



OTORITAS JASA KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

SALINAN
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN
NOMOR 64 /POJK.04/2017
TENTANG
DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

DEWAN KOMISIONER OTORITAS JASA KEUANGAN,

Menimbang : bahwa untuk mendukung perkembangan dan pertumbuhan dana investasi real estat di Indonesia serta meningkatkan daya saing industri dana investasi real estat secara internasional perlu menetapkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3608);
2. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5253);

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN TENTANG DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini yang dimaksud dengan:

1. 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.
2. Kontrak Investasi Kolektif adalah kontrak antara manajer investasi dan bank kustodian yang mengikat pemegang unit penyertaan dimana manajer investasi diberi wewenang untuk mengelola portofolio investasi kolektif dan bank kustodian diberi wewenang untuk melaksanakan penitipan kolektif.
3. Real Estat adalah tanah secara fisik dan bangunan yang ada di atasnya.
4. Aset yang Berkaitan Dengan Real Estat adalah efek perusahaan Real Estat yang tercatat di bursa efek dan/atau diterbitkan oleh perusahaan Real Estat.
5. Perusahaan Real Estat adalah perusahaan yang kegiatan usaha utamanya di bidang Real Estat.
6. 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.
7. Unit Penyertaan adalah satuan ukuran yang menunjukkan bagian kepentingan setiap pihak dalam portofolio investasi kolektif.
8. 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.

9. 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 dan valuta asing, yang berperan dalam transmisi kebijakan moneter, pencapaian stabilitas sistem keuangan, dan kelancaran sistem pembayaran.
10. *Special Purpose Company* adalah perseroan terbatas yang sahamnya dimiliki oleh Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling sedikit 99,9% (sembilan puluh sembilan koma sembilan persen) dari modal disetor.
11. Pihak adalah orang perseorangan, perusahaan, usaha bersama, asosiasi, atau kelompok yang terorganisasi.
12. Penilai adalah Pihak yang melakukan penilaian aset/properti yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan.
13. Portofolio Efek adalah kumpulan Efek yang dimiliki oleh Pihak.
14. Manajer Investasi adalah Pihak yang kegiatan usahanya mengelola Portofolio Efek untuk nasabah individual atau mengelola portofolio investasi kolektif untuk sekelompok nasabah, kecuali perusahaan asuransi, dana pensiun, dan bank yang melakukan sendiri kegiatan usahanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
15. Kustodian adalah Pihak yang memberikan jasa penitipan Efek dan harta lain yang berkaitan dengan Efek serta jasa lain, termasuk menerima dividen, bunga, dan hak lain, menyelesaikan transaksi Efek, dan mewakili pemegang rekening yang menjadi nasabahnya.
16. Bank Kustodian adalah bank umum yang telah memperoleh persetujuan dari Otoritas Jasa Keuangan sebagai Kustodian.
17. Penawaran Umum adalah kegiatan penawaran Efek yang dilakukan oleh Emiten untuk menjual Efek kepada

masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam Undang-Undang mengenai pasar modal dan peraturan pelaksanaannya.

18. Pasar Modal adalah kegiatan yang bersangkutan dengan Penawaran Umum dan perdagangan Efek, Perusahaan Publik yang berkaitan dengan Efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan Efek.
19. Bursa Efek adalah Pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan/atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli Efek Pihak lain dengan tujuan memperdagangkan Efek di antara mereka.
20. Pernyataan Pendaftaran adalah dokumen yang wajib disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan oleh Emiten dalam rangka Penawaran Umum atau Perusahaan Publik.

BAB II

PEDOMAN PENERBITAN UNIT PENYERTAAN DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

Bagian Kesatu

Pedoman Penawaran

Pasal 2

- (1) Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dapat melakukan Penawaran Umum atas Unit Penyertaan-nya kepada masyarakat pemodal.
- (2) Penawaran Umum Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif hanya dapat dilakukan setelah Pernyataan Pendaftaran telah disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan dan Pernyataan Pendaftaran tersebut telah menjadi efektif.
- (3) Dalam hal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tidak melakukan Penawaran Umum, Manajer Investasi wajib menyampaikan Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak

Investasi Kolektif kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 10 (sepuluh) hari sejak tanggal ditandatanganinya Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang dibuat secara notariil dimaksud, dengan melampirkan:

- a. dokumen yang digunakan untuk melakukan penawaran; dan
- b. perjanjian lain yang berkaitan dengan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

Pasal 3

- (1) Dalam melakukan penawaran Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, Manajer Investasi dapat bekerja sama dengan Pihak lain.
- (2) Dalam hal Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Pihak di dalam negeri, Pihak tersebut wajib memiliki izin atau surat tanda terdaftar sebagai agen penjual Efek reksa dana dari Otoritas Jasa Keuangan.
- (3) Manajer Investasi yang menggunakan jasa Pihak lain untuk melakukan penawaran Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib:
 - a. memiliki kebijakan dan prosedur tertulis terkait penawaran Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif melalui Pihak lain;
 - b. menyediakan prospektus Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, brosur, dan materi pemasaran lain terkait Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang ditawarkan; dan
 - c. memastikan bahwa penawaran Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif oleh Pihak lain tidak termasuk dalam Penawaran Umum, dalam hal Unit

Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang ditawarkan merupakan produk yang tidak ditawarkan melalui Penawaran Umum.

Pasal 4

Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang ditawarkan melalui Penawaran Umum dapat dicatatkan di Bursa Efek.

Pasal 5

Dalam hal Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tidak dicatatkan di Bursa Efek, Manajer Investasi pengelola Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib membeli Unit Penyertaan apabila pemegang Unit Penyertaan melakukan penjualan kembali sesuai dengan ketentuan penjualan kembali yang ditetapkan dalam Kontrak Investasi Kolektif.

Bagian Kedua

Persyaratan Manajer Investasi

Pasal 6

Manajer Investasi pengelola Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib:

- a. memiliki komite investasi yang bertugas untuk:
 1. menetapkan kebijakan investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
 2. mengawasi seluruh kegiatan investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
- b. memiliki paling sedikit 2 (dua) pegawai yang memiliki keahlian dan pengalaman paling singkat 5 (lima) tahun di bidang manajemen investasi.

Bagian Ketiga
Kewajiban Manajer Investasi dan Bank Kustodian

Pasal 7

- (1) Manajer Investasi pengelola Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib:
- a. menyimpan semua kekayaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif pada Bank Kustodian;
 - b. melakukan uji tuntas atas Real Estat dan Aset yang Berkaitan Dengan Real Estat yang akan menjadi portofolio Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - c. mengelola Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta Kontrak Investasi Kolektif, prospektus Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, dan kontrak lainnya terkait Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - d. memisahkan kekayaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dari kekayaan Manajer Investasi;
 - e. 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;
 - f. menghitung nilai pasar wajar dari aset dalam portofolio Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan;
 - g. menunjuk Bank Kustodian pengganti bila diperlukan;

- h. 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 Otoritas Jasa Keuangan;
- i. menerbitkan pembaruan prospektus Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang disertai laporan keuangan tahunan terakhir Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif serta menyampaikannya kepada Otoritas Jasa Keuangan pada akhir bulan ketiga setelah tanggal laporan keuangan tahunan berakhir, dalam hal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif ditawarkan secara terus-menerus;
- j. menyusun tata cara pembelian, penjualan kembali, dan/atau pengalihan Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan memastikan bahwa semua uang pembelian dari para calon pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif disampaikan kepada Bank Kustodian paling lambat pada akhir hari kerja berikutnya;
- k. memiliki prosedur yang dapat menghasilkan informasi mengenai kegiatan operasional, kondisi keuangan, dan aset Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
- l. dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab menjalankan tugas sebaik mungkin untuk kepentingan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Dalam hal Manajer Investasi pengelola Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf 1, Manajer Investasi wajib bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul karena tindakannya.

Pasar 8

- (1) Bank Kustodian yang mengadministrasikan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib:
- a. memberikan jasa penitipan kolektif dan Kustodian sehubungan dengan kekayaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - b. memisahkan kekayaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dari kekayaan Bank Kustodian;
 - c. memiliki sistem dan prosedur dalam menjalankan tugas dan kewajibannya;
 - d. melakukan pembukuan dan pelaporan termasuk memelihara semua catatan penting yang berkaitan dengan laporan keuangan dan pengelolaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang terpisah dari pembukuan dan pelaporan dari Bank Kustodian itu sendiri;
 - e. menghitung nilai aktiva bersih Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan;
 - f. membukukan semua perubahan:
 1. aset Real Estat dan Aset yang Berkaitan Dengan Real Estat;
 2. jumlah Unit Penyertaan;
 3. pengeluaran;
 4. biaya pengelolaan;
 5. pendapatan;
 6. pendapatan lain; atau
 7. biaya;

- g. menyelesaikan transaksi yang dilakukan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sesuai dengan instruksi Manajer Investasi;
- h. membayarkan biaya pengelolaan dan biaya lain yang dikenakan pada Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sesuai dengan Kontrak Investasi Kolektif;
- i. 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;
- j. 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;
- k. memastikan Unit Penyertaan diterbitkan hanya atas penerimaan dana dari calon pemegang Unit Penyertaan;
- l. menyusun dan menyampaikan laporan kegiatan kepada Manajer Investasi, Otoritas Jasa Keuangan, serta pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- m. menolak instruksi Manajer Investasi secara tertulis dengan tembusan kepada Otoritas Jasa Keuangan dalam hal instruksi tersebut pada saat diterima oleh Bank Kustodian secara jelas melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan/atau Kontrak Investasi Kolektif; dan
- n. dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab menjalankan tugas sebaik mungkin untuk kepentingan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Dalam hal Bank Kustodian yang mengadministrasikan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m, Bank Kustodian wajib bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul karena tindakannya.

Bagian Keempat

Hak Pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif

Pasal 9

Hak pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif meliputi:

- a. hak untuk memperoleh bukti kepemilikan;
- b. hak untuk memperoleh laporan keuangan tahunan secara periodik;
- c. hak untuk memperoleh informasi mengenai nilai aktiva bersih Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- d. hak untuk menjual Unit Penyertaan di Bursa Efek, jika Unit Penyertaan ditawarkan melalui Penawaran Umum dan tercatat di Bursa Efek;
- e. hak untuk mendapatkan distribusi pendapatan dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, jika ada;
- f. hak suara dalam rapat umum pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
- g. hak atas hasil likuidasi.

Bagian Kelima

Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real
Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif

Pasal 10

Rapat umum pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut:

- a. pemberitahuan rapat umum pemegang Unit Penyertaan dilakukan paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum pemanggilan dan pemanggilan dilakukan paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum rapat umum pemegang Unit Penyertaan paling sedikit melalui situs web Manajer Investasi atau Bank Kustodian;
- b. panggilan rapat umum pemegang Unit Penyertaan wajib mencantumkan tempat, waktu penyelenggaraan, prosedur, serta agenda rapat;
- c. sebelum pemberitahuan rencana rapat umum pemegang Unit Penyertaan di situs web dilaksanakan, Manajer Investasi wajib menyampaikan terlebih dahulu agenda rapat tersebut secara jelas dan rinci kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum pemberitahuan;
- d. rapat umum pemegang Unit Penyertaan dinyatakan sah apabila dihadiri oleh pemegang Unit Penyertaan yang mewakili lebih dari $1/2$ (satu per dua) dari seluruh Unit Penyertaan yang beredar;
- e. keputusan dalam rapat umum pemegang Unit Penyertaan dinyatakan sah apabila disetujui oleh pemegang Unit Penyertaan yang mewakili lebih dari $1/2$ (satu per dua) dari Unit Penyertaan yang hadir;
- f. dalam hal rapat umum pemegang Unit Penyertaan pertama gagal diselenggarakan atau gagal mengambil keputusan, diselenggarakan rapat umum pemegang Unit Penyertaan kedua;

- g. panggilan untuk rapat umum pemegang Unit Penyertaan 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;
- h. rapat umum pemegang Unit Penyertaan kedua diselenggarakan paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari dari rapat umum pemegang Unit Penyertaan pertama;
- i. rapat umum pemegang Unit Penyertaan kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang Unit Penyertaan yang mewakili paling sedikit $\frac{1}{3}$ (satu per tiga) dari jumlah seluruh Unit Penyertaan yang beredar;
- j. keputusan dalam rapat umum pemegang Unit Penyertaan kedua dinyatakan sah apabila disetujui oleh pemegang Unit Penyertaan yang mewakili lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) dari Unit Penyertaan yang hadir; dan
- k. dalam hal rapat umum pemegang Unit Penyertaan kedua gagal diselenggarakan atau gagal mengambil keputusan, Manajer Investasi dapat menyelenggarakan rapat umum pemegang Unit Penyertaan ketiga dengan kuorum kehadiran, kuorum pengambilan keputusan, panggilan, dan waktu penyelenggaraan rapat umum pemegang Unit Penyertaan ketiga yang disetujui oleh Otoritas Jasa Keuangan.

BAB III
PEDOMAN PENGELOLAAN DANA INVESTASI REAL ESTAT
BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

Bagian Kesatu

Nama Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi
Kolektif

Pasal 11

- (1) Nama Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menggambarkan:
 - a. kata Dana Investasi Real Estat;
 - b. nama Manajer Investasi; dan
 - c. denominasi mata uang asing yang digunakan, jika menggunakan mata uang selain Rupiah.
- (2) Nama Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang:
 - a. sama dengan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif lainnya;
 - b. mengandung ungkapan mengenai kepastian atau janji atas imbal hasil dan/atau tidak adanya risiko investasi;
 - c. mengandung ungkapan Manajer Investasi memiliki keunggulan tertentu yang belum tentu benar; atau
 - d. tidak konsisten dengan kebijakan investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
- (3) Nama Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dapat mencerminkan aset Real Estat dan/atau Aset yang Berkaitan Dengan Real Estat tertentu dalam hal investasi pada aset Real Estat dan/atau Aset yang Berkaitan Dengan Real Estat tertentu tersebut paling sedikit 70% (tujuh puluh persen) dari nilai aktiva bersih.

Bagian Kedua
Investasi Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak
Investasi Kolektif

Pasal 12

- (1) Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dapat menginvestasikan dananya pada aset Real Estat secara langsung dengan atau tanpa menggunakan *Special Purpose Company* yang dibentuk untuk kepentingan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
- (2) Kepemilikan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif pada *Special Purpose Company* dapat diwakili oleh Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian untuk kepentingan pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
- (3) 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.

Pasal 13

- (1) Portofolio investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif hanya dapat berupa:
 - a. aset Real Estat paling sedikit 80% (delapan puluh persen) dari nilai aktiva bersih; dan
 - b. aset lainnya paling banyak 20% (dua puluh persen) dari nilai aktiva bersih, yaitu:
 1. Aset yang Berkaitan Dengan Real Estat;
 2. Instrumen Pasar Uang; atau
 3. Portofolio Efek berupa:
 - a) Efek yang diterbitkan di dalam negeri; dan/atau

- b) instrumen keuangan lain yang memperoleh penetapan Otoritas Jasa Keuangan sebagai Efek.
- (2) Kas/setara kas dalam Dana Investasi Real Estat wajib ditetapkan paling banyak 20% (dua puluh persen) dari nilai aktiva bersih.
- (3) Investasi pada aset Real Estat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat dilakukan:
 - a. secara langsung melalui pembelian fisik aset Real Estat, dengan ketentuan:
 - 1. aset Real Estat berada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia; dan
 - 2. berupa aset Real Estat yang memenuhi ketentuan:
 - a) telah menghasilkan pendapatan sebelum aset Real Estat dialihkan kepada Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; atau
 - b) aset Real Estat berupa Real Estat dalam proses penyelesaian konstruksi yang menghasilkan pendapatan paling lambat 6 (enam) bulan sejak dialihkan kepada Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; atau
 - b. secara tidak langsung melalui kepemilikan saham perusahaan yang merupakan pemilik, penguasa, dan pengendali atas aset Real Estat, sehingga Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif menjadi pemegang saham pengendali dari perusahaan tersebut.
- (4) Dalam hal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berinvestasi pada aset Real Estat berupa Real Estat dalam proses penyelesaian konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a angka 2 huruf b), Manajer Investasi wajib:

- a. memastikan total nilai investasi paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai aktiva bersih Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - b. memastikan tidak terjadi dilusi pendapatan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang signifikan selama periode konstruksi;
 - c. memastikan tidak terdapat permasalahan konstruksi yang dapat menyebabkan tidak selesainya pembangunan Real Estat;
 - d. memastikan akuisisi Real Estat dalam proses penyelesaian konstruksi dilakukan untuk kepentingan terbaik dari pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
 - e. menyampaikan informasi tambahan dalam prospektus Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berkaitan dengan investasi pada aset Real Estat berupa Real Estat dalam proses penyelesaian konstruksi.
- (5) Dalam hal investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif baik secara langsung dan/atau tidak langsung pada aset Real Estat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan pada Real Estat dengan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak guna usaha, hak kelola, dan hak kepemilikan atas satuan rumah susun, Manajer Investasi wajib memastikan aspek legalitas dari hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak guna usaha, hak kelola, dan hak kepemilikan atas satuan rumah susun yang akan dialihkan menjadi aset Real Estat kepada Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (6) Dalam melakukan pengelolaan investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif Manajer Investasi wajib memastikan bahwa paling sedikit 51% (lima puluh satu persen) pendapatan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif diperoleh dari investasi pada aset Real Estat.

Pasal 14

Aset yang menjadi portofolio Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib memiliki alas hukum yang kuat dan sah.

Pasal 15

- (1) Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dapat melakukan penerbitan Efek bersifat utang atau meminjam dana hanya untuk kepentingan pembelian aset Real Estat yang telah menghasilkan pendapatan.
- (2) Nilai Efek bersifat utang yang dapat diterbitkan atau besaran pinjaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling banyak 45% (empat puluh lima persen) dari nilai aset Real Estat yang akan dibeli.
- (3) Penerbitan Efek bersifat utang atau peminjaman dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk pembelian aset Real Estat pertama kali wajib dimuat dalam prospektus.
- (4) Penerbitan Efek bersifat utang atau peminjaman dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk pembelian aset Real Estat yang kedua dan seterusnya wajib memperoleh persetujuan rapat umum pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

- (5) Persetujuan rapat umum pemegang Unit Penyertaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sah apabila rapat umum pemegang Unit Penyertaan 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.

Pasal 16

Manajer Investasi untuk kepentingan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif 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 Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, dengan ketentuan:

- a. transaksi pembelian wajib dilakukan dalam kondisi *arm's length* dimana transaksi antar para Pihak dilakukan secara independen dan pada harga yang wajar; dan
- b. Manajer Investasi wajib mengungkapkan informasi mengenai pembelian aset Real Estat yang dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung dimana perusahaan pemilik aset merupakan afiliasi Manajer Investasi atau pembelian Efek yang diterbitkan oleh Pihak yang terafiliasi dengan Manajer Investasi dalam prospektus.

Pasal 17

Kekayaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif bukan merupakan bagian kekayaan Manajer Investasi dan Bank Kustodian.

Pasal 18

- (1) Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang:
 - 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.
- (2) Tindakan yang dilarang dilakukan oleh Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dimuat dalam Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

Pasal 19

Manajer Investasi atau Bank Kustodian dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang:

- a. bertindak untuk dan atas namanya sendiri dalam melakukan penjualan dan pembelian aset Real Estat, Aset yang Berkaitan Dengan Real Estat, dan aset Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif lainnya; dan/atau
- b. menghentikan pengelolaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif atau mengalihkan kepada Manajer Investasi atau Bank Kustodian lain sebelum ditunjuk Manajer Investasi atau Bank Kustodian pengganti, jika yang bersangkutan mengundurkan diri.

Pasal 20

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 berupa pengambilalihan:
 1. kepemilikan Real Estat secara langsung termasuk hak yang melekat di atasnya, kepentingan, dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan aset dimaksud; atau
 2. hak atas pengelolaan Real Estat;
- b. pengambilalihan aset Real Estat oleh Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif 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 Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dalam perusahaan yang diambil alih termasuk pengendalian atas distribusi pendapatan kepada Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- c. aset Real Estat yang dimiliki baik secara langsung ataupun secara tidak langsung dilarang dialihkan dari portofolio Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kecuali jika Manajer Investasi dan Bank Kustodian secara bersama-sama telah saling menyetujui pengalihan; dan
- d. aset Real Estat yang dimiliki baik secara langsung ataupun secara tidak langsung yang pendapatannya signifikan terhadap pendapatan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang 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;

2. mendapat persetujuan dalam rapat umum pemegang Unit Penyertaan; dan
3. aset telah mendapat penilaian dari Penilai.

Pasal 21

Aset Real Estat yang dimiliki baik secara langsung ataupun secara tidak langsung dalam kurun waktu kurang dari 2 (dua) tahun dilarang dialihkan dari portofolio Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kecuali:

- a. skema kepemilikannya 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 Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang beredar telah memberikan persetujuannya dalam rapat umum pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

Pasal 22

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 sedikit 90% (sembilan puluh persen) dari laba bersih setelah pajak tanpa memperhitungkan keuntungan yang belum terealisasi.

BAB IV
PEDOMAN KONTRAK DAN PEDOMAN PROSPEKTUS DANA
INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI
KOLEKTIF

Bagian Kesatu
Pedoman Kontrak Investasi Kolektif

Pasal 23

Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib dibuat dalam bentuk akta notariil oleh notaris yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan.

Pasal 24

Manajer Investasi dilarang terafiliasi dengan Bank Kustodian kecuali hubungan afiliasi yang terjadi karena penyertaan modal pemerintah Republik Indonesia.

Pasal 25

Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling sedikit wajib memuat:

- a. nama dan alamat Manajer Investasi;
- b. nama dan alamat Bank Kustodian;
- c. tujuan dan kebijakan investasi;
- d. kebijakan pembentukan dan penggunaan *Special Purpose Company*, jika ada;
- e. alokasi biaya yang menjadi beban Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, jika ada;
- f. kebijakan mengenai pembagian hasil secara berkala kepada pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- g. tindakan yang dilarang dilakukan oleh Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;

- h. kewajiban dan tanggung jawab Manajer Investasi;
- i. kewajiban dan tanggung jawab Bank Kustodian;
- j. hak pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- k. informasi mengenai hak, kewajiban, dan kewenangan Pihak lain yang terkait, serta tata kelola pengelolaan dan pengadministrasian investasi;
- l. tata cara penjualan dan pembelian kembali (pelunasan) Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif bagi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang Unit Penyertaan-nya tidak dicatatkan di Bursa Efek;
- m. nilai aktiva bersih awal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- n. penyampaian laporan keuangan tahunan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- o. ketentuan mengenai tata cara pengunduran diri Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian;
- p. pembubaran dan likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- q. beban biaya atas Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang dibubarkan dan dilikuidasi;
- r. penitipan kolektif di lembaga penyimpanan dan penyelesaian; dan
- s. penitipan kolektif atas Unit Penyertaan bagi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang Unit Penyertaan-nya tidak dicatatkan di Bursa Efek.

Bagian Kedua
Keterbukaan Informasi Dana Investasi Real Estat Berbentuk
Kontrak Investasi Kolektif

Pasal 26

Manajer Investasi dengan itikad baik wajib menyampaikan informasi mengenai pemegang Unit Penyertaan pengendali Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Otoritas Jasa Keuangan.

Pasal 27

Manajer Investasi pengelola Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib membuat situs web sebagai media penyampaian keterbukaan informasi.

Pasal 28

Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menyampaikan prospektus dengan informasi terkini pada saat menawarkan Unit Penyertaan kepada publik.

Pasal 29

Dokumen yang digunakan dalam penawaran Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menjelaskan imbal hasil sewa yang diperoleh dari aset berupa Real Estat dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif pada saat laporan penilaian dibuat.

Pasal 30

Perkiraan kinerja dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif diperbolehkan hanya jika:

- a. asumsi yang mendasari perkiraan dan kalkulasi keuntungan rasional;
- b. ada keterbukaan risiko, termasuk risiko informasi keuangan yang prospektif dan proyeksi imbal hasil yang mungkin tidak tercapai; dan

- c. keterbukaan yang memuat analisis mengenai perbedaan antara perkiraan kinerja dengan kinerja aktual, jika ada.

Pasal 31

Dalam hal terjadi perubahan nilai aset berupa Real Estat dalam Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang sifatnya material, Manajer Investasi wajib:

- a. menyampaikan perubahan tersebut kepada Otoritas Jasa Keuangan; dan
- b. mengumumkan kepada publik melalui paling sedikit 1 (satu) surat kabar berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dan situs web Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif,

yang meliputi besarnya perubahan dan penyebab terjadinya perubahan dimaksud, paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah terjadinya perubahan dimaksud.

Bagian Ketiga

Bentuk dan Isi Prospektus Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif

Paragraf 1

Ketentuan Umum Prospektus Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif

Pasal 32

Prospektus wajib mencakup seluruh informasi atau fakta penting dan relevan mengenai peristiwa, kejadian, serta fakta material yang dapat mempengaruhi harga Efek pada Bursa Efek dan/atau keputusan pemodal, calon pemodal, atau Pihak lain yang berkepentingan atas informasi atau fakta tersebut, yang diketahui atau selayaknya diketahui oleh Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian.

Pasal 33

Prospektus dilarang memuat informasi yang tidak benar tentang fakta material, atau tidak memuat fakta material yang dibutuhkan, agar informasi yang termuat dalam prospektus tersebut tidak memberikan gambaran yang menyesatkan.

Pasal 34

Prospektus wajib dibuat sedemikian rupa sehingga memuat informasi yang lengkap, cukup, objektif, jelas, dan mudah dimengerti.

Pasal 35

Fakta dan pertimbangan yang paling penting wajib dibuat ringkasannya dan diungkapkan pada bagian awal prospektus dan urutan penyampaian fakta pada prospektus ditentukan oleh relevansi fakta tersebut terhadap masalah tertentu, bukan urutan sebagaimana dinyatakan pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini.

Pasal 36

Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menjaga agar penyampaian informasi penting tidak dikaburkan dengan informasi yang kurang penting yang mengakibatkan informasi penting tersebut terlepas dari perhatian pembaca.

Pasal 37

Pengungkapan informasi atau fakta material, penggunaan foto, diagram, dan/atau tabel pada prospektus dilarang memberikan gambaran yang menyesatkan masyarakat.

Pasal 38

Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dapat melakukan penyesuaian atas pengungkapan fakta material tidak terbatas hanya pada fakta material yang

telah diatur dalam ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini dan pengungkapan atas fakta material tersebut harus dilakukan secara jelas dengan penekanan yang sesuai dengan kondisi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, sehingga prospektus tidak menyesatkan.

Pasal 39

Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Profesi Penunjang Pasar Modal, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, bertanggung jawab bahwa semua informasi dalam prospektus tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material, serta diungkapkan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 sampai dengan Pasal 37.

Pasal 40

Prospektus dapat memuat informasi lebih dari satu Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dalam hal Manajer Investasi yang mengelolanya menawarkan Unit Penyertaan yang diterbitkan oleh lebih dari satu Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

Pasal 41

Dalam pemasaran Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, prospektus dengan informasi terkini wajib disediakan untuk pemodal.

Paragraf 2

Isi Prospektus Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak
Investasi Kolektif

Pasal 42

Prospektus Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling sedikit memuat informasi sebagai berikut:

- a. informasi yang wajib disajikan atau diungkapkan pada bagian luar kulit muka prospektus, yang meliputi:
1. nama lengkap Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 2. dasar hukum Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 3. alamat, logo, nomor telepon, dan faksimili Manajer Investasi dan Bank Kustodian;
 4. tanggal efektif;
 5. batas masa penawaran, jika ada;
 6. batas minimal dan/atau maksimal jumlah Unit Penyertaan yang ditawarkan, jika ada;
 7. tanggal akhir penjatahan, jika ada;
 8. tanggal pengembalian uang pemesanan, jika ada;
 9. nama Bursa Efek dan tanggal pencatatan yang direncanakan, jika ada;
 10. penjelasan singkat mengenai kebijakan dasar rencana investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 11. harga penawaran sama dengan nilai aktiva bersih per Unit Penyertaan;
 12. nama lengkap penjamin emisi Efek, jika ada;
 13. nama lengkap Manajer Investasi;
 14. nama lengkap Bank Kustodian;
 15. tempat dan tanggal prospektus diterbitkan;
 16. kolom perhatian dengan menyebutkan:
“SEBELUM ANDA MEMUTUSKAN UNTUK MEMBELI UNIT PENYERTAAN INI ANDA HARUS TERLEBIH DAHULU MEMPELAJARI HALAMAN” (yang menunjuk pada halaman dalam prospektus mengenai kebijakan investasi, faktor risiko, dan Manajer Investasi); dan

17. pernyataan berikut dicetak dalam huruf besar:

“OTORITAS JASA KEUANGAN TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI PROSPEKTUS INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM”;

b. informasi yang wajib disajikan atau diungkapkan pada bagian dalam kulit muka prospektus:

“DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF TIDAK TERMASUK INSTRUMEN INVESTASI YANG DIJAMIN OLEH PEMERINTAH, BANK INDONESIA, ATAU PIHAK INSTITUSI LAINNYA. SEBELUM MEMBELI UNIT PENYERTAAN, INVESTOR HARUS TERLEBIH DAHULU MEMPELAJARI DAN MEMAHAMI PROSPEKTUS DAN DOKUMEN PENAWARAN LAINNYA. ISI DARI PROSPEKTUS DAN DOKUMEN PENAWARAN LAINNYA BUKANLAH SUATU SARAN BAIK DARI SEGI BISNIS, HUKUM, MAUPUN PAJAK”;

c. daftar isi;

d. istilah dan definisi, yang paling sedikit memuat hal sebagai berikut:

1. pengertian Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
2. bentuk hukum Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
3. pengertian Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang sedang ditawarkan, yaitu Kontrak Investasi Kolektif tertutup atau terbuka;
4. pengertian Manajer Investasi;
5. pengertian Bank Kustodian;
6. pengertian *Special Purpose Company*, jika ada;
7. pengertian Penilai;
8. pengertian aset Real Estat;
9. pengertian Aset yang Berkaitan Dengan Real Estat;

10. pengertian Unit Penyertaan sebagai bukti kepemilikan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
11. pengertian, metode penghitungan, dan periode pengumuman nilai aktiva bersih; dan
12. hal lain yang dianggap material untuk dijelaskan;
- e. informasi mengenai Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, yang meliputi:
 1. pendirian Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 2. penawaran Unit Penyertaan;
 3. penjelasan imbal hasil sewa (*rental yield*) yang diperoleh dari aset berupa Real Estat dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan/atau imbal hasil dari Aset yang Berkaitan Dengan Real Estat; dan
 4. pengelola Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, yang mencakup:
 - a) komite investasi; dan
 - b) tim pengelola investasi;
- f. informasi mengenai Manajer Investasi, yang meliputi:
 1. keterangan singkat tentang Manajer Investasi;
 2. pengalaman Manajer Investasi; dan
 3. Pihak yang terafiliasi dengan Manajer Investasi;
- g. informasi mengenai Bank Kustodian, yang meliputi:
 1. keterangan singkat tentang Bank Kustodian;
 2. pengalaman Bank Kustodian; dan
 3. Pihak yang terafiliasi dengan Bank Kustodian;
- h. informasi mengenai *Special Purpose Company*, jika ada, yang meliputi:
 1. keterangan singkat tentang *Special Purpose Company*;
 2. ijin usaha dari Pihak yang berwenang; dan
 3. Pihak yang terafiliasi dengan *Special Purpose Company*;
- i. informasi mengenai Penilai, yang meliputi:
 1. keterangan singkat tentang Penilai;

2. pengalaman Penilai; dan
3. Pihak yang terafiliasi dengan Penilai;
- j. informasi tentang profesi penunjang Pasar Modal lainnya yang berkaitan dengan pembentukan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan penerbitan Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dimaksud;
- k. tujuan dan kebijakan investasi, yang mencakup:
 1. uraian tujuan investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang memuat secara jelas dan spesifik semua detail yang diperlukan calon pemodal dalam membuat keputusan investasi;
 2. uraian kebijakan investasi yang memuat kebijakan umum yang akan diambil oleh Manajer Investasi untuk mencapai tujuan investasi dan uraian ini wajib mencakup kebijakan yang mendasar, termasuk jenis aset Real Estat dan/atau Aset yang Berkaitan Dengan Real Estat; dan
 3. uraian kebijakan mengenai pembagian hasil investasi secara berkala kepada pemodal, jika ada;
- l. metode penilaian aset Real Estat dan Aset yang Berkaitan Dengan Real Estat;
- m. alokasi biaya;
- n. perpajakan;
- o. faktor risiko yang utama;
- p. hak pemegang Unit Penyertaan;
- q. pendapat hukum dari konsultan hukum yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;
- r. pendapat dari Penilai tentang penilaian aset Real Estat;
- s. persyaratan dan tata cara pemesanan atau pembelian Unit Penyertaan, yang meliputi:
 1. tata cara pembelian Unit Penyertaan, jika ada;
 2. tata cara transaksi pembelian Unit Penyertaan di Bursa Efek, jika ada;
 3. batas minimum dan maksimum pembelian Unit Penyertaan;

4. harga pembelian Unit Penyertaan;
 5. syarat pembayaran dan biaya yang menyertainya;
 6. biaya untuk pembelian, jika ada;
 7. pembatalan pemesanan, jika ada;
 8. pengembalian uang pesanan, jika ada;
 9. penyerahan Unit Penyertaan, jika ada; dan
 10. persyaratan atau hal lain, jika ada;
- t. informasi mengenai penyebarluasan prospektus dan formulir pemesanan atau pembelian Unit Penyertaan;
- u. skema transaksi pembelian atau penjualan Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif di Bursa Efek, jika ada;
- v. jenis aktivitas bisnis Real Estat yang menjadi tujuan investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- w. struktur Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- x. perjanjian yang terkait dengan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- y. peraturan perundang-undangan yang terkait Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- z. perkiraan dan proyeksi keuntungan dari aset Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- aa. rapat umum pemegang Unit Penyertaan;
- bb. hal lain yang material untuk diketahui oleh pemodal, jika ada; dan
- cc. pembubaran dan likuidasi, yang mencakup:
1. hal yang menyebabkan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dapat dibubarkan;
 2. proses pembubaran dan likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 3. pembagian hasil likuidasi; dan
 4. hal lain mengenai pembubaran dan likuidasi.

Pasal 43

- (1) Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menerbitkan pembaruan prospektus apabila terdapat perubahan fakta material.
- (2) Pembaruan prospektus dapat berupa sisipan perubahan terhadap prospektus dengan mencantumkan pernyataan, "SISIPAN INI MERUPAKAN PEMBARUAN DAN BAGIAN YANG TIDAK TERPISAHKAN DARI PROSPEKTUS".

BAB V

PENILAIAN ASET DALAM DANA INVESTASI REAL ESTAT
BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

Bagian Kesatu

Penilaian Aset Berupa Real Estat Secara Langsung Dana
Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif

Pasal 44

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 sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun.

Pasal 45

Seluruh penilaian aset berupa Real Estat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 wajib dilakukan oleh Penilai yang ditunjuk oleh Manajer Investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan disetujui Bank Kustodian.

Pasal 46

Penilai yang melakukan penilaian aset Real Estat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 wajib:

- a. bersikap objektif dan independen; dan
- b. tidak terafiliasi dengan:

1. 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;
2. profesi penunjang Pasar Modal yang memberikan jasa pada Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
3. perusahaan Real Estat yang sedang bertransaksi Real Estat dengan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
4. direktur, komisaris, dan semua pegawai Pihak sebagaimana dimaksud pada angka 1, angka 2, dan angka 3; dan
5. Pihak lain yang terkait dengan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

Pasal 47

Penilaian atas aset Real Estat dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 wajib dilaporkan kepada Otoritas Jasa Keuangan serta diumumkan kepada publik paling sedikit dalam 1 (satu) surat kabar yang berperedaran nasional dan situs web Manajer Investasi paling lambat akhir bulan ketiga setelah tahun buku Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berakhir.

Bagian Kedua

Penilaian Aset Berupa Aset Real Estat Secara Tidak Langsung dan Aset Lain dalam Portofolio Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif

Pasal 48

Penilaian aset berupa aset Real Estat secara tidak langsung dan aset lain dalam Portofolio Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib dilakukan oleh Manajer Investasi dengan mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai nilai pasar wajar dari Efek dalam portofolio reksa dana dan wajib diumumkan kepada publik melalui situs web Manajer Investasi paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan.

BAB VI

PERNYATAAN PENDAFTARAN DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM OLEH DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

Pasal 49

- (1) Dalam hal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif melakukan Penawaran Umum atas Unit Penyertaan-nya, Manajer Investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menyampaikan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Otoritas Jasa Keuangan.
- (2) Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif diajukan oleh Manajer Investasi dengan cara sebagai berikut:

- a. menyampaikan Pernyataan Pendaftaran yang disusun dengan menggunakan format Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini; dan
 - b. menyertakan dokumen sebagai berikut:
 - 1. Kontrak Investasi Kolektif yang dibuat dengan akta notariil oleh notaris yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan disertai dengan format digitalnya; dan
 - 2. prospektus Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang diberi meterai dan ditandatangani para Pihak disertai dengan format digitalnya.
- (3) Dalam rangka Pernyataan Pendaftaran Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, Manajer Investasi wajib membuat, menyimpan, dan mengadministrasikan dokumen sebagai berikut:
- a. Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif disertai dengan format digitalnya;
 - b. salinan perjanjian yang berkaitan dengan aset Real Estat;
 - c. dokumen penilaian aset Real Estat baik investasi secara langsung dan/atau tidak langsung;
 - d. perjanjian kerja sama penawaran Unit Penyertaan, jika ada;
 - e. laporan pemeriksaan dari segi hukum dan pendapat hukum yang dibuat oleh konsultan hukum yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan terkait Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan aset Real Estat;
 - f. hasil uji tuntas atas aset Real Estat yang ditandatangani oleh direksi Manajer Investasi;
 - g. perjanjian pengelolaan Real Estat;

- h. perjanjian pendahuluan antara Manajer Investasi dengan Bursa Efek jika Unit Penyertaan dicatatkan di Bursa Efek;
 - i. perjanjian penyimpanan Unit Penyertaan dalam penitipan kolektif antara Manajer Investasi dengan lembaga penyimpanan dan penyelesaian jika Unit Penyertaan dicatatkan di Bursa Efek;
 - j. prospektus yang diberi meterai dan ditandatangani para Pihak disertai dengan format digitalnya;
 - k. salinan perjanjian sewa menyewa yang terkait dengan Real Estat, jika ada;
 - l. dalam hal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif menggunakan *Special Purpose Company*, wajib menyertakan:
 - 1) akta pendirian dan perubahan anggaran dasar *Special Purpose Company*;
 - 2) ijin usaha dari Pihak yang berwenang; dan
 - 3) daftar Pihak yang terafiliasi dengan *Special Purpose Company*; dan
 - m. rencana pemasaran dan operasional Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
- (4) Dalam hal Otoritas Jasa Keuangan telah menyediakan sistem elektronik, Pernyataan Pendaftaran wajib disampaikan melalui sistem elektronik dimaksud.
- (5) Dalam hal Pernyataan Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak memenuhi syarat atau memenuhi syarat, Otoritas Jasa Keuangan memberikan surat pemberitahuan kepada pemohon yang menyatakan bahwa:
- a. Pernyataan Pendaftaran tidak lengkap; atau
 - b. Pernyataan Pendaftaran dinyatakan efektif oleh Otoritas Jasa Keuangan.

Pasal 50

- (1) Dalam memproses Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, Otoritas Jasa Keuangan melakukan penelaahan atas kelengkapan dokumen permohonan.
- (2) Dalam rangka mendukung penelaahan atas Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, Otoritas Jasa Keuangan berwenang:
 - a. meminta Manajer Investasi pengelola Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif untuk melakukan presentasi;
 - b. meminta perubahan dan/atau tambahan informasi berkaitan dengan kelengkapan dokumen Pernyataan Pendaftaran Penawaran Umum Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan/atau
 - c. melakukan pemeriksaan setempat atas aset Real Estat yang akan menjadi aset dasar Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

BAB VII

PELAPORAN DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK
KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

Pasal 51

- (1) Penghitungan nilai aktiva bersih Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf e wajib disampaikan oleh Bank Kustodian kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat pada hari ke-12 (kedua belas) bulan berikutnya.

- (2) Dalam hal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif memiliki portofolio investasi berupa aset Real Estat secara langsung, penghitungan nilai aktiva bersih Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan nilai pasar wajar portofolio investasi berdasarkan hasil penilaian terakhir oleh Penilai.
- (3) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disampaikan secara elektronik kepada Otoritas Jasa Keuangan melalui sistem pelaporan yang disediakan oleh Otoritas Jasa Keuangan.
- (4) Penghitungan nilai aktiva bersih yang dilaporkan oleh Bank Kustodian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib tersedia bagi pemegang Unit Penyertaan dalam bentuk cetak atau dalam bentuk digital.
- (5) Ketentuan mengenai penyampaian laporan secara elektronik kepada Otoritas Jasa Keuangan adalah sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan mengenai penyampaian permohonan perizinan, pendaftaran, pencatatan, persetujuan, dan pelaporan secara elektronik bagi pelaku di bidang pengelolaan investasi.

Pasal 52

- (1) Manajer Investasi bersama dengan Bank Kustodian wajib menyusun laporan keuangan tahunan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dengan berdasarkan prinsip akuntansi yang berlaku umum.
- (2) Manajer Investasi pengelola Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menyampaikan laporan keuangan tahunan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang telah diaudit oleh akuntan yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan paling lambat pada akhir bulan ketiga setelah tanggal laporan keuangan tahunan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

- (3) Tahun buku Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dimulai sejak tanggal 1 Januari dan ditutup pada tanggal 31 Desember.

Pasal 53

- (1) Manajer Investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menyampaikan laporan tahunan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat pada akhir bulan ketiga setelah tanggal laporan keuangan tahunan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berakhir.
- (2) Laporan tahunan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit wajib memuat:
 - a. laporan keuangan yang telah diaudit oleh akuntan yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;
 - b. laporan penilaian aset Real Estat dari Penilai;
 - c. laporan penilaian atas Aset yang Berkaitan Dengan Real Estat, kas/setara kas, dan Instrumen Pasar Uang dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
 - d. tabel kinerja Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

Pasal 54

Dalam hal batas waktu penyampaian kepada Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51, Pasal 52, dan Pasal 53 jatuh pada hari libur, penyampaian dimaksud wajib dilakukan paling lambat pada 1 (satu) hari kerja berikutnya.

BAB VIII
PEMBUBARAN DAN LIKUIDASI DANA INVESTASI REAL
ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

Pasal 55

Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib dibubarkan dalam hal sebagai berikut:

- a. diperintahkan oleh Otoritas Jasa Keuangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal; atau
- b. Manajer Investasi dan Bank Kustodian telah sepakat untuk membubarkan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dengan terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari seluruh pemegang Unit Penyertaan.

Pasal 56

- (1) Dalam hal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dibubarkan karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf a, Manajer Investasi wajib:
 - a. menyampaikan pembubaran, likuidasi, dan rencana pembagian hasil likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada seluruh pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja sejak diperintahkan Otoritas Jasa Keuangan, dan pada hari yang sama memberitahukan secara tertulis kepada Bank Kustodian untuk menghentikan perhitungan nilai aktiva bersih Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;

- 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 Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 180 (seratus delapan puluh) hari sejak diperintahkan pembubaran oleh Otoritas Jasa Keuangan dengan dokumen sebagai berikut:
 - 1. laporan hasil pembubaran, likuidasi, dan pembagian hasil likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dengan dilengkapi pendapat dari konsultan hukum yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;
 - 2. laporan keuangan terkait pembubaran, likuidasi, dan pembagian hasil likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang diaudit oleh akuntan yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan; dan
 - 3. akta pembubaran dan likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dari notaris yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan.
- (2) Jangka waktu penyampaian laporan hasil pembubaran, likuidasi, dan pembagian hasil likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat diperpanjang dengan persetujuan Otoritas Jasa Keuangan.

Pasal 57

- (1) Dalam hal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dibubarkan karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf b, Manajer Investasi wajib:
- a. menyampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak terjadinya kesepakatan pembubaran Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian dengan melampirkan:
 1. kesepakatan pembubaran dan likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif antara Manajer Investasi dan Bank Kustodian;
 2. persetujuan rapat umum pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10;
 3. alasan pembubaran; dan
 4. kondisi keuangan terakhir Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif,dan pada hari yang sama menyampaikan rencana pembubaran, likuidasi, dan pembagian hasil likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada para pemegang Unit Penyertaan serta memberitahukan secara tertulis kepada Bank Kustodian untuk menghentikan perhitungan nilai aktiva bersih Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;

- b. menginstruksikan kepada Bank Kustodian untuk membayarkan hasil likuidasi yang menjadi hak pemegang Unit Penyertaan dengan ketentuan penghitungannya 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 Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 180 (seratus delapan puluh) hari sejak terjadinya kesepakatan pembubaran Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:
 - 1. laporan hasil pembubaran, likuidasi, dan pembagian hasil likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dengan dilengkapi pendapat dari konsultan hukum yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;
 - 2. laporan keuangan terkait pembubaran, likuidasi, dan pembagian hasil likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang diaudit oleh akuntan yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan; dan
 - 3. akta pembubaran dan likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dari notaris yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan.
- (2) Jangka waktu penyampaian laporan hasil pembubaran, likuidasi, dan pembagian hasil likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat diperpanjang dengan persetujuan Otoritas Jasa Keuangan.

Pasal 58

Dalam hal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dibubarkan dan dilikuidasi, beban biaya pembubaran dan likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif termasuk biaya konsultan hukum, akuntan, dan beban lain kepada pihak ketiga menjadi tanggung jawab dan wajib dibayar Manajer Investasi kepada Pihak yang bersangkutan.

BAB IX

KETENTUAN SANKSI

Pasal 59

- (1) Dengan tidak mengurangi ketentuan pidana di bidang Pasar Modal, Otoritas Jasa Keuangan berwenang mengenakan sanksi administratif terhadap setiap pihak yang melakukan pelanggaran ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini, termasuk pihak yang menyebabkan terjadinya pelanggaran tersebut, berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. denda yaitu kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu;
 - c. pembatasan kegiatan usaha;
 - d. pembekuan kegiatan usaha;
 - e. pencabutan izin usaha;
 - f. pembatalan persetujuan; dan/atau
 - g. pembatalan pendaftaran.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, atau huruf g dapat dikenakan dengan atau tanpa didahului pengenaan sanksi administratif berupa peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a.
- (3) Sanksi administratif berupa denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dikenakan secara tersendiri atau secara bersama-sama dengan pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, atau huruf g.

Pasal 60

Selain sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1), Otoritas Jasa Keuangan dapat melakukan tindakan tertentu terhadap setiap pihak yang melakukan pelanggaran ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini.

Pasal 61

Otoritas Jasa Keuangan dapat mengumumkan pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1) dan tindakan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 kepada masyarakat.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 62

Pada saat Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku:

- a. Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: Kep-423/BL/2007 tentang Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Oleh Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif beserta Peraturan Nomor IX.C.15 yang merupakan lampirannya;
 - b. Keputusan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: Kep-424/BL/2007 tentang Pedoman Mengenai Bentuk dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penawaran Umum Oleh Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif beserta Peraturan Nomor IX.C.16 yang merupakan lampirannya;
 - c. Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: Kep-426/BL/2007 tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif beserta Peraturan Nomor IX.M.2 yang merupakan lampirannya;
- dan

- d. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 19/POJK.04/2016 tentang Pedoman Bagi Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang Melakukan Pengelolaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 5867), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 63

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 21 Desember 2017

KETUA DEWAN KOMISIONER
OTORITAS JASA KEUANGAN,

ttd

WIMBOH SANTOSO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 22 Desember 2017

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2017 NOMOR 285

Salinan ini sesuai dengan aslinya
Direktur Hukum 1
Departemen Hukum

ttd

Yuliana

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN
NOMOR 64 /POJK.04/2017
TENTANG
DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

I. UMUM

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.

Sejak diterbitkannya peraturan yang berkaitan dengan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif hingga saat ini, perkembangan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif di Indonesia belum cukup signifikan dan cenderung stagnan. Sehubungan dengan hal tersebut, dalam rangka lebih meningkatkan pertumbuhan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sesuai dengan kebutuhan Pasar Modal, perlu dilakukan penyempurnaan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal yang mengatur mengenai Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif. Selain itu, dalam rangka memudahkan pelaku dalam memahami regulasi terkait Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, maka Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mengkodifikasi atau menggabungkan beberapa peraturan terkait Dana Investasi Real Estat sebelumnya, yaitu Peraturan Nomor X.C.15 tentang Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Oleh Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, Peraturan Nomor IX.C.16 tentang Pedoman Mengenai Bentuk dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penawaran Umum Oleh Dana Investasi Real Estat

Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 19/POJK.04/2016 tentang Pedoman Bagi Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang Melakukan Pengelolaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “pendapatan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang signifikan” yaitu pendapatan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebesar 20% (dua puluh persen) atau lebih dari total keseluruhan pendapatan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Angka 1

Contoh keterangan singkat tentang *Special Purpose Company* antara lain pendirian, maksud dan tujuan, susunan pemegang saham dan kepemilikan saham pada *Special Purpose Company*, serta susunan anggota direksi dan komisaris.

Angka 2

Cukup jelas.

Angka 3

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Cukup jelas.

Huruf k

Cukup jelas.

Huruf l

Cukup jelas.

Huruf m

Contoh alokasi biaya antara lain:

1. biaya yang menjadi beban Manajer Investasi;
2. biaya yang menjadi beban Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
3. biaya yang menjadi beban pemodal; dan
4. biaya yang menjadi beban Manajer Investasi atau Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

Huruf n

Contoh informasi perpajakan antara lain uraian status pajak Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berdasarkan peraturan perpajakan di Indonesia.

Huruf o

Contoh faktor risiko yang utama antara lain:

1. risiko yang berkaitan dengan pembayaran sewa dari Real Estat;
2. risiko yang berkaitan dengan kondisi politik, ekonomi, dan keamanan;
3. risiko likuiditas Unit Penyertaan bagi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif bersifat terbuka;
4. risiko likuiditas bagi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif bersifat tertutup transaksi penjualan Unit Penyertaan oleh pemodal untuk memperoleh uang tunai tergantung pada likuiditas perdagangan Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tersebut di Bursa Efek; dan
5. risiko berkurangnya nilai Unit Penyertaan yang diterima oleh pemodal.

Huruf p

Cukup jelas.

Huruf q

Cukup jelas.

Huruf r

Cukup jelas.

Huruf s

Cukup jelas.

Huruf t

Cukup jelas.

Huruf u

Cukup jelas.

Huruf v

Cukup jelas.

Huruf w

Cukup jelas.

Huruf x

Cukup jelas.

Huruf y

Cukup jelas.

Huruf z

Cukup jelas.

Huruf aa

Cukup jelas.

Huruf bb

Cukup jelas.

Huruf cc

Cukup jelas.

Pasal 43

Contoh perubahan fakta material antara lain perubahan laporan keuangan, pergantian anggota direksi Manajer Investasi, perubahan biaya, dan perubahan alamat Manajer Investasi.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “tabel kinerja Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif” antara lain total nilai aktiva bersih pada setiap akhir tahun dan nilai aktiva bersih per Unit Penyertaan pada setiap akhir tahun.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.



OTORITAS JASA KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

LAMPIRAN
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN
NOMOR 64 /POJK.04/2017
TENTANG
DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK
KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

PERNYATAAN PENDAFTARAN DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM
DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

(Tempat), (tanggal)/(bulan)/(tahun)

Nomor : ...
Lampiran : ...
Perihal : Pernyataan Pendaftaran Dalam
Rangka Penawaran Umum Dana
Investasi Real Estat Berbentuk
Kontrak Investasi Kolektif ... (nama)

Kepada
Yth. Kepala Eksekutif
Pengawas Pasar Modal
di Jakarta

Bersama ini kami mengajukan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka
Penawaran Umum Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi
Kolektif ... (nama), sejumlah ... dengan nilai sejumlah Rp ...

- I. Manajer Investasi
- 1. Nama :
 - 2. Alamat :

- 3. Nomor dan tanggal akta
 pendirian berikut perubahan
 anggaran dasar :
- 4. Nomor dan tanggal
 persetujuan Menteri Hukum dan
 Hak Asasi Manusia :
- 5. Nomor dan tanggal
 pengumuman dalam Berita
 Negara Republik Indonesia :
- 6. Nomor dan tanggal izin usaha
 dari Otoritas Jasa Keuangan :
- 7. Nomor Pokok Wajib Pajak
 perusahaan :
- 8. Anggota direksi dan
 dewan komisaris :

No	Nama	Kewarganegaraan	Alamat
a.			
b.			
c.			
d.			
e.			

II. Bank Kustodian

- 1. Nama :
- 2. Alamat :
- 3. Nomor dan tanggal akta
 pendirian berikut perubahan
 anggaran dasar :
- 4. Nomor dan tanggal
 persetujuan Menteri Hukum dan
 Hak Asasi Manusia :
- 5. Nomor dan tanggal
 pengumuman dalam Berita
 Negara Republik Indonesia :
- 6. Nomor dan tanggal persetujuan
 dari Otoritas Jasa Keuangan :

7. Nomor Pokok Wajib Pajak perusahaan :
8. Anggota direksi dan dewan komisaris :

No	Nama	Kewarganegaraan	Alamat
a.			
b.			
c.			
d.			
e.			

III. Akuntan

1. Nama :
2. Alamat :
3. Nomor Pokok Wajib Pajak :
4. Nomor dan tanggal pendaftaran dari Otoritas Jasa Keuangan :

IV. Konsultan Hukum

1. Nama :
2. Alamat :
3. Nomor Pokok Wajib Pajak :
4. Nomor dan tanggal pendaftaran dari Otoritas Jasa Keuangan :

V. Penilai

1. Nama :
2. Alamat :
3. Nomor Pokok Wajib Pajak :
4. Nomor dan tanggal pendaftaran dari Otoritas Jasa Keuangan :

VI. Jumlah halaman Pernyataan Pendaftaran ini adalah ... halaman.

VII. Daftar dokumen yang dilampirkan:

1. Kontrak Investasi Kolektif yang dibuat dengan akta notariil oleh notaris yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan disertai dengan format digitalnya; dan
2. Prospektus Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (diberi meterai dan ditandatangani para pihak disertai dengan format digitalnya).

PERNYATAAN ATAU KETERANGAN YANG DIMUAT DALAM PERNYATAAN PENDAFTARAN ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG TIDAK DIMUAT DALAM PERNYATAAN PENDAFTARAN YANG DIPERLUKAN AGAR PERNYATAAN PENDAFTARAN TIDAK MENYESATKAN.

MANAJER INVESTASI,

Meterai

.....

Nama lengkap

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 21 Desember 2017

KETUA DEWAN KOMISIONER
OTORITAS JASA KEUANGAN,

ttd

WIMBOH SANTOSO

Salinan ini sesuai dengan aslinya
Direktur Hukum 1
Departemen Hukum

ttd

Yuliana