

**DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN**

**SALINAN
KEPUTUSAN KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL
DAN LEMBAGA KEUANGAN
NOMOR: KEP- 425/BL/2007**

TENTANG

**PEDOMAN BAGI MANAJER INVESTASI DAN BANK KUSTODIAN YANG
MELAKUKAN PENGELOLAAN DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK
KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF**

**KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL
DAN LEMBAGA KEUANGAN,**

- Menimbang : bahwa dalam rangka memberikan landasan hukum dan pedoman pengelolaan investasi kolektif pada Dana Investasi Real Estat yang berlandaskan prinsip kehati-hatian serta guna memberikan perlindungan hukum yang memadai kepada pemodal, dipandang perlu untuk menetapkan Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan tentang Pedoman Bagi Manajer Investasi Dan Bank Kustodian Yang Melakukan Pengelolaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- Mengingat :
 1. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara Tahun 1995 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3608);
 2. Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal (Lembaran Negara Tahun 1995 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3617) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2004 (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4372);
 3. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 1995 tentang Tata Cara Pemeriksaan di Bidang Pasar Modal (Lembaran Negara Tahun 1995 Nomor 87, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3618);
 4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 45/M Tahun 2006;

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : **KEPUTUSAN KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN TENTANG PEDOMAN BAGI MANAJER INVESTASI DAN BANK KUSTODIAN YANG MELAKUKAN PENGELOLAAN DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF.**

Pasal 1

Ketentuan mengenai Pedoman Bagi Manajer Investasi dan Bank

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN

- 2 -

Kustodian Yang Melakukan Pengelolaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, diatur dalam Peraturan Nomor IX.M.1 sebagaimana dimuat dalam Lampiran Keputusan ini.

Pasal 2

Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Keputusan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di : Jakarta
pada tanggal : 18 Desember 2007

**Ketua Badan Pengawas Pasar Modal
Dan Lembaga Keuangan**

ttd.

A. Fuad Rahmany
NIP 060063058

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Umum

Prasetyo Wahyu Adi Suryo
NIP 060076008

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-425/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

PERATURAN NOMOR IX.M.1 : PEDOMAN BAGI MANAJER INVESTASI DAN BANK KUSTODIAN YANG MELAKUKAN PENGELOLAAN DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

1. Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan:
 - a. Dana Investasi Real Estat adalah wadah yang dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk selanjutnya diinvestasikan pada aset Real Estat, aset yang berkaitan dengan Real Estat dan atau kas dan setara kas.
 - b. Real Estat adalah tanah secara fisik dan bangunan yang ada di atasnya.
 - c. Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat adalah Efek Perusahaan Real Estat yang tercatat di Bursa Efek dan atau diterbitkan oleh Perusahaan Real Estat.
 - d. Perusahaan Real Estat adalah perusahaan yang kegiatan usaha utamanya di bidang Real Estat.
 - e. *Special Purpose Company* adalah Perseroan Terbatas yang sahamnya dimiliki oleh Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling kurang 99,9% (sembilan puluh sembilan koma sembilan per seratus) dari modal disetor.
 - f. Penilai adalah Pihak yang melakukan penilaian aset/properti dan terdaftar di Bapepam dan LK.
2. Ketentuan Umum Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif
 - a. Dana Investasi Real Estat dapat menginvestasikan dananya dengan atau tanpa menggunakan *Special Purpose Company*.
 - b. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib memuat dalam Kontrak Investasi Kolektif dan Prospektus informasi mengenai hak, kewajiban, dan kewenangan Pihak-pihak terkait, serta tata kelola pengelolaan dan pengadministrasian investasi dananya.
 - c. Dalam hal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif menggunakan *Special Purpose Company* untuk melakukan investasi maka *Special Purpose Company* tersebut wajib mendistribusikan seluruh hasil investasi kepada Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan pihak lain secara proporsional.
 - d. Kekayaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif bukan merupakan bagian kekayaan Manajer Investasi dan Bank Kustodian.
 - e. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dapat melakukan Penawaran Umum atas Unit Penyertaannya kepada masyarakat pemodal.
 - f. Dalam hal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tidak melakukan Penawaran Umum, maka Manajer Investasi wajib menyampaikan Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Bapepam dan LK paling lambat 10 (sepuluh) hari sejak tanggal ditandatanganinya Kontrak Investasi Kolektif

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-425/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 2 -

Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang dibuat secara notariil dimaksud, dengan melampirkan sebagai berikut:

- 1) Dokumen yang digunakan untuk melakukan penawaran; dan
 - 2) Perjanjian lain yang berkaitan dengan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
- g. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dapat mencatatkan Unit Penyertaannya di Bursa Efek. Dalam hal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tidak mencatatkan Unit Penyertaannya di Bursa Efek, maka Manajer Investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib membeli Unit Penyertaan apabila pemegang Unit Penyertaan melakukan penjualan kembali.
- h. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif hanya dapat berinvestasi pada aset Real Estat, Aset yang berkaitan dengan Real Estat di wilayah Indonesia, dan atau kas atau setara kas.
- i. Manajer Investasi dengan itikad baik wajib menyampaikan informasi mengenai Pemegang Unit Penyertaan Pengendali Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Bapepam dan LK.
- j. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang berinvestasi di tanah kosong atau berinvestasi di properti yang masih dalam tahap pembangunan. Kegiatan dalam tahap pembangunan ini tidak termasuk dekorasi ulang, perbaikan (*retrofitting*) dan renovasi.
- k. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang meminjamkan dan atau menjaminkan aset Real Estat yang dimilikinya untuk kepentingan Pihak lain.
- l. Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib memuat ketentuan mengenai Penitipan Kolektif di Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.
- m. Manajer Investasi dan Bank Kustodian Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang bertindak untuk dan atas namanya sendiri dalam melakukan penjualan dan pembelian aset Real Estat, Aset yang berkaitan dengan Real Estat dan aset-aset Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif lainnya.
- n. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang terlibat dalam penjualan Efek yang belum dimiliki (*short sale*).
- o. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang terlibat dalam pembelian Efek secara margin.
- p. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang meminjam dana melalui penerbitan Efek bersifat utang namun dapat meminjam dana tanpa penerbitan Efek bersifat utang untuk kepentingan pembelian aset Real Estat dengan total nilai paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari total nilai aset Real Estat yang akan dibeli dimaksud.
3. Manajer Investasi dan Bank Kustodian dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib memisahkan kekayaan Dana Investasi Real Estat

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-425/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 3 -

berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dari kekayaan Manajer Investasi dan Bank Kustodian.

4. Manajer Investasi atau Bank Kustodian dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang menghentikan pengelolaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebelum ditunjuk Manajer Investasi atau Bank Kustodian pengganti, jika yang bersangkutan mengundurkan diri atau mengalihkan kepada Manajer Investasi atau Bank Kustodian lain.
5. Manajer Investasi dan Bank Kustodian dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab menjalankan tugas sebaik mungkin semata-mata untuk kepentingan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
6. Dalam hal Manajer Investasi dan Bank Kustodian dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam angka 5 peraturan ini, maka Manajer Investasi dan Bank Kustodian dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tersebut wajib bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul karena tindakannya.
7. Manajer Investasi yang mengelola Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib:
 - a. melakukan pembukuan dan pelaporan termasuk memelihara semua catatan penting yang berkaitan dengan laporan keuangan dan pengelolaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif terpisah dari pembukuan dan pelaporan dari Manajer Investasi itu sendiri, sebagaimana ditetapkan oleh Bapepam dan LK;
 - b. menunjuk Bank Kustodian pengganti bila diperlukan;
 - c. mengelola Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif semata-mata untuk kepentingan pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta Kontrak Investasi Kolektif, Prospektus dan kontrak lainnya terkait Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - d. 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 Bapepam dan LK;
 - e. menerbitkan pembaharuan Prospektus yang disertai laporan keuangan tahunan terakhir Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif serta menyampaikan hal-hal dimaksud kepada Bapepam dan LK pada akhir bulan ketiga setelah tanggal laporan keuangan tahunan berakhir;
 - f. menyusun tata cara dan memastikan bahwa semua uang para calon pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif disampaikan kepada Bank Kustodian paling lambat pada akhir hari kerja berikutnya;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-425/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 4 -

- g. memiliki 2 (dua) pegawai yang memiliki keahlian dan pengalaman paling kurang 5 (lima) tahun di bidang manajemen investasi; dan
 - h. menjamin bahwa sistem yang dimilikinya menghasilkan informasi mengenai kegiatan operasional sehari-hari, kondisi keuangan, dan *underlying* aset Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
8. Bank Kustodian yang mengadministrasikan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib:
- a. memiliki sistem dan prosedur dalam menjalankan tugas dan kewajibannya;
 - b. melakukan pembukuan dan pelaporan termasuk memelihara semua catatan penting yang berkaitan dengan laporan keuangan dan pengelolaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif terpisah dari pembukuan dan pelaporan dari Bank Kustodian itu sendiri, sebagaimana ditetapkan oleh Bapepam dan LK;
 - c. menghitung Nilai Aktiva Bersih Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling kurang sekali dalam satu bulan;
 - d. membukukan semua perubahan aset Real Estat dan Aset yang berkaitan dengan Real Estat, jumlah Unit Penyertaan, pengeluaran, biaya-biaya pengelolaan, pendapatan bunga atau pendapatan lain-lain yang sesuai dengan ketentuan Bapepam dan LK;
 - e. menyelesaikan transaksi yang dilakukan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sesuai dengan instruksi Manajer Investasi;
 - f. membayarkan biaya pengelolaan dan biaya lain yang dikenakan pada aset Real Estat dan Aset yang berkaitan dengan Real Estat sesuai Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - g. membayarkan kepada pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif setiap pembagian uang tunai yang berhubungan dengan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - h. menyimpan catatan secara terpisah yang menunjukkan semua perubahan jumlah Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang dimiliki setiap pemegang Unit Penyertaan, nama, kewarganegaraan, alamat serta identitas lain dari para pemegang Unit Penyertaan;
 - i. memastikan bahwa Unit Penyertaan diterbitkan hanya atas penerimaan dana dari calon pemegang Unit Penyertaan;
 - j. memberikan jasa Penitipan Kolektif dan Kustodian sehubungan dengan kekayaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - k. menyusun dan menyampaikan laporan kegiatan kepada Manajer Investasi, Bapepam dan LK, serta pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
 - l. menolak instruksi Manajer Investasi secara tertulis dengan tembusan kepada Bapepam dan LK apabila instruksi tersebut pada saat diterima oleh Bank

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-425/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 5 -

Kustodian secara jelas melanggar peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan atau Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

9. Manajer Investasi yang mengelola Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, wajib memastikan bahwa:
 - a. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berinvestasi pada:
 - 1) aset Real Estat paling kurang 50% (lima puluh per seratus) dari Nilai Aktiva Bersih;
 - 2) Aset Real Estat dan Aset yang berkaitan dengan Real Estat paling kurang 80% (delapan puluh per seratus) dari Nilai Aktiva Bersih dengan ketentuan investasi pada aset Real Estat paling kurang sebagaimana dimaksud pada angka 9 huruf a butir 1); dan atau
 - 3) kas dan setara kas tidak lebih dari 20% (dua puluh per seratus) dari Nilai Aktiva Bersih; dan
 - b. Aset yang menjadi portofolio Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif memiliki alas hukum yang kuat, sah dan mudah ditransaksikan.
10. Dalam hal Dana Investasi Real Estat Kontrak Investasi Kolektif melakukan transaksi dengan Pihak-pihak yang terlibat dalam pembentukan dan atau pengelolaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, maka transaksi tersebut wajib dilakukan secara transparan dan wajar serta wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan (RUPUP) dengan mekanisme sebagai berikut:
 - a. Pemberitahuan RUPUP dilakukan paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum pemanggilan dan pemanggilan dilakukan paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum RUPUP melalui paling sedikit satu surat kabar berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional;
 - b. Panggilan RUPUP wajib mencantumkan tempat, waktu penyelenggaraan, prosedur serta agenda rapat;
 - c. RUPUP dinyatakan sah apabila dihadiri lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) dari seluruh pemegang Unit Penyertaan yang beredar;
 - d. Keputusan dalam RUPUP dinyatakan sah apabila disetujui lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) dari yang hadir;
 - e. Sebelum pemberitahuan rencana RUPUP di surat kabar dilaksanakan, Manajer Investasi wajib menyampaikan terlebih dahulu agenda rapat tersebut secara jelas dan rinci ke Bapepam dan LK paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum pemberitahuan;
 - f. Dalam hal RUPUP pertama gagal diselenggarakan atau gagal mengambil keputusan, maka diselenggarakan RUPUP kedua;
 - g. Panggilan untuk RUPUP kedua dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum RUPUP kedua dilakukan dengan menyebutkan telah

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-425/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 6 -

- diselenggarakannya RUPUP pertama tetapi tidak mencapai korum atau tidak dapat mengambil keputusan;
- h. RUPUP kedua diselenggarakan paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari dari RUPUP pertama;
 - i. RUPUP kedua sah dan berhak mengambil keputusan apabila dihadiri oleh pemegang Unit Penyertaan paling sedikit $\frac{1}{3}$ (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh Unit Penyertaan yang beredar; dan
 - j. Dalam hal RUPUP kedua gagal diselenggarakan atau gagal mengambil keputusan, maka Manajer Investasi dapat menyelenggarakan RUPUP ketiga dengan korum kehadiran, korum pengambilan keputusan, panggilan, dan waktu penyelenggaraan RUPUP ketiga yang disetujui oleh Bapepam dan LK.
11. Pengambilalihan dan kepemilikan Real Estat oleh Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- a. Pengambilalihan aset Real Estat oleh Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif adalah pengambilalihan kepemilikan Real Estat termasuk hak-hak yang melekat di atasnya, kepentingan, dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan aset dimaksud oleh Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
 - b. Aset Real Estat tidak dapat dialihkan dari portofolio Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kecuali jika:
 - 1) Manajer Investasi dan Bank Kustodian secara bersama-sama telah saling menyetujui pengalihan; dan
 - 2) aset telah mendapat penilaian dari Penilai.
 - c. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang mengalihkan aset Real Estat pada harga atau nilai lebih rendah dari 90% (sembilan puluh per seratus) 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.
12. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dapat menginvestasikan dananya pada Real Estat melalui *Special Purpose Company* yang dibentuk semata-mata untuk kepentingan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
13. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang mengalihkan aset berupa Real Estat yang dimiliki dalam periode paling kurang 2 (dua) tahun, kecuali:
- a. skema kepemilikannya secara jelas menginformasikan kepada pemegang Unit Penyertaan alasan rasional masa kepemilikan kurang dari 2 (dua) tahun; dan
 - b. lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) pemegang Unit Penyertaan dari seluruh jumlah Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang beredar telah memberikan persetujuannya dalam RUPUP Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-425/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 7 -

14. Penilaian aset berupa Real Estat dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif
 - a. Manajer Investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib melakukan penilaian atas aset berupa Real Estat milik Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif secara berkala paling kurang satu tahun sekali.
 - b. Seluruh penilaian aset berupa Real Estat sebagaimana dimaksud dalam angka 14 huruf a peraturan ini wajib dilakukan oleh Penilai yang ditunjuk oleh Manajer Investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan disetujui Bank Kustodian.
 - c. Penilai yang melakukan penilaian aset Real Estat sebagaimana dimaksud dalam angka 14 huruf b peraturan ini wajib:
 - 1) bersikap obyektif, dan independen; dan
 - 2) tidak terafiliasi dengan:
 - a) Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, Manajer Investasi, Bank Kustodian dan pemegang Unit Penyertaan pengendali dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dimaksud;
 - b) Profesi Penunjang Pasar Modal yang memberikan jasa pada Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - c) Perusahaan Real Estat yang sedang bertransaksi Real Estat dengan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - d) Direktur, komisaris, dan semua pegawai Pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam angka 14 huruf c butir 2) poin a), b) dan c) peraturan ini; dan
 - e) pihak-pihak lain yang terkait dengan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
 - d. Penilaian atas aset Real Estat dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana dimaksud dalam huruf a wajib dilaporkan kepada Bapepam dan LK serta diumumkan kepada publik paling kurang dalam satu surat kabar yang berperedaran nasional dan *website* Manajer Investasi paling lambat akhir bulan ketiga setelah tahun buku Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berakhir.
15. Penilaian aset berupa Aset yang berkaitan dengan Real Estat dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib dilakukan oleh Manajer Investasi dengan mengacu pada Peraturan Nomor IV.C.2 tentang Nilai Pasar Wajar Dari Efek Dalam Portofolio Reksa Dana dan wajib diumumkan kepada publik melalui *website* Manajer Investasi paling kurang satu bulan sekali.
16. Laporan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif
 - a. Manajer Investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menyampaikan laporan tahunan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling lambat pada akhir bulan ketiga

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-425/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 8 -

setelah tanggal laporan keuangan tahunan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berakhir.

- b. Laporan tahunan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib paling kurang memuat:
 - 1) laporan keuangan yang telah diaudit oleh Akuntan yang terdaftar di Bapepam dan LK;
 - 2) laporan penilaian dari Penilai;
 - 3) laporan penilaian atas Efek yang berkaitan dengan Real Estat dan kas dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - 4) tabel kinerja Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang meliputi antara lain total Nilai Aktiva Bersih pada setiap akhir tahun dan Nilai Aktiva Bersih per Unit Penyertaan pada setiap akhir tahun.
17. Keterbukaan Informasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif
 - a. Manajer Investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib membuat *website* sebagai media penyampaian keterbukaan informasi.
 - b. Dalam hal nama Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif mencerminkan aset Real Estat dan atau Aset yang berkaitan dengan Real Estat tertentu, maka Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menginvestasikan paling kurang 70% (tujuh puluh per seratus) dari Nilai Aktiva Bersihnya pada aset Real Estat dan atau Aset yang berkaitan dengan Real Estat dimaksud.
 - c. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menyampaikan Prospektus dengan informasi terkini pada saat menawarkan Unit Penyertaan kepada publik.
 - d. Dokumen yang digunakan dalam penawaran Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menjelaskan imbal hasil sewa (*rental yield*) yang diperoleh dari aset berupa Real Estat dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif pada saat laporan penilaian dibuat.
 - e. Perkiraan kinerja dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif diperbolehkan hanya jika:
 - 1) asumsi yang mendasari perkiraan dan kalkulasi keuntungan rasional;
 - 2) ada keterbukaan risiko, termasuk risiko informasi keuangan yang prospektif dan proyeksi imbal hasil yang mungkin tidak tercapai; dan
 - 3) Keterbukaan yang memuat analisis mengenai perbedaan antara perkiraan kinerja dengan kinerja aktual (jika ada).
 - f. Dalam hal terjadi perubahan nilai aset berupa Real Estat dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang sifatnya material, maka Manajer Investasi wajib:

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-425/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 9 -

- 1) menyampaikan perubahan tersebut kepada Bapepam dan LK; dan
 - 2) mengumumkan kepada publik melalui paling sedikit satu surat kabar berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dan *website* Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
besarnya perubahan dan penyebab terjadinya perubahan dimaksud, paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah terjadinya perubahan dimaksud.
18. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib mendistribusikan keuntungan kepada para pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif setiap tahun dalam jumlah paling kurang 90% (sembilan puluh per seratus) dari laba bersih setelah pajak.
19. Dengan tidak mengurangi ketentuan pidana di bidang Pasar Modal, Bapepam dan LK dapat mengenakan sanksi terhadap setiap Pihak yang melanggar ketentuan peraturan ini termasuk Pihak yang menyebabkan terjadinya pelanggaran tersebut.

Ditetapkan di : Jakarta
pada tanggal : 18 Desember 2007

**Ketua Badan Pengawas Pasar Modal
Dan Lembaga Keuangan**

ttd.

A. Fuad Rahmany
NIP 060063058

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Umum

Prasetyo Wahyu Adi Suryo
NIP 060076008