliharaan kawasan property real estate dan/atau kawasan industri;
- jasa penyewaan ruangan;
- jasa periklanan dan reklame;
- jasa konsultasi bisnis, manakemen dan administrasi;
- jasa agen property;
- jasa konsultasi manajemen properti;

b. Menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan, meliputi:

- bertindak sebagai pengembang, pembangunan konstruksi gedung, jembatan, jalan, saluran, bandara-dermaga;

c. Susunan Pemegang Saham PT SPC

Saat Prospektus ini diterbitkan susunan pemegang saham PT Centro Properti Manajemen adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 100.000,- per Saham		%
	Jumlah Saham	Rupiah	
Modal Dasar	2.000.000	200.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor	500.125	50.012.500.000	100
Pemegang Saham:			
1. PT Bank DBS Indonesia	500.000	50.000.000.000	99.98
2. Nurwati Tunggal	125	12.500.000	0.02
Jumlah Saham dalam Portepel	1,499,875		

Setelah melakukan Penawaran Umum Unit Penyertaan, DIRE Reliance Centro City Residence akan melakukan pembelian saham PT SPC dan menjadi pemilik paling kurang 99,9% (sembilan puluh sembilan koma sembilan persen) dari modal disetor PT SPC.

d. Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT SPC

Saat ini susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT SPC sesuai dengan akta perubahan nomor 12 tanggal 7 Juli 2022 adalah sebagai berikut:

Anggota Direksi

Direktur : Muhamad Arip Pauzi

Dewan Komisaris

Komisaris : Riswanda Kurniawan

Manajer Investasi akan merubah susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT SPC setelah DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE menjadi pemilik paling kurang 99,9% (sembilan puluh sembilan koma sembilan persen) dari modal disetor PT SPC.

XXV. INFORMASI MENGENAI MANAJER PROPERTI

25.1 Riwayat singkat Manajer Properti

PT Abland Andalan Hospitality Manajemen (ANDALAN) didirikan pada tanggal 24 Oktober 2008. ANDALAN adalah sebuah perusahaan swasta yang menawarkan jasa pengelolaan property dengan tujuan untuk menjadi "The Property Service Gateway", para pendiri memiliki visi untuk menjadikan ANDALAN sebagai perusahaan jasa manajemen property terbaik. Hal ini dimungkinkan melalui pengalaman kolektif dan integritas tim yang profesional. Sejak didirikan pada tahun 2008, ANDALAN telah menunjukkan pertumbuhan yang mengesankan sebagai perusahaan pengelolaan property. Dengan tim terbaik yang berpengalaman serta ditunjang sistem yang terbaik sehingga membedakan ANDALAN dari perusahaan jasa pengelolaan properti lainnya. Karena ANDALAN tidak hanya mengelola tapi juga memberikan nilai tambah dari sebuah gedung. Sehingga kami menjamin keuntungan tinggi kepada stakeholder dan bertekad untuk mengembangkan produk dan layanan pengelolaan properti yang unggul.

25.2 Direksi dan Komisaris Manajer Properti

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT Abland Andalan Hospitality Manajemen pada saat Prospektus ini terbit adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur : Nurwati Tunggal

Dewan Komisaris

Komisaris : Iin Sawitri

25.3 Pengalaman Manajer Properti

PT Abland Andalan Hospitality Manajemen (ANDALAN) pada tahun 2010 mengambil alih Aston Villa Seminyak (Archipelago Group) dan berkembang sampai dengan saat ini dengan nama Bhavana Private Villas.

Pada tahun 2010 ANDALAN mengelola sewa Centro City Service Apartment yang pada saat itu berjumlah 115 kamar, dan dalam perjalanan usahanya terus memperbaiki dan mengembangkan unit bisnis lain sebagai other income.

XXVI. ALOKASI BIAYA

26.1 Biaya yang menjadi beban DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE adalah sebagai berikut:

- (i) Imbalan jasa Manajer Investasi dengan ketentuan sebagai berikut:
 - Biaya tetap sebesar maksimum 0,25% (nol koma dua lima persen) per tahun dari Nilai Aktiva Bersih, 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 setiap bulan;
 - Imbalan jasa divestasi sebesar maksimum 0,75 % (nol koma tujuh lima persen) dari total Nilai Divestasi dibayarkan kepada Manajer Investasi pada saat penyelesaian penjualan;
- (ii) Imbalan jasa Bank Kustodian sebesar maksimum 0,12% (nol koma dua belas persen) per tahun dihitung secara harian dari Nilai Aktiva Bersih DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE 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 setiap bulan;
- (iii) Biaya manajer properti sebanyak-banyaknya sebesar 0,75% (nol koma tujuh puluh lima persen) per tahun dihitung secara harian dari total pendapatan yang berkaitan dengan Aset Real Estat setelah dikurangi beban usaha dan pajak yang berkaitan dengan Aset Real Estat, dihitung berdasarkan 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 setiap Tanggal Pembagian Hasil Investasi.
- (iv) Biaya transaksi pembelian Aset Real Estat DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE termasuk imbalan jasa Akuntan, Penilai, Konsultan Hukum, Konsultan Pajak, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Notaris. Biaya transaksi kekayaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dapat menjadi beban penjual Aset Real Estat;
- (v) Biaya registrasi kekayaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE;
- (vi) Biaya persiapan pembentukan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yaitu biaya pembentukan Kontrak ini dan distribusi dan penerbitan dokumen-dokumen yang diperlukan termasuk imbalan jasa Akuntan, Penilai, Konsultan Hukum, Konsultan Pajak dan/atau Notaris. Biaya persiapan pembentukan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dapat menjadi beban penjual Aset Real Estat;
- (vii) Biaya pencetakan dan distribusi pembaharuan Prospektus DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, termasuk laporan keuangan tahunan yang disertai dengan pendapat Akuntan yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;
- (viii) Biaya penyimpanan Unit Penyertaan pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian;
- (ix) Biaya-biaya atas jasa auditor yang memeriksa laporan keuangan tahunan;
- (x) Biaya penilai kekayaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE;
- (xi) Biaya pemeringkatan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE;
- (xii) Biaya-biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- (xiii) Biaya-biaya asuransi gedung;
- (xiv) Biaya-biaya terkait dengan perizinan tanah dan bangunan;
- (xv) Biaya yang diperlukan dalam rangka perubahan Kontrak Investasi Kolektif dan/atau Prospektus (jika ada);
- (xvi) Biaya yang berkaitan dengan pelaksanaan RUPUP;
- (xvii) Biaya pencetakan dan pengiriman Prospektus;
- (xviii) Biaya pencetakan dan pengiriman Laporan Tahunan;
- (xix) Biaya pembubaran dan likuidasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dalam hal DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dibubarkan dan dilikuidasi termasuk imbalan jasa Akuntan, Penilai, Konsultan Hukum, Konsultan Pajak dan/atau Notaris (jika ada);
- (xx) Biaya penyimpanan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kekayaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE;
- (xxi) Biaya-biaya yang dikeluarkan dan/atau kerugian yang diderita oleh Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian sehubungan dengan tuntutan, klaim, gugatan apapun juga yang dilakukan pihak ketiga yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan tugas dan kewajiban Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian

berdasarkan Kontrak ini, termasuk namun tidak terbatas pada, sehubungan dengan pencantuman nama Bank Kustodian sebagai pemilik terdaftar atas SPC dan/atau Aset Real Estat dan/atau Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat untuk kepentingan Para Pemegang Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, sepanjang bukan disebabkan oleh kesalahan Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian sebagaimana relevan;

- (xxii) Biaya operasional SPC yang besarnya akan ditentukan oleh Manajer Investasi dengan memperhatikan kewajiban dan tingkat kesehatan keuangan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE;
 - (xxiii) Biaya pengumuman di surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional berkaitan dengan pengelolaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE (jika ada); dan
 - (xxiv) Pengeluaran pajak berkenaan dengan pembayaran imbalan jasa dan biaya-biaya jasa;
- Biaya-biaya di atas dapat menjadi tanggungan SPC.

26.2 Biaya yang menjadi beban Manajer Investasi adalah sebagai berikut:

- (i) Biaya administrasi pengelolaan portofolio DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE yaitu biaya telepon, faksimili, fotokopi dan transportasi; dan
- (ii) Biaya pencetakan dan distribusi Formulir Profil Pemodal dan Formulir Pembelian Unit Penyertaan.
- (iii) Biaya pembubaran dan likuidasi DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dalam hal DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dibubarkan dan dilikuidasi termasuk imbalan jasa Akuntan, Penilai, Konsultan Hukum, Konsultan Pajak dan/atau Notaris (jika ada);

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

- (i) Biaya pembelian Unit Penyertaan maksimum sebesar 1% (satu persen) dari nilai transaksi pembelian kembali Unit Penyertaan yang dikenakan pada saat calon Pemegang Unit Penyertaan melakukan pembelian Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE; Dalam hal transaksi DIRE di Bursa, maka besaran nilai biaya pembelian Unit Penyertaan harus disesuaikan dengan ketentuan yang dipersyaratkan dalam transaksi Bursa
- (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).
Ketentuan atas pajak-pajak yang dikenakan bagi Pemegang Unit Penyertaan akan mengikuti ketentuan perpajakan sebagaimana yang berlaku pada transaksi DIRE di Bursa

Pemegang Unit Penyertaan tidak dikenakan biaya penjualan kembali Unit Penyertaan DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE pada saat melakukan penjualan kembali sebagian atau seluruh Unit Penyertaan yang dimilikinya.

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

26.5 Biaya-biaya sehubungan dengan transaksi pembelian Aset Real Estat dapat menjadi beban Penjual Aset Real Estat sesuai kesepakatan Manajer Investasi dan Penjual Aset Real Estat, sebagaimana dimaksud pada angka 26.1 butir (iv) di atas.

XXVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

[Halaman ini sengaja dikosongkan]

No. Referensi: 1646/AM-7043117/MS-SB-eb/XII/2017

13 Desember 2017

Kepada Yth.

Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan ("OJK")

Gedung Sumitro Djojohadikusumo

Jalan Lapangan Banteng Timur No. 1-4

Jakarta 10710

U.p.: Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal

Perihal: Pendapat dari Segi Hukum Sehubungan dengan Pembentukan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE

Dengan hormat,

Kami kantor konsultan hukum ARDIANTO & MASNIARI selaku konsultan hukum yang independen, telah ditunjuk oleh PT Reliance Manajer Investasi berdasarkan Surat Direksi tertanggal 9 Oktober 2017, untuk bertindak sebagai konsultan hukum sehubungan dengan pembentukan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, sebagaimana termaktub dalam akta KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE No. 34 tanggal 23 Oktober 2017 *jo.* akta ADDENDUM KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE No. 29 tanggal 24 November 2017, keduanya dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., notaris di Jakarta ("Kontrak"), antara PT Reliance Manajer Investasi selaku manajer investasi ("Manajer Investasi") dan PT Bank DBS Indonesia selaku bank kustodian ("Bank Kustodian").

Manajer Investasi akan melakukan Penawaran Umum atas Unit Penyertaan DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE dengan jumlah sekurang-kurangnya 50.000.000 (lima puluh juta) Unit Penyertaan sampai dengan jumlah sebanyak-banyaknya 300.000.000 (tiga ratus juta) Unit Penyertaan pada Masa Penawaran. Setiap Unit Penyertaan ditawarkan dengan harga sama dengan Nilai Aktiva Bersih awal sebesar Rp 1.000,- (seribu Rupiah) per Unit Penyertaan dalam Masa Penawaran yang pertama kali. Manajer Investasi akan menentukan harga penawaran Unit Penyertaan selanjutnya pada Masa Penawaran-Masa Penawaran berikutnya.

DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE berencana melakukan investasi pada aset real estat ("Aset Real Estat") melalui perseroan terbatas yaitu PT Centro Properti Manajemen, yang sahamnya direncanakan akan dimiliki oleh DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, sebagai *Special Purpose Company* ("PT SPC")

One Pacific Place Building
11th floor, SCBD
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53
Jakarta 12190

p +6221 2985 9575 (hunting)
p +6221 2985 9576-78
f +6221 2985 9889

sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 19/POJK.04/2016 tanggal 16 Maret 2016 tentang Pedoman Bagi Manajer Investasi Dan Bank Kustodian Yang Melakukan Pengelolaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

Dasar Penerbitan Pendapat dari Segi Hukum

Pendapat dari Segi Hukum ini kami buat berdasarkan pemeriksaan dan penelitian atas dokumen-dokumen asli dan/atau salinan yang kami peroleh dari Manajer Investasi dan Bank Kustodian, serta pernyataan dan keterangan tertulis dari Direksi, Dewan Komisaris, wakil dan/atau pegawai dari Manajer Investasi dan Bank Kustodian sebagaimana termuat dalam Laporan Pemeriksaan Hukum Pembentukan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE tanggal 13 Desember 2017 yang kami sampaikan dengan Surat kami No. Referensi: 1645/AM-7043117/MS-SB-eb/XII/2017 tanggal 13 Desember 2017 ("LPH") yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Pendapat dari Segi Hukum ini.

Pendapat dari Segi Hukum ini kami berikan sehubungan dengan penyampaian Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum atas Unit Penyertaan DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE kepada OJK yang diajukan oleh Manajer Investasi.

Asumsi dan Kualifikasi

Dalam melakukan pemeriksaan dan penelitian tersebut di atas, kami mengasumsikan bahwa:

1. selain dari dokumen-dokumen yang telah diterima untuk menerbitkan Pendapat dari Segi Hukum, tidak ada dokumen-dokumen lain mengenai perubahan anggaran dasar, perubahan susunan anggota Direksi maupun susunan anggota Dewan Komisaris, pembubaran dan likuidasi, izin-izin usaha, ataupun pencabutan/pembatalan/pembekuan perizinan, serta dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan pendirian, pengaturan, keberadaan dan pelaksanaan kegiatan usaha dari Manajer Investasi dan Bank Kustodian serta SPC;
2. semua dokumen yang disampaikan dalam bentuk salinan adalah sama dengan aslinya;
3. semua tanda tangan yang ada pada dokumen asli dari semua dokumen yang disampaikan adalah tanda tangan asli dari orang-orang yang mempunyai kewenangan dan kecakapan hukum untuk melakukan perbuatan hukum;
4. semua pernyataan mengenai atau sehubungan dengan fakta yang material sebagaimana dimuat dalam dokumen-dokumen yang disampaikan adalah benar;

5. semua salinan dari akta notaris yang dibuat di hadapan atau oleh notaris atau penggantinya, surat keterangan yang dibuat oleh notaris atau penggantinya, telah dibuat oleh notaris atau penggantinya yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal;
6. semua perjanjian sebagaimana disebutkan dalam LPH dan Pendapat dari Segi Hukum ini dibuat berdasarkan kesepakatan dan itikad baik sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 dan pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
7. pendirian SPC dan rencana pembelian Aset Real Estat tunduk kepada peraturan perundang-undangan di bidang perseroan terbatas, pertanahan, kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku umum;
8. pernyataan-pernyataan dari Direksi, Dewan Komisaris, wakil dan/atau pegawai dari Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang termuat dalam surat pernyataan, sebagaimana disebutkan dalam LPH dan Pendapat dari Segi Hukum ini, dapat dimintakan pertanggungjawabannya baik secara pidana maupun perdata; dan
9. Pendapat dari Segi Hukum ini hanya menyangkut pendapat dari aspek yuridis.

Pendapat dari Segi Hukum

Berdasarkan hal-hal sebagaimana disebutkan di atas dan dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, kami sampaikan Pendapat dari Segi Hukum sebagai berikut:

1. Manajer Investasi adalah suatu perusahaan efek yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia dan telah memperoleh semua izin yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usahanya termasuk tetapi tidak terbatas pada izin usaha untuk melakukan kegiatan sebagai Manajer Investasi.
2. Anggota Direksi dan Dewan Komisaris dari Manajer Investasi yang sedang menjabat, adalah sah karena diangkat sesuai dengan anggaran dasar Manajer Investasi serta peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan di bidang pasar modal khususnya mengenai Perusahaan Efek yang melakukan kegiatan usaha sebagai manajer investasi.
3. Semua anggota Direksi serta semua Wakil Manajer Investasi telah memiliki izin orang perseorangan sebagai Wakil Manajer Investasi.

4. Sesuai dengan surat pernyataan Direksi dan Dewan Komisaris dari Manajer Investasi serta Wakil Manajer Investasi pengelola investasi DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, anggota Direksi dan Dewan Komisaris dari Manajer Investasi serta Wakil Manajer Investasi pengelola investasi DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE belum pernah dinyatakan pailit dan masing-masing mereka tidak pernah menjadi anggota Direksi, Komisaris atau Wakil Manajer Investasi yang dinyatakan bersalah menyebabkan suatu perseroan dinyatakan pailit atau pernah dihukum karena melakukan tindak pidana yang merugikan keuangan Negara Republik Indonesia, kecuali anggota Dewan Komisaris Manajer Investasi atas nama Sdr. Stephen Francis Bowey yang belum kami terima surat pernyataannya sampai dengan tanggal diterbitkannya Pendapat dari Segi Hukum.
5. Sesuai dengan surat pernyataan Direksi dan Dewan Komisaris dari Manajer Investasi serta Wakil Manajer Investasi pengelola investasi DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, anggota Direksi dari Manajer Investasi pada saat ini tidak mempunyai jabatan rangkap pada perusahaan lain, anggota Dewan Komisaris dari Manajer Investasi pada saat ini tidak merangkap sebagai komisaris pada perusahaan Efek lain dan Wakil Manajer Investasi pengelola investasi DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE pada saat ini tidak sedang bekerja pada lebih dari 1 (satu) perusahaan Efek dan/atau lembaga jasa keuangan lainnya, kecuali anggota Dewan Komisaris Manajer Investasi atas nama Sdr. Stephen Francis Bowey yang belum kami terima surat pernyataannya sampai dengan tanggal diterbitkannya Pendapat dari Segi Hukum.
6. Sesuai dengan surat pernyataan Direksi dan Dewan Komisaris dari Manajer Investasi serta Wakil Manajer Investasi pengelola investasi DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, anggota Direksi, Dewan Komisaris dan Wakil Manajer Investasi dari Manajer Investasi, tidak terlibat dalam perkara pidana, perdata, perpajakan, tata usaha negara, maupun kepailitan di muka peradilan umum, kecuali anggota Dewan Komisaris Manajer Investasi atas nama Sdr. Stephen Francis Bowey yang belum kami terima surat pernyataannya sampai dengan tanggal diterbitkannya Pendapat dari Segi Hukum.
7. Manajer Investasi mempunyai kecakapan hukum dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Kontrak dan oleh karena itu kewajiban-kewajiban Manajer Investasi dalam Kontrak adalah sah dan mengikat serta dapat dituntut pemenuhannya di muka badan peradilan yang berwenang.
8. Bank Kustodian adalah suatu bank umum berbentuk perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia dan telah memperoleh semua izin yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia termasuk tetapi tidak terbatas pada persetujuan otoritas Pasar Modal untuk melakukan kegiatan sebagai Kustodian.

9. Bank Kustodian tidak terlibat dalam perkara pidana, arbitrase, perburuhan, tata usaha Negara dan perpajakan dengan instansi pemerintah yang berwenang, tidak ada pendaftaran atau proses kepailitan atau penundaan pembayaran yang berlangsung di Peradilan Niaga yang berwenang atau pembubaran Bank Kustodian menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
10. Bank Kustodian mempunyai kecakapan hukum dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Kontrak dan oleh karena itu kewajiban-kewajiban Bank Kustodian dalam Kontrak adalah sah dan mengikat serta dapat dituntut pemenuhannya di muka badan peradilan yang berwenang.
11. Manajer Investasi dan Bank Kustodian tidak terafiliasi satu sama lain.
12. Kontrak telah dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal yang mengatur tentang dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif.
13. Kontrak mengikat Manajer Investasi dan Bank Kustodian sejak ditandatangani dan berlaku sebagai dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif yang dapat melakukan Penawaran Umum atas Unit Penyertaannya kepada calon Pemegang Unit Penyertaan sejak pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum atas Unit Penyertaan tersebut dinyatakan telah menjadi efektif oleh OJK, sampai dinyatakan bubar sesuai Kontrak dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
14. Setiap Unit Penyertaan yang diterbitkan, ditawarkan dan dijual memberi hak kepada pemilik/pemegangnya yang terdaftar dalam daftar pemegang Unit Penyertaan yang diselenggarakan oleh Bank Kustodian untuk menjalankan semua hak yang dapat dijalankan oleh seorang pemilik/Pemegang Unit Penyertaan.
15. Unit Penyertaan DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE tidak dicatatkan di Bursa Efek, oleh karenanya Manajer Investasi wajib membeli kembali Unit Penyertaan yang dijual kembali oleh Pemegang Unit Penyertaan pada Tanggal Penjualan Kembali sebagaimana ditentukan dalam Kontrak. Dalam Kontrak diatur bahwa Pemegang Unit Penyertaan hanya dapat melakukan penjualan kembali Unit Penyertaan yang dimilikinya pada Tanggal Penjualan Kembali yaitu setiap 1 (satu) tahun sekali yang jatuh pada setiap tanggal 31 (tiga puluh satu) Maret tiap tahunnya, yang untuk pertama kalinya dapat dilaksanakan setelah 5 (lima) tahun sejak Tanggal Emisi.
16. Unit Penyertaan dapat dialihkan dengan membuat akta pengalihan/pemindahan hak atas kepemilikan Unit Penyertaan di hadapan notaris sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagai dasar pengalihan/pemindahan hak atas

kepemilikan Unit Penyertaan tersebut. Pencatatan pengalihan kepemilikan atas Unit Penyertaan akan dilakukan oleh Manajer Investasi apabila telah memenuhi Program Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme di Sektor Jasa Keuangan sesuai peraturan OJK yang berlaku.

17. Pilihan penyelesaian perselisihan antara para pihak yang berhubungan dengan Kontrak melalui arbitrase berdasarkan ketentuan Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI) dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah sah dan mengikat para pihak dalam Kontrak.

PT SPC

18. PT SPC adalah suatu perseroan terbatas yang berkedudukan hukum di Jakarta Barat, yang didirikan dengan sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.
19. Anggaran dasar PT SPC yang berlaku saat ini termaktub dalam akta Pendirian PT Centro Properti Manajemen Nomor 21 tanggal 16 Oktober 2017 dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., notaris di Jakarta Utara, yang telah memperoleh pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No. AHU-0046419.AH.01.01.Tahun 2017 tanggal 17 Oktober 2017 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0130447.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 17 Oktober 2017.
20. Maksud dan tujuan PT SPC sebagaimana termaktub dalam anggaran dasarnya, yaitu berusaha dalam bidang jasa dan bidang pembangunan, yang untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut PT SPC dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut: (i) jasa pengelolaan dan penyewaan gedung perkantoran, taman hiburan/rekreasi dan kawasan berikat; (ii) jasa penyewaan dan pengelolaan properti; (iii) jasa konsultasi manajemen operasi dan pemeliharaan kawasan properti real estate dan/atau kawasan industri; (iv) jasa penyewaan ruangan; (v) jasa periklanan dan reklame; (vi) jasa konsultasi bidang bisnis, manajemen dan administrasi; (vii) jasa agen properti; (viii) jasa konsultasi manajemen properti; dan (ix) bertindak sebagai pengembang, pembangunan konstruksi gedung, jembatan, jalan, saluran, bandara-dermaga.
21. Susunan modal dan pemegang saham terakhir PT SPC sebagaimana termaktub dalam anggaran dasarnya adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 100.000,- per Saham		%
	Jumlah Saham	Rupiah	
Modal Dasar	500	50.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor	125	12.500.000	100
Pemegang Saham:			
1. Abdullah Khafidh	100	10.000.000	80

2. Mandidang Bangun Siahaan	25	2.500.000	20
Jumlah Saham dalam Portepel	375		

22. Anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT SPC yang sedang menjabat adalah sebagai berikut:

No.	Jabatan	Nama	Pengangkatan	No. NIK
Direksi				
Direktur		Abdulloh Khafidh	16 Oktober 2017	3276051006680005
Dewan Komisaris				
Komisaris		Mandidang Bangun Siahaan	16 Oktober 2017	3276011801680007

Anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT SPC yang sedang menjabat, yang diangkat berdasarkan anggaran dasar PT SPC, masing-masing berwenang untuk bertindak sebagai Direktur maupun anggota Dewan Komisaris sebagaimana diatur dalam anggaran dasar PT SPC dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

23. PT SPC sedang mengurus pembuatan Surat Izin Usaha Perdagangan, Tanda Daftar Perusahaan dan Nomor Pokok Wajib Pajak pada instansi yang berwenang, informasi mana telah disampaikan oleh Direksi SPC melalui surat pernyataan tertanggal 13 Oktober 2017.
24. PT SPC tidak mempunyai perjanjian-perjanjian dengan pihak lain, informasi mana telah disampaikan oleh Direksi SPC melalui surat pernyataan tertanggal 13 Oktober 2017.
25. PT SPC tidak terlibat baik dalam perkara pidana dan perkara perdata di hadapan pengadilan umum, atau perkara tata usaha negara, perkara perpajakan, perselisihan hubungan industrial maupun sengketa arbitrase di Indonesia serta tidak ada permohonan pailit yang diajukan terhadap PT SPC ataupun pengajuan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Niaga dan sengketa persaingan usaha tidak sehat yang terdaftar di Komisi Pengawas Persaingan Usaha dan PT SPC tidak menerima somasi dari pihak manapun, informasi mana telah disampaikan oleh Direksi SPC melalui surat pernyataan tertanggal 13 Oktober 2017.
26. PT SPC tidak mempunyai kekayaan dalam bentuk apapun yang terdaftar atas nama PT SPC, dengan demikian tidak ada kekayaan atas nama PT SPC yang dibebankan dengan janji-janji penjaminan apapun, gadai, fidusia, hak retensi, jaminan kebendaan apapun, opsi, hak pihak ketiga, instruksi atau pembebanan lainnya, informasi mana telah disampaikan oleh Direksi SPC melalui surat pernyataan tertanggal 13 Oktober 2017.
27. Manajer Investasi dalam Surat Pernyataan tertanggal 18 Oktober 2017 telah menyatakan bahwa (i) Manajer Investasi telah mensponsori pendirian PT SPC dan menugaskan Sdr. Abdulloh Khafidh dan Sdr. Mandidang Bangun Siahaan yang

merupakan karyawan Manajer Investasi sebagai pemegang saham, Direktur dan Komisaris pada PT SPC yang direncanakan berfungsi sebagai *Special Purpose Company* dari DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, yang rencananya akan diambil alih oleh DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE setelah pernyataan pendaftaran DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE mendapat pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan; dan (ii) saat ini PT SPC terafiliasi dengan Manajer Investasi dan akan tidak terafiliasi lagi dengan Manajer Investasi setelah PT SPC diambil alih oleh DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE.

Demikian Pendapat dari Segi Hukum ini kami berikan dengan sebenarnya selaku konsultan hukum yang independen dan tidak terafiliasi baik dengan Manajer Investasi maupun Bank Kustodian serta PT SPC dan kami bertanggung jawab atas isi Pendapat dari Segi Hukum ini.

Hormat kami,

ARDIANTO & MASNIARI



J. Masniari Sitompul
Partner

STTD No. 04/PM.2.5/STTD-KH/2013

XXVIII. PENDAPAT PENILAI

[Halaman ini sengaja dikosongkan]

LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

Untuk Keperluan :

PT RELIANCE MANAJER INVESTASI

Jenis & Lokasi Properti :

Apartemen Centro City Residence, berlokasi di Gang Macan Kav. 4-5 Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta.

Jakarta, 02 Januari 2025

File No : 00001/2.0128-03/PI/08/0478/1/I/2025

Perihal : Laporan Penilaian Properti PT Reliance Manajer Investasi

Kepada Yth,

PT RELIANCE MANAJER INVESTASI

Soho West Point, Kota Kedoya Gang Macan Kav. 4-5

Daan Mogot Raya, Kedoya Utara, Kebon Jeruk

Jakarta Barat - 11520

Dengan hormat,

Sesuai dengan Lingkup Penugasan yaitu Surat Penawaran No. 220/SP-DAZ/PDM-RMI/XII/2024 pada tanggal 12 Desember 2024 yang telah disepakati antara PT Reliance Manajer Investasi dengan KJPP Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan (KJPP DAZ & REKAN), serta dalam batas-batas kemampuan kami sebagai Penilai Publik berdasarkan izin usaha dari Menteri Keuangan dengan No. 391/KM.1/2015 tanggal 16 Juni 2015, dengan ini menyatakan bahwa kami telah melaksanakan inspeksi/investigasi lapangan, menganalisis dan melakukan penilaian atas properti yang dimaksud serta memberikan pendapat/opini seperti tercantum dalam laporan dan menyampaikan laporan ini kepada PT Reliance Manajer Investasi selaku pemberi tugas dan pengguna laporan.

Penilaian ini dilakukan sesuai dengan kapasitas kami selaku Kantor Jasa Penilai Publik berdasarkan Surat Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan (untuk selanjutnya disebut "**KJPP DAZ & REKAN**") dari Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 2.15.00128, maka kami melaporkan sebagai berikut :

1. STATUS PENILAI

Penilai KJPP DAZ & REKAN memiliki kapasitas untuk memberikan penilaian yang objektif dan tidak memihak. Penilai KJPP DAZ & REKAN tidak memiliki keterlibatan material atau benturan kepentingan baik aktual maupun bersifat potensial dengan subjek dan/atau objek penilaian. Penilai KJPP DAZ & REKAN memiliki kompetensi yang diperlukan untuk melakukan penilaian. Penilai KJPP DAZ & REKAN dapat menggunakan tenaga ahli atau penilai lain di luar KJPP DAZ & REKAN sesuai kebutuhan penugasan, dengan izin dari Pemberi Tugas.

Seluruh penilai, ahli, dan staf pelaksana yang menandatangani laporan ini merupakan satu tim penugasan, dengan tugas dan tanggung jawab masing-masing, yang dikoordinasikan oleh penilai berijin atau penanggung jawab laporan.

2. IDENTITAS PEMBERI TUGAS

Pemberi tugas adalah sebagai berikut :

Pemberi Tugas : PT RELIANCE MANAJER INVESTASI

Alamat : Soho West Point, Kota Kedoya Gang Macan Kav. 4-5
Daan Mogot Raya, Kedoya Utara, Kebon Jeruk
Jakarta Barat - 11520.

3. IDENTITAS PENGGUNA LAPORAN

Pengguna laporan penilaian adalah PT RELIANCE MANAJER INVESTASI.

JAKARTA BRANCH OFFICE :

Apple 1 Condovilla, Unit C/Q/GF/07
Jl. Jati Padang Raya, Pasar Minggu
Jakarta Selatan - 12540
Phone/fax : (021) 27844160
Email : contact1kjppdazrekan@gmail.com
contact1@kjppdazjakarta.co.id

HEAD OFFICE :

The Bellagio Boutique Mall Lt. 2 No. OL314B
Jl. Mega Kuningan Barat Kav. E4.3, Kuningan Timur,
Setiabudi, Jakarta Selatan - 12950
Website : www.kjppdazrekan.co.id

4. OBJEK PENILAIAN

Objek penilaian dalam pekerjaan penilaian ini adalah :

1. Unit Apartemen dan Komersial yang meliputi 54 unit Apartemen dengan luas keseluruhan 2.354,9 m² dan 23 unit Komersial dengan luas keseluruhan 737,1 m², terdiri dari 77 dokumen Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMASRS),
2. Unit Apartemen dan Komersial yang meliputi 345 unit Apartemen dengan luas keseluruhan 7.924,5 m² dan 58 unit Komersial dengan luas keseluruhan 1.927,8 m², terdiri dari 407 dokumen SHMASRS.

Objek penilaian berada di Apartemen Centro City Residence Gang Macan Kav. 4-5, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta.

5. MAKSUD DAN TUJUAN PENILAIAN

Penugasan ini dilakukan dengan maksud untuk memberikan opini independen atas **Nilai Wajar (Fair Value)** dari objek penilaian untuk tujuan **Pelaporan Keuangan**.

6. DASAR NILAI DAN PENDEKATAN PENILAIAN

Sesuai dengan maksud dan tujuannya, maka dasar nilai yang digunakan dalam penilaian ini adalah **Nilai Wajar (Fair Value)**.

Nilai Wajar (Fair Value) adalah harga yang akan diterima dari penjualan aset atau dibayarkan untuk pengalihan liabilitas dalam transaksi yang teratur diantara pelaku pasar pada tanggal pengukuran (**SPI 102 – 3.17 Edisi VII Tahun 2018**).

Dalam melaksanakan pekerjaan penilaian atas objek penilaian berupa apartemen, maka pendekatan penilaian yang digunakan adalah Pendekatan Pasar (*Market Approach*) dengan Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Comparison Method*).

7. TANGGAL PENILAIAN

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2024.

8. TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI

- a. Penilai tidak melakukan penyelidikan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian,
- b. Terdapat data dan informasi yang relevan yang diambil dari sumber yang layak,
- c. Penelaahan, perhitungan dan analisis dapat dilakukan dengan baik tanpa terhalang oleh informasi yang tersembunyi atau sengaja disembunyikan,
- d. Untuk tujuan penilaian tersebut, tidak ada pembatasan dalam melakukan inspeksi, penelaahan, perhitungan dan analisis dalam penilaian. Jika terdapat pembatasan akan diungkapkan dalam laporan penilaian,
- e. Penilai mempertimbangkan kondisi objek penilaian, namun demikian Penilai tidak berkewajiban untuk memeriksa bagian-bagian yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat terjangkau, selain itu Penilai tidak memberikan jaminan bila ada pelapukan rayap, gangguan lainnya atau kerusakan lain yang tidak terlihat. Kondisi-kondisi yang tidak wajar yang tersembunyi yang membuat efek negatif terhadap nilai tidak menjadi tanggung jawab penilai,
- f. Penilaian berdasarkan unit penilaian (agregasi) dan/atau berdasarkan kelompok fisik sesuai daya gunanya dan merupakan satu kesatuan lengkap,
- g. Apabila Penilai mengalami keterbatasan akses saat inspeksi, misalnya tidak dapat memasuki objek penilaian, sehingga Penilai tidak mengetahui mengenai luas, spesifikasi teknis dan kondisi objek penilaian, dimana data mengenai luas,

spesifikasi teknis dan kondisi objek penilaian tersebut diperoleh dari Pemberi Tugas, maka Pemberi Tugas bertanggung jawab atas kebenaran data/informasi tersebut. Hasil penilaian dapat berbeda jika data/informasi tersebut tidak sesuai dengan keadaan sesungguhnya,

- h. Apabila terdapat batasan tingkat kedalaman investigasi lainnya, misalnya dilakukannya inspeksi secara sampling, akan kami ungkapkan dalam laporan penilaian setiap properti objek penilaian.

9. PEDOMAN YANG DIGUNAKAN

Dalam penyusunan laporan penilaian ini, kami mengacu kepada Kode Etik Penilai Indonesia (**KEPI**) dan Standar Penilaian Indonesia (**SPI Edisi VII - 2018**), yang dikeluarkan oleh Asosiasi Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (**MAPPI**).

10. KESIMPULAN NILAI

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan melakukan pemeriksaan terhadap properti yang dinilai yang dilanjutkan dengan melakukan analisis dan pengolahan data serta dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai, maka kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar (Fair Value)** objek penilaian per tanggal 31 Desember 2024 :

Rp267.419.419.000,-

(Dua Ratus Enam Puluh Tujuh Miliar Empat Ratus Sembilan Belas Juta Empat Ratus Sembilan Belas Ribu Rupiah)

Kami menegaskan bahwa laporan penilaian ini bersifat rahasia, kami tidak bertanggung jawab terhadap pihak lain selain yang tertulis di dalam laporan penilaian ini dalam penggunaannya baik sebagian ataupun keseluruhan dari laporan penilaian ini. Kami tidak memperoleh manfaat atau keuntungan apapun dari properti yang kami nilai serta nilai yang kami laporkan, baik pada saat ini maupun di masa yang akan datang.

Demikian penilaian properti ini disampaikan secara objektif dan bebas dari konflik kepentingan dalam kapasitas kami sebagai Kantor Jasa Penilai Publik.

Hormat kami,

KJPP Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan



Pardomuan, S.T.P., M.M., MAPPI (Cert.)

Penilai Bisnis & Properti

No. Izin Penilai (Bisnis) : B-1.12.00327
No. Izin Penilai (Properti) : P-1.17.00478
No. STTD - OJK : STTD.PPB-46/PJ-1/PM.02/2023
No. STTD – IKNB : 167/NB-122/STTD-P/2019
No. MAPPI : 08-S-02181
No.Reg. : 00288.2017

PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai penilai, kami yang bertanda tangan dibawah 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 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 ataupun 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. Imbalan jasa profesional yang kami terima 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. Proses penilaian yang dilakukan ini sesuai dengan ketentuan Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang berlaku, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) yang dikeluarkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
7. Kami telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan dan diselenggarakan oleh MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia).
8. Kami memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan properti dan/atau jenis objek yang dinilai.
9. Kami telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut :
 - a. Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi penilaian dan tanggal penilaian,
 - b. Tanggal Penilaian ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2024,
 - c. Inspeksi lapangan dan verifikasi data,
 - d. Analisis data,
 - e. Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan penilaian,
 - f. Penulisan laporan penilaian.
10. Kami telah melaksanakan inspeksi lapangan terhadap objek penilaian.
11. Tidak ada penilai lainnya yang bertanda tangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan penilaian ini.

Penanggung Jawab :



.....

Pardomuan, S.T.P., M.M., MAPPI (Cert.)

Pemimpin Cabang dan Rekan

Kualifikasi Profesional : Penilai Bisnis dan Properti

No. Izin Penilai (Bisnis) : B-1.12.00327

No. Izin Penilai (Properti) : P-1.17.00478

No. MAPPI : 08-S-02181

No. STTD - OJK : STTD.PPB-46/PJ-1/PM.02/2023

No. STTD - IKNB : 167/NB-122/STTD-P/2019

Reviewer :



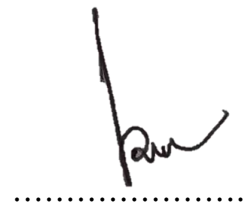
.....

M. Yusuf Fawwaz, S.T, S.E.

No. MAPPI : 16-T-06766

No. Reg. : RMK-2018.02347

Penilai :



.....

Asrima Melati Daulay, S.T.P.

No. MAPPI : 12-P-03665

No. Reg. : RMK-2021.04107

Surveyor :



.....

Deni Faris Kurniawan, S.T.

No. MAPPI : 23-A-12110

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
PERNYATAAN PENILAI.....	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR GRAFIK	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
RINGKASAN PENILAIAN	xii
RESUME PENILAIAN PROPERTI.....	xiii
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1 Latar Belakang Penugasan	1
1.2 Identifikasi Status Penilai.....	1
1.3 Identitas Pemberi Tugas	1
1.4 Identitas Pengguna Laporan.....	1
1.5 Objek Penilaian dan Kepemilikan.....	2
1.6 Jenis Mata Uang yang Digunakan	2
1.7 Maksud dan Tujuan Penilaian	2
1.8 Dasar Nilai.....	2
1.9 Pendekatan Penilaian dan Alasan Penerapannya	2
1.10 Tanggal Penilaian	2
1.11 Ruang Lingkup Penugasan.....	2
1.12 Tingkat Kedalaman Investigasi.....	3
1.13 Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan	3
1.14 Asumsi dan Asumsi Khusus	4
1.15 Sifat Penugasan	4
1.16 Persyaratan Atas Persetujuan untuk Publikasi.....	4
1.17 Tanggung Jawab Penilai Terhadap Pihak Lain	4
1.18 Konfirmasi Bahwa Penilaian Dilakukan Berdasarkan SPI	4
1.19 Kondisi dan Syarat Pembatas	4

BAB II PENILAIAN PROPERTI.....	6
2.1 Unit Apartemen dan Komersial	6
2.1.1 Identifikasi Objek Penilaian	6
2.1.2 Inspeksi Objek Penilaian.....	6
2.1.3 Data dan Informasi.....	6
2.1.3.1 Legalitas.....	6
2.1.3.2 Lokasi dan Aksesibilitas	29
2.1.3.3 Data Lingkungan	29
2.1.3.4 Data Tanah	30
2.1.3.5 Perizinan.....	31
2.1.3.6 Pemanfaatan Tanah Saat Inspeksi	31
2.1.3.7 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i> , HBU)	31
2.1.3.8 Harga <i>Real Property</i>	32
2.1.3.9 Tinjauan Pasar Properti	33
2.1.4 Hasil Verifikasi	35
2.1.4.1 Ketidakesesuaian Data/Informasi dalam Dokumen dengan Keadaan di Lapangan.....	35
2.1.4.2 Kondisi Hunian dan Penggunaan Properti.....	36
2.1.4.3 Beban Terhadap Properti	36
2.1.4.4 Marketabilitas	36
2.1.5 Penilaian Objek Apartemen dan Komersial	37
2.1.5.1 Penilaian Objek Apartemen dan Komersial 77 Unit	37
2.1.5.2 Penilaian Objek Apartemen dan Komersial 403 Unit	37
2.1 Kesimpulan Nilai	38

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Bentuk Kepemilikan Objek Penilaian Unit Apartemen dan Komersial (77 Unit)	7
Tabel 2. Data Pembanding Objek Penilaian Unit Apartement.....	32
Tabel 3. Marketabilitas Objek Penilaian	36
Tabel 4. Nilai Wajar Objek Penilaian Unit Apartemen dan Komersial 77 Unit	37
Tabel 5. Nilai Wajar Objek Penilaian Unit Apartemen dan Komersial 403 Unit	38
Tabel 6. Nilai Wajar Objek Penilaian	38

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Peta Identifikasi Lokasi Objek Penilaian	29
Gambar 2. Situasi Lingkungan Sekitar Objek Penilaian	30
Gambar 3. Peta Data Pembanding Objek Penilaian	33

DAFTAR GRAFIK

Grafik 1. Indeks <i>Demand</i> Kategori Sewa (%yoy)	33
Grafik 2. Indeks <i>Demand</i> Kategori Jual (%yoy)	34
Grafik 3. Indeks <i>Supply</i> Kategori Sewa (%yoy)	34
Grafik 4. Indeks <i>Supply</i> Kategori Jual (%yoy)	34
Grafik 5. Indeks Harga Kategori Sewa (%yoy)	35
Grafik 6. Indeks Harga Kategori Jual (%yoy)	35

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Foto Objek Penilaian

RINGKASAN PENILAIAN

Nama Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan	: PT RELIANCE MANAJER INVESTASI
Alamat	: Soho West Point, Kota Kedoya Gang Macan Kav. 4-5, Daan Mogot Raya, Kedoya Utara, Kebon Jeruk, Jakarta Barat - 11520.
Jenis Properti	: 1. Unit Apartemen dan Komersial yang meliputi 54 unit Apartemen dengan luas keseluruhan 2.354,9 m ² dan 23 unit Komersial dengan luas keseluruhan 737,1 m ² , terdiri dari 77 dokumen Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMASRS), 2. Unit Apartemen dan Komersial yang meliputi 345 unit Apartemen dengan luas keseluruhan 7.924,5 m ² dan 58 unit Komersial dengan luas keseluruhan 1.927,8 m ² , terdiri dari 407 dokumen SHMASRS. Objek penilaian berada di Apartemen Centro City Residence Gang Macan Kav. 4-5, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta.
Bentuk Hak Kepemilikan	: Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMASRS)
Maksud dan Tujuan Penilaian	: Memberikan pendapat atau opini Nilai Wajar (<i>Fair Value</i>) untuk tujuan Pelaporan Keuangan.
Tanggal Inspeksi	: 30 - 31 Desember 2024
Tanggal Penilaian	: 31 Desember 2024
Dasar Nilai	: Nilai Wajar (<i>Fair Value</i>)
Pendekatan Penilaian	: Pendekatan Pasar (<i>Market Approach</i>)
Metode Penilaian	: Metode Perbandingan Data Pasar (<i>Market Comparison Method</i>)
Jenis Laporan	: Laporan Penilaian lengkap (<i>Narrative Report</i>)
Asumsi	: Penilaian kami adalah berdasarkan pada beberapa asumsi utama yang dijelaskan pada laporan ini. Properti yang menjadi objek penilaian bukan merupakan properti khusus.
Kesimpulan Nilai	
Nilai Wajar	: Rp267.419.419.000,-
(<i>terbilang</i>)	: (Dua Ratus Enam Puluh Tujuh Miliar Empat Ratus Sembilan Belas Juta Empat Ratus Sembilan Belas Ribu Rupiah)

RESUME PENILAIAN PROPERTI
 Untuk Keperluan
PT RELIANCE MANAJER INVESTASI

No.	Objek Penilaian	Nilai Wajar (Rp)
➤	77 Unit Kepemilikan DIRE 54 Unit Apartemen (Luas Nett : 2.354,90 m ²) 23 Unit Komersial (Luas Nett : 737,10 m ²)	64.245.008.300
➤	403 Unit Kepemilikan DIRE 345 Unit Apartemen (Luas Nett : 7.924,50 m ²) 58 Unit Komersial (Luas Nett : 1.927,80 m ²)	203.174.410.700
Jumlah Nilai Keseluruhan		267.419.419.000

Catatan Khusus :

1. Pada saat peninjauan lokasi kami didampingi oleh Bapak Alfin selaku Staf dari PT Reliance Manajer Investasi.
2. Properti yang dinilai berupa Unit Apartemen dan Komersial.
3. Penilaian objek berdasarkan *list* aset dari pihak Pemberi Tugas.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penugasan

PT Reliance Manajer Investasi adalah perusahaan yang bergerak di bidang jasa perantara perdagangan efek dan penjamin emisi efek. PT Reliance Manajer Investasi mempunyai aset di lokasi Kebon Jeruk, Jakarta Barat, sesuai dengan objek penilaian pada laporan ini.

PT Reliance Manajer Investasi berencana untuk melakukan pelaporan keuangan, sehingga diperlukan Jasa Penilai Publik untuk memberikan opini Nilai Wajar terhadap unit tersebut. Laporan yang disampaikan oleh Penilai merupakan suatu Laporan Penilaian lengkap dan terinci yang mendeskripsikan informasi secara detail dan komprehensif dan mengandung seluruh informasi yang signifikan dalam penilaian, termasuk pembahasan secara mendetil atas objek penilaian.

1.2 Identifikasi Status Penilai

KJPP DAZ REKAN merupakan Persekutuan Perdata (*Partnership*) yang bergerak dalam bidang Penilaian Bisnis dan Properti. KJPP DAZ REKAN memiliki kompetensi sebagai penilai publik dengan izin dari Menteri Keuangan No. 2.15.00128, berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 391/KM.1/2015, tanggal 15 Mei 2015 dan mengikuti pelatihan pengembangan profesi (*Continuing Professional Development/CPD*) yang disyaratkan.

- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 384/KM.1/2012, tanggal 12 April 2012, tentang izin Penilai Publik di Bidang Jasa Penilaian Bisnis (B) dengan Izin Penilai Bisnis No. B-1.12.00327,
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 396/KM.1/2017, tanggal 5 April 2017, tentang izin Penilai Publik di Bidang Jasa Penilaian Properti (P) dengan Izin Penilai Properti No. P-1.17.00478.

Dalam penugasan ini kami bertindak sebagai penilai independen. Kami tidak mempunyai kepentingan terhadap objek yang dinilai yang bersifat material maupun benturan kepentingan baik aktual maupun bersifat potensial dan imbalan jasa yang kami terima tidak terkait dengan hasil penilaian yang dilaporkan.

KJPP DAZ REKAN telah berpengalaman dalam melaksanakan pekerjaan penilaian berbagai macam jenis Properti yang tersebar di seluruh Indonesia, baik properti/usaha perusahaan swasta nasional, multinasional, BUMN, Instansi & Lembaga Pemerintah, Pemerintah Daerah dan juga di lingkungan Perbankan dan lembaga-lembaga keuangan lainnya.

1.3 Identitas Pemberi Tugas

Pemberi Tugas adalah sebagai berikut :

Pemberi Tugas : PT RELIANCE MANAJER INVESTASI
Alamat : Soho West Point, Kota Kedoya Gang Macan Kav. 4-5
Daan Mogot Raya, Kedoya Utara, Kebon Jeruk
Jakarta Barat - 11520.

1.4 Identitas Pengguna Laporan

Pengguna Laporan Penilaian adalah PT RELIANCE MANAJER INVESTASI.

1.5 Objek Penilaian dan Kepemilikan

Objek penilaian dalam pekerjaan penilaian ini adalah :

1. Unit Apartemen dan Komersial yang meliputi 54 unit Apartemen dengan luas keseluruhan 2.354,9 m² dan 23 unit Komersial dengan luas keseluruhan 737,1 m², terdiri dari 77 dokumen Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMASRS),
2. Unit Apartemen dan Komersial yang meliputi 345 unit Apartemen dengan luas keseluruhan 7.924,5 m² dan 58 unit Komersial dengan luas keseluruhan 1.927,8 m², terdiri dari 407 dokumen SHMASRS.

Objek penilaian berada di Apartemen Centro City Residence Gang Macan Kav. 4-5, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta.

Bentuk Kepemilikan atas objek dinilai berupa Kepemilikan Tunggal.

1.6 Jenis Mata Uang yang Digunakan

Kami menilai properti dimaksud dengan menggunakan mata uang Rupiah. Kami mengingatkan bahwa penggunaan nilai tukar selain yang tercantum dalam laporan ini tidak berlaku.

1.7 Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan dari penilaian yang telah dilakukan adalah untuk memberikan pendapat atau opini **Nilai Wajar (Fair Value)** dari objek penilaian untuk tujuan **Pelaporan Keuangan**.

1.8 Dasar Nilai

Sesuai dengan Tujuan penilaian, dasar Nilai yang digunakan adalah **Nilai Wajar (Fair Value)**.

Nilai Wajar (Fair Value) adalah harga yang akan diterima dari penjualan aset atau dibayarkan untuk pengalihan liabilitas dalam transaksi yang teratur diantara pelaku pasar pada tanggal pengukuran (**SPI 102 – 3.17 Edisi VII Tahun 2018**).

1.9 Pendekatan Penilaian dan Alasan Penerapannya

Dalam penilaian ini, Pendekatan Penilaian yang tepat terhadap objek penilaian tanah kosong dengan Pendekatan Pasar (*Market Approach*) Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Comparison Method*).

- ✓ Konsep Pendekatan Pasar adalah menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, yang telah dipasarkan dalam pasar yang terbuka, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia.

Data pembandingan yang dikumpulkan memiliki karakteristik yang sama dengan properti yang dinilai. Hal ini termasuk aspek legalitas, fisik, lokasi dan karakteristik penggunaan yang konsisten dengan properti yang dinilai serta merefleksikan kondisi di pasar dimana terjadi persaingan dengan properti yang dinilai.

1.10 Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2024 sesuai dengan tanggal terakhir inspeksi lapangan.

1.11 Ruang Lingkup Penugasan

Ruang lingkup penilaian adalah melakukan inspeksi lapangan, melakukan verifikasi antara data yang tersedia yang diberikan oleh pemberi tugas dengan kondisi

lapangan, kemudian melakukan penilaian atas Properti yang dinilai sesuai dengan maksud dan tujuannya, yang dituangkan dalam laporan penilaian ini. Investigasi yang dilakukan meliputi aspek fisik, peruntukan, legal dan analisis pasar properti, dimana tingkat kedalaman investigasi adalah sebagai berikut :

Fisik	: Penyesuaian kondisi fisik atas objek dengan legalitas yang kami terima.
Peruntukan	: Pengecekan secara global sesuai dengan tata ruang objek penilaian.
Legalitas	: Tidak melakukan pengecekan keabsahan legalitas kepemilikan.
Analisis Pasar Properti	: Dilakukan analisis secara global.

1.12 Tingkat Kedalaman Investigasi

- Penilai tidak melakukan penyelidikan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian,
- Terdapat data dan informasi yang relevan yang diambil dari sumber yang layak,
- Penelaahan, perhitungan dan analisis dapat dilakukan dengan baik tanpa terhalang oleh informasi yang tersembunyi atau sengaja disembunyikan,
- Untuk tujuan penilaian tersebut, tidak ada pembatasan dalam melakukan inspeksi, penelaahan, perhitungan dan analisis dalam penilaian. Jika terdapat pembatasan akan diungkapkan dalam laporan penilaian,
- Penilai mempertimbangkan kondisi objek penilaian, namun demikian Penilai tidak berkewajiban untuk memeriksa bagian-bagian yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat terjangkau, selain itu Penilai tidak memberikan jaminan bila ada pelapukan rayap, gangguan lainnya atau kerusakan lain yang tidak terlihat. Kondisi-kondisi yang tidak wajar yang tersembunyi yang membuat efek negatif terhadap nilai tidak menjadi tanggung jawab penilai,
- Penilaian berdasarkan unit penilaian (agregasi) dan/atau berdasarkan kelompok fisik sesuai daya gunanya dan merupakan satu kesatuan lengkap,
- Apabila Penilai mengalami keterbatasan akses saat inspeksi, misalnya tidak dapat memasuki objek penilaian, sehingga Penilai tidak mengetahui mengenai luas, spesifikasi teknis dan kondisi objek penilaian, dimana data mengenai luas, spesifikasi teknis dan kondisi objek penilaian tersebut diperoleh dari Pemberi Tugas, maka Pemberi Tugas bertanggung jawab atas kebenaran data/informasi tersebut. Hasil penilaian dapat berbeda jika data/informasi tersebut tidak sesuai dengan keadaan sesungguhnya,
- Apabila terdapat batasan tingkat kedalaman investigasi lainnya, misalnya dilakukannya inspeksi secara sampling, akan kami ungkapkan dalam laporan penilaian setiap properti objek penilaian.

1.13 Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan

Informasi yang diperlukan untuk penilaian ini, diperoleh dari pemberi tugas, dan kami tidak memiliki alasan untuk meragukan kebenaran dan keakuratan informasi yang diberikan kepada kami tersebut. Apabila informasi tersebut terbukti tidak benar dan tidak akurat, maka dapat mempengaruhi akurasi hasil penilaian.

Informasi selain yang telah diberikan oleh pemberi tugas diperoleh dari pihak lain yang kami anggap memadai, antara lain dapat bersumber dari :

- Pemerintah Daerah sebagai instansi rujukan data dan informasi terkait Peraturan Daerah,
- Bank Indonesia sebagai rujukan kurs,
- Biro Pusat Statistik,
- Data riset lembaga independen,
- Informasi dari media massa cetak dan elektronik.

1.14 Asumsi dan Asumsi Khusus

- a. Legalitas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian adalah benar dan tidak menyesatkan,
- b. Data dan informasi yang relevan yang diperoleh dari sumber yang layak adalah benar dan tidak menyesatkan,
- c. Pemberi Tugas telah memberikan informasi yang lengkap mengenai objek penilaian dan tidak ada hal-hal yang disembunyikan yang dapat berpengaruh secara signifikan terhadap kesimpulan nilai,
- d. Penilai beranggapan bahwa bagian-bagian properti yang tidak diinspeksi tidak memiliki kerusakan yang berarti dan tidak menyebabkan perubahan nilai,
- e. Objek penilaian diasumsikan tidak dibangun dengan material ataupun mengandung material yang bersifat merusak dan berbahaya,
- f. Asumsi lain dalam penilaian diungkapkan dalam laporan penilaian,
- g. Asumsi Khusus adalah asumsi yang berbeda dengan fakta yang sebenarnya pada tanggal penilaian. Jika terdapat asumsi khusus akan diungkapkan dalam laporan penilaian.

1.15 Sifat Penugasan

Dalam penugasan ini kami bertindak sebagai penilai independen. Kami tidak mempunyai kepentingan terhadap properti yang menjadi objek penilaian yang bersifat material maupun benturan kepentingan baik aktual maupun bersifat potensial dan imbalan jasa yang kami terima tidak terkait dengan hasil penilaian yang dilaporkan.

1.16 Persyaratan Atas Persetujuan untuk Publikasi

Laporan Penilaian dan /atau referensi lainnya hanya ditujukan untuk pemberi tugas dan pengguna laporan sebagaimana dimaksud pada Lingkup Penugasan ini. Penggunaan laporan di luar dari ketentuan pada lingkup penugasan ini harus mendapat persetujuan KJPP Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan dan pemberi tugas.

1.17 Tanggung Jawab Penilai Terhadap Pihak Lain

Penilai tidak bertanggung jawab terhadap pihak-pihak lain, kecuali kepada pemberi tugas dan pengguna laporan yang tercantum dalam laporan penilaian.

1.18 Konfirmasi Bahwa Penilaian Dilakukan Berdasarkan SPI

Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta laporan Penilaian telah dibuat dengan memenuhi Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII - 2018 (KEPI & SPI Edisi VII – 2018) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1.19 Kondisi dan Syarat Pembatas

Penilaian dan Laporan Penilaian bergantung kepada syarat-syarat pembatas sebagai berikut :

- a. Penilaian ini dibuat atas dasar semua data dan kenyataan yang ada serta dilaksanakan sesuai tata cara penilaian yang berlaku,
- b. Penilai tidak mengemukakan pendapat tentang kepemilikan properti (*Personal Property*) dan tidak bertanggung jawab atas hal-hal yang menyangkut hukum (*Personal Property*) tersebut, jika ada, telah diabaikan dalam penilaian ini, dan properti tersebut dinilai seolah-olah kepemilikan dan status adalah jelas dan baik, serta bebas dari sengketa, dan sewaktu-waktu dapat diperjualbelikan (*sellable*) untuk dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (*transferable*),
- c. Nilai Wajar (*Fair Value*) yang dimaksud mencerminkan nilai yang sesungguhnya dengan 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,

- d. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada KJPP Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi KJPP Dedy, Arifin, Nazir dan 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 di pihak pemberi tugas,
- e. Penilai tidak mempunyai kepentingan apapun baik sekarang dan di kemudian hari atas properti yang dinilai, demikian juga atas nilai yang dilaporkan,
- f. 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,
- g. Gambar/foto, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini,
- h. Besarnya biaya jasa penilaian tidak tergantung pada besarnya nilai yang dilaporkan,
- i. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari objek penilaian 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,
- j. Laporan ini hanya untuk penggunaan oleh pemberi tugas yang disebut pada surat pengantar dan tidak untuk pihak lain. Kami tidak bertanggung jawab bila laporan ini dipergunakan pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan persetujuan kami,
- k. KJPP Dedy, Arifin, Nazir dan 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 Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan,
- l. Kantor Jasa Penilai Publik Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan tidak berkewajiban untuk memberikan kesaksian atau hadir di depan pengadilan atau pejabat pemerintah, jika hal tersebut tidak terkait dengan maksud dan tujuan laporan ini, serta di luar ruang lingkup dari penugasan,
- m. Jika dikemudian hari Penilai diminta untuk memberikan penjelasan dan pemaparan yang dilakukan di luar wilayah kerja kantor kami, maupun kepada pihak selain pemberi tugas dan pengguna jasa, maka segala bentuk biaya yang timbul menjadi beban pemberi tugas,
- n. Bahwa objek penilaian yang dinilai tidak sedang atau dinilai oleh Penilai Publik lainnya untuk maksud, tujuan, pengguna laporan, dan tanggal penilaian yang sama atau berdekatan, (dalam jangka waktu 2 (dua) bulan). Apabila pemberi tugas memberikan informasi yang tidak benar, maka laporan dinyatakan tidak berlaku,
- o. Laporan Penilaian ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan Pemimpin Rekan atau Rekan dan stempel kantor jasa penilai publik (*corporate seal*) dari KJPP Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan.

BAB II

PENILAIAN PROPERTI

2.1 Unit Apartemen dan Komersial

2.1.1 Identifikasi Objek Penilaian

Lokasi objek penilaian Unit Apartemen dan Komersial yang dinilai berada di Apartemen Centro City Residence Gang Macan Kav. 4-5, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta. Elevasi tanah dan bangunan pada objek Unit Apartemen dan Komersial adalah sejajar dengan permukaan jalan, Objek penilaian yang dinilai adalah Unit Apartemen dan Komersial.

Kategori

Kategori dari objek penilaian adalah properti dihuni pemilik. Properti dihuni pemilik (*owner occupied property*) merupakan properti yang dikuasai pemilik, baik dihuni maupun tidak dihuni, dipergunakan maupun tidak dipergunakan. Dalam penilaian properti tersebut, properti dinilai dengan kondisi kepemilikan kosong (*vacant possession*).

Klasifikasi

Klasifikasi dari objek penilaian Unit Apartemen dan Komersial adalah aset operasional.

Bentuk Kepemilikan

Bentuk Kepemilikan objek penilaian Unit Apartemen dan Komersial adalah kepemilikan tunggal.

Dokumen dari Pemberi Tugas

Surat/dokumen/bukti hak kepemilikan (*soft copy* atau *hard copy*) atas objek penilaian dari Pemberi Tugas/pemilik aset adalah berupa :

✓ SHMASRS

Kami telah melakukan konfirmasi dengan pemberi tugas untuk memastikan legalitas objek penilaian sehingga tidak ada keraguan yang dapat mempengaruhi hasil penilaian.

2.1.2 Inspeksi Objek Penilaian

Inspeksi objek penilaian dilakukan oleh Muhammad Yusuf Fawwaz dan Deni Faris Kurniawan tanggal 30-31 Desember 2024. Letak dan lokasi objek penilaian ditunjukkan oleh Bapak Alfin selaku Staf dari PT Reliance Manajer Investasi.

2.1.3 Data dan Informasi

2.1.3.1 Legalitas

Bentuk kepemilikan atas objek penilaian Unit Apartement dan Komersial adalah bentuk kepemilikan Tunggal, yang berupa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMASRS). Berikut ditampilkan bentuk kepemilikan objek penilaian.

Tabel 1. Bentuk Kepemilikan Objek Penilaian Unit Apartemen dan Komersial (77 Unit)

No	Jenis Surat	Nomor	Tanggal Terbit	Atas Nama Pemegang Hak	Luas (m ²)
1	HMASRS	75	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	34.20
2	HMASRS	76	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	34.00
3	HMASRS	1	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	42.30
4	HMASRS	123	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.00
5	HMASRS	124	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.00
6	HMASRS	125	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.00
7	HMASRS	126	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	24.40
8	HMASRS	127	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.00
9	HMASRS	128	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.00
10	HMASRS	129	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.00
11	HMASRS	43	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	26.60
12	HMASRS	96	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	24.80
13	HMASRS	97	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	24.80
14	HMASRS	98	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	24.80
15	HMASRS	99	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	24.80
16	HMASRS	66	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.00
17	HMASRS	67	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.00
18	HMASRS	46	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.80
19	HMASRS	47	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.00
20	HMASRS	48	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.00
21	HMASRS	49	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.00
22	HMASRS	50	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.00
23	HMASRS	289	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60

24	HMASRS	303	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
25	HMASRS	325	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
26	HMASRS	338	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
27	HMASRS	339	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
28	HMASRS	358	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	44.10
29	HMASRS	374	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
30	HMASRS	376	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
31	HMASRS	491	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
32	HMASRS	493	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
33	HMASRS	517	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
34	HMASRS	519	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
35	HMASRS	520	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
36	HMASRS	543	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
37	HMASRS	546	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
38	HMASRS	569	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
39	HMASRS	571	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
40	HMASRS	572	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
41	HMASRS	588	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
42	HMASRS	595	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
43	HMASRS	597	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
44	HMASRS	614	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
45	HMASRS	621	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
46	HMASRS	623	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
47	HMASRS	623	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
48	HMASRS	647	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
49	HMASRS	649	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60

50	HMASRS	650	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
51	HMASRS	675	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
52	HMASRS	701	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
53	HMASRS	725	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
54	HMASRS	727	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
55	HMASRS	751	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
56	HMASRS	753	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
57	HMASRS	779	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
58	HMASRS	780	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
59	HMASRS	803	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
60	HMASRS	805	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
61	HMASRS	806	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
62	HMASRS	822	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
63	HMASRS	829	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
64	HMASRS	831	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
65	HMASRS	832	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
66	HMASRS	855	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
67	HMASRS	857	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
68	HMASRS	858	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
69	HMASRS	881	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
70	HMASRS	883	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
71	HMASRS	901	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
72	HMASRS	907	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
73	HMASRS	909	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
74	HMASRS	927	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
75	HMASRS	933	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60

76	HMASRS	936	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
77	HMASRS	115	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	31.60
Total Luas Keseluruhan					3,092.00

Tabel 2. Bentuk Kepemilikan Objek Penilaian Unit Apartemen dan Komersial (403 Unit)

No	Jenis Surat	Nomor	Tanggal Terbit	Atas Nama Pemegang Hak	Luas (m ²)
1	HMASRS	133	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
2	HMASRS	136	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
3	HMASRS	137	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
4	HMASRS	140	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
5	HMASRS	141	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
6	HMASRS	168	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
7	HMASRS	183	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
8	HMASRS	184	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
9	HMASRS	200	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.90
10	HMASRS	202	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
11	HMASRS	203	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
12	HMASRS	213	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
13	HMASRS	216	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.90
14	HMASRS	218	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.90
15	HMASRS	240	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
16	HMASRS	243	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
17	HMASRS	246	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
18	HMASRS	274	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
19	HMASRS	275	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
20	HMASRS	276	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70

21	HMASRS	277	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
22	HMASRS	278	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
23	HMASRS	279	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
24	HMASRS	280	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
25	HMASRS	281	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
26	HMASRS	282	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
27	HMASRS	292	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
28	HMASRS	297	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
29	HMASRS	298	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
30	HMASRS	311	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
31	HMASRS	312	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
32	HMASRS	313	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
33	HMASRS	315	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
34	HMASRS	317	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
35	HMASRS	318	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
36	HMASRS	319	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
37	HMASRS	326	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.90
38	HMASRS	328	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
39	HMASRS	333	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
40	HMASRS	334	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
41	HMASRS	335	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
42	HMASRS	346	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
43	HMASRS	347	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
44	HMASRS	348	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
45	HMASRS	349	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
46	HMASRS	350	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70

47	HMASRS	351	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
48	HMASRS	352	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
49	HMASRS	353	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
50	HMASRS	356	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
51	HMASRS	364	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
52	HMASRS	368	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
53	HMASRS	369	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
54	HMASRS	375	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
55	HMASRS	382	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
56	HMASRS	383	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
57	HMASRS	384	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
58	HMASRS	385	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
59	HMASRS	386	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
60	HMASRS	387	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
61	HMASRS	388	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
62	HMASRS	392	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
63	HMASRS	393	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
64	HMASRS	406	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
65	HMASRS	423	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
66	HMASRS	425	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
67	HMASRS	426	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
68	HMASRS	427	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
69	HMASRS	429	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
70	HMASRS	436	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
71	HMASRS	454	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
72	HMASRS	455	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70

73	HMASRS	456	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
74	HMASRS	457	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
75	HMASRS	458	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
76	HMASRS	459	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
77	HMASRS	460	Tidak Tercantum	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
78	HMASRS	461	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
79	HMASRS	464	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
80	HMASRS	465	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
81	HMASRS	472	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
82	HMASRS	475	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
83	HMASRS	476	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
84	HMASRS	490	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
85	HMASRS	492	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
86	HMASRS	495	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
87	HMASRS	497	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
88	HMASRS	498	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
89	HMASRS	499	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
90	HMASRS	500	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
91	HMASRS	502	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
92	HMASRS	503	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
93	HMASRS	505	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
94	HMASRS	507	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
95	HMASRS	509	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
96	HMASRS	514	Tidak Tercantum	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
97	HMASRS	518	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70

98	HMASRS	521	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
99	HMASRS	523	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
100	HMASRS	524	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
101	HMASRS	525	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
102	HMASRS	526	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
103	HMASRS	528	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
104	HMASRS	529	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
105	HMASRS	531	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
106	HMASRS	532	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
107	HMASRS	533	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
108	HMASRS	535	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
109	HMASRS	541	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
110	HMASRS	544	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
111	HMASRS	545	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
112	HMASRS	547	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
113	HMASRS	549	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
114	HMASRS	550	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
115	HMASRS	551	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
116	HMASRS	554	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
117	HMASRS	555	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
118	HMASRS	557	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
119	HMASRS	559	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
120	HMASRS	560	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
121	HMASRS	561	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
122	HMASRS	570	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
123	HMASRS	573	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70

124	HMASRS	575	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
125	HMASRS	576	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
126	HMASRS	577	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
127	HMASRS	580	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
128	HMASRS	581	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
129	HMASRS	583	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
130	HMASRS	585	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
131	HMASRS	587	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
132	HMASRS	596	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
133	HMASRS	599	Tidak Tercantum	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
134	HMASRS	601	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
135	HMASRS	602	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
136	HMASRS	603	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
137	HMASRS	606	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
138	HMASRS	607	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
139	HMASRS	609	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
140	HMASRS	610	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
141	HMASRS	611	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
142	HMASRS	612	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
143	HMASRS	613	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
144	HMASRS	616	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
145	HMASRS	617	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	27.00
146	HMASRS	622	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
147	HMASRS	625	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
148	HMASRS	627	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70

149	HMASRS	628	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
150	HMASRS	629	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
151	HMASRS	632	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
152	HMASRS	633	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
153	HMASRS	635	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
154	HMASRS	636	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
155	HMASRS	637	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
156	HMASRS	638	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
157	HMASRS	639	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
158	HMASRS	642	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
159	HMASRS	648	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
160	HMASRS	651	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
161	HMASRS	653	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
162	HMASRS	654	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
163	HMASRS	655	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
164	HMASRS	656	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
165	HMASRS	658	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
166	HMASRS	659	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
167	HMASRS	660	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
168	HMASRS	661	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
169	HMASRS	662	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
170	HMASRS	663	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
171	HMASRS	665	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
172	HMASRS	674	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
173	HMASRS	677	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
174	HMASRS	679	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70

175	HMASRS	680	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
176	HMASRS	681	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
177	HMASRS	684	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
178	HMASRS	685	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
179	HMASRS	686	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
180	HMASRS	687	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
181	HMASRS	688	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
182	HMASRS	689	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
183	HMASRS	690	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
184	HMASRS	691	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
185	HMASRS	694	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
186	HMASRS	695	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	27.00
187	HMASRS	699	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
188	HMASRS	700	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
189	HMASRS	708	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
190	HMASRS	703	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
191	HMASRS	710	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
192	HMASRS	705	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
193	HMASRS	706	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
194	HMASRS	707	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
195	HMASRS	711	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
196	HMASRS	713	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
197	HMASRS	714	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
198	HMASRS	715	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
199	HMASRS	716	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
200	HMASRS	717	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70

201	HMASRS	720	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
202	HMASRS	721	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	27.00
203	HMASRS	726	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
204	HMASRS	729	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
205	HMASRS	731	Tidak Tercantum	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
206	HMASRS	732	Tidak Tercantum	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
207	HMASRS	733	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
208	HMASRS	734	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
209	HMASRS	736	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
210	HMASRS	737	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
211	HMASRS	739	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
212	HMASRS	741	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
213	HMASRS	743	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
214	HMASRS	747	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	27.00
215	HMASRS	748	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
216	HMASRS	752	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
217	HMASRS	755	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
218	HMASRS	756	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
219	HMASRS	757	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
220	HMASRS	758	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
221	HMASRS	759	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
222	HMASRS	760	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
223	HMASRS	761	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
224	HMASRS	762	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
225	HMASRS	763	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50

226	HMASRS	765	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
227	HMASRS	766	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
228	HMASRS	767	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
229	HMASRS	769	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
230	HMASRS	773	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	27.00
231	HMASRS	778	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
232	HMASRS	781	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
233	HMASRS	782	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
234	HMASRS	783	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
235	HMASRS	784	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
236	HMASRS	785	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
237	HMASRS	787	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
238	HMASRS	788	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
239	HMASRS	789	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
240	HMASRS	791	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
241	HMASRS	792	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
242	HMASRS	793	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
243	HMASRS	795	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
244	HMASRS	798	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
245	HMASRS	804	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
246	HMASRS	807	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
247	HMASRS	809	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
248	HMASRS	810	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
249	HMASRS	811	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
250	HMASRS	812	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
251	HMASRS	814	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50

252	HMASRS	815	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
253	HMASRS	816	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
254	HMASRS	817	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
255	HMASRS	818	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
256	HMASRS	819	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
257	HMASRS	820	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
258	HMASRS	821	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
259	HMASRS	824	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
260	HMASRS	825	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	27.00
261	HMASRS	830	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
262	HMASRS	833	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
263	HMASRS	835	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
264	HMASRS	836	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
265	HMASRS	837	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
266	HMASRS	838	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
267	HMASRS	839	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
268	HMASRS	840	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
269	HMASRS	841	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
270	HMASRS	843	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
271	HMASRS	844	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
272	HMASRS	845	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
273	HMASRS	847	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
274	HMASRS	850	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
275	HMASRS	851	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	27.00
276	HMASRS	856	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
277	HMASRS	859	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70

278	HMASRS	860	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
279	HMASRS	861	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
280	HMASRS	862	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
281	HMASRS	863	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
282	HMASRS	864	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
283	HMASRS	865	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
284	HMASRS	866	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
285	HMASRS	867	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
286	HMASRS	868	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
287	HMASRS	869	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
288	HMASRS	870	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
289	HMASRS	871	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
290	HMASRS	872	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
291	HMASRS	873	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
292	HMASRS	876	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
293	HMASRS	880	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
294	HMASRS	882	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
295	HMASRS	884	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
296	HMASRS	885	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
297	HMASRS	887	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
298	HMASRS	888	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
299	HMASRS	889	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
300	HMASRS	890	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
301	HMASRS	891	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
302	HMASRS	892	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
303	HMASRS	893	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50

304	HMASRS	894	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
305	HMASRS	895	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
306	HMASRS	896	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
307	HMASRS	897	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
308	HMASRS	898	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
309	HMASRS	899	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
310	HMASRS	902	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
311	HMASRS	903	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	27.00
312	HMASRS	904	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
313	HMASRS	908	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
314	HMASRS	911	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
315	HMASRS	913	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
316	HMASRS	914	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
317	HMASRS	915	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
318	HMASRS	916	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
319	HMASRS	917	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
320	HMASRS	918	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
321	HMASRS	919	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
322	HMASRS	920	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
323	HMASRS	921	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
324	HMASRS	922	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
325	HMASRS	923	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
326	HMASRS	924	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
327	HMASRS	928	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
328	HMASRS	929	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	27.00
329	HMASRS	934	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70

330	HMASRS	935	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
331	HMASRS	937	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
332	HMASRS	939	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
333	HMASRS	940	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
334	HMASRS	941	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
335	HMASRS	942	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
336	HMASRS	943	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
337	HMASRS	944	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
338	HMASRS	945	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
339	HMASRS	947	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
340	HMASRS	948	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
341	HMASRS	949	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
342	HMASRS	950	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
343	HMASRS	951	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
344	HMASRS	954	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
345	HMASRS	955	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	27.00
321	HMASRS	919	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
322	HMASRS	920	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
323	HMASRS	921	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
324	HMASRS	922	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
325	HMASRS	923	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
326	HMASRS	924	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
327	HMASRS	928	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
328	HMASRS	929	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	27.00
329	HMASRS	934	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
330	HMASRS	935	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60

331	HMASRS	937	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
332	HMASRS	939	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
333	HMASRS	940	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
334	HMASRS	941	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
335	HMASRS	942	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
336	HMASRS	943	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	28.00
337	HMASRS	944	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
338	HMASRS	945	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
339	HMASRS	947	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
340	HMASRS	948	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
341	HMASRS	949	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
342	HMASRS	950	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.50
343	HMASRS	951	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
344	HMASRS	954	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
345	HMASRS	955	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	27.00
346	HMASRS	2	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	52.00
347	HMASRS	3	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	78.00
348	HMASRS	4	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	52.70
349	HMASRS	5	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	52.70
350	HMASRS	6	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	35.10
351	HMASRS	26	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.50
352	HMASRS	27	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.60
353	HMASRS	28	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.60
354	HMASRS	29	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.60
355	HMASRS	30	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	17.00
356	HMASRS	20	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.40

357	HMASRS	24	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.50
358	HMASRS	81	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.70
359	HMASRS	82	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.50
360	HMASRS	89	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.40
361	HMASRS	92	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.40
362	HMASRS	93	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.40
363	HMASRS	74	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	240.90
364	HMASRS	77	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	51.00
365	HMASRS	78	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	140.00
366	HMASRS	79	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	76.60
367	HMASRS	31	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
368	HMASRS	32	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
369	HMASRS	33	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	62.80
370	HMASRS	44	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.20
346	HMASRS	2	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	52.00
347	HMASRS	3	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	78.00
348	HMASRS	4	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	52.70
349	HMASRS	5	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	52.70
350	HMASRS	6	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	35.10
351	HMASRS	26	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.50
352	HMASRS	27	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.60
353	HMASRS	28	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.60
354	HMASRS	29	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.60
355	HMASRS	30	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	17.00
356	HMASRS	20	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.40
357	HMASRS	24	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.50

358	HMASRS	81	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.70
359	HMASRS	82	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.50
360	HMASRS	89	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.40
361	HMASRS	92	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.40
362	HMASRS	93	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.40
363	HMASRS	74	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	240.90
364	HMASRS	77	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	51.00
365	HMASRS	78	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	140.00
366	HMASRS	79	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	76.60
367	HMASRS	31	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
368	HMASRS	32	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.60
369	HMASRS	33	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	62.80
370	HMASRS	44	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.20
371	HMASRS	45	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.90
372	HMASRS	38	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.50
373	HMASRS	40	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.20
374	HMASRS	100	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.20
375	HMASRS	101	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.50
376	HMASRS	102	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	19.50
377	HMASRS	103	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
378	HMASRS	104	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
379	HMASRS	105	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
380	HMASRS	106	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
381	HMASRS	130	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.10
382	HMASRS	69	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	24.40
383	HMASRS	68	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.00

384	HMASRS	70	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.00
385	HMASRS	71	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.00
386	HMASRS	72	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.00
387	HMASRS	73	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.10
388	HMASRS	55	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	17.20
389	HMASRS	65	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	19.80
390	HMASRS	107	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	16.80
391	HMASRS	108	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	17.20
392	HMASRS	109	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	17.20
393	HMASRS	110	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	17.20
394	HMASRS	111	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	17.20
395	HMASRS	112	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	17.20
371	HMASRS	45	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.90
372	HMASRS	38	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.50
373	HMASRS	40	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.20
374	HMASRS	100	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.20
375	HMASRS	101	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.50
376	HMASRS	102	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	19.50
377	HMASRS	103	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
378	HMASRS	104	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
379	HMASRS	105	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
380	HMASRS	106	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	21.70
381	HMASRS	130	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.10
382	HMASRS	69	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	24.40
383	HMASRS	68	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.00
384	HMASRS	70	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.00

385	HMASRS	71	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.00
386	HMASRS	72	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	43.00
387	HMASRS	73	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	22.10
388	HMASRS	55	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	17.20
389	HMASRS	65	08/05/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	19.80
390	HMASRS	107	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	16.80
391	HMASRS	108	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	17.20
392	HMASRS	109	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	17.20
393	HMASRS	110	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	17.20
394	HMASRS	111	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	17.20
395	HMASRS	112	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	17.20
396	HMASRS	113	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.40
397	HMASRS	114	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	20.40
398	HMASRS	116	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	17.60
399	HMASRS	118	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	17.20
400	HMASRS	119	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	17.20
401	HMASRS	120	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	17.20
402	HMASRS	121	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	17.20
403	HMASRS	122	05/08/2017	PT. MULTI ARTHA GRIYA	19.80
Total Luas Keseluruhan					9,852.30

Hubungan Pemberi Tugas dengan Pemegang Hak Objek Penilaian

Pemberi tugas merupakan pemegang hak aset.

Pengukuran

Kami tidak melakukan pengukuran luas bidang tanah tersebut.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

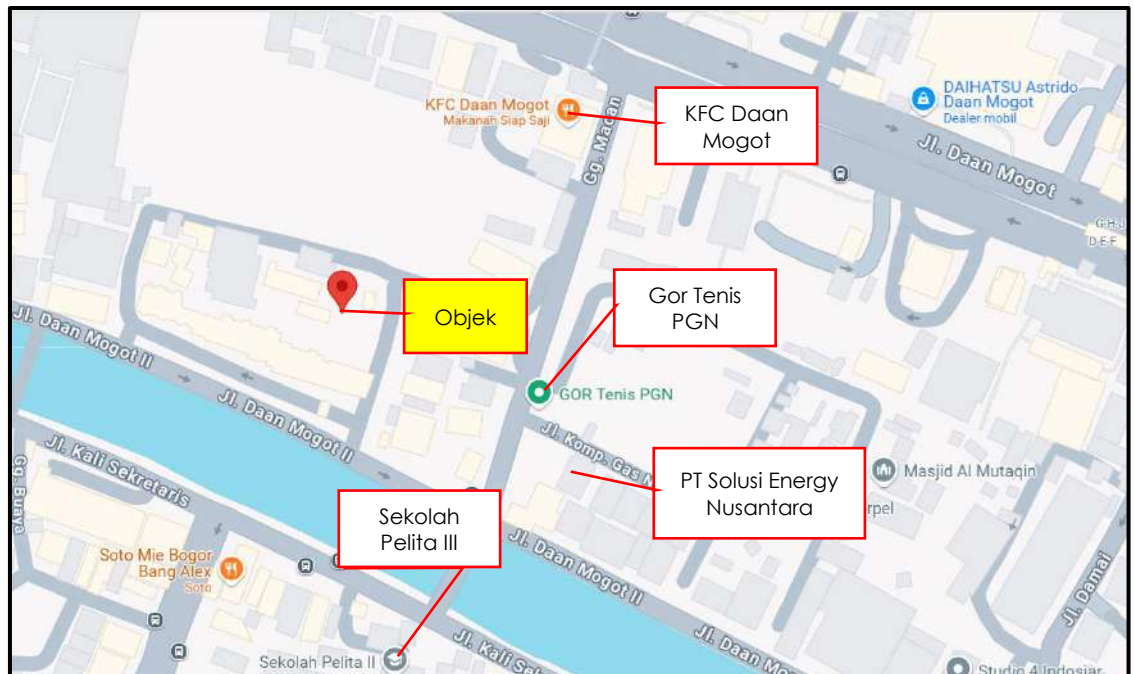
Kami tidak menerima dokumen PBB.

2.1.3.2 Lokasi dan Aksesibilitas

Lokasi dan Identifikasi

Objek yang dinilai berlokasi di Apartemen Centro City Residence Gang Macan Kav. 4-5, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta. Letak geografis objek berada pada titik koordinat 6°09'49.1"S lintang selatan 106°46'19.7"E bujur timur. Gambaran lokasi objek yang dinilai dapat dilihat pada Peta dibawah ini.

Gambar 1. Peta Identifikasi Lokasi Objek Penilaian



Aksesibilitas

Akses Menuju objek yang dinilai kurang lebih dapat di tempuh dari Pintu Exit Tol Daan Mogot menuju ke Jalan Daan Mogot sejauh kurang lebih 200 meter. Kemudian belok kanan ke Jalan Daan Mogot dan lurus sejauh kurang lebih 6 kilometer. Putar balik di Jalan Daan Mogot dan lurus sejauh kurang lebih 200 meter. Belok kiri ke Gang Macan kemudian lurus sejauh kurang lebih 100 meter. Objek berada di sebelah kanan jalan.

Adapun bangunan-bangunan petunjuk untuk menuju titik lokasi objek antara lain :

- KFC Daan Mogot;
- Gor Tennis PGN;
- PT Solusi Energy Nusantara;
- Sekolah Pelita III.

2.1.3.3 Data Lingkungan

Penggunaan Tanah sekitar

Lingkungan objek berada pada zonasi perdagangan dan jasa skala kota, dimana lingkungan sudah tertata dengan sangat baik.

Fasilitas Umum

Fasilitas umum seperti akses jalan, persediaan jaringan listrik, persediaan air bersih dan infrastruktur jalan, hotel, minimarket, dan kantor pemerintahan sudah tersedia dan jarak jangkauannya kurang lebih 500 m dari objek.

Sumber air bersih sekitar berupa air dari PDAM yang selalu terjamin ketersediaannya sepanjang tahun.

Sarana transportasi umum cukup memadai, karena lokasi objek berada di kawasan perdagangan dan jasa skala kota, tersedia bus transjakarta di sekitar lokasi objek.

2.1.3.4 Data Tanah

Berikut ditampilkan gambar situasi lingkungan sekitar objek penilaian.

Gambar 2. Situasi Lingkungan Sekitar Objek Penilaian



Frontage

Lebar sisi tanah yang berhadapan dengan jalan ± 150 meter.

Jalan Depan Lokasi

Wilayah objek penilaian dilengkapi dengan jalan utama yang baik dimana jalan dari objek penilaian memiliki lebar jalan ± 6 meter, satu lajur dua arah, dilengkapi dengan drainase terbuka dan tertutup, dengan perkerasan jalan terbuat dari beton dengan kondisi baik dan terawat.

Batas-batas Tanah

- Sebelah Utara : Jalan Raya Daan Mogot
- Sebelah Timur : Jalan Gang Macan
- Sebelah Selatan : Jalan Gang Macan
- Sebelah Barat : Jalan Gang Macan

Posisi Tanah

Posisi tanah terletak di pinggir pada jalan di depan lokasi.

Kontur Tanah

Kontur tanah $\pm 0,5$ m diatas permukaan jalan di depan lokasi.

Faktor Lingkungan dan Lokasi Objek Penilaian

- Tempat Pembuangan Sampah (TPS) terletak jauh dari lokasi objek penilaian.
- Pemakaman terletak jauh dari lokasi objek penilaian,
- SUTET terletak jauh dari lokasi objek penilaian,
- Lingkungan objek penilaian adalah tidak rawan banjir,
- Objek penilaian tidak posisi tusuk sate,
- Objek penilaian berada di jalan buntu,
- Objek penilaian berjarak ± 10 meter dari Jalan Raya Utama,
- Tingkat hunian di sekitar objek penilaian tinggi dengan tingkat okupansi ± 90 %.

2.1.3.5 Perizinan

Berdasarkan informasi dari Dinas Tatakota, peruntukan/zoning adalah Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota.

2.1.3.6 Pemanfaatan Tanah Saat Inspeksi

Di atas permukaan tanah terdapat bangunan unit apartemen dan komersial dengan kondisi terpelihara dan digunakan.

2.1.3.7 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use*, HBU)

HBU didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diijinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut **(KPUP 10.1)**.

- a. Karakteristik lokasi Aset berada di Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota, dengan fasilitas sarana dan prasarana serta tingkat aksesibilitas menuju aset tersebut cukup baik.
- b. Dari segi peruntukan, penggunaan tanah di sekitar aset adalah untuk Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota.
- c. Status kepemilikan tanah ini merupakan kepemilikan tunggal dan alas hak tanah berupa Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan dapat dipindah tangankan sesuai dengan tujuan penilaian.
- d. Dari segi luas dan dokumen tanah, peruntukan serta tingkat aksesibilitas yang baik, kami berpendapat bahwa penggunaan tanah saat ini sebagai Unit Apartemen dan Komersial adalah penggunaan tertinggi dan terbaik.

Kami tidak melakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik secara mendetail dan terperinci karena pekerjaan tersebut merupakan pekerjaan terpisah dari pekerjaan penilaian ini.

2.1.3.8 Harga Real Properti

Harga transaksi atau penawaran real properti yang berada di sekitar Lokasi objek penilaian adalah sebagai berikut :

Tabel 2. Data Pembanding Objek Penilaian Unit Apartement

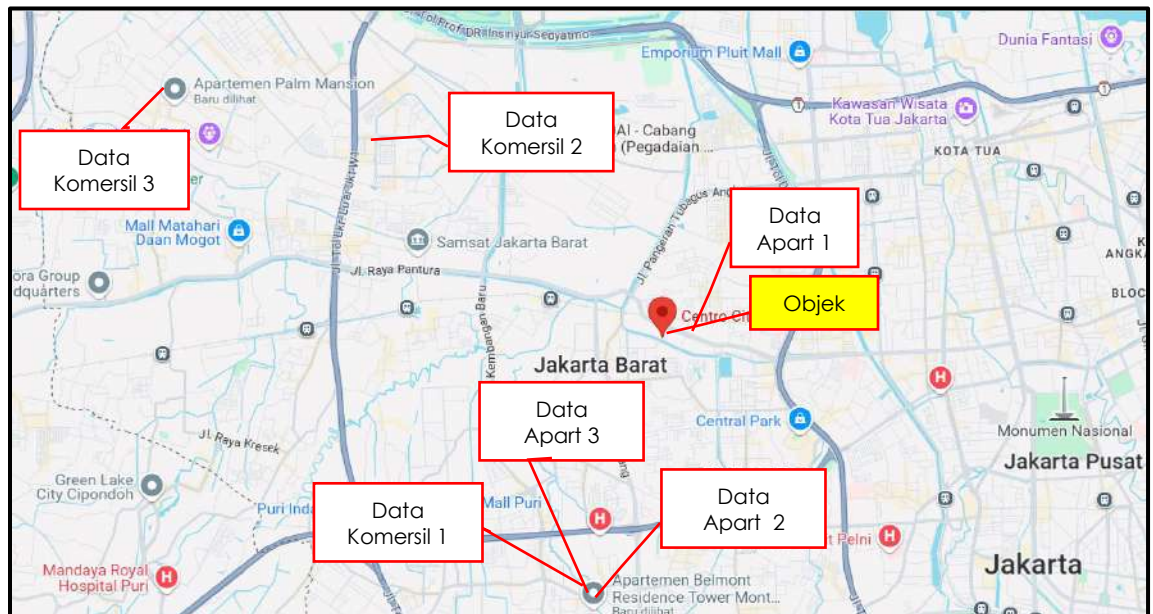
Uraian Data Pembanding	Data 1	Data 2	Data 3
Alamat Properti	West Point Tower	Belmont Residence	Belmont Residence
Jenis Properti	Apartement	Apartement	Apartement
Jarak Pembanding dengan Properti (m)	50	6.700	6.700
Luas Tanah (m ²)	51	33,4	22
Luas Bangunan (m ²)	51	33,4	22
Hak Kepemilikan	SHMASRS	SHMASRS	SHMASRS
Data Transaksi / Penawaran			
Contact person	Ibu Grace	Bapak Edry	Ibu Nimas
No.Telepon	0852 1806 5246	0852 8247 2966	0816 4848 478
Tanggal Data Penawaran	31 Desember 2024	31 Desember 2024	31 Desember 2024
Lama dipasarkan	± 3 bulan	± 3 bulan	± 3 bulan
Status harga	Penawaran	Penawaran	Penawaran
Harga Penawaran / Transaksi (Rp)	Rp1.092.500.000	Rp712.500.000	Rp475.000.000

Tabel 3. Data Pembanding Objek Penilaian Unit Komersil

Uraian Data Pembanding	Data 1	Data 2	Data 3
Alamat Properti	Belmont Residence	City Resort	Palm Mansion
Jenis Properti	Kios	Kios	Kios
Jarak Pembanding dengan Properti (m)	6.700	8.300	10.000
Luas Tanah (m ²)	219	82	20
Luas Bangunan (m ²)	219	82	20
Hak Kepemilikan	SHMASRS	SHMASRS	SHMASRS
Data Transaksi / Penawaran			
Contact person	In Come Realty	Ibu Lenny	Bapak Eddy
No.Telepon	0811 7826 00	0813 5000 6899	0878 7869 6116
Tanggal Data Penawaran	31 Desember 2024	31 Desember 2024	31 Desember 2024
Lama dipasarkan	± 3 bulan	± 3 bulan	± 3 bulan
Status harga	Penawaran	Penawaran	Penawaran
Harga Penawaran / Transaksi (Rp)	Rp2.940.000.000	Rp759.500.000	Rp245.000.000

Berikut ditampilkan Peta Lokasi Data Pembanding pada Objek Penilaian :

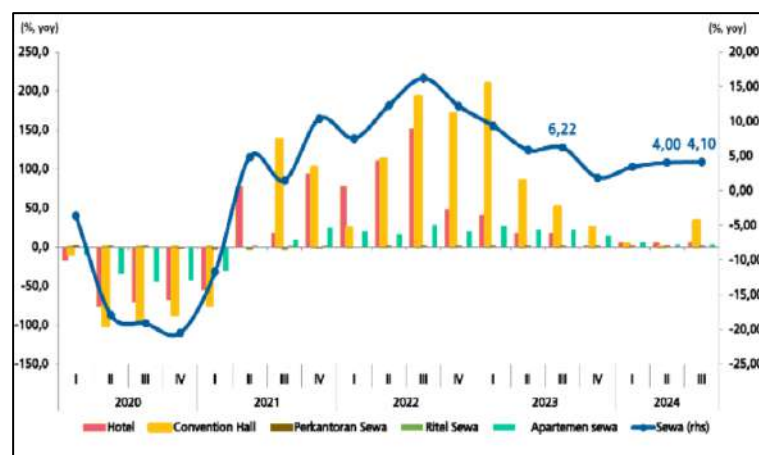
Gambar 3. Peta Data Pembanding Objek Penilaian



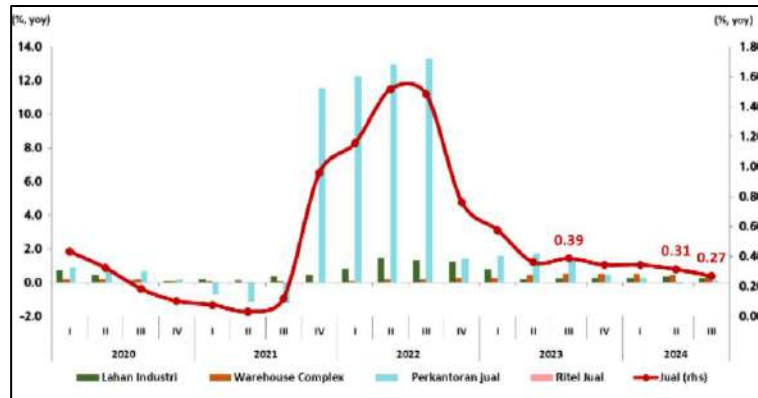
2.1.3.9 Tinjauan Pasar Properti

Indeks *demand* properti komersial untuk kategori sewa pada triwulan III 2024 tumbuh 4,10% (yoy), lebih tinggi dari triwulan sebelumnya sebesar 4,00% (yoy). Indeks *demand* properti komersial untuk kategori jual pada triwulan III 2024 tumbuh 0,27% (yoy), melambat dibandingkan triwulan sebelumnya sebesar 0,31% (yoy).

Grafik 1. Indeks Demand Kategori Sewa (%yoy)

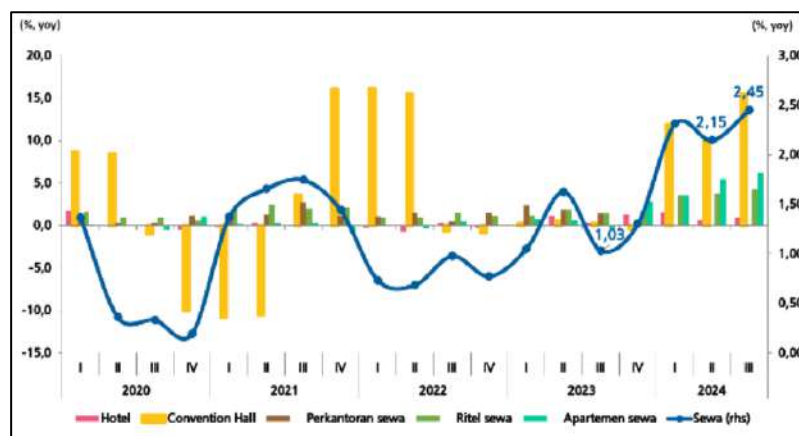


Grafik 2. Indeks Demand Kategori Jual (%yoy)

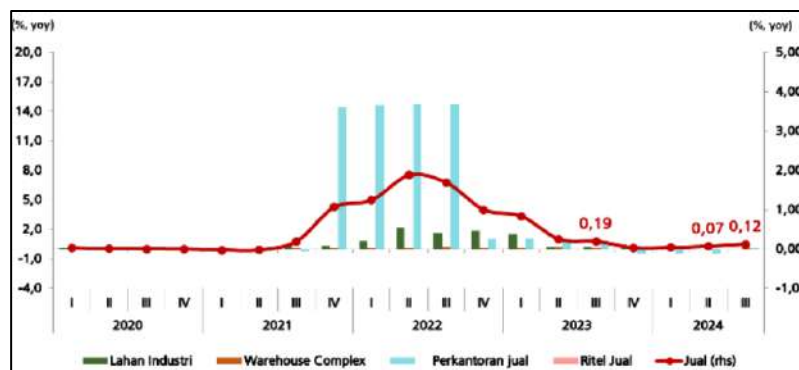


Indeks *supply* properti komersial untuk kategori sewa pada triwulan III 2024 tumbuh 2,45% (yoy), lebih tinggi dari triwulan sebelumnya sebesar 2,15% (yoy). Indeks *supply* properti komersial untuk kategori jual pada triwulan III 2024 tumbuh 0,12% (yoy), meningkat dibandingkan triwulan sebelumnya sebesar 0,07% (yoy).

Grafik 3. Indeks Supply Kategori Sewa (%yoy)



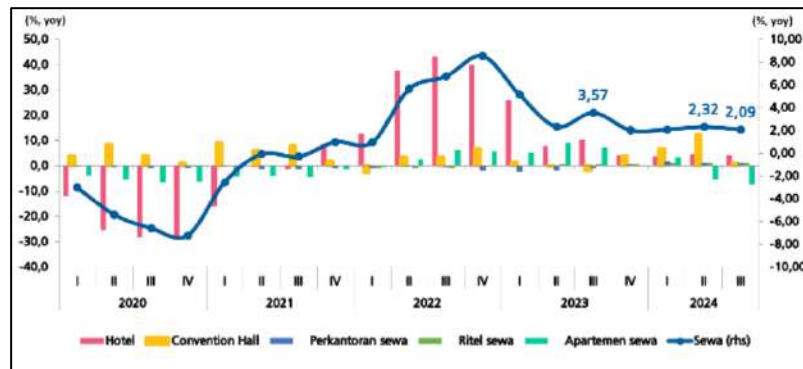
Grafik 4. Indeks Supply Kategori Jual (%yoy)



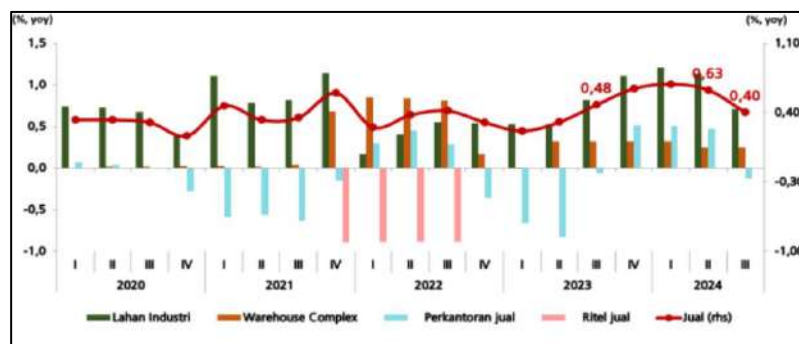
Peningkatan permintaan properti komersial belum berdampak signifikan terhadap peningkatan harga sewa. Indeks harga properti komersial untuk kategori sewa pada triwulan III 2024 tumbuh sebesar

2,09% (yoy), melambat dibandingkan triwulan sebelumnya sebesar 2,32% (yoy). Sementara itu, indeks harga pada kategori jual mengalami penurunan menjadi sebesar 0,63% (yoy), lebih rendah dibandingkan 0,40% (yoy) pada triwulan sebelumnya.

Grafik 5. Indeks Harga Kategori Sewa (%yoy)



Grafik 6. Indeks Harga Kategori Jual (%yoy)



Sementara itu, *supply* properti disekitar lokasi masih tersedia di daerah sekitar objek penilaian, terlihat dari beberapa properti sejenis yang ditawarkan di wilayah sekitar. Sementara dari sisi tingkat permintaan (*demand*) properti sejenis di sekitar lokasi aset relatif tersedia.

Dengan perkembangan ekonomi makro Indonesia secara umum dan perkembangan properti Indonesia secara khusus yang kemungkinan adanya ketidakpastian nilai pada kondisi ekonomi dan pasar yang tidak menentu (tidak stabil/kondisi ketidakseimbangan), maka hal tersebut juga akan berpengaruh terhadap perkembangan harga properti di sekitar lokasi aset.

2.1.4 Hasil Verifikasi

2.1.4.1 Ketidaksesuaian Data/Informasi dalam Dokumen dengan Keadaan di Lapangan

Jika ada perbedaan data dalam sertipikat terhadap kondisi di lapangan maka perlu dilakukan pengecekan kembali atas sertipikat tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

2.1.4.2 Kondisi Hunian dan Penggunaan Properti

Properti digunakan untuk bangunan pabrik dengan kondisi cukup baik dan terpelihara.

2.1.4.3 Beban Terhadap Properti

Penilai tidak memperoleh informasi dari pemberi tugas/pemilik aset mengenai ada atau tidak adanya hak/kepentingan/ikatan lain yang membebani objek penilaian.

2.1.4.4 Marketabilitas

Marketabilitas adalah kemampuan objek penilaian untuk menarik pembeli potensial (*potential buyer*) jika ditawarkan dengan pemasaran yang layak dalam jangka waktu yang dapat memenuhi definisi Nilai Pasar.

Marketabilitas objek penilaian adalah sebagai berikut :

Tabel 3. Marketabilitas Objek Penilaian

No.	Aspek	Kategori	Kriteria
1.	Wilayah	Kota Besar	Desa bukan ibukota kecamatan mempunyai jarak cukup jauh dengan kotamadya/kabupaten dan memiliki sedikit akses jalan
2.	Jalan Menuju Lokasi	Baik	Jalan Utama atau jalan protokol di Kota/Daerah Industri atau Perumahan
3.	Kualitas Tanah	Baik	Tanah yang telah padat dengan sedikit perbaikan/pematangan
4.	Fasilitas	Cukup Lengkap	Fasilitas : Sekolah, Sarana Hiburan, Sarana Olah Raga, Sarana Ibadah, Pasar/Tempat Perbelanjaan, Rumah Sakit/Klinik 24 Jam, dan lainnya berada dekat dengan lokasi Objek Penilaian dengan jarak < 1 km.
5.	Lebar Jalan Depan Lokasi	Cukup Baik	Lebar Jalan 3 s/d 4 M / masuk 1 mobil
6.	Lingkungan Sekitar	Cukup (Netral)	Lingkungan Pemukiman atau Industri/Perdagangan, Status Sosial penduduk kelas menengah atas, terdapat sanitasi yang baik, keadaan lingkungan bersih.
7.	Penghijauan	Baik	Terdapat area penghijauan/taman yang tertata rapi dan dilakukan pemeliharaan dengan baik/area penghijauan alami yang baik.
8.	Penggunaan	Baik	Penggunaan Tanah telah sesuai dengan highest and best use (penggunaan paling menguntungkan)
9.	Kontur	Cukup	Tinggi tanah terhadap jalan lebih tinggi
10.	Lokasi - Tusuk Sate	Baik	Lokasi bukan tusuk sate
11.	Lokasi - Jalan Buntu	Baik	Lokasi tidak berada di jalan buntu
12.	Risiko Banjir	Baik	Lokasi tidak pernah terkena banjir

13.	Saluran Listrik Tegangan Tinggi	Baik	Lokasi tidak berada dibawah atau tidak berdekatan dengan jalur listrik tegangan tinggi.
14.	Bangunan Instalasi Listrik	Baik	Lokasi tidak berada di samping bangunan instalasi listrik
15.	Jarak dari pemakaman umum/kuburan	Baik	Jarak lokasi dari pemakaman umum/kuburan >200 meter
16.	Jarak dari TPA sampah	Baik	Jarak lokasi dari TPA sampah >1 Km
17.	Daerah hitam	Baik	Lokasi tidak berada pada daerah tidak tenang/rawan gangguan/kerusuhan/lokalisasi
Kesimpulan Marketabilitas Properti (Marketability Summary)			Marketable

2.1.5 Penilaian Objek Apartemen dan Komersial

2.1.5.1 Penilaian Objek Apartemen dan Komersial 77 Unit

Estimasi nilai menggunakan pendekatan pasar dengan metode perbandingan langsung dengan pertimbangan harga transaksi atau penawaran dari properti sejenis dan sebanding dengan objek penilaian tersedia.

Berdasarkan Tabel 2 dan 3, dengan demikian nilai objek apartemen dan komersial 77 unit kepemilikan DIRE adalah sebagai berikut :

Tabel 4. Nilai Wajar Objek Penilaian Unit Apartemen dan Komersial 77 Unit

No.	Uraian	Nilai Wajar (Rp)
1.	Unit Apartemen 54 Unit Apartemen (Luas Nett : 2.354,90 m ²) 23 Unit Komersial (Luas Nett : 737,10 m ²)	64.245.008.300

2.1.5.2 Penilaian Objek Apartemen dan Komersial 403 Unit

Estimasi nilai menggunakan pendekatan pasar dengan metode perbandingan langsung dengan pertimbangan harga transaksi atau penawaran dari properti sejenis dan sebanding dengan objek penilaian tersedia.

Berdasarkan Tabel 2 dan 3, dengan demikian nilai objek apartemen dan komersial 403 unit kepemilikan DIRE adalah sebagai berikut :

Tabel 5. Nilai Wajar Objek Penilaian Unit Apartemen dan Komersial 403 Unit

No.	Uraian	Nilai Wajar (Rp)
1.	Unit Apartemen 345 Unit Apartemen (Luas Nett : 7.924,50 m ²) 58 Unit Komersial (Luas Nett : 1.927,80 m ²)	203.174.410.700

2.1 Kesimpulan Nilai

Berikut ditampilkan *resume* hasil penilaian :

Tabel 6. Nilai Wajar Objek Penilaian

No.	Uraian	Nilai Wajar (Rp)
1.	Unit Apartemen 77 Unit	64.245.008.300
2.	Unit Apartemen 403 Unit	203.174.410.700
	TOTAL	267.419.419.000

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan melakukan pemeriksaan terhadap properti yang dinilai yang dilanjutkan dengan melakukan analisis dan pengolahan data serta dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai, maka kami berpendapat bahwa **Nilai Wajar (Fair Value)** dari properti yang dinilai per tanggal 31 Desember 2024 adalah :

Rp267.419.419.000,-

(Dua Ratus Enam Puluh Tujuh Miliar Empat Ratus Sembilan Belas Juta Empat Ratus Sembilan Belas Ribu Rupiah)

Hasil penilaian ini untuk dipergunakan sesuai dengan tujuan penggunaan laporan penilaian, dan kami tidak mengambil tanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan atas penggunaan laporan ini yang bertentangan dengan komentar, penjelasan, asumsi dan kondisi pembatas yang tercantum didalam laporan ini.

LAMPIRAN

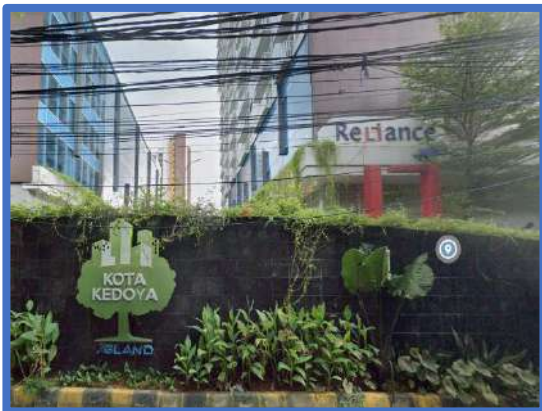
LAMPIRAN FOTO OBJEK PENILAIAN	PENILAIAN PROPERTI
	PT RELIANCE MANAJER INVESTASI
	Objek Penilaian Unit Apartemen dan Komersil Berada di : Gang Macan Kav. 4-5 Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta



**Tampak Jalan Depan Properti
(Properti di sebelah Kanan)**



**Tampak Jalan Depan Properti
(Properti di sebelah Kiri)**



**Tampak Jalan Depan Properti
(Properti di depan jalan)**



Tampak Jalan Utama di Depan Properti



Tampak Sebagian dari Properti



Tampak Sebagian dari Properti

LAMPIRAN FOTO OBJEK PENILAIAN	PENILAIAN PROPERTI
	PT RELIANCE MANAJER INVESTASI
	Objek Penilaian Unit Apartemen dan Komersil Berada di : Gang Macan Kav. 4-5 Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta



Tampak Ruang Tengah Unit Apartemen



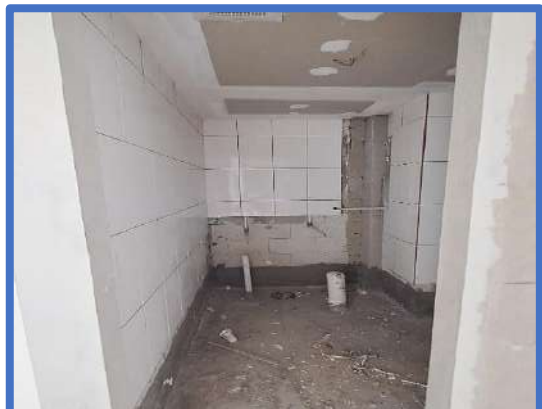
Tampak Ruangan Unit Apartemen



Tampak Dapur Unit Apartemen



Tampak Kamar Unit Apartemen



Tampak Toilet di Apartemen



Tampak Lorong di Apartemen

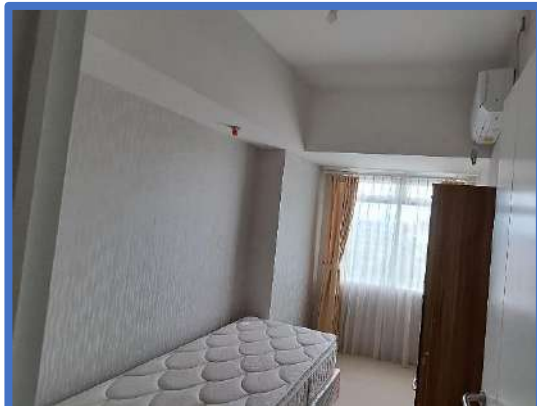
LAMPIRAN FOTO OBJEK PENILAIAN	PENILAIAN PROPERTI
	PT RELIANCE MANAJER INVESTASI
	Objek Penilaian Unit Apartemen dan Komersil Berada di : Gang Macan Kav. 4-5 Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta



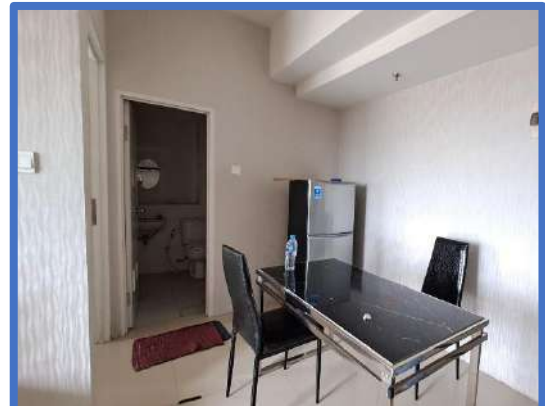
Tampak Ruang Tengah Unit Apartemen



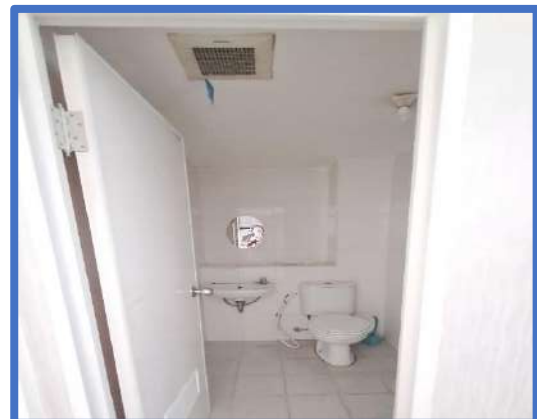
Tampak Dapur Unit Apartemen



Tampak Kamar Unit Apartemen



Tampak Ruang Makan Unit Apartemen



Tampak Toilet Unit Apartemen



Tampak Lorong Unit Apartemen

LAMPIRAN FOTO OBJEK PENILAIAN	PENILAIAN PROPERTI
	PT RELIANCE MANAJER INVESTASI
	Objek Penilaian Unit Apartemen dan Komersil Berada di : Gang Macan Kav. 4-5 Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta



Tampak Kios Unit Komersial



Tampak Kios Unit Komersial



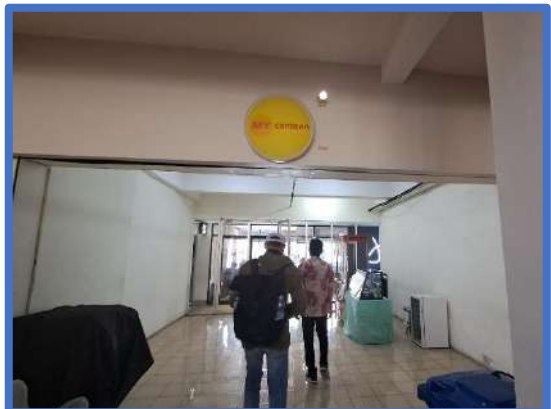
Tampak Kios Unit Komersial



Tampak Kios Unit Komersial



Tampak Kios Unit Komersial



Tampak Kios Unit Komersial

LAMPIRAN FOTO OBJEK PENILAIAN	PENILAIAN PROPERTI
	PT RELIANCE MANAJER INVESTASI
	Objek Penilaian Unit Apartemen dan Komersil Berada di : Gang Macan Kav. 4-5 Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta



Tampak Ruangn Unit Apartemen



Tampak Kamar Unit Apartemen



Tampak Ruangn Unit Apartemen



Tampak Ruangn Unit Apartemen



Tampak Toilet Unit Apartemen



Tampak Balkon Unit Apartemen

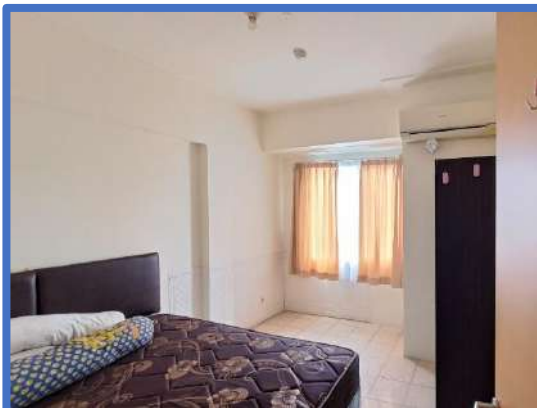
LAMPIRAN FOTO OBJEK PENILAIAN	PENILAIAN PROPERTI
	PT RELIANCE MANAJER INVESTASI
	Objek Penilaian Unit Apartemen dan Komersil Berada di : Gang Macan Kav. 4-5 Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta



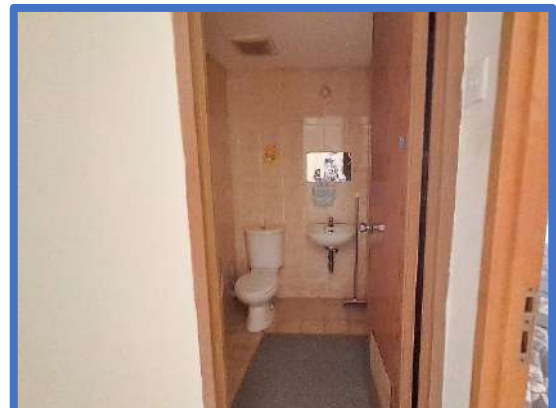
Tampak Ruangan Unit Apartemen



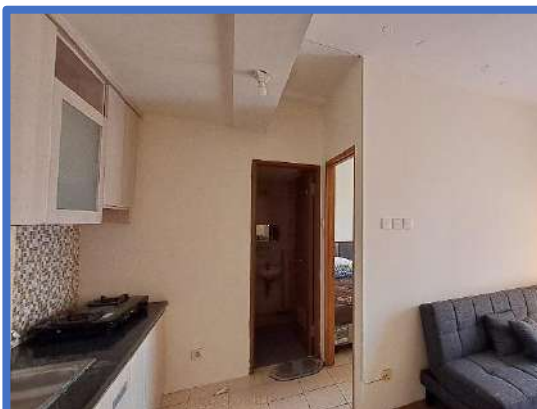
Tampak Ruangan Unit Apartemen



Tampak Kamar Unit Apartemen



Tampak Toilet Unit Apartemen



Tampak Ruangan Unit Apartemen

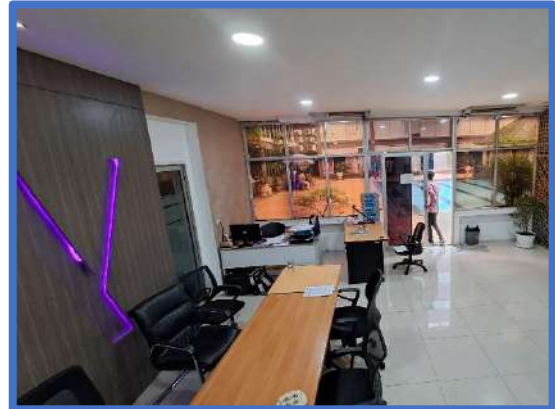


Tampak Balkon Unit Apartemen

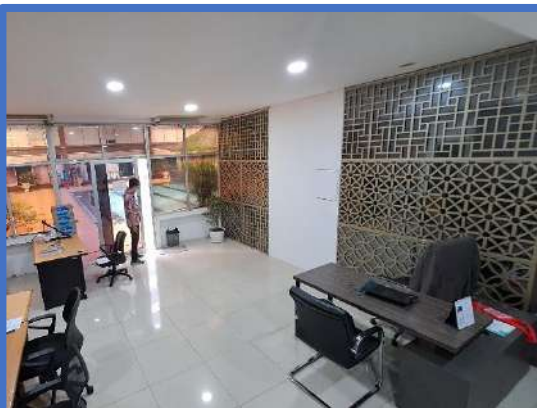
LAMPIRAN FOTO OBJEK PENILAIAN	PENILAIAN PROPERTI
	PT RELIANCE MANAJER INVESTASI
	Objek Penilaian Unit Apartemen dan Komersil Berada di : Gang Macan Kav. 4-5 Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta



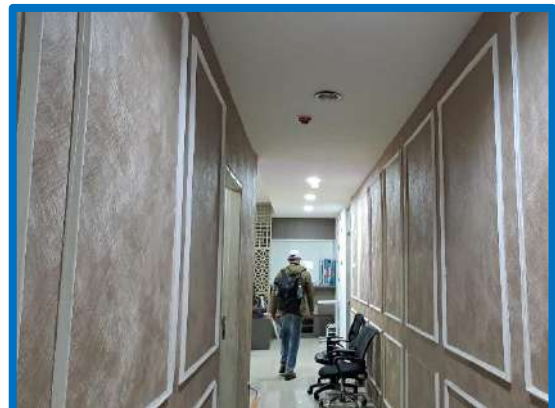
Tampak Ruang Kantor



Tampak Ruang Kantor



Tampak Ruang Kantor



Tampak Ruang Kantor



Tampak Fasilitas Umum – Area Kolam Renang



Tampak Fasilitas Umum – Kolam Renang

LAMPIRAN FOTO OBJEK PENILAIAN	PENILAIAN PROPERTI
	PT RELIANCE MANAJER INVESTASI
	Objek Penilaian Unit Apartemen dan Komersil Berada di : Gang Macan Kav. 4-5 Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta



Tampak Fasilitas Umum- Lift



Tampak Fasilitas Umum - Tangga



Tampak Fasilitas Umum - Basement



Tampak Lobi Depan Apartemen



Tampak Pintu Depan Lobi Apartemen



Tampak Bagian Depan Lobi Apartemen

LAMPIRAN FOTO OBJEK PENILAIAN	PENILAIAN PROPERTI
	PT RELIANCE MANAJER INVESTASI
	Objek Penilaian Unit Apartemen dan Komersil Berada di : Gang Macan Kav. 4-5 Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta



Tampak Bagian Depan Apartemen



Tampak Bagian Depan Apartemen



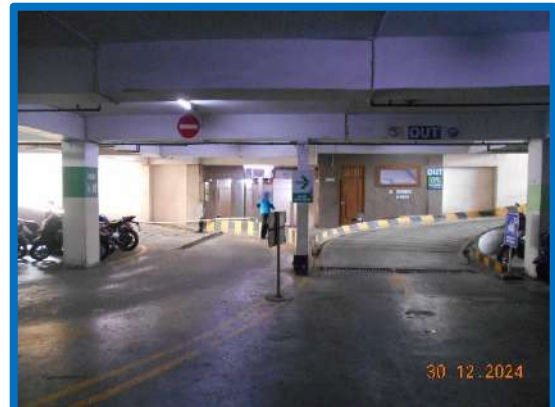
Tampak Lobi Apartemen



Tampak Café di Lobi Apartemen



Tampak Fasilitas Umum – Kolam Renang



Tampak Fasilitas Umum - Basement

XXIX. INFORMASI MENGENAI PENILAI

29.1 Keterangan Singkat Penilai

KJPP DAZ & REKAN memperoleh izin Kantor Jasa Penilai Publik Kementrian Keuangan pada 16 Juni 2015 dengan Nomor Izin 329/KM.1/2015. Penilai dalam posisi untuk memberikan penilaian secara objektif dan tidak memihak, tidak mempunyai potensi benturan kepentingan dengan subyek dan atau obyek Penilaian, Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian.

29.2 Pengalaman Penilai sehubungan dengan DIRE (Dana Investasi Real Estat)

Penilai telah mempunyai pengalaman dalam melakukan penilaian aset real estat, tetapi belum mempunyai pengalaman untuk menilai asset real estat terkait DIRE.

29.3 Pihak Yang Ter-Afiliasi Dengan Penilai

Tidak ada pihak yang ter-afiliasi dengan penilai

XXX. INFORMASI MENGENAI PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL LAINNYA

Profesi Penunjang Pasar Modal lainnya selain Penilai dan Konsultan Hukum yang pendapatnya dicantumkan dalam Prospektus ini, adalah sebagai berikut:

Notaris/PPAT

RUDY SISWANTO, SH.

Alamat: Jalan Kelapa Cengkir Raya (Gading Elok Timur) 1/23, Kelapa Gading Timur, Jakarta Utara

No. STTD: 900/PM/STTD-N/2006 tanggal 22 Maret 2006

Pedoman Kerja: Pernyataan Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia

Ruang lingkup tugas Notaris selaku Profesi Penunjang dalam rangka Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum oleh DIRE Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE antara lain adalah menyiapkan dan membuatkan akta Kontrak Investasi Kolektif sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

XXXI. PENYELESAIAN PENGADUAN PEMEGANG UNIT PENYERTAAN

31.1. 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 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 31.2 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 31.2 di bawah.

31.2. Mekanisme Penyelesaian Pengaduan

- i. Dengan tunduk pada ketentuan angka 31.1 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.

31.3. 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 XXXII (Penyelesaian Sengketa).

XXXII. PENYELESAIAN SENGKETA

Dalam hal tidak tercapai kesepakatan penyelesaian Pengaduan sebagaimana dimaksud dalam Bab XXXI Prospektus, Pemegang Unit Penyertaan dan Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian akan melakukan Penyelesaian Sengketa melalui LAPS Sektor Jasa Keuangan ("LAPS JK") dengan menggunakan Peraturan dan Acara LAPS JK dan tunduk pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 (seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, berikut semua perubahannya serta ketentuan dalam Kontrak Investasi Kolektif DIRE RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE, dengan tata cara sebagai berikut:

- a. Proses Arbitrase diselenggarakan di Jakarta, Indonesia dan dalam bahasa Indonesia;
- b. Arbiter yang akan melaksanakan proses Arbitrase berbentuk Majelis Arbitrase yang terdiri dari 3 (tiga) orang Arbiter, di mana sekurang kurangnya 1 (satu) orang Arbiter tersebut merupakan konsultan hukum yang telah terdaftar di OJK selaku profesi penunjang pasar modal;
- c. Penunjukan Arbiter dilaksanakan selambat-lambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) Hari Kalender sejak tidak tercapainya kesepakatan penyelesaian pengaduan di mana masing-masing pihak yang berselisih harus menunjuk seorang Arbiter;
- d. Selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) Hari Kalender sejak penunjukan kedua Arbiter oleh masing-masing pihak yang berselisih, kedua Arbiter yang ditunjuk pihak yang berselisih tersebut wajib menunjuk dan memilih Arbiter ketiga yang akan bertindak sebagai Ketua Majelis Arbitrase;
- e. Apabila tidak tercapai kesepakatan dalam menunjuk Arbiter ketiga tersebut, maka pemilihan dan penunjukan Arbiter tersebut akan diserahkan kepada Ketua LAPS JK sesuai dengan Peraturan dan Acara LAPS JK;
- f. Putusan Majelis Arbitrase bersifat final, mengikat dan mempunyai kekuatan hukum tetap bagi para pihak yang berselisih dan wajib dilaksanakan oleh para pihak. Para pihak yang berselisih setuju dan berjanji untuk tidak menggugat atau membatalkan putusan Majelis Arbitrase LAPS JK tersebut di pengadilan manapun juga;
- g. Untuk melaksanakan putusan Majelis Arbitrase LAPS JK, para pihak yang berselisih sepakat untuk memilih domisili (tempat kedudukan hukum) yang tetap dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di Jakarta;
- h. Semua biaya yang timbul sehubungan dengan proses Arbitrase akan ditanggung oleh masing-masing pihak yang berselisih, kecuali Majelis Arbitrase berpendapat lain; dan
- i. Semua hak dan kewajiban para pihak yang berselisih akan terus berlaku selama berlangsungnya proses Arbitrase tersebut.

XXXIII. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR-FORMULIR BERKAITAN DENGAN PEMBELIAN UNIT PENYERTAAN

- 33.1 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.
- 33.2 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.

XXXIII. INFORMASI LAPORAN KEUANGAN

**DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE**

**Laporan Keuangan
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir
31 Desember 2024**

**Beserta
Laporan Auditor Independen**

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir
31 Desember 2024
Beserta
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

DAFTAR ISI

	Halaman
Surat Pernyataan Manajer Investasi dan Bank Kustodian	
Laporan Auditor Independen	
Laporan Keuangan	
Laporan Posisi Keuangan	1
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	2
Laporan Perubahan Aset Bersih	3
Laporan Arus Kas	4
Catatan atas Laporan Keuangan	5 - 29

**SURAT PERNYATAAN MANAJER INVESTASI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
PADA TANGGAL DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Akhabani
Alamat Kantor : SOHO West Point, Kota Kedoya, Jalan Macan Kav. 4-5, Daan Mogot Raya, Kedoya Utara, Kebon Jeruk, Jakarta Barat 11520

Nomor Telepon : 021-21192288
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Very Wijaya
Alamat Kantor : SOHO West Point, Kota Kedoya, Jalan Macan Kav. 4-5, Daan Mogot Raya, Kedoya Utara, Kebon Jeruk, Jakarta Barat 11520

Nomor Telepon : 021-21192288
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan **Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence** sesuai dengan tanggung jawab sebagai Manajer Investasi sebagaimana tercantum dalam Kontrak Investasi Kolektif, serta menurut peraturan yang berlaku.
2. Laporan keuangan **Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence** telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
3. Sesuai dengan tanggung jawab sebagaimana yang disebutkan dalam butir 1 diatas, Manajer Investasi menegaskan bahwa :
 - a. Semua informasi dalam laporan **Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence** telah dimuat secara lengkap dan benar;
 - b. Laporan keuangan **Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence** tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Manajer Investasi bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal **Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence** sesuai dengan tugas dan tanggung jawab sebagai Manajer Investasi sebagaimana tercantum dalam Kontrak Investasi Kolektif, serta menurut peraturan dan perundangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 21 Februari 2025
Atas nama dan mewakili Manajer Investasi

Akhabani
Direktur Utama


Very Wijaya
Direktur

**SURAT PERNYATAAN BANK KUSTODIAN
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
PADA TANGGAL DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : **Daniel Gerald Sitompul**
 Alamat Kantor : Capital Place 16 floor, Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 18 Jakarta
 Nomor Telepon : +6221 31183012
 Jabatan : Head of Securities and Fiduciary Services
2. Nama : **Rubertus Bernardinus R S**
 Alamat Kantor : Capital Place 16 floor, Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 18 Jakarta
 Nomor Telepon : +6221 31183037
 Jabatan : Business and Product Development Manager

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan **Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence** sesuai dengan tanggung jawab sebagai Bank Kustodian sebagaimana tercantum dalam Kontrak Investasi Kolektif, serta menurut peraturan yang berlaku.
2. Laporan keuangan **Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence** telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar akuntansi Keuangan di Indonesia.
3. Sesuai dengan tanggung jawab sebagaimana yang disebutkan dalam butir 1 diatas, Bank Kustodian menegaskan bahwa :
 - a. Semua informasi dalam laporan keuangan **Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence** telah dimuat secara lengkap dan benar;
 - b. Laporan keuangan **Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence** tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bank Kustodian bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal **Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence** sesuai dengan tugas dan tanggung jawab sebagai Bank Kustodian sebagaimana tercantum dalam Kontrak Investasi Kolektif, serta menurut peraturan dan perundangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 21 Februari 2025

Atas nama dan mewakili Bank Kustodian





Daniel Gerald Sitompul
Head of Securities and Fiduciary Services

Rubertus Bernardinus R S
Business and Product Development Manager

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No. 00039/2.0927/AU.1/09/1959-1/1/II/2025

Kepada Yth,
Pemegang Unit Penyertaan, Manajer Investasi dan Bank Kustodian
Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence (selanjutnya disebut "Dana Investasi Real Estat") yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2024, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan aset bersih, laporan arus kas, untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Reksa Dana tanggal 31 Desember 2024, serta kinerja keuangan, arus kas, untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggungjawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggungjawab Auditor Terhadap Audit Atas Laporan Keuangan pada laporan kami. Kami independen terhadap Reksa Dana berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggungjawab 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.

Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan dana investasi periode kini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan dana investasi secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan dana investasi terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Kami telah menentukan bahwa tidak terdapat hal audit utama untuk dikomunikasikan dalam laporan auditor.

Hal Lain

Laporan keuangan Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence yang berakhir tanggal 31 Desember 2023 yang disajikan sebagai angka-angka koresponding tanggal 31 Desember 2024 diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini tanpa modifikasian atas laporan keuangan tersebut dalam laporannya tertanggal 15 Maret 2024.

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan

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

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggungjawab untuk menilai kemampuan Reksa Dana 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 Reksa Dana 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 Reksa Dana.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan 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 tersebut.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

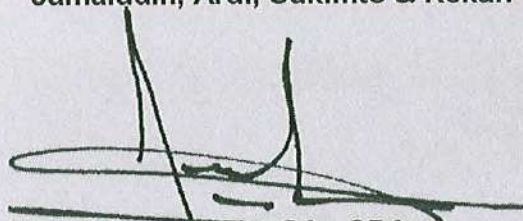
- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis 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.

- Memeroleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Reksa Dana.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Reksa Dana 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 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 Reksa Dana tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

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 bertanggungjawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan jika relevan, pengamanan terkait.

Kantor Akuntan Publik
Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan



Drs. Deswal, AK., CA., CPA
Registrasi Akuntan Publik No. AP.1959

21 Februari 2025



DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	31-Des-24	31-Des-23
ASET			
Portofolio efek			
Efek bersifat ekuitas	3	64.245.008.300	61.995.100.000
Kas	4	3.807.193	1.351.589
Piutang usaha	5	145.646.920	113.836.925
TOTAL ASET		64.394.462.413	62.110.288.514
LIABILITAS			
Beban akrual	6	437.368.153	332.834.606
TOTAL LIABILITAS		437.368.153	332.834.606
NILAI ASET BERSIH			
Total Kenaikan (Penurunan) Nilai Aset Bersih		63.957.094.260	61.777.453.908
Penghasilan Komprehensif Lain		-	-
TOTAL NILAI ASET BERSIH		63.957.094.260	61.777.453.908
JUMLAH UNIT PENYERTAAN YANG BEREDAR (NILAI PENUH)			
	7	50.000.000	50.000.000
NILAI ASET BERSIH PER UNIT PENYERTAAN (NILAI PENUH)			
		1.279,14	1.235,55

Lihat catatan terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2024	2023
PENDAPATAN			
Pendapatan Investasi			
Pendapatan usaha	8	2.061.268.027	2.050.864.862
Keuntungan (kerugian) investasi yang telah direalisasi		-	-
Keuntungan investasi yang belum direalisasi	9	2.249.908.300	10.619.270.000
Pendapatan Lainnya	10	30.301	2.894
TOTAL PENDAPATAN		4.311.206.628	12.670.137.756
BEBAN			
Beban Investasi			
Beban pengelolaan investasi	11	(62.037.330)	(50.434.741)
Beban kustodian	12	(60.164.381)	(59.835.617)
Beban manajer properti	13	(151.991.459)	(41.780.822)
Beban lain-lain	14	(1.651.240.242)	(1.221.348.345)
Beban lainnya	15	(6.060)	(579)
TOTAL BEBAN		(1.925.439.472)	(1.373.400.104)
LABA SEBELUM PAJAK		2.385.767.156	11.296.737.652
Beban pajak	16	(206.126.804)	(205.086.486)
LABA PERIODE BERJALAN		2.179.640.352	11.091.651.166
Penghasilan Komprehensif Lain			
Yang tidak akan direklasifikasi lebih lanjut ke laba rugi		-	-
Yang akan direklasifikasi lebih lanjut ke laba rugi		-	-
Pajak penghasilan terkait penghasilan komprehensif lain		-	-
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN PERIODE BERJALAN SETELAH PAJAK		-	-
PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		2.179.640.352	11.091.651.166

Lihat catatan terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
LAPORAN PERUBAHAN ASET BERSIH
Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Transaksi dengan Pemegang Unit Penyertaan	Total Kenaikan (Penurunan) Nilai Aset Bersih	Penghasilan Komprehensif Lain	Total Nilai Aset Bersih
Saldo per 31 Desember 2022	44.417.257.761	7.019.145.969	-	51.436.403.730
Perubahan aset bersih pada tahun 2023				
Penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	11.091.651.166	-	11.091.651.166
Transaksi dengan Pemegang Unit Penyertaan				
Distribusi kepada pemegang unit penyertaan	(750.600.988)	-	-	(750.600.988)
Penjualan unit penyertaan	-	-	-	-
Pembelian kembali unit penyertaan	-	-	-	-
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-
Saldo per 31 Desember 2023	43.666.656.773	18.110.797.135	-	61.777.453.908
Perubahan aset bersih pada tahun 2024				
Penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	2.179.640.352	-	2.179.640.352
Transaksi dengan Pemegang Unit Penyertaan				
Distribusi kepada pemegang unit penyertaan	-	-	-	-
Penjualan unit penyertaan	-	-	-	-
Pembelian kembali unit penyertaan	-	-	-	-
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-
Saldo per 31 Desember 2024	43.666.656.773	20.290.437.487	-	63.957.094.260

Lihat catatan terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
LAPORAN ARUS KAS
Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2024	2023
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pendapatan usaha	2.029.458.032	2.112.361.487
Penerimaan dari pendapatan lainnya	30.301	2.894
Pembayaran beban investasi	(2.027.026.669)	(1.361.997.669)
Pembayaran beban lainnya	(6.060)	(579)
Jumlah Kenaikan Arus Kas Bersih dari Aktivitas Operasi	2.455.604	750.366.133
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Distribusi kepada pemegang unit penyertaan	-	(750.600.988)
Jumlah Penurunan Arus Kas Bersih dari Aktivitas Pendanaan	-	(750.600.988)
KENAIKAN (PENURUNAN) KAS BERSIH	2.455.604	(234.855)
KAS PADA AWAL PERIODE	1.351.589	1.586.444
KAS PADA AKHIR PERIODE	3.807.193	1.351.589
KAS TERDIRI DARI:		
Kas di Bank DBS Indonesia	3.807.193	1.351.589
Jumlah Kas	3.807.193	1.351.589

Lihat catatan terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan

**DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. INFORMASI UMUM

DANA INVESTASI REAL ESTAT RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE selanjutnya disebut Dana Investasi Real Estat, adalah Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif bersifat terbuka berdasarkan Undang-Undang Pasar Modal No. 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 64/POJK.04/2017 tanggal 21 Desember 2017 tentang Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

Kontrak Investasi Kolektif (KIK) Dana Investasi Real Estat antara PT Reliance Manajer Investasi sebagai Manajer Investasi dan PT Bank DBS Indonesia sebagai Bank Kustodian dituangkan dalam Akta No. 34 tanggal 23 Oktober 2017 di hadapan Notaris Rudy Siswanto, SH di Jakarta. Akta tersebut telah dirubah dengan Akta Addendum No. 29 tanggal 24 November 2017 di hadapan Notaris Rudy Siswanto, SH di Jakarta. Dan terakhir dirubah dengan Akta Addendum II No. 06 tanggal 6 Februari 2018 di hadapan Notaris Rudy Siswanto, SH di Jakarta.

Tujuan investasi Dana Investasi Real Estat adalah untuk melakukan investasi jangka panjang utamanya dalam portofolio Aset Real Estat terkait dengan properti berupa apartemen, yang dapat memberikan imbal hasil yang stabil dan berkesinambungan serta pertumbuhan pokok investasi.

Kebijakan investasi Dana Investasi Real Estat adalah akan melakukan investasi dengan komposisi :

- Minimum 80% dari Nilai Aset Bersih pada Aset Real Estat;
- Maksimum 20% dari Nilai Aset Bersih pada Aset yang berkaitan dengan Real Estat;
- Maksimum 20% dari Nilai Aset Bersih pada Kas dan Setara Kas.

Dana Investasi Real Estat telah memperoleh Pernyataan Efektif dari Otoritas Jasa Keuangan dengan Surat Keputusan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan No. S-231/PM.21/2018 tanggal 6 Maret 2018 mengenai pernyataan efektif pencatatan Dana Investasi Real Estat.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

Laporan keuangan Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence tanggal 31 Desember 2024 disusun dan diotorisasi oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian Dana Investasi Real Estat pada tanggal 21 Februari 2025.

a. Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan Dana Investasi Real Estat untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2024 dan 2023 telah disusun dan disajikan berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan (“SAK”) di Indonesia, yang ditetapkan oleh Dewan Standar Akuntan Keuangan-Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 yang terlampir dalam keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012 tentang “Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik” dan SE OJK No. 14/SEOJK.04/2020 tanggal 8 Juli 2020 tentang “Pedoman Perlakuan Akuntansi Produk Investasi Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif”.

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan

b. Dasar Penyusunan dan Pengukuran Laporan Keuangan

Laporan keuangan disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan 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 disajikan dengan metode langsung (*direct method*) dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

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

c. Nilai Aset Bersih Per Unit

Nilai aset bersih per unit penyertaan dihitung dengan cara membagi aset bersih Dana Investasi Real Estat dengan jumlah unit penyertaan yang beredar. Nilai aset bersih dihitung pada setiap hari kerja berdasarkan nilai wajar dari aset dan liabilitas.

d. Portofolio Efek

Portofolio efek terdiri dari instrumen pasar uang, efek ekuitas dan aset yang berkaitan dengan Real Estat.

Investasi pada sukuk diakui awalnya sebesar biaya perolehan, tidak termasuk biaya transaksi. Setelah pengakuan awal, selisih antara nilai wajar dan jumlah tercatat diakui dalam laba rugi.

e. Instrumen Keuangan

Dana Investasi Real Estat menerapkan PSAK No. 71, Instrumen Keuangan, mengenai pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran, penurunan nilai atas instrumen keuangan dan akuntansi lindung nilai.

Pengakuan dan pengukuran awal

Dana Investasi Real Estat mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan, jika dan hanya jika Dana Investasi Real Estat menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut.

**DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan

e. Instrumen Keuangan - Lanjutan

Pengakuan dan pengukuran awal - Lanjutan

Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Dana Investasi Real Estat 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 Dana Investasi Real Estat 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:

- aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan
- 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:

- aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan

e. Instrumen Keuangan - Lanjutan

Pengukuran selanjutnya aset keuangan - Lanjutan

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

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

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

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

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

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, Dana Investasi Real Estat 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

Dana Investasi Real Estat mengklasifikasikan seluruh liabilitas keuangan setelah pengakuan awal liabilitas keuangan sebagai diukur pada biaya perolehan diamortisasi, kecuali:

- i Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas dimaksud, termasuk derivatif yang merupakan liabilitas, selanjutnya akan diukur pada nilai wajar;

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan

e. Instrumen Keuangan - Lanjutan

Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan - Lanjutan

- ii Liabilitas keuangan yang timbul ketika pengalihan aset keuangan yang tidak memenuhi kualifikasi penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan;
- iii 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:
 - Jumlah penyisihan kerugian; dan
 - Jumlah yang pertama kali diakui dikurangi dengan, jika sesuai, jumlah kumulatif dari penghasilan yang diakui sesuai dengan prinsip PSAK 72.
- iv Imbalan kontingensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 22 diterapkan. Imbalan kontingensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.

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.

Saat pengakuan awal, Dana Investasi Real Estat 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:

- i 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
- ii 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 Dana Investasi Real Estat.

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen keuangan.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Dana Investasi Real Estat 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
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan

e. Instrumen Keuangan - Lanjutan

Penurunan Nilai Aset Keuangan - Lanjutan

Pada setiap tanggal pelaporan, Dana Investasi Real Estat 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 Dana Investasi Real Estat mengakui sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan (*stage 1*).

Dana Investasi Real Estat menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan aset kontrak tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

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

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

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

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

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

**DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan

e. Instrumen Keuangan - Lanjutan

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset Keuangan

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

Jika Dana Investasi Real Estat memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Dana Investasi Real Estat 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 Dana Investasi Real Estat mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

Liabilitas Keuangan

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

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan

e. Instrumen Keuangan - Lanjutan

Reklasifikasi

Dana Investasi Real Estat mereklasifikasi aset keuangan ketika Dana Investasi Real Estat mengubah tujuan model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan sehingga penilaian sebelumnya menjadi tidak dapat diterapkan.

Ketika Dana Investasi Real Estat mereklasifikasi aset keuangan, maka Dana Investasi Real Estat menerapkan reklasifikasi secara prospektif dari tanggal reklasifikasi. Dana Investasi Real Estat tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai), atau bunga yang diakui sebelumnya.

Ketika Dana Investasi Real Estat 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 Dana Investasi Real Estat melakukan reklasifikasi sebaliknya, yaitu dari aset keuangan kategori FVTPL menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, maka nilai wajar pada tanggal reklasifikasi menjadi jumlah tercatat bruto yang baru.

Pada saat Dana Investasi Real Estat 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 Dana Investasi Real Estat 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 Dana Investasi Real Estat mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran FVTPL menjadi kategori pengukuran FVTOCI, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Sama halnya, ketika Dana Investasi Real Estat 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.

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan

e. Instrumen Keuangan - Lanjutan

Metode Suku Bunga Efektif

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

Pengukuran Nilai Wajar

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

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

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, Dana Investasi Real Estat sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Dana Investasi Real Estat 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 Dana Investasi Real Estat pada akhir periode pelaporan dimana perpindahan terjadi.

**DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan

e. Instrumen Keuangan - Lanjutan

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

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

- i Dana Investasi Real Estat saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan
- ii berintens untuk menyelesaikan secara netto 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 Dana Investasi Real Estat atau pihak lawan.

f. Kas

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.

g. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi berdasarkan masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*).

h. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan diakui ketika kemungkinan besar manfaat ekonomi masa depan akan mengalir ke Dana Investasi Real Estat dan manfaat ini dapat diukur secara andal. Pendapatan bunga dari instrumen pasar uang dan efek utang diakui secara akrual berdasarkan proporsi waktu, nilai nominal dan tingkat bunga yang berlaku. Pendapatan bagi hasil diakui berdasarkan proporsi waktu dalam laba rugi, termasuk pendapatan dari jasa giro, instrumen pasar uang, dan efek utang yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Pendapatan utama Dana Investasi Real Estat berupa pendapatan sewa. Pendapatan sewa 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.

Pendapatan dari pembagian hak (dividen, saham bonus, dan hak lain yang dibagikan) oleh emiten diakui pada tanggal *ex* (*ex-date*).

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan

h. Pengakuan Pendapatan dan Beban - Lanjutan

Keuntungan atau kerugian investasi yang belum direalisasi akibat kenaikan atau penurunan harga pasar (nilai wajar) serta keuntungan atau kerugian investasi yang telah direalisasi disajikan dalam laba rugi. Keuntungan dan kerugian yang telah direalisasi neto atas penjualan portofolio efek dihitung berdasarkan harga pokok yang menggunakan metode rata-rata tertimbang.

Beban investasi termasuk pajak penghasilan final diakui secara akrual dan harian.

i. Properti Investasi

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

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

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

Setelah pengakuan awal, Dana Investasi Real Estat 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.

Dana Investasi Real Estat 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:

- i Dimulainya penggunaan oleh pemilik, atau pengembangan untuk pemilik, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi properti yang digunakan sendiri;
- ii Dimulainya pengembangan untuk dijual, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi persediaan;
- iii Berakhirnya pemakaian oleh pemilik, untuk pengalihan dari properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi; dan
- iv Insepsi sewa operasi kepada pihak lain, untuk pengalihan dari persediaan menjadi properti investasi.

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan

i. Properti Investasi - Lanjutan

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

j. Penurunan Nilai Aset Non-Kuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Dana Investasi Real Estat menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, Dana Investasi Real Estat mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan ditentukan atas suatu aset individual, dan jika tidak memungkinkan, Dana Investasi Real Estat 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.

k. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi

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

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

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

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan

k. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi - Lanjutan

- ii Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
- Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain);
 - Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
 - 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;
- ii Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut: - Lanjutan
- Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (1);
 - Orang yang diidentifikasi dalam huruf (I.a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); atau
 - 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.

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

l. 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 ini 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 Dana Investasi Real Estat telah dikenakan pajak penghasilan final.

**DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan

m. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Dalam menyiapkan laporan keuangan, Dana Investasi Real Estat mencatat dengan menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi (“mata uang fungsional”). Mata uang fungsional Dana Investasi Real Estat 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.

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

n. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi yang Penting

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Dana Investasi Real Estat 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. Dana Investasi Real Estat 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 Dana Investasi Real Estat. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Nilai Wajar Properti Investasi

Nilai wajar properti investasi Dana Investasi Real Estat 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. Dana Investasi Real Estat berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Dana Investasi Real Estat dapat mempengaruhi secara material nilai wajar dari properti investasi.

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING - Lanjutan

n. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi yang Penting - Lanjutan

Nilai Wajar atas Instrumen Keuangan

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

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

Dana Investasi Real Estat menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan cadangan kerugian kredit ekspektasian seumur hidup untuk seluruh piutang usaha.

o Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang menyediakan tambahan informasi mengenai posisi keuangan Dana Investasi Real Estat pada tanggal laporan posisi keuangan (peristiwa penyesuaian), jika ada, telah tercermin dalam laporan keuangan. Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian (peristiwa non-penyesuaian), apabila jumlahnya material, telah diungkapkan dalam laporan keuangan.

3. PORTOFOLIO EFEK

Akun ini merupakan investasi dalam efek ekuitas tanggal 31 Desember 2024 dengan rincian sebagai berikut:

31-Des-24					
<u>Nama Efek</u>	<u>Jumlah Lembar Saham</u>	<u>Nilai Nominal</u>	<u>Nilai Perolehan</u>	<u>Nilai Wajar</u>	<u>Persentase terhadap Jumlah Portofolio</u>
<u>Efek ekuitas</u>					
PT Centro Property Management	500.000	50.000.000.000	50.000.000.000	64.245.008.300	100,00%

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PORTOFOLIO EFEK - Lanjutan

Berdasarkan laporan penilaian properti oleh Kantor Jasa Penilai Publik Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan No. 00001/2.0128-03/PI/08/0478/1/I/2025 tanggal 2 Januari 2025 terhadap penilaian properti PT Reliance Manajer Investasi dengan objek penilaian unit apartemen dan komersil yang berada di Gang Macan Kav. 4-5 Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, nilai objek apartemen dan komersial 77 unit kepemilikan DIRE adalah sebagai berikut : 54 Unit Apartemen (Luas Nett : 2.354,90 m²) dan 23 Unit Komersial (Luas Nett : 737,10 m²) dengan Nilai Wajar pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp. 64.245.008.300,-.

31-Des-23					
<u>Nama Efek</u>	<u>Jumlah Lembar Saham</u>	<u>Nilai Nominal</u>	<u>Nilai Perolehan</u>	<u>Nilai Wajar</u>	<u>Persentase terhadap Jumlah Portofolio</u>
<u>Efek ekuitas</u>					
PT Centro Property Management	500.000	50.000.000.000	50.000.000.000	61.995.100.000	100,00%

4. KAS

	31-Des-24	31-Des-23
PT Bank DBS Indonesia	3.807.193	1.351.589

5. PIUTANG USAHA

	31-Des-24	31-Des-23
Piutang hasil usaha	145.646.920	113.836.925

6. BEBAN AKRUAL

Rincian beban akrual tanggal 31 Desember 2024 sebagai berikut:

	31-Des-24	31-Des-23
Utang jasa manajer investasi	23.926.937	24.753.793
Utang jasa kustodian	14.630.139	24.657.536
Utang jasa manajer properti	72.681.427	72.681.427
Utang jasa audit	27.750.000	27.750.000
Utang jasa lainnya	298.379.650	182.991.850
Jumlah	437.368.153	332.834.606

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

7. INFORMASI MENGENAI KEPEMILIKAN UNIT PENYERTAAN DANA INVESTASI REAL ESTAT

Rincian Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat tanggal 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

Pemilik Unit Penyertaan	31-Des-24		31-Des-23	
	Jumlah Unit Penyertaan	Persentase Kepemilikan	Jumlah Unit Penyertaan	Persentase Kepemilikan
Pemodal lain	50.000.000	100,00%	50.000.000	100,00%
Manajer Investasi	-	0,00%	-	0,00%
Jumlah	50.000.000	100,00%	50.000.000	100,00%

8. PENDAPATAN USAHA

	2024	2023
Pendapatan hasil usaha	2.061.268.027	2.050.864.862

9. KEUNTUNGAN INVESTASI YANG BELUM DIREALISASI

Akun ini merupakan kenaikan nilai wajar atau harga pasar efek ekuitas yang belum di realisasi sampai dengan tanggal laporan posisi keuangan.

10. PENDAPATAN LAINNYA

	2024	2023
Pendapatan jasa giro	30.301	2.894

11. BEBAN PENGELOLAAN INVESTASI

Beban pengelolaan investasi merupakan imbalan jasa kepada PT Reliance Manajer Investasi sebagai Manajer Investasi yaitu sebesar maksimum 0,25% per tahun dihitung secara harian dari Nilai Aset Bersih Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence berdasarkan 365 hari kalender per tahun atau 366 hari kalender per tahun untuk tahun kabisat dan dibayarkan pada setiap bulan. Imbalan jasa divestasi sebesar maksimum 0.75% dari Total Nilai Divestasi dibayarkan pada saat penyelesaian penjualan.

12. BEBAN KUSTODIAN

Beban kustodian merupakan imbal jasa kepada PT Bank DBS Indonesia sebagai Bank Kustodian yaitu sebesar maksimum 0,12% per tahun dihitung secara harian dari Nilai Aset Bersih Dana Investasi Real Estat Reliance Centro City Residence berdasarkan 365 hari kalender per tahun atau 366 hari kalender per tahun untuk tahun kabisat dan dibayarkan pada setiap bulan.

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. BEBAN MANAJER PROPERTI

Beban manajer properti Dana Investasi Real Estat yaitu sebesar maksimum 0,75% per tahun dihitung secara harian dari Total Pendapatan yang berkaitan dengan Aset Real Estat setelah dikurangi dengan beban usaha dan pajak yang berkaitan dengan Aset Real Estat berdasarkan 365 hari kalender per tahun atau 366 hari kalender per tahun untuk tahun kabisat dan dibayarkan pada setiap Tanggal Pembagian Hasil Investasi.

14. BEBAN LAIN-LAIN

Rincian beban lain-lain untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024 sebagai berikut:

	2024	2023
Beban jasa audit	27.750.000	27.750.000
Beban lain-lain	1.623.490.242	1.193.598.345
Jumlah	1.651.240.242	1.221.348.345

15. BEBAN LAINNYA

Beban lainnya merupakan beban pajak penghasilan final yang dibayar/dipotong atas penerimaan pendapatan jasa giro.

16. PAJAK PENGHASILAN

Rekonsiliasi antara kenaikan aset bersih dari aktivitas operasi sebelum pajak penghasilan menurut laporan operasi dengan rugi fiskal adalah sebagai berikut :

	2024	2023
Perhitungan beban pajak penghasilan :		
<u>Pendapatan operasional tahun 2024 :</u>		
2.061.268.027 x 10%	206.126.804	
<u>Pendapatan operasional tahun 2023 :</u>		
2.050.864.862 x 10%		205.086.486
Jumlah beban pajak penghasilan	206.126.804	205.086.486

17. INSTRUMEN KEUANGAN

Klasifikasi aset dan liabilitas keuangan

Rincian kebijakan akuntansi dan metode yang diterapkan (termasuk kriteria untuk pengakuan, dasar pengukuran dan dasar pengakuan pendapatan dan beban) untuk setiap klasifikasi aset dan liabilitas keuangan diungkapkan dalam catatan 2.

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. INSTRUMEN KEUANGAN - Lanjutan

Klasifikasi aset keuangan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut :

	31-Des-24		
	Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi	Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi	Jumlah
Aset keuangan			
Portofolio efek	64.245.008.300	-	64.245.008.300
Kas	-	3.807.193	3.807.193
Piutang usaha	-	145.646.920	145.646.920
Jumlah	64.245.008.300	149.454.113	64.394.462.413

	31-Des-23		
	Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi	Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi	Jumlah
Aset keuangan			
Portofolio efek	61.995.100.000	-	61.995.100.000
Kas	-	1.351.589	1.351.589
Piutang usaha	-	113.836.925	113.836.925
Jumlah	61.995.100.000	115.188.514	62.110.288.514

Klasifikasi liabilitas keuangan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut :

	31-Des-24	
	Liabilitas keuangan lainnya	Jumlah
Liabilitas keuangan		
Beban akrual	437.368.153	437.368.153
Jumlah	437.368.153	437.368.153

	31-Des-23	
	Liabilitas keuangan lainnya	Jumlah
Liabilitas keuangan		
Beban akrual	332.834.606	332.834.606
Jumlah	332.834.606	332.834.606

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Investasi dalam Dana Investasi Real Estat memiliki risiko. Berikut ini adalah ringkasan dari risiko-risiko yang mungkin timbul dan menyebabkan ketidakmampuan Dana Investasi Real Estat untuk melakukan kewajibannya terhadap Pemegang Unit Penyertaan. Calon investor diharapkan dapat membaca dengan seksama dan memahami risikorisiko yang terkait dengan investasi pada Dana Investasi Real Estat :

a. Risiko terkait operasional

- i Strategi Dana Investasi Real Estat untuk melakukan investasi pada Aset Real Estat dapat menyebabkan tingkat risiko yang lebih tinggi jika dibandingkan dengan jenis investasi lain yang memiliki panduan investasi yang luas.

Dana Investasi Real Estat didirikan dengan tujuan utama untuk memiliki dan melakukan investasi jangka panjang dalam portofolio Aset Real Estat yang menghasilkan pendapatan dan aset lainnya yang sehubungan dengan tujuan Dana Investasi Real Estat.

Hal ini menyebabkan Dana Investasi Real Estat memiliki risiko yang timbul jika dipusatkannya investasi Dana Investasi Real Estat 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 Dana Investasi Real Estat dalam satu portofolio asset yang spesifik membuat Dana Investasi Real Estat dihadapkan pada risiko gejolak pasar Aset Real Estat dan industri sewa ruang komersial di Indonesia.

Sebagai tambahan, sifat dasar dari industri sewa ruang komersial membuatnya sangat terpengaruh oleh gejolak perekonomian. Menurunnya perekonomian dapat mengarah kepada penghematan, hal ini pada akhirnya akan menyebabkan penurunan dalam sewa ruang komersial dan/atau aktifitas perekonomian. Penurunan ini juga dapat menyebabkan penurunan tingkat okupansi dari aset-aset gedung komersial, termasuk aset ruang perkantoran dan pergudangan yang dimiliki Dana Investasi Real Estat sehingga berdampak pada pendapatan sewa yang diterima dari Penyewa dan/atau penurunan nilai aset dari portofolio Dana Investasi Real Estat.

Penurunan dalam sektor industri sewa ruang komersial secara keseluruhan dapat menurunkan tingkat sewa kembali pada 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 gedung komersial yang dapat disewakan. Tidak ada jaminan bahwa Penyewa yang ada dalam asset Dana Investasi Real Estat akan memperbaharui atau menyewa kembali unit ruang sewa mereka pada akhir masa sewa. Tidak juga tertutup kemungkinan bahwa syarat dan ketentuan dalam perjanjian sewa yang baru akan memberikan Dana Investasi Real Estat keuntungan yang sama dengan perjanjian sewa sebelumnya. Apabila Penyewa tidak memperbaharui atau melakukan sewa kembali, Penyewa pengganti harus segera diidentifikasi.

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN - Lanjutan

a. Risiko terkait operasional - Lanjutan

Hal ini dapat menyebabkan aset Dana Investasi Real Estat mengalami periode kekosongan dan/atau dibebani beban renovasi untuk Penyewa baru yang keduanya dapat menyebabkan penurunan pendapatan sewa yang diterima oleh Dana Investasi Real Estat.

Penurunan semacam ini dapat membawa dampak atas pendapatan Dana Investasi Real Estat dan/atau kegiatan operasional dan kinerja keuangan Dana Investasi Real Estat.

ii Risiko terkait pembayaran sewa.

Kondisi keuangan Dana Investasi Real Estat 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 Dana Investasi Real Estat 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 di mana ketentuan dalam kontrak sewa baru tidak memberikan keuntungan yang sama kepada Dana Investasi Real Estat sebagaimana kontrak sewa sebelumnya.

Hilangnya Penyewa Utama di salah satu properti Dana Investasi Real Estat akan mengakibatkan masa kekosongan yang akan berdampak negatif pada kemampuan Dana Investasi Real Estat untuk memberikan pendapatan kepada Pemegang Unit Penyertaan.

iii Dana Investasi Real Estat 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 Dana Investasi Real Estat 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 di mana Dana Investasi Real Estat tidak mampu memperoleh pendanaan yang cukup untuk melakukan akuisisi dan/atau peningkatan kualitas aset gedung komersial sehingga akan mempengaruhi kemampuan Dana Investasi Real Estat untuk memberikan pendapatan kepada Pemegang Unit Penyertaan.

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN - Lanjutan

a. Risiko terkait operasional - Lanjutan

- iv Dana Investasi Real Estat mungkin akan menghadapi risiko dari penarikan utang di masa mendatang.

Pada Tanggal Emisi, Dana Investasi Real Estat tidak memiliki saldo utang. Pada saat Dana Investasi Real Estat melakukan penarikan fasilitas utang, Dana Investasi Real Estat 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 kreditur mungkin akan membatasi Dana Investasi Real Estat untuk mengakuisisi aset atau melakukan belanja modal dalam rangka meningkatkan kualitas aset yang dimiliki oleh Dana Investasi Real Estat.

- v Manajer Investasi mungkin tidak mampu mengimplementasikan strategi investasinya untuk Dana Investasi Real Estat.

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

- vi Akuisisi di masa mendatang mungkin tidak dapat memberikan imbal hasil yang diharapkan, mengakibatkan gangguan dalam kinerja Dana Investasi Real Estat dan dilusi kepemilikan.

Strategi pertumbuhan Dana Investasi Real Estat 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 Dana Investasi Real Estat 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 Dana Investasi Real Estat.

- vii Dana Investasi Real Estat tidak memiliki kinerja historis operasional.

Dana Investasi Real Estat memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan pada tanggal 6 Maret 2018. Oleh karena itu, Dana Investasi Real Estat tidak memiliki kinerja historis operasional yang bisa dijadikan dasar penilaian atas kinerja Dana Investasi Real Estat sebelumnya. Hal ini akan membatasi kemampuan Pemegang Unit Penyertaan dalam menilai kinerja Dana Investasi Real Estat di masa mendatang. Tidak ada jaminan bahwa Dana Investasi Real Estat akan mampu menghasilkan pendapatan operasional yang cukup untuk memberikan imbal hasil atau imbal hasil tersebut akan sesuai dengan proyeksi keuangan.

**DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

18. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN - Lanjutan

a. Risiko terkait operasional - Lanjutan

viii Dana Investasi Real Estat dapat menderita kerugian di atas nilai pertanggungan 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 pertanggungan asuransi.

b. Risiko kerusakan properti akibat force majeure

Force majeure seperti bencana alam, wabah penyakit, perusakan oleh kelompok tertentu dan serangan teroris berada di luar kendali Dana Investasi Real Estat dan/atau Manajer Investasi. Hal ini dapat membawa dampak negatif pada perekonomian, infrastruktur dan kelayakan hidup populasi disekitar properti Dana Investasi Real Estat. Kinerja operasional dan keuangan Dana Investasi Real Estat dapat terganggu dan pada akhirnya berdampak pada kemampuan Dana Investasi Real Estat untuk memberikan pendapatan kepada Pemegang Unit Penyertaan.

c. 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 Dana Investasi Real Estat. Perubahan peraturan yang memuat ketentuan tentang Dana Investasi Real Estat Kontrak Investasi Kolektif baik yang dikeluarkan oleh regulator ataupun ketentuan perpajakan akan secara langsung mempengaruhi kinerja Dana Investasi Real Estat.

d. Risiko berkurangnya nilai Unit Penyertaan yang diterima oleh Pemegang Unit Penyertaan

Dana Investasi Real Estat akan menggunakan hasil penjualan Unit Penyertaan dalam Penawaran ini untuk membeli Aset Real Estat dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat. Jumlah yang akan dibayarkan oleh Dana Investasi Real Estat berada 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 Dana Investasi Real Estat bukan merupakan indikasi atau jaminan atas nilai jual properti tersebut di masa mendatang. Dana Investasi Real Estat mungkin dapat menjual properti di nilai yang lebih rendah.

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN - Lanjutan

e. Risiko operasi terkait dengan sewa ruang komersial

Dana Investasi Real Estat dihadapkan pada risiko terkait dengan industri sewa ruang komersial, seperti (i) siklus penurunan kondisi perekonomian, (ii) kelebihan suplai sewa ruang komersial, (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 dan perselisihan buruh.

f. Risiko likuiditas

Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat tidak tercatat di Bursa Efek, terdapat risiko likuiditas dimana Pemegang Unit Penyertaan hanya dapat menjual kembali Unit Penyertaannya dalam periode tertentu sebagaimana diatur dalam Tanggal Penjualan Kembali.

Analisis aset keuangan Dana Investasi Real Estat berdasarkan transaksi penerimaan atau jatuh tempo dari tanggal laporan keuangan sampai dengan tanggal transaksi penerimaan atau jatuh tempo pada tanggal 31 Desember 2024 diungkapkan dalam tabel sebagai berikut :

31-Des-24			
	Lebih dari satu tahun	Kurang dari satu tahun	Jumlah
Aset keuangan			
Portofolio efek	64.245.008.300	-	64.245.008.300
Kas	-	3.807.193	3.807.193
Piutang usaha	-	145.646.920	145.646.920
Jumlah	64.245.008.300	149.454.113	64.394.462.413
31-Des-23			
	Lebih dari satu tahun	Kurang dari satu tahun	Jumlah
Aset keuangan			
Portofolio efek	61.995.100.000	-	61.995.100.000
Kas	-	1.351.589	1.351.589
Piutang usaha	-	113.836.925	113.836.925
Jumlah	61.995.100.000	115.188.514	62.110.288.514

DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN - Lanjutan

f. Risiko likuiditas - Lanjutan

Analisis liabilitas keuangan Dana Investasi Real Estat berdasarkan transaksi pembayaran atau jatuh tempo dari tanggal laporan keuangan sampai dengan tanggal pembayaran atau jatuh tempo pada tanggal 31 Desember 2024 diungkapkan dalam tabel sebagai berikut :

		31-Des-24	
		Kurang dari satu tahun	Jumlah
Liabilitas keuangan			
Beban akrual		437.368.153	437.368.153
Jumlah		437.368.153	437.368.153
		31-Des-23	
		Kurang dari satu tahun	Jumlah
Liabilitas keuangan			
Beban akrual		332.834.606	332.834.606
Jumlah		332.834.606	332.834.606

----- 000 -----

**DANA INVESTASI REAL ESTAT
RELIANCE CENTRO CITY RESIDENCE
RASIO KEUANGAN
Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024**

Ikhtisar rasio keuangan Reksa Dana untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut :

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Jumlah hasil investasi	3,53%	21,56%
Hasil Investasi Setelah Memperhitungkan Biaya		
Penjualan dan Pembelian Kembali	3,53%	21,56%
Beban Operasi	3,06%	2,43%
Perputaran Portofolio	1 : 0,00	1 : 0,00
Persentase Penghasilan Kena Pajak	8,64%	1,82%

Tujuan tabel ini adalah semata-mata untuk membantu memahami kinerja masa lalu dari Reksa Dana. Tabel ini seharusnya tidak dipertimbangkan sebagai indikasi bahwa kinerja masa depan akan sama dengan kinerja masa lalu

----- 000 -----