



PUBLIC EXPOSE INSIDENTIL

PT BAKRIELAND DEVELOPMENT TBK

The Bridge Function Room - Hotel Aston Rasuna
22 Juni 2018



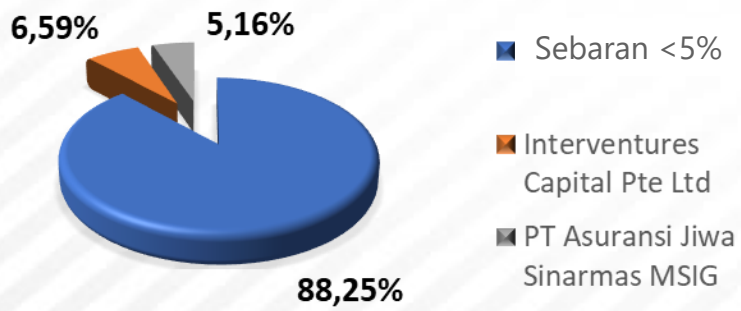
- **Profil Bakrieland**

- **Penjelasan Rencana Reverse Stock & Restrukturisasi Utang Perseroan**

- **Rencana & Proyeksi Perseroan**



Sekilas Bakrieland



- PT Bakrieland Development Tbk adalah perusahaan dalam kelompok Bakrie yang bergerak di bidang pengembangan properti dan usaha terkaitnya
- Berbagai macam produk antara lain *superblock*, apartemen, *landed residential*, perkantoran, retail / komersial, hotel & resort, fasilitas olahraga, *theme park*, *building management* dan usaha jasa boga.
- Berfokus ke depan pada proyek-proyek yang memiliki karakteristik *quick yield and high return*, serta meningkatkan kinerja produk-produk yang berbasis *recurring income*.
- Proyek tersebar pada lokasi-lokasi strategis di Jakarta, Jawa Barat, Yogyakarta, Lampung, Jawa Timur.
- Pengembangan baru berskala besar berfokus di area Jawa Barat, Jawa Timur dan Lampung.
- Diperdagangkan di Indonesia Stock Exchange (Code : ELTY)
- Sebanyak 88,25 % adalah sebaran kepemilikan di bawah 5%

Sources: shares registrar as of 30 April 2018



Struktur Group Bakrieland

PT Bakrieland Development Tbk

47,2%

PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk

Property & Entertainment

- Bogor Nirwana Residence
- Jungleland Adventure Themepark, Sentul
- The Jungle Waterpark, Bogor
- Junglefest, Bogor
- Aston Bogor Hotel & Resort

99.6 %

PT Bakrie Swasakti Utama

City Property & Township

- Rasuna Epicentrum, Jakarta
- Sentra Timur, Jakarta (*partnership Perumnas*)
- Kahuripan Nirwana Sidoarjo, Jawa Timur
- Hotel & townhouse Awana, Yogyakarta
- Apartemen & hotel Hadiningrat Terrace, Yogyakarta
- Apartemen Tamansari Prospero, Sidoarjo (*partnership Wika*)

99,8 %

PT Krakatau Lampung Tourism Development

Hotel & Resort

- Krakatoa Nirwana Resort Area, Lampung
- Grand Elty Krakatoa, Lampung

99.9 %

PT Bakrie Nirwana Realty

Township

- Nirwana Hills, Bogor (*Fase berikutnya dari Bogor Nirwana Residence*)

*kepemilikan per 31 Dec 2017



Rencana Strategis Perseroan

- Pengembangan baru dengan fokus pada area Jawa Barat, Jawa Timur, dan Lampung
- Pengembangan yang mengutamakan permodalan baru yang lebih berkelanjutan atau partnership
- Rencana re-development eksisting asset guna mengoptimalkan *asset value* dan *return*
- Memperkuat struktur permodalan melalui restrukturisasi *existing debt*





Restrukturisasi Utang Obligasi Global (ELB)

Perseroan telah menyelesaikan salah satu restrukturisasi utang yaitu

Utang ELB dengan total US\$ 289 Juta

- Penyelesaian melalui penyerahan $\pm 38\%$ saham PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk (entitas anak), serta penerbitan $\pm 2,5$ milyar lembar waran Perseroan
- Dengan selesainya restrukturisasi ELB total utang mengandung bunga Perseroan turun sebesar 68% yaitu dari Rp 5,76 Triliun menjadi Rp 1,84 Triliun
- Selesainya restrukturisasi ELB membuat struktur permodalan dan solvabilitas Perseroan menjadi lebih baik yang ditunjukkan dengan rasio Debt/EBITDA yang turun dari 44.9x menjadi 14.4x , serta dapat mendukung rencana ekspansi Perseroan



Agenda

- **Profil Bakrieland**

- **Penjelasan Rencana Reverse Stock & Restrukturisasi Utang Perseroan**

- **Rencana & Proyeksi Perseroan**

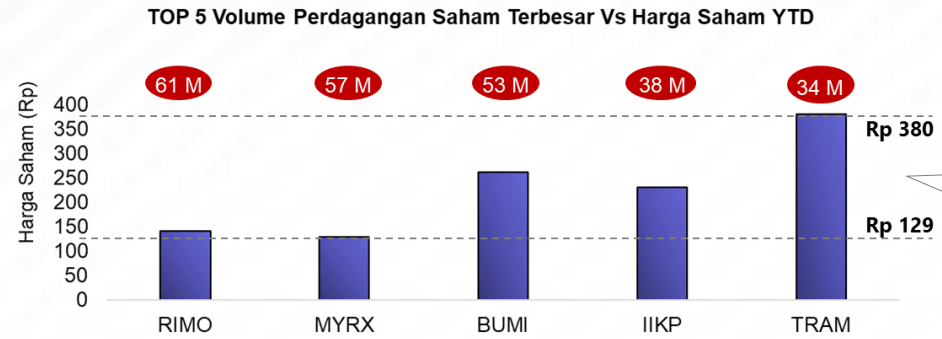




Reverse Stock Split...

Latar Belakang :

- 1 Mengembalikan harga saham Perseroan ke *optimal trading range*



YTD 2018, harga saham emiten dengan volume terbesar berada pada range Rp 129-380 / lembar

Sources : RTI Business, *harga saham penutupan Jumat 8 Juni 2018

- 2 Upaya restrukturisasi utang Perseroan dengan opsi konversi saham

Rencana :

- 1 Reverse Stock terhadap seluruh saham Perseroan dengan rasio 10:1

Saham	Nilai nominal / lembar		Jumlah lembar saham ditempatkan & disetor	
	Sebelum	Sesudah	Sebelum	Sesudah
Seri A	Rp 500	Rp 5,000	1,400,000,000	140,000,000
Seri B	Rp 100	Rp 1,000	42,121,913,019	4,212,191,301
TOTAL			43,521,913,019	4,352,191,301

- 2 Setelah Reverse Stock, saham *odd lot* akan dibeli oleh pembeli siaga



...Rencana Restrukturisasi Utang Perseroan

- Perseroan saat ini tengah dalam proses negosiasi restrukturisasi utang dengan cara konversi menjadi saham
- Utang tersebut adalah utang Perseroan dengan salah satu kreditor, yaitu PT Geo Link Indonesia (perusahaan manajemen investasi & *Private Equity*) dengan nilai pagu pinjaman sebesar Rp 500 Milyar, dimana akan digunakan tidak hanya untuk modal kerja tetapi dapat juga digunakan sebagai pembayaran kewajiban
- Dalam proses restrukturisasi, PT Geo Link Indonesia meminta agar harga saham Perseroan lebih wajar. Rencana Reverse Stock menjadi opsi Perseroan untuk merealisasikan hal tersebut





Dampak Reverse Stock & Restrukturisasi Utang Perseroan

<i>Dalam Milyar Rupiah</i>	FY 2017	
	Sebelum Corp. Action	Setelah Corp. Action
Total Aset	14.083	14.083
Kas & Setara Kas	68	68
Piutang usaha	777	777
Persediaan	1.519	1.519
Uang muka pembelian tanah & tanah yang belum dikembangkan	3.951	3.951
Aset tetap & properti investasi	3.431	3.431
Aset lain-lain	4.337	4.337
Total Liabilitas	7.919	7.819
Utang usaha	265	265
Utang Bank & Obligasi	5.761	5.761
Liabilitas lain-lain	1.893	1.793
Ekuitas	5.728	5.828
Modal Saham & Tambahan Modal	7.667	7.767
Saldo Laba & Ekuitas lainnya	(1,939)	(1,939)
Minoritas	436	436

Proforma Posisi Keuangan Perseroan

- Rencana Reverse Stock saja tidak akan merubah nilai modal saham secara signifikan (perubahan hanya terjadi akibat penambahan saham *odd share*)
- Rencana restrukturisasi utang akan mengurangi nilai liabilitas lain-lain dan meningkatkan nilai modal saham & tambahan modal masing-masing sebesar Rp 100 M





Dampak Reverse Stock & Restrukturisasi Utang Perseroan

Proforma Struktur Pemegang Saham Perseroan

Pemegang Saham	Sebelum Corp. Action			Setelah Corp. Action		
	Lembar	%	Nominal (Rp)	Lembar	%	Nominal (Rp)
Pemegang saham eksisting	43,521,913,019	100%	4,912,191,301,900	4,352,191,344	TBC	4,912,191,344,000
PT Geo Link Indonesia (Kreditur)	-	0%	-	TBC	TBC	100,000,000,000
TOTAL	43,521,913,019	100%	4,912,191,301,900	TBC	100%	5,012,191,344,000

- *Jumlah lembar saham PT Geo Link Indonesia akibat rencana konversi utang belum dapat ditentukan karena belum adanya kesepakatan harga pelaksanaan*
- *Jumlah dilusi pemegang saham eksisting akibat seluruh aksi korporasi belum dapat ditentukan sampai disepakatinya harga pelaksanaan terkait konversi utang PT Geo Link Indonesia*



Agenda

- **Profil Bakrieland**
- **Penjelasan Rencana Reverse Stock & Restrukturisasi Utang Perseroan**
- **Rencana & Proyeksi Perseroan**





Strategi Pengembangan

- **Fokus Kepada Proyek yang Low Risk, Quick Yield & High Return →**
housing / township
- **Fokus di Area Jawa Barat, Jawa Timur, dan Lampung →**
Utilisasi existing land bank, kekuatan branding & local market expertise
- **Revitalisasi Asset →**
Bakrie Tower 2 (redevelopment Wisma Bakrie 1)

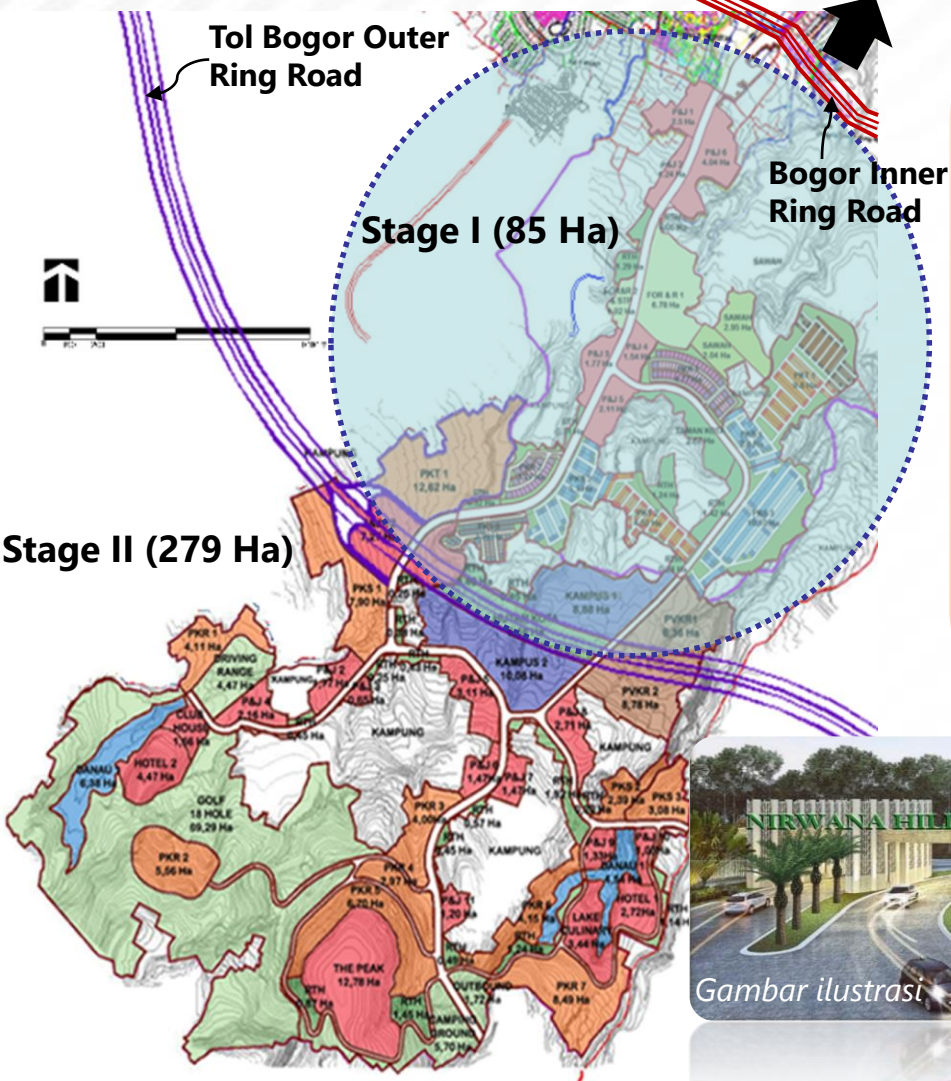




Proyek Akan Datang : Quick Yield & High Return

Nirwana Hills Tahap I, Bogor

Bogor Nirwana Residence

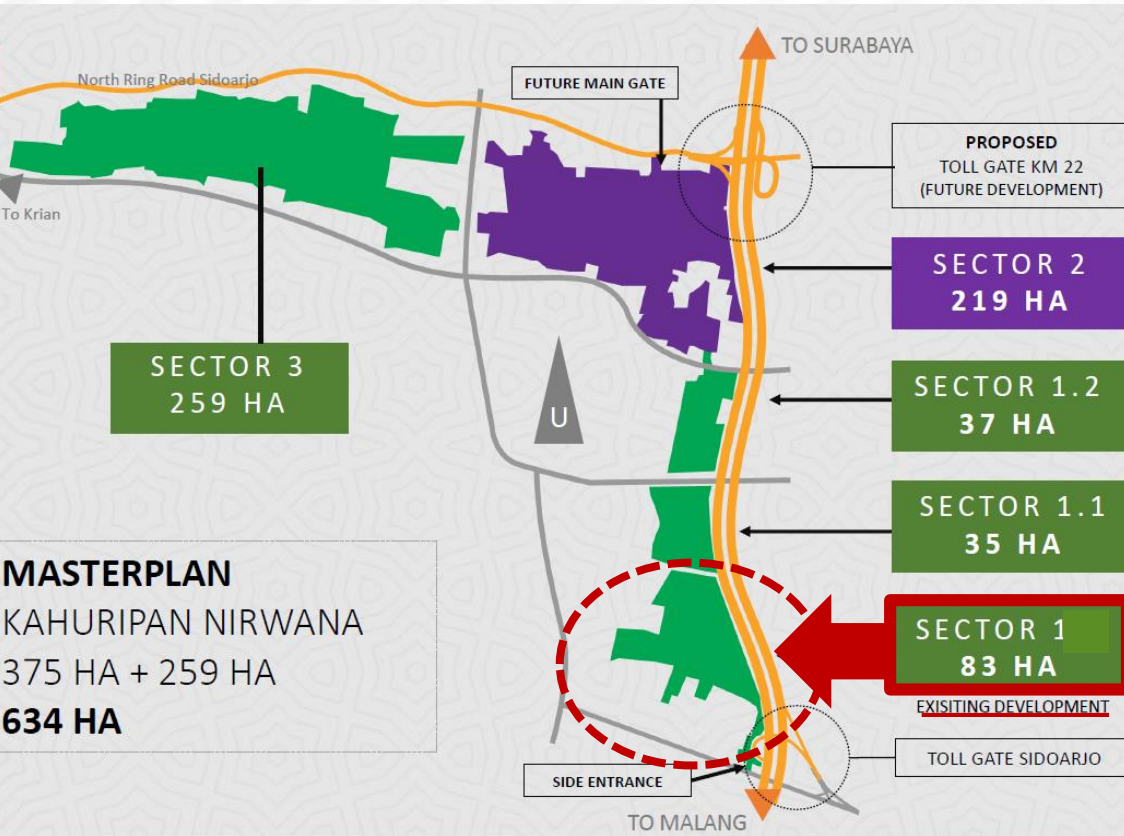


- Proyek township dengan total luas 364 Ha, yang merupakan pengembangan lanjutan dari proyek township eksisting Bogor Nirwana Residence.
- Pengembangan dilakukan bertahap, dengan fokus pertama pada area *stage I* seluas ± 85 Ha, yang akan mengembangkan :
 - ±1,000 unit rumah segmen menengah & menengah atas
 - Area komersial (food plaza, modern market, kawasan pertokoan, hypermarket, mall)
 - Birdpark, club house, dan area terbuka hijau
- Proyeksi total revenue proyek Rp 2,8 T (selama 5 tahun)





Kahuripan Nirwana Sidoarjo



MASTERPLAN
KAHURIPAN NIRWANA
 375 HA + 259 HA
634 HA

- Existing Development (83 Ha):**
- ±500 units Mid – Mid up housing
 - Commercial area
 - Food Plaza
 - Tamansari Prospero (partnership with Wika Gedung), *on going development*
 - Aston City Hotel & Ballroom, *on going development*

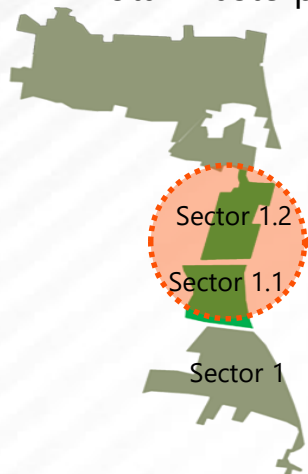


Proyek Akan Datang : Quick Yield & High Return

Kahuripan Nirwana Sector 1.1 & 1.2

Kahuripan Nirwana

Total Masterplan 634 Ha



Sector 1.2

Sector 1.1

Sector 1

- Residential
- Komersial
- Green area
- Fasilitas



- Pengembangan lanjutan township Kahuripan Nirwana Sidoarjo dengan total area 72 Ha.
- Tetap berfokus pada pengembangan rumah dengan segmen menengah - atas yang dilengkapi area komersial pendukung
- Proyeksi total revenue proyek Rp 4,6 T (selama 7 tahun)



Gambar ilustrasi



NEW

Launched in
April 2018





- Proyek perkantoran yang merupakan *redevelopment* dari Wisma Bakrie 1
- Bakrie Tower 2 akan dikembangkan menjadi Grade "B" office tower, green office concept, pusat business incubator dan terhubung dengan akses LRT& Busway.
- Memiliki 29 lantai dengan total floor area 32,000 sqm
- Proyeksi revenue Rp 1T (asumsi dalam 10 tahun pertama)





Proyeksi Keuangan

Dengan pengembangan proyek Nirwana Hills, Kahuripan Nirwana Sidoarjo, serta Bakrie Tower 2 maka proyeksi total pendapatan Perseroan diharapkan menjadi sekitar Rp 3 Triliun di tahun ke-5 dengan proyeksi Earnings Per Share Rp 100/lembar dan rasio Debt/EBITDA 4 X

(1) Proyeksi number of shares sudah memperhitungkan asumsi hasil stock reverse dengan rasio 10:1





Sesi Tanya Jawab





Terima kasih

