

# LAPORAN MDNA

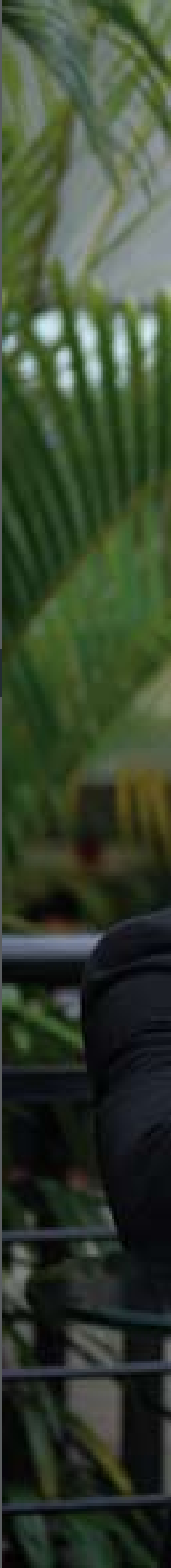
MDNA REPORT

# MEMBANGUN PERTUMBUHAN MASA DEPAN

## BUILDING OUR FUTURE GROWTH

Langkah strategis Bakrieland tahun ini memberikan landasan kokoh bagi pencapaian pertumbuhan lebih tinggi di masa depan.

Bakrieland's strategic initiatives this year provide a solid foundation for accomplishing higher growth in the future.





# LAPORAN MD&A

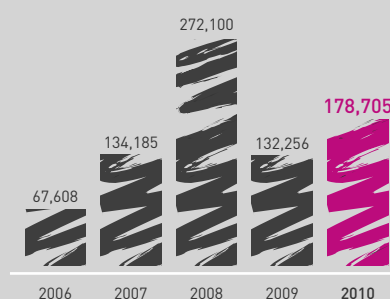
## MD&A REPORT

# DISKUSI & ANALISA MANAJEMEN

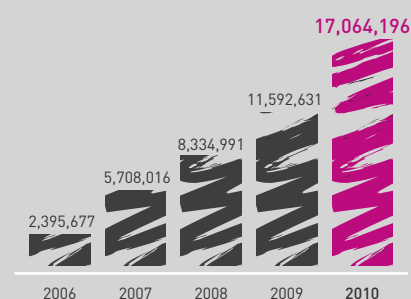
Management Discussion & Analysis

Bakrieland's net revenue increased 29.1% to Rp 1,367.6 billion in 2010. City Property remained the main contributor, generating 35.1% of Bakrieland's total revenue.

**Laba Bersih | Net Profit**  
dalam juta Rupiah | in million Rupiah



**Jumlah Aset | Total Assets**  
dalam juta Rupiah | in million Rupiah



## Tinjauan Ekonomi Makro

Tahun 2010 kondisi ekonomi global secara umum menunjukkan perbaikan. Hal ini mendukung pertumbuhan perekonomian Indonesia di tahun tersebut. Pertumbuhan PDB Indonesia tercatat sebesar 6.1%, jauh mengalami peningkatan dibandingkan dengan 4.5% di tahun 2009. Sementara itu ekspansi perekonomian domestik telah membuat inflasi merangkak naik menjadi 7,0% di tahun 2010 dibandingkan dengan 2.8% di tahun 2009, Kendati demikian, melimpahnya likuiditas di dalam negeri membuat Bank Indonesia mempertahankan suku bunga acuannya di 6.5%, yang mendukung terjaganya suku bunga pinjaman pada tingkat yang relatif rendah. Sepanjang tahun 2010, KPR berkisar di antara 9 -13%, suatu angka yang sangat kondusif untuk mendukung permintaan terhadap produk-produk properti.

## Macroeconomic Review

The global economic condition in 2010 has generally embarked on a positive track. This has contributed significantly to Indonesia's economic growth for that particular year. The country's GDP growth registered at 6.1%, a substantial improvement compared to 4.5% in 2009. Domestic economic expansion on the other hand has gradually driven inflation upwards to 7.0% in 2010 in comparison to 2.8% in 2009. Nevertheless, affluent liquidity in the country has enabled Bank Indonesia to maintain its benchmark interest rate at 6.5% which in turn kept credit interest rates at a relatively low level. Throughout 2010, mortgage rates ranged between 9 to 13% which created an auspicious climate for greater demand towards property products.

**Pendapatan bersih Bakrieland tumbuh sebesar 29,1% menjadi Rp 1.367,6 miliar di tahun 2010. City Property tetap menjadi kontributor utama, menghasilkan 35,1% dari total pendapatan Bakrieland.**

Tidak hanya stabilitas dalam hal suku bunga, nilai tukar juga berada dalam kisaran yang relatif stabil yaitu di kisaran Rp 8.900-9.000. Hal ini turut menciptakan iklim bisnis yang baik, yang pada gilirannya membuat kinerja perusahaan mengalami perbaikan di tahun tersebut.

Di bulan Februari 2011, Bank Indonesia (BI) meningkatkan suku bunga acuannya menjadi 6.75%. Pengamat ekonomi secara umum menyatakan bahwa suku bunga BI tidak akan meningkat secara signifikan di tahun ini, sehingga lingkungan yang kondusif bagi pertumbuhan sektor properti diproyeksikan akan tetap terjaga.

#### **Faktor Eksternal yang Mempengaruhi Kinerja Perusahaan**

Kinerja dan kondisi keuangan Perusahaan sangat dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik internal, seperti strategi dan perencanaan bisnis serta rencana kerja, maupun eksternal. Faktor eksternal yang mempengaruhi kinerja perusahaan adalah:

Apart from interest rates, exchange rates have also remained at a relatively stable level ranged between Rp 8,900 and Rp 9,000. This has in part led to a buoyant business climate which ultimately bolstered company performance in the same year.

In February 2011, Bank Indonesia (BI) has raised its reference interest rate to 6.75%. Economists have mainly contended that BI interest rate will not experience any significant increase this year which bodes well for the property sector by maintaining a favorable climate for growth.

#### **External Factors Affecting Company Performance**

Company performance and its financial condition is significantly affected by internal factors such as business strategy and planning and work plan as well as external factors. Among the external factors that impinge on company performance are:



### **Perubahan Kebutuhan**

Tingginya tingkat kemacetan di pusat kota, meluasnya daerah-daerah yang terkena banjir, mahalnya biaya transportasi, perubahan gaya hidup serta alasan keamanan membuat kebutuhan akan tempat tinggal mengalami sedikit pergeseran dari sebelumnya *landed residential* menjadi hunian vertikal/apartemen. Hal ini membuat prospek pengembangan hunian vertikal cukup menarik di masa datang.

### **Kondisi Demografi Pasar**

Struktur penduduk Indonesia yang lebih banyak berada di usia muda membuat permintaan akan tingkat hunian tetap besar. Selain itu menjadi ciri khas rakyat Indonesia untuk memilih tempat hunian baik perumahan maupun apartemen yang telah memiliki komunitas yang berkembang. Hal ini tentunya dipengaruhi oleh latar belakang sosial-budaya masyarakat Indonesia. Dalam menyusun perencanaan strategisnya, manajemen senantiasa memperhitungkan kondisi demografi ini agar dapat menentukan segmen pasar dan lokasi yang tepat dari hunian yang hendak dikembangkan.

### **Perubahan pada Kompetitor**

Banyaknya perusahaan properti di Indonesia membuat persaingan antar perusahaan menjadi semakin ketat. Untuk itu, perusahaan selalu mengamati aktivitas yang dilakukan oleh para pesaing utamanya dengan cara mempelajari dan menganalisa langkah-langkah yang dilakukan oleh para pesaingnya. Berdasarkan pemahaman tentang hal ini, Perusahaan akan menyusun strategi sehingga pangsa pasar tidak mengalami perubahan yang berarti.

### **Kenaikan Harga Sektor Properti dan Real Estat**

Kenaikan harga properti dan real estat merupakan hal yang tidak bisa dihindari mengingat adanya korelasi yang erat antara harga dan tingkat inflasi suatu negara. Namun demikian, mengingat tempat hunian merupakan kebutuhan utama bagi setiap keluarga maka kenaikan harga yang masih dalam batas yang wajar atau sekitar 10% hingga 15% setiap tahunnya terlihat tidak berdampak negatif terhadap pendapatan Perusahaan.

### **Shift in Buying Needs**

Severe urban traffic congestion, widespread areas of flooding, high cost of transportation, changing lifestyles, and safety concerns are among the underlying reasons for shifting housing needs from the previous preference for landed residential to an inclination towards vertical housing/apartment. The development of vertical housing therefore promises tremendous future growth prospects.

### **Market Demography**

Indonesia's population structure which predominantly consists of the younger generation creates a steady demand for housing. Furthermore, one of the characteristics of potential buyers in Indonesia is their preference for residential estates or apartment blocks with an already thriving community. This is indeed influenced by the socio-cultural background of the people of Indonesia. In formulating its strategic plan, management must always take into account the local demographic condition in order to accurately determine its market segments and locations for the planned development of residential areas.

### **Shift in Competitors**

The considerable number of property companies in Indonesia has led to increasingly fierce competition. In response to this, the company keeps track of its key competitors by observing and analyzing their moves and strategies. Equipped with such competitive intelligence, the Company shall devise appropriate strategies to maintain its market share.

### **Price Increases in the Property and Real Estate Sectors**

An upward movement in property and real estate prices is indeed inexorable considering the close correlation between price and inflation rates of a country. Nevertheless, as housing remains to be a fundamental need for every family, price increase kept within normal limits or range between 10% and 15% each year will not have an adverse affect on the Company earnings.

### **Pengaruh Produk Baru**

Persaingan yang ketat di industri properti di Indonesia membuat Perusahaan untuk tetap aktif meluncurkan produk baru yang unik dan inovatif. Peluncuran produk baru ini disamping dapat meningkatkan penjualan Perusahaan, juga dapat meningkatkan *brand awareness* terhadap produk-produk perusahaan yang lain. Tanpa produk baru, Perusahaan akan kalah bersaing dari perusahaan properti lainnya.

### **Perubahan Perpajakan**

Setelah sekian lama menggunakan perhitungan pajak yang bersumber dari Laba sebelum pajak (*earnings before tax*), mulai tahun 2009 perusahaan pengembang properti kembali diwajibkan menggunakan perhitungan pajak yang bersifat final sebesar 5 persen yang mengacu pada penjualan perusahaan. Bagi perusahaan pengembang properti yang efisien, perhitungan pajak final ini akan lebih menguntungkan dilihat dari jumlah pajak yang harus dibayarkan bila dibandingkan dengan cara sebelumnya.

### **Perubahan Peraturan**

Tidak ada peraturan baru di bidang properti yang dikeluarkan oleh pemerintah. Usulan dari Asosiasi perusahaan real estat di Indonesia (REI) mengenai peningkatan hak pakai atas asset properti di Indonesia oleh warga negara asing langsung 70 tahun dimuka dari hanya 25 tahun dimuka saat ini masih dalam kajian. Jika pemerintah menyetujui usulan ini, maka industri properti di Indonesia akan memiliki daya saing yang tinggi seperti halnya di negara tetangga.

### **Prospek Industri**

Perekonomian Indonesia diproyeksikan akan tetap membaik di tahun 2011 kendati suku bunga BI kemungkinan akan mengalami sedikit kenaikan. Persaingan antar bank yang semakin ketat, terlebih dengan adanya kewajiban bagi bank untuk mengumumkan suku bunga dasar diyakini akan membuat suku bunga pinjaman bertahan pada tingkat yang ada sekarang ini. Hal ini akan memicu permintaan terhadap sektor properti di tahun 2011.

### **Impact of New Products**

Intense competition in Indonesia's property industry has compelled companies to vigorously launch new unique and innovative products. In addition to boosting company sales, new product releases can also build brand awareness on other company products. Without the introduction of new products, the Company shall not be able to effectively compete with other property companies.

### **Change in Taxation**

Following years of tax calculation based on earnings before tax, beginning 2009 property developers must revert to the obligation of imposing a 5% final tax on company sales. For efficient property companies, this final tax calculation method will be more advantageous with respect to the amount of payable tax compared to the previous method.

### **Changes in Legislation**

The government has not issued any new property regulation. The Indonesian Real Estate Association (REI) has proposed that foreigners be allowed the right to use property in Indonesia for a 70-year duration instead of only the current 25 years. This proposal is currently under review and if the government approves, Indonesia's property industry will gain superior competitive advantage similar to the situation in neighboring countries.

### **Industry Prospect**

Indonesia's economy is projected to remain buoyant in 2011 despite the likelihood of a slight increase in BI interest rate. Increasingly tight competition among banks, particularly as banks have the obligation to declare their basic interest rates will allow loan interest rates to remain at the current level. This will ultimately stir up demand for the property sector in 2011.



### **Apartemen**

Membaiknya perekonomian di Indonesia tidak hanya menarik minat para pengembang lokal, melainkan juga pengembang asing. Tahun ini, para pengembang asing semakin gencar melirik pasar Indonesia mengingat potensinya yang besar. Sejumlah pengembang dari negara Asia seperti Singapura, Korea, Hong Kong dan Jepang mulai melakukan analisis dan peninjauan bisnis untuk mengembangkan proyek baru, baik secara sendiri maupun melalui kerja sama dengan para pengembang lokal.

Secara kumulatif pasokan apartemen di kawasan CBD hanya tumbuh sebesar 1% di tahun 2010. Hal ini disebabkan pembangunan apartemen mulai menyebar, tidak hanya di kawasan CBD, melainkan juga kawasan di luar CBD, bahkan di luar Jakarta, seperti Bekasi dan Tangerang.

Tingkat hunian apartemen di kawasan CBD tercatat mengalami kenaikan menjadi 91,3%, naik 7,7% dibanding tahun 2009. Tren kenaikan tingkat hunian diprediksi akan tetap terjadi sejalan dengan pasokan unit baru pada tahun 2011, walaupun pasokan ini tidak signifikan.

Namun tingkat hunian diproyeksikan akan turun ke posisi 87,4% di tahun 2012, ketika lebih dari 3.000 unit apartemen baru akan masuk ke pasar CBD. Jumlah yang besar ini akan meningkatkan total kumulatif pasokan sebesar 11,7%. Pada tahun 2013, diprediksi pasokan baru yang akan masuk pasar hanya 437 unit. Apabila kondisi ini tetap hingga akhir tahun 2013, tingkat hunian apartemen di CBD diprediksi akan mencapai posisi 92,5%.

Namun prediksi tingkat hunian dapat mengalami perubahan ke arah positif, apabila peraturan mengenai kepemilikan properti oleh warga asing terwujud. Draft peraturan ini memungkinkan warga asing untuk memiliki properti di Indonesia, terutama untuk apartemen kelas atas. Apabila peraturan ini diterapkan, tingkat hunian apartemen di CBD akan bergerak naik dari tahun ke tahun. (sumber: Colliers International Indonesia, Februari 2011).

### **Apartments**

A recovering economy in Indonesia not only appeals to local developers, but has also drawn the attention of foreign players. This year foreign developers have paid even greater interest to Indonesia given the country's enormous potential. A number of developers from Asian countries such as Singapore, Korea, Hong Kong and Japan have begun to look into the possibility of developing new projects, either on their own or through cooperation with local developers.

The cumulative apartment supply at the CBD area has grown at a mere 1% in 2010. This is due to more dispersed development of apartment buildings which now not only concentrates at the CBD area but has expanded to other locations even at the outskirts of Jakarta such as Bekasi and Tangerang.

Apartment occupancy rate at CBD reached 91.3% which saw a 7.7% increase compared to 2009. This rising trend in tenancy rate is expected to continue in keeping with the supply of new units in 2011 although it will be less significant.

The occupancy rate is projected to decline to 87.4% in 2012, when more than 3,000 new apartment units will make their entry into the CBD market. This substantial figure will lead to an 11.7% surge in total cumulative supply. In 2013 however, the supply of new units available to the market shall only reach 437 units. Should this condition be sustained by the end of 2013, CBD's apartment occupancy rate shall attain the level of 92.5%.

Such projections on occupancy rates however can shift towards a positive direction when a proposed regulation on foreign ownership of property is eventually enacted. This bill allows foreigners to have ownership of properties in Indonesia primarily for upscale apartments. If this draft regulation is passed, the occupancy rate for CBD apartments shall experience an upward trend from year to year (Source: Colliers International Indonesia, February 2011).



### Perkantoran

Membbaiknya kegiatan dan pertumbuhan perekonomian membuat kembali bergairahnya transaksi ruang perkantoran. Dengan kondisi tersebut, tingkat hunian perkantoran pada tahun 2010 tercatat mengalami peningkatan dari 88,6% di akhir tahun 2009 menjadi 89,1% di tahun 2010. Angka ini diproyeksikan menjadi 89,2% di tahun 2011, mengingat pasokan pada tahun 2011 tidak akan terlalu banyak. Selain itu, banyak dari gedung-gedung yang akan beroperasi di tahun 2011 maupun tahun 2012 telah memiliki tingkat komitmen hunian yang tinggi, jauh sebelum gedung-gedung tersebut beroperasi. Kunci dari keberhasilan gedung-gedung baru mendapatkan tingkat hunian yang tinggi adalah melakukan komitmen awal dengan penyewa utama pada saat gedung masih dalam tahap perencanaan.

Membbaiknya kinerja tingkat hunian pada tahun 2010 menyebabkan munculnya kepercayaan pengembang untuk kembali membangun properti mereka yang sempat tertunda. Pengembang mulai kembali membangun properti mereka di tahun 2010-2011. Dengan rata-rata masa penyelesaian konstruksi yang memakan waktu 1,5 hingga 2 tahun, pasokan perkantoran di tahun 2012 dan 2013 akan meningkat, sehingga proyeksi tingkat hunian diprediksikan akan kembali turun di tahun 2012, meskipun masih dalam level yang sehat yaitu sekitar 89%. Tingkat hunian perkantoran kembali diprediksikan turun pada tahun 2013 seiring dengan tingginya pertumbuhan pasokan perkantoran yang baru (sumber: Colliers International Indonesia, Februari 2011).

### Perhotelan

Selama tahun 2010, tidak terdapat penambahan kamar hotel di CBD, sehingga pasok kumulatif masih tetap seperti tahun 2009, yaitu 8.523 kamar. Tamu domestik masih mendominasi profil pasar hotel di Jakarta. Pasar tamu asing hanya 11% pada hotel berbintang 3 dan 27% pada hotel berbintang 4. Sementara pangsa tamu asing di hotel berbintang 5 masih cukup besar, sekitar 46% dari total tamu. Rata-rata lama tinggal tamu pada hotel berbintang di CBD sekitar 1 sampai 3 hari.

### Office Buildings

As the economy moves toward encouraging recovery, office space transactions have regained their vibrancy. Bolstered by this dynamism, the office occupancy rate in 2011 experienced an improvement from 88.6% at the end of 2009 to 89.1% in 2010. This figure is projected to reach 89.2% in 2011, considering that supply for 2011 will not be as significant. In addition, a large number of buildings planned for operations in 2011 and 2012 already have substantial tenancy commitments far before the full functioning of these buildings. The key success factor for high occupancy rates in these new buildings is due to the advance commitment of main tenants when these projects were still in the planning stage.

The improved performance of tenancy rates in 2010 has engendered confidence among developers to carry on with their deferred plans to develop properties. Developers have resumed construction of projects in 2010-2011. With an average construction completion period of 1.5 to 2 years, office supply for 2012 and 2013 will continue to rise with a projected decline in occupancy rate in 2012 although it will remain at a healthy level of 89%. Tenancy rates are projected to follow a downward trend in 2013 in line with high growth of new office units (Source: Colliers International Indonesia, February 2011).

### Hotels

Throughout 2010, the number of hotel rooms in CBD has remained unchanged, resulting in a stable cumulative supply similar to 2009 at 8,523 rooms. Domestic guests remain to be the dominant hotel market profile in Jakarta. Foreign visitors only represent 11% for three-star hotels and 27% for four-star hotels. Foreign clientele in five-star hotels, however, remains relatively sizeable at 46% from total number of guests. Average stay of guests in star-rated hotels located at CBD is 1 to 3 days.



Selama tahun 2010, terjadi penurunan tingkat hunian hotel di Jakarta dibandingkan tahun 2009. Penurunan yang tajam terutama dialami oleh hotel berbintang 5, turun dari 67,1% di tahun 2009 menjadi 59,9% di tahun 2010. Penurunan juga terjadi pada hotel berbintang 4, walaupun tidak setajam untuk hotel berbintang 5, dari 73,8% di tahun 2009 menjadi 70,1% di tahun 2010. Secara keseluruhan, tingkat hunian hotel di CBD turun dari 68,3% di tahun 2009 menjadi 61,8% di tahun 2010. Namun melihat kondisi ekonomi yang berangsur-angsur mulai membaik dan tidak adanya penambahan kamar hotel di tahun 2011, tingkat hunian hotel pada tahun 2011 diperkirakan akan meningkat (sumber: Colliers International Indonesia, Februari 2011).

#### **Perumahan**

Pada tahun 2010 pasokan rumah baru di Jabodetabek mengalami peningkatan dari 105.383 unit menjadi sebesar 117.082 unit. Peningkatan pasokan terutama terjadi pada perumahan segmen menengah-menengah dan menengah atas. pasokan rumah baru di Jabodetabek pada tahun 2011 diperkirakan akan tetap meningkat menjadi 127.644 unit atau tumbuh sebesar 9,0%.

Sementara itu *potensial demand* perumahan di Jabodetabek pada tahun 2010 mencapai 174.631 unit, dan diperkirakan pada tahun 2011 akan mencapai 196.887 unit atau meningkat sebesar 12,7%. Peningkatan ini dipengaruhi bertambahnya keluarga baru yang ingin segera memiliki rumah. Prospek perumahan di wilayah Jabodetabek masih sangat besar, hal ini bisa dilihat dari jumlah *backlog* perumahan di Jabodetabek yang mencapai 1,2-1,5 juta rumah tangga yang belum mempunyai rumah, sehingga membutuhkan pasokan rumah baru rata-rata sebanyak 170.000-220.000 unit setiap tahunnya (sumber: Arsito Bangun Selaras, 2011).

#### **Pusat Perbelanjaan**

Di tahun 2010, tingkat hunian pusat perbelanjaan di CBD mengalami peningkatan dari 88,8% di tahun 2009 menjadi 92,75%. Namun dengan adanya tambahan pasokan ruang ritel yang cukup signifikan di tahun 2011, maka tingkat hunian diproyeksikan akan mengalami penurunan menjadi 84,8%.

In 2010, hotels in Jakarta experienced declining occupancy rates compared to 2009. A drastic drop is particularly experienced by five-star hotels, plummeting from 67.1% in 2009 to 59.9% in 2010. This slump is also endured by four-star hotels although not as severe as five-star hotels, from 73.8% in 2009 to 70.1% in 2010. Hotel occupancy rates in CBD in overall decreased from 68.3% in 2009 to 61.8% in 2010. Nevertheless, gradual improvements to the economic condition in concurrence with an unchanged number of hotel rooms in 2011 will push hotel occupancy rates upwards (Source: Colliers International Indonesia, February 2011).

#### **Housing**

In 2010, the supply of new housing units in the Jabodetabek area increased from 105,383 units to 117,082 units. This supply increase particularly occurred for the middle and middle-upper housing segments. In 2011, the supply of new housing units in Jabodetabek is expected to continue on a rising trend to reach 127,644 units or a 9.0% growth.

Potential housing demand in Jabodetabek for 2010 on the other hand is predicted at 174,631 units, and the amount is projected to further rise to 196,887 units in 2011 or a 12.7% increase. This upward spiral is attributed to the growth of new families intending to be home-owners. Housing prospects at the Jabodetabek area remain to be highly promising as evident in the number of housing backlogs in Jabodetabek reaching 1.2-1.5 million households, thus requiring a steady supply of new housing units at an average of 170,000 – 220,000 units each year (Source: Arsito Bangun Selaras, 2011).

#### **Shopping Centers**

In 2010, the tenancy rate for shopping centers located at CBD increased to 92.75% from 88.8% in 2009. Nevertheless, the availability of additional supply of fairly significant retail space in 2011 is projected to lead to a decline in occupancy rate to 84.8%.

Dinamika tingkat hunian yang cukup tinggi ini akan diuji pada tahun 2011. Pada tahun tersebut, diproyeksikan akan beroperasi dua pusat perbelanjaan dengan skala besar yang tergabung dalam pengembangan kawasan superblok, Kuningan City di kawasan Satrio dan Kota Kasablanka di Jalan Casablanca. Kedua pusat perbelanjaan ini akan menambah pasokan sebesar 151.992 meter persegi, jumlah yang sangat besar dalam 10 tahun terakhir.

Meskipun kedua pusat belanja besar tersebut telah menjalin komitmen dengan para penyewa besar, namun rata-rata tingkat hunian pusat perbelanjaan di CBD diproyeksikan pada tahun 2011 akan turun menjadi 85%. Kendati menurun, dengan adanya keseimbangan antara pasokan dan penyerapan, kinerja rata-rata tingkat hunian pusat perbelanjaan di CBD akan kembali meningkat di tahun 2012 hingga 2013. Pada tahun tersebut, tingkat hunian akan secara bertahap naik hingga mencapai angka di atas 90% pada tahun 2013. (sumber: Colliers International Indonesia, Februari 2011).

#### **Jalan Tol**

Banyaknya jalan umum yang kondisinya memprihatinkan membuat para pengguna jalan cenderung mencari jalan alternatif yang lebih cepat dan bebas kendala. Jalan tol menjadi pilihan terbaik, walaupun untuk itu para pengguna jalan harus mengeluarkan dana untuk melewati jalan ini. Bagi mereka, opportunity losses dari melewati jalan yang kondisinya buruk dan macet terlalu besar sehingga mereka akan memilih untuk menggunakan jalan tol. Dengan pertumbuhan trafik yang semakin besar di masa datang, seiring dengan proyeksi peningkatan penjualan mobil, kebutuhan akan jalan tol akan semakin meningkat. Selain itu, pemerintah juga mengizinkan operator jalan tol untuk menaikkan harga jalan tol setiap dua tahun sekali mengikuti inflasi yang berlaku. Hal ini akan memberikan peluang pendapatan yang tinggi bagi perusahaan di masa datang.

#### **Kinerja Unit Usaha**

Secara umum, kinerja unit-unit usaha Perusahaan selama tahun 2010 cukup baik, dimana secara konsolidasi mengalami peningkatan dibandingkan tahun 2009. Meningkatnya pendapatan Perusahaan antara lain dimungkinkan oleh perbaikan kondisi perekonomian Indonesia.

This dynamism in occupancy rates shall be put to the test in 2011. During this particular period, two large-scale shopping complexes will commence operations as part of the Kuningan City superblok development project situated at the Satrio and Kota Kasablanka areas along the Casablanca Road. Both shopping centers will expand the supply of retail space to 151,992 m<sup>2</sup>, an extensive area available since the past 10 years.

Although these two massive shopping centers have entered into commitments with major tenants, the average tenancy rate for shopping malls in CBD is projected to decrease to 85% in 2011. Despite this expected decline, a balance reached between supply and absorption will help boost the performance of the average occupancy rate of shopping centers in CBD to an ascending trend in 2012 and 2013. During this period, occupancy rates will rise gradually to reach above 90% in 2013. (Colliers: Colliers International Indonesia, February 2011).

#### **Toll Road**

The large number of public roads with worrying conditions has led road users to look for alternative access roads that are faster and with less traffic. Toll road becomes the best option, though road users have to spend money to pass it. Great opportunity loss from passing through roads with bad conditions and traffic jams has encouraged users to choose toll roads. In line with the projected increase in car sales, intensifying traffic growth in the future exhorted the need for more toll roads. In addition, the government also allows highway operators to raise the toll road tariffs every two years aligned with the prevailing inflation. This will present the Company with opportunities for earning high revenues in the future.

#### **Business Unit Performance**

The performance of Company business units throughout 2010 has been fairly satisfactory which in terms of consolidation has shown an improvement compared to 2009. An increase in Company earnings among others was made possible by Indonesia's convalescing economy.



Pendapatan tercatat sebesar Rp 1,4 triliun di tahun 2010 atau mengalami kenaikan sebesar 29,1% dari Rp 1,0 triliun di tahun 2009. Sementara itu, pengelolaan biaya yang lebih baik, baik berupa beban pokok penghasilan maupun beban usaha membuat Perusahaan berhasil mencatat peningkatan sebesar 44,9% dalam laba operasi dari Rp 166,8 miliar di tahun 2009 menjadi Rp 241,7 miliar di tahun 2010. Hal ini mendukung tercapainya laba bersih sebesar Rp 178,7 miliar di tahun 2010, atau meningkat sebesar 35,1%

Keberhasilan Perusahaan dalam membukukan kinerja yang baik tidak terlepas dari kerja keras seluruh jajaran manajemen dan karyawan Perusahaan dalam mengembangkan proyek-proyek yang memiliki kualitas baik. Perusahaan memiliki proyek-proyek di lokasi-lokasi yang strategis dalam skala besar, dengan konsep pembangunan yang menyeluruh sesuai keinginan konsumen. Kelangsungan bisnis Perusahaan juga diharapkan terus berkelanjutan dengan didukung oleh cadangan lahan (*land bank*) yang besar. Sedangkan struktur permodalan yang kuat menjadi faktor penting bagi Perusahaan dalam menyelesaikan pembangunan proyek-proyeknya secara tepat waktu dan berkualitas.

Income for 2010 registered at Rp 1.4 trillion or a 29.1% rise from Rp 1.0 trillion in 2009. More effective cost management with respect to cost of revenue and operating expenses has enabled the Company to attain an upsurge of 44.9% in operating income from Rp166.8 billion in 2009 to Rp 241.7 billion in 2010. This contributed to the yielding of Rp 178.7 billion in net profit for 2010, or a 35.1% jump.

The Company's ability to demonstrate admirable performance is inextricably linked to the dedication of all management tiers and Company employees in developing projects of prime quality. The Company owns large-scale projects in strategic locations by applying an all-inclusive development concept tailored to consumer needs. The sustainability of Company business ventures is also ensured through the availability of vast land banks. A solid capital structure on the other hand is a crucial determinant for enabling the Company to complete the development of quality projects in a timely manner.

		2010	2009
Pendapatan   Revenue	Rp Miliar Billion	1,367.6	1,059.0
Laba Kotor   Gross Profit	Rp Miliar Billion	669.3	498.1
Laba Usaha   Operating Profit	Rp Miliar Billion	241.7	166.8
Laba Bersih   Net profit	Rp Miliar Billion	178.7	132.3
Marjin Laba Kotor   Gross Profit Margin	%	48.9	47.0
Marjin Laba Usaha   Operating Profit Margin	%	17.7	15.7

		2010	2009
Jumlah Aset   Total Assets	Rp Miliar Billion	17,064.2	11,592.6
Kas & Setara Kas   Cash & Cash Equivalent	Rp Miliar Billion	860.6	760.4
Jumlah Kewajiban   Total Liabilities	Rp Miliar Billion	6,582.7	5,794.1
Jumlah Ekuitas   Total Equity	Rp Miliar Billion	8,021.7	4,642.5
Debt to Equity Ratio	%	0.6	0.7

Pencapaian tersebut merupakan kontribusi dari unit-unit usaha Bakrieland, yaitu unit usaha City Property, Landed Residential, Hotel & Resort, dan Infrastruktur Terkait Properti. City Property adalah unit usaha Bakrieland yang mengembangkan proyek superblok Rasuna Epicentrum di kawasan CBD utama Kuningan Jakarta, dengan

These accomplishments are commendable contributions from Bakrieland business units namely City Property, Landed Residential, Hotel & Resort, and Property-Related Infrastructure. City Property is Bakrieland's business unit dedicated to the development of the Rasuna Epicentrum superblock project located at the main CBD area of

produk utama apartemen dan bangunan tinggi lainnya seperti perkantoran. Sedangkan Landed Residential merupakan unit usaha Bakrieland yang mengembangkan perumahan (*landed housing*) dengan proyek utamanya adalah perumahan Bogor Nirwana Residence yang berada di kawasan utama kota Bogor. Sementara itu, Hotel & Resort merupakan unit usaha yang bergerak dibidang perhotelan, dengan proyek utamanya berada di salah satu pusat pariwisata dunia yaitu Bali. Sedangkan infrastruktur terkait properti merupakan unit usaha yang mengembangkan proyek infrastruktur yang berhubungan langsung dengan properti.

Kuningan, Jakarta which features apartments and high-rise structures such as office buildings as its main product. Landed Residential is Bakrieland's business unit which concentrates on developing landed housing areas with its main project, Bogor Nirwana Residence, situated at a prime location in Bogor City. Hotel & Resort on the other hand, is a business unit within Bakrieland engaged in the hotel sector where its leading project is situated in Bali hailed as one of the world's preferred tourist destinations. Another business unit, Property-Related Infrastructure, is involved in the development of infrastructure projects directly associated with properties.

### City Property

Rp miliar   billion	2010	% to Rev	2009	%to Rev	Pertumbuhan   Growth	
					Rp	%
Pendapatan   Revenue	480,9	100,0%	468,0	100,0%	12,9	2,8%
Beban Pokok Pendapatan   Cost of Sales	269,5	56,0%	257,1	54,9%	12,4	4,8%
Laba Kotor   Gross Profit	211,2	43,9%	210,9	45,1%	0,3	0,1%
Beban Usaha   Operating Expenses	178,2	37,1%	168,4	35,9%	9,8	5,8%
Laba Usaha   Operating Profit	10,4	2,2%	42,5	9,1%	(32,1)	-75,5%

Unit City Property membukukan pendapatan Rp 480,7 miliar, atau naik sebesar 2,7% dari Rp 468,0 miliar di tahun 2009. Kenaikan pendapatan unit City Property ini disebabkan oleh kenaikan pendapatan kondominium. Unit City Property Bakrieland merupakan penopang pendapatan Perusahaan, dan memberikan kontribusi terbesar selama tahun 2010, yaitu 35,1% dari total pendapatan.

The City Property Unit posted Rp 480.7 billion in revenues, or a 2.7% increase from Rp 468.0 billion in 2009. This revenue growth is due to the rise in revenue of condominium. Bakrieland's City Property Unit is the main pillar for the Company's income by yielding the largest contribution in 2010 at 35.1% of total revenues.

Pendapatan dari Unit City Property dihasilkan dari penjualan proyek-proyek bangunan tinggi (*high-rise*) di antaranya perkantoran Bakrie Tower, The Grove Condominium, The Grove Suites, proyek komersial Lifestyle Center dan apartemen The Wave.

Revenue from the City Property Unit is derived from the sales of high-rise building projects including Bakrie Tower, The Grove Condominium, The Grove Suites, Lifestyle Center commercial project and The Wave apartment building.

Bakrie Tower, proyek bangunan perkantoran 47 lantai yang menjadi *flagship* Perusahaan, telah selesai konstruksinya di tahun 2009 dengan sebagian besar *saleable* areanya telah terjual atau tersewa. Per 31 Desember 2010 *take-up rate* telah mencapai sekitar 95%, dimana sekitar 30% *take up rate* merupakan bagian yang tersewa.

Bakrie Tower, an office building of 47 floors high serves as the Company's flagship where construction was completed in 2009 with most of its saleable area is either sold or leased. As of 31 December 2010 its take-up rate reached an impressive 95% of which approximately 30% of the take-up rate are the leased units.



Demikian pula proyek Lifestyle Center, yang mulai beroperasi di bulan Maret 2010, per 31 Desember 2010 sebanyak 45% dari *total saleable* area telah terjual atau dipesan untuk disewa.

Sedangkan konstruksi pembangunan The Grove yang terdiri atas 2 tower kondominium dengan total 438 unit telah mencapai 45,4% hingga 31 Desember 2010, dan sebanyak 216 unit yang tersedia telah terjual.

Proyek The Grove Suites, yang merupakan strata hotel, hingga 31 Desember 2010 telah terjual 61 unit dengan progres konstruksi telah mencapai sekitar 55,5%.

Sementara itu beban pokok penjualan unit usaha City Property mengalami peningkatan akibat penyesuaian harga beberapa bahan material bangunan. Sehingga margin laba kotor mengalami penurunan dari 45,1% di tahun 2009 menjadi 43,9% di tahun 2010.

Proyek lainnya adalah Wave Condominium yang memiliki total 9 tower. Apartemen The Wave yang pada tahap pertama dipasarkan 3 tower, yaitu tower Coral, Sand dan Breeze, memiliki total 848 unit apartemen. Dua dari tiga tower yang dipasarkan sedang dibangun dengan progres konstruksi per 31 Desember 2010 sebesar 43,2%

Disamping proyek-proyek di atas, bekerja sama dengan Perumnas, Bakrieland juga mengembangkan proyek rumah susun bersubsidi (Rusunami) Sentra Timur Residence di Jakarta Timur, untuk mendukung program pemerintah dalam pembangunan tempat hunian 1.000 tower. Pada tahap pertama, dikembangkan 3 tower yang memiliki total 1.327 unit, dengan rencana pengembangan keseluruhan hingga 11 tower. Pada bulan Oktober 2009 telah dilakukan *topping off* atas ketiga tower rusunami dan hingga 31 Desember 2010, progres konstruksi Sentra Timur Residence telah mencapai 86,4% dengan take up rate mencapai sekitar 47,8%, dimana sejumlah 634 unit Rusunami telah terjual. Lokasi Sentra Timur Residence yang strategis berdekatan dengan akses jalan tol JORR (Jakarta Outer Ring Road) dan fasilitas yang cukup lengkap merupakan faktor utama suksesnya proyek ini, dan diharapkan

Similarly, the Lifestyle Center project which commenced operation in March 2010, as of 31 December 2010, 45% of its total saleable area is either sold or booked for lease.

Construction on The Grove which showcases 2 condominium towers for a total 438 units reached 45.4% near completion by 31 December 2010, and 216 available units have been sold.

The Grove Suites which refers to a strata hotel, by 31 December 2010 has sold 61 units and development has reached 55.5% into the construction stage.

The cost of goods sold for the City Property Unit on the other hand has experienced an increase arising from price adjustments for certain construction materials. The gross profit margin decreased to 43.9% in 2010 from 45.1% in 2009.

The Wave Condominium project boasts a total of 9 towers. The Wave apartment building has placed a total of 848 apartment units from three towers, namely Coral, Sand and Breeze, on the market in the initial stage. Two out of the three towers on offer are currently 43.2% into the construction phase as of 31 December 2010.

In addition to the aforementioned projects, Bakrieland has forged partnership with state-owned housing company Perumnas in developing the Sentra Timur Residence subsidized low-cost apartment project in East Jakarta to support the government program in the construction of 1,000 housing towers. At the initial stage, three towers accommodating a total of 1,327 units are being developed with plans to further expand the project to a total of 11 towers. In October 2009, the topping-off of all three apartment towers was launched and by 31 December 2010, construction progress of Sentra Timur Residence reached 86.4% near completion with a take-up rate of 47.8%, and 634 units have been sold. Strategically located in proximity to the JORR (Jakarta Outer Ring Road) toll road access, Sentra Timur Residence offers inclusive facilities which add to the success of this project, and expected to boost

penjualan Rusunami Sentra Timur Residence akan semakin meningkat seiring dengan selesainya konstruksi bangunan.

sales of its apartment units as construction is completed.

#### Landed Residential

Rp miliar   billion	2010	% to Rev	2009	%to Rev	Pertumbuhan   Growth	
					Rp	%
Pendapatan   Revenue	403.9	100.0%	375.0	100.0%	28.9	7.7%
Beban Pokok Pendapatan   Cost of Sales	139.6	34.6%	170.4	45.4%	-30.8	-18.1%
Laba Kotor   Gross Profit	264.3	65.4%	204.6	54.6%	59.7	29.2%
Beban Usaha   Operating Expenses	78.7	19.5%	98.1	26.2%	-19.4	-19.8%
Laba Usaha   Operating Profit	157.3	38.9%	106.5	28.4%	50.8	47.7%

Kinerja Unit Landed Residential mengalami peningkatan sebesar 7,7% di tahun 2010 dari Rp 375,0 miliar di tahun 2009 menjadi Rp 403,9 miliar di tahun 2010. Hal ini dimungkinkan oleh relatif rendahnya suku bunga KPR selama tahun 2010. Kontribusi penjualan terbesar unit usaha Landed Residential berasal dari proyek Bogor Nirwana Residence.

The performance of the Landed Residential Unit registered a 7.7% increase in 2010 from Rp 375.0 billion in 2009 to Rp 403.9 billion in 2010. This is made possible by the relatively low mortgage rates on hand throughout 2010. The largest sales contribution for the Landed Residential business unit originates from the Bogor Nirwana Residence project.

Di tahun 2010 Bogor Nirwana Residence (BNR) menyumbang sebesar Rp 274,4 miliar atau sekitar 86,8% dari total penjualan perumahan di Unit Landed Residential. Sedangkan proyek perumahan di Batam (Batam Nirwana Residence) dan Malang (Ijen Nirwana Residence) memberikan kontribusi sekitar 3,5% dan 9,6%.

In 2010, Bogor Nirwana Residence (BNR) brought in Rp 274.4 billion or 86.8% from total sales of housing units at the Landed Residential Unit. Residential projects in Batam (Batam Nirwana Residence) and Malang (Ijen Nirwana Residence) on the other hand, contributed 3.5% and 9.6% respectively.

Selain dari penjualan perumahan, pendapatan Unit Landed Residential juga berasal dari proyek lainnya yaitu The Jungle Waterpark, Aston Bogor Hotel & Resort dan proyek komersial Orchard Walk. The Jungle Waterpark yang mulai beroperasi sejak tahun 2007 memiliki luas area sebesar 3,5 ha mampu menarik pengunjung 835 ribu orang dan menghasilkan pendapatan sekitar Rp 39,6 miliar di tahun 2010, jumlah ini mengalami peningkatan dibandingkan di tahun 2009 yang sebanyak 805 ribu orang dan pendapatan sebesar Rp 40,6 miliar.

Aside from the sales of housing units, Landed Residential Unit revenue is also drawn from other key projects such as The Jungle Waterpark, Aston Bogor Hotel & Resort and Orchard Walk. The Jungle Waterpark, stretched across 3.5 hectares of land, opened its doors in 2007 and managed to draw in an overwhelming 835 thousand visitors which generated earnings worth Rp 39.6 billion in 2010, an increase compared to the previous year which attracted 805 thousand people and an income of Rp 40.6 billion.

Margin laba kotor unit usaha Landed Residential mengalami peningkatan dari 54,6% di tahun 2009 menjadi 65,4% di tahun 2010, demikian halnya dengan margin laba operasi yang mengalami peningkatan menjadi 38,9% pada tahun 2010 dari 28,4% di tahun sebelumnya.

Gross profit margin for the Landed Residential Business Unit rose to 65.4% in 2010 from 54.6% in 2009, which was also the case for its operating income margin as it reached 38.9% in 2010, an increase from 28.4% in the previous year



### Hotel & Resort

Rp miliar   billion	2010	% to Rev	2009	%to Rev	Pertumbuhan   Growth	
					Rp	%
Pendapatan   Revenue	398.8	100.0%	216.0	100.0%	182.8	84.6%
Beban Pokok Pendapatan   Cost of Sales	240.9	60.4%	132.8	61.5%	108.1	81.4%
Laba Kotor   Gross Profit	157.9	39.6%	83.2	38.5%	74.7	89.8%
Beban Usaha   Operating Expenses	70.8	17.7%	53.8	24.9%	17.0	31.6%
Laba Usaha   Operating Profit	70.2	17.6%	29.4	13.6%	40.8	138.8%

Pada tahun 2010, kontribusi dari unit usaha Hotel & Resort mencapai Rp 398,8 miliar atau meningkat sebesar 84,6% dibandingkan dengan Rp 216,0 miliar di tahun 2009. Kinerja yang baik ini terutama berasal dari penjualan proyek Pullman Bali Legian Nirwana, hotel strata berbintang 5 pertama yang berlokasi di Kuta Bali, yang memberikan kontribusi sekitar 46,9% dari pendapatan Unit Hotel & Resort. Hingga akhir Desember 2010, pembangunan konstruksi ini sudah mencapai 95% dengan tingkat penjualan yang sangat baik dimana dari 270 unit yang ditawarkan telah terjual sekitar 81,8% (*marketing sales*). Di samping itu, ada 90 unit yang tidak dijual dan akan disewakan. Sementara dari segi hasil operasi, unit usaha Hotel & Resort membukukan laba kotor sebesar Rp 157,9 miliar, atau meningkat sebesar 89,8% dari tahun 2009 yang sebesar Rp 83,2 miliar, dan laba operasi meningkat menjadi Rp 70,2 miliar atau naik 138,8% dari Rp 29,4 miliar di tahun sebelumnya.

Kontribusi lainnya dari pendapatan unit usaha Hotel & Resort berasal dari PT Bali Nirwana Resort (BNR Bali) dimana Bakrieland memiliki kepemilikan sebesar 52,5%. BNR Bali ini memiliki proyek Pan Pacific Nirwana Bali Resort (NBR), sebuah proyek resort terintegrasi seluas 100,3 ha yang berlokasi di Tanah Lot, salah satu kawasan tujuan wisata utama di pulau Bali. NBR terdiri atas 278 kamar hotel mewah berbintang 5 yang dioperasikan oleh Pan Pacific, dan dilengkapi fasilitas padang golf 18 holes rancangan legenda golf Greg Norman dan merupakan salah satu resort golf terbaik di Asia, yang dinobatkan sebagai Asian Leading Golf Resort oleh World Travel Award. Di tahun 2010 NBR mencatat pendapatan sebesar Rp 199,5 miliar.

Perbaikan kinerja unit hotel dan resort tidak terlepas dari membaiknya iklim pariwisata di

In 2010, contributions from the Hotel & Resort Business Unit amounted to Rp 398.8 billion or soared 84.6% compared to Rp 216.0 billion in 2009. This remarkable feat was mainly due to the sales performance of Pullman Bali Legian Nirwana, the first ever five-star strata hotel in Kuta, Bali which contributed 46.9% of the total income for the Hotel & Resort Unit. By the end of December 2010, construction reached 95% near completion with outstanding sales levels where 81.8% from 270 units on offer have been sold (*marketing sales*). Furthermore, there are 90 units reserved for lease. With respect to operating income, the Hotel & Resort Unit managed to post Rp 157.9 billion in gross profit, or a 89.8% jump from 2009 at Rp 83.2 billion, and operating income leapt Rp 70.2 billion or climbed 138.8% from Rp 29.4 billion in the previous year.

Other revenue contributions from the Hotel & Resort Business Unit are derived from PT Bali Nirwana Resort (BNR Bali) where Bakrieland has 52.5% ownership. BNR Bali is the owner of Pan Pacific Nirwana Bali Resort (NBR), an integrated resort project built on a 100.3 (103)-hectare expanse of land in Tanah Lot, one of Bali's often-visited tourism spots. NBR has on offer 278 five-star luxurious hotel rooms under the management of Pan Pacific that comes complete with an 18-hole signature golf course designed by legendary golfer Greg Norman and acclaimed as one of the finest golf resorts in Asia when it earned the Asian Leading Golf Resort by World Travel Award. In 2010 NBR recorded earnings worth Rp 199.5 billion.

The notable improvements to Hotel & Resort Unit performance are concomitant with encouraging



Indonesia, khususnya di Bali. Jumlah kunjungan wisatawan asing ke Bali mencapai 2,6 juta selama tahun 2010, meningkat dibanding tahun 2009 yang sebanyak 2,4 juta (sumber: Biro Pusat Statistik, BPS, Maret 2011). Di samping itu, kepercayaan dunia internasional kepada Bali juga tetap tinggi, yang terlihat dari banyaknya acara-acara internasional yang diselenggarakan di Bali seperti FIABCI conference, International Geosciences Conference and 4th International Women's Conference.

developments in Indonesia's tourism climate, notably in Bali. The number of foreign visitors to Bali reached 2.6 million throughout 2010 compared to 2009 which welcomed 2.4 million international tourists (source: Central Bureau of Statistics, BPS, March 2011). Furthermore, the international community remains confident in Bali as demonstrated in the array of international events held in Bali such as the FIABCI conference, International Geosciences Conference, and 4th International Women's Conference.

### Property-Related Infrastructure

Rp miliar   billion	2010	% to Rev	2009	%to Rev	Pertumbuhan   Growth	
					Rp	%
Pendapatan   Revenue	84.1	100.0%	-	0%	84.1	100.0%
Beban Pokok Pendapatan   Cost of Sales	48.4	57.5%	-	0%	48.4	0.0%
Laba Kotor   Gross Profit	35.8	42.5%	-	0%	35.8	100.0%
Beban Usaha   Operating Expenses	28.1	33.4%	11.3	0%	16.8	147.9%
Laba Usaha   Operating Profit	3.8	4.5%	(11.3)	0%	15.1	133.5%

Bakrieland memiliki dua unit usaha di dalam Unit infrastruktur terkait properti, yaitu jalan tol dan pengelolaan air terpadu. Di bidang jalan tol, saat ini Bakrieland telah membangun satu ruas jalan tol yaitu ruas Kanci-Pejagan sepanjang 35 km, yang dibangun melalui anak usahanya PT Semesta Marga Raya (SMR) yang dimiliki oleh Perusahaan sebesar 100%. Ruas Kanci-Pejagan merupakan bagian dari jaringan jalan tol Trans Jawa yang menghubungkan Jakarta dengan Surabaya dalam satu konseksi jalan tol dan merupakan program pemerintah dalam rangka membangun infrastruktur jalan di pulau Jawa. Di tahun 2010, jalan Tol Kanci-Pejagan mulai membukukan pendapatan sebesar Rp 84,1 miliar dibandingkan dengan nihil di tahun 2009. Laba usaha tercatat sebesar Rp 3,8 miliar, menghasilkan margin laba usaha sebesar 4,6%.

Bakrieland has two business units within the Property-Related Infrastructure unit namely toll road development and integrated water management. With regard to its toll road business, Bakrieland currently has developed the 35-km long Kanci-Pejagan toll road section of which construction is carried out through its subsidiary PT Semesta Marga Raya (SMR) fully owned by the Company. The Kanci-Pejagan section is part of the Trans Java toll road network linking Jakarta and Surabaya in a single toll road concession in support of the government program to develop road infrastructure in Java Island. In 2010, the Kanci-Pejagan toll road has posted debut earnings worth Rp 84.1 billion compared to zero income in 2009. Operating income amounted to Rp 3.8 billion and produced 4.6% in operating income margin.

Di bidang pengelolaan air terpadu, Bakrieland memiliki kepemilikan sebesar 75% di PT Alberta Utilities yang memiliki kepemilikan saham di PT Aetra Air Jakarta (Aetra) sebesar 5%.

Concerning integrated water management, Bakrieland has 75% ownership of PT Alberta Utilities which in turn has 5% ownership of PT Aetra Air Jakarta (Aetra).

### Kinerja Masing-Masing Sub Sektor

Bakrieland memiliki dua sub-sektor yang menjadi pilar utama bisnis Perusahaan, yaitu sub-sektor apartemen dan sub-sektor perumahan atau landed housing. Kedua sub-sektor ini pada tahun 2009 dan 2010 menyumbang masing-

### Sub-Sector Performance

Bakrieland has two sub-sectors which constitute as the Company's main business pillars, namely the apartment and landed housing sub-sectors. Both sub-sectors in 2009 and 2010 contributed 33.3% and 33.1% respectively to the Company's



masing 33,3% dan 33,1% terhadap pendapatan konsolidasi Perusahaan. Proyek apartemen yang menjadi sumber pendapatan Perusahaan selama tahun 2010 terutama adalah The Grove Condominium, The Grove Suites, dan The Wave yang terletak di Rasuna Epicentrum Kuningan serta proyek apartemen bersubsidi Sentra Timur Residence di Jakarta Timur. Adapun proyek perumahan yang memberikan kontribusi utama terhadap pendapatan Perusahaan adalah proyek Bogor Nirwana Residence (BNR) di Bogor, yang pada tahun 2010 memasarkan perumahan kluster Harmony dan The Cliff. Pada tahun 2009 dan 2010, Bakrieland juga membukukan pendapatan dari sub-sektor perkantoran strata yang cukup signifikan, dimana Bakrieland membangun proyek menara perkantoran besar yaitu Bakrie Tower.

consolidated earnings. Apartment projects as main sources of Company income throughout 2010 included from The Grove Condominium, The Grove Suites, and The Wave situated at Rasuna Epicentrum Kuningan as well as the Sentra Timur Residence subsidized apartment project in East Jakarta. A residential project with a major contribution to Company revenue is Bogor Nirwana Residence (BNR) in Bogor which in 2010 marketed the Harmony and The Cliff residential clusters. In 2009 and 2010, Bakrieland also secured significant income from the strata office sub-sector where Bakrieland has developed a large-scale office building project known as Bakrie Tower.

**Kontribusi Penjualan Masing-masing Sub-Sektor | Sales Contributions of Each Sub-Sector**

	2010 (Rp miliar billion)	% to total revenue	2009 (Rp miliar billion)	% to total revenue	YoY Changes
Perumahan   Housing	315.9	23.1	301.1	26.0	14.8
Apartemen   Apartment	137.0	10.0	52.0	4.5	85.1
Kantor Strata   Office Strata	149.1	10.9	274.0	23.7	-124.9
Hotel Strata   Hotel Strata	303.6	22.2	164.7	14.2	138.9
Hotel & Resor   Hotel & Resort	178.3	13.0	116.6	10.1	61.8
Wahana Air   Waterpark	39.6	2.9	40.6	3.5	-1.0
Kawasan Ritel & Olah Raga   Retail & Sport Area	54.4	4.0	43.6	3.8	10.8
Sewa Kantor   Office Rent	26.3	1.9	16.4	1.4	9.9
Manajemen Jasa   Service Management	79.2	5.8	50.2	4.3	29.0
Toll Road	84.1	6.2	-	0.0	84.1

**Perumahan**

Pendapatan dari sub-sektor perumahan sepanjang tahun 2010 mencapai Rp 315,9 miliar, atau mengalami kenaikan dari tahun 2009 yang sebesar Rp 301,1 miliar. Kontribusi terbesar dari sub sektor perumahan berasal dari proyek perumahan Bogor Nirwana Residence di Bogor sebesar 86,8 % dari penjualan perumahan. Peningkatan penjualan sub-sektor perumahan terutama dimungkinkan oleh relatif rendahnya suku bunga KPR selama tahun 2010.

**Residential**

Revenues from the landed residential sub-sector all through 2010 amounted to Rp 315.9 billion, or an increase from Rp 301.1 billion in 2009. The lion's share of contribution from the landed residential sub-sector is generated from the Bogor Nirwana Residence project in Bogor which accounts for 86.8 % from total sales of housing units. The growth in landed residential sub-sector sales is principally due to the fairly low mortgage rates throughout 2010.

### Harga Beli Tanah, Biaya Pembangunan, Harga Jual Tanah dan Harga Jual Bangunan Land Purchase Price, Development Cost, Land Sale Price and Building Sale Price

		Bogor		Batam		Malang	
		2010	2009	2010	2009	2010	2009
<b>Harga beli tanah mentah   land purchase price</b>							
Terendah   Lowest	Rp 000/sqm	155.0	20.0	NA	18.0	NA	494.0
Rata-rata   Average	Rp 000/sqm	200.0	168.0	NA	30.0	NA	494.0
Tertinggi   Highest	Rp 000/sqm	350.0	315.0	NA	42.0	NA	494.0
<b>Biaya pembangunan   Development cost</b>							
Terendah   Lowest	Rp 000/sqm	2,090.9	1,818.0	1,900.0	1,850.0	2,250.0	2,150.0
Rata-rata   Average	Rp 000/sqm	2,636.4	2,250.0	2,075.0	2,050.0	2,500.0	2,425.0
Tertinggi   Highest	Rp 000/sqm	3,164.5	2,682.0	2,250.0	2,250.0	2,634.0	2,974.0
<b>Harga jual tanah   Land sale price excl VAT</b>							
Terendah   Lowest	Rp 000/sqm	1,038.0	905,0	655,0	591,0	2,080.0	1,973.0
Rata-rata   Average	Rp 000/sqm	1,914.0	1,926,0	897,0	687,0	2,775.0	2,712.0
Tertinggi   Highest	Rp 000/sqm	3,700.0	3,271,0	1,174.0	927,0	3,823.0	3,924.0
<b>Harga jual bangunan   Building sale price excl VAT</b>							
Terendah   Lowest	Rp 000/sqm	2,590.0	2,455.0	2,335.0	1,276.0	2,500.0	2,475.0
Rata-rata   Average	Rp 000/sqm	3,052.0	3,052.0	2,632.0	2,298.0	2,715.0	2,861.0
Tertinggi   Highest	Rp 000/sqm	3,781.0	3,650.0	2,889.0	5,316.0	2,955.0	3,000.0

#### Apartemen

Pada tahun 2010, sub-sektor apartemen memberikan kontribusi pendapatan kepada Perusahaan sebesar Rp 137,0 miliar, atau mengalami peningkatan dibandingkan tahun 2009 sebesar Rp 51,9 miliar. Peningkatan ini dipicu oleh meningkatnya minat untuk tinggal di apartemen seiring dengan tingkat kemacetan yang semakin tinggi. Per 31 Desember 2010, progres konstruksi untuk The Grove Condominium dan The Grove Suites telah mencapai masing-masing 45,4% dan 55,5%, sementara progress pembangunan 2 tower apartemen The Wave mencapai sekitar 43,2%. Proyek-proyek The Grove Condominium, The Grove Suites dan The Wave di Rasuna Epicentrum masih akan tetap memberikan kontribusi pendapatan di tahun mendatang, dimana pendapatan dari sub-sektor apartemen yang belum dapat diakui (*sales backlog*) pada 31 Desember 2010 mencapai Rp 251,5 miliar.

#### Apartment

In 2010, the apartment sub-sector contributed Rp 137.0 billion to Company income, or a substantial rise from Rp 51.9 billion in 2009. This upward movement is driven by the greater appeal to reside in apartments given the unbearable traffic congestion in the heart of the city. As of 31 December 2010, construction progress for The Grove Condominium and The Grove Suites has attained respectively 45.4% and 55.5% towards finalization, while the development of two of The Wave apartment towers has reached 43.2% near completion. Projects known as The Grove Condominium, The Grove Suites and The Wave situated at Rasuna Epicentrum shall remain to be a significant income contributor in the following year where unrecognized revenue from the apartment sub-sector (*sales backlog*) on 31 December 2010 amounted to Rp 251.5 billion.



**Biaya Pengembangan (Termasuk Tanah) | Development Cost (Including Land)**

2010		The Grove		The Wave
Jumlah Biaya Proyek (Rp Miliar)   Total Project Cost (Rp Billion)		891.2		556.8
Harga Jual   Sales Price		The Grove Condo	The Grove Suites	The Wave
Terendah   Lowest	Rp million / sqm	14.7	21.3	11.7
Rata-rata   Average	Rp million / sqm	21.2	25.2	13.7
Tertinggi   Highest	Rp million / sqm	27.3	28.1	17.8

Keterangan: Harga belum termasuk PPN | Note: Price does not include VAT

**Perkantoran Strata**

Dari sub-sektor perkantoran strata, Perusahaan mencatat penjualan sebesar Rp 149,1 miliar selama tahun 2010, atau turun 45,6% dibandingkan dengan Rp 273,9 miliar selama tahun 2009. Kontribusi terbesar dari penjualan pada tahun 2010 terutama berasal dari proyek Bakrie Tower, dimana proyek perkantoran tersebut telah beroperasi, dengan *take-up rate* kurang lebih sebesar 95% (65% terjual dan 30% telah dipesan untuk disewa).

**Strata Office Buildings**

For its strata office building sub-sector, the Company has posted sales worth Rp 149.1 billion for 2010, or a 45.6% decrease compared to 2009 at Rp 273.9 billion. The largest contribution from sales in 2010 is primarily gained from the already functioning Bakrie Tower office project with a take-up rate of approximately 95% (65% sold and 30% booked for lease).

**Biaya Pengembangan (Termasuk Tanah) | Development Cost (Including Land)**

2010		Bakrie Tower
Jumlah Biaya Proyek (Rp Miliar)   Total Project Cost (Rp Billion)		900.4
Harga Jual   Sales Price		
Terendah   Lowest	Rp million / sqm	20.0
Rata-rata   Average	Rp million / sqm	22.0
Tertinggi   Highest	Rp million / sqm	24.9

Keterangan: Harga belum termasuk PPN | Note: Price does not include VAT

**Hotel Strata**

Pada tahun 2010, Perusahaan memperoleh pendapatan dari hotel strata sebesar Rp 303,6 miliar, atau naik 84,3% dibanding tahun 2009 yang sebesar Rp 164,7 miliar. Peningkatan penjualan dari subsektor hotel strata tersebut terutama dimungkinkan oleh suksesnya penjualan proyek Pullman Bali Legian Nirwana yang berlokasi di Kuta, Bali. Progres konstruksi proyek ini yang merupakan strata hotel pertama di kawasan Kuta ini telah selesai pada 95% dengan *take-up rate* sebesar 81,8%. Di samping itu, pendapatan dari sub-sektor hotel strata juga didukung oleh pembangunan proyek Aston Bogor Hotel & Resort yang berlokasi di dalam kompleks perumahan Bogor Nirwana Residence. Aston Bogor Hotel & Resort telah beroperasi sejak bulan Desember 2010.

**Strata Hotels**

In 2010, the Company secured revenue from the strata hotel to the amount of Rp 303.6 billion, or an 84.3% climb compared to 2009 at Rp 164.7 billion. The growth in sales from the strata hotel sub-sector is chiefly due to the impressive sales of Pullman Bali Legian Nirwana located at Kuta, Bali. Construction on this pioneering strata hotel project has reached 95% near completion with a take-up rate of 81.8%. In addition, income from the strata hotel sub-sector is also supported by the development of Aston Bogor Hotel & Resort situated within the Bogor Nirwana Residence complex. Aston Bogor Hotel & Resort has been in operation since December 2010.

**Biaya Pengembangan (Termasuk Tanah) | Development Cost (Including Land)**

2010		Pullman Bali Legian Nirwana
Jumlah Biaya Proyek (Rp Miliar)   Total Project Cost (Rp Billion)		421.0
<b>Harga Jual   Sales Price</b>		
Terendah   Lowest	Rp million / sqm	18.0
Rata-rata   Average	Rp million / sqm	22.8
Tertinggi   Highest	Rp million / sqm	31.0

Keterangan: Harga belum termasuk PPN | Note: Price does not include VAT

**Hotel & Resor**

Pendapatan dari Hotel & Resor selama tahun 2010 mencapai Rp 178,3 miliar, naik tajam dibanding tahun sebelumnya sebesar Rp 116,6 miliar. Kontribusi terbesar diperoleh dari Pan Pacific Nirwana Bali Resort (NBR) yang memberikan pendapatan sebesar sebesar Rp 119,4 miliar. Sementara itu, Aston Rasuna Residence memberikan kontribusi sekitar 25,1% terhadap pendapatan dari Hotel & Resor. Selama tahun 2010, Aston Rasuna Residence mencatat kenaikan rata-rata tingkat hunian menjadi 83,7% dibanding rata-rata tingkat hunian selama tahun 2009 sebesar 85,5%. Sementara, tingkat hunian Pan Pacific Nirwana Bali Resort sepanjang tahun 2010 tercatat sebesar 62,5%.

**Waterpark**

Waterpark The Jungle memberikan kontribusi pendapatan yang sangat baik, yaitu sebesar Rp 39,6 miliar pada tahun 2010, sedikit mengalami penurunan dari tahun 2009 yang sebesar Rp 40,6 miliar. Jumlah pengunjung The Jungle selama tahun 2010 tercatat sebanyak 835 ribu orang, atau rata-rata dikunjungi 2.287 orang setiap hari di tahun 2010. Wahana rekreasi air ini merupakan proyek Bakrieland yang berlokasi di dalam perumahan Bogor Nirwana Residence dan mulai beroperasi secara komersial sejak awal tahun 2007.

**Retail & Sport Area**

Pendapatan dari sub-sektor retail selama tahun 2010 tercatat sebesar Rp 46,9 miliar, atau naik dibanding Rp 38,2 miliar pada tahun 2009. Pendapatan dari subsektor ini terutama disumbangkan oleh penyewaan area perbelanjaan Pasar Festival dan Lifestyle Center, penjualan Orchard Walk di Bogor Nirwana Residence dan juga berasal dari keanggotaan Elite Club Epicentrum

**Hotel & Resort**

Revenue from Hotel & Resort throughout 2010 reached Rp 178.3 billion, a pronounced climb compared to Rp 116.6 billion in the previous year. Pan Pacific Nirwana Bali Resort (NBR) brought in the largest contribution with revenue of Rp 119.4 billion. Aston Rasuna Residence on the other hand contributed 25.1% to total Hotel & Resort revenue. In 2010, Aston Rasuna Residence recorded an increase in average occupancy rate at 83.7% compared to 85.5% in 2009. The occupancy rate for Pan Pacific Nirwana Bali Resort throughout 2010 reached 62.5%.

**Waterpark**

The Jungle Waterpark is a reliable source of income by drawing in Rp 39.6 billion in 2010, a slight drop compared to 2009 at Rp 40.6 billion. The crowd of visitors streaming into The Jungle throughout 2010 reached 835 thousand people, or an average of 2,287 visitors each day all year through. This water recreational facility is part of Bakrieland's project situated in Bogor Nirwana Residence and was commercially functioning since early 2007.

**Retail & Sports Area**

Revenue from the retail sub-sector in 2010 registered at Rp 46.9 billion, or an upward movement from Rp 38.2 billion in 2009. This sub-sector primarily gains its revenue from the lease of prime shopping space at Pasar Festival and Lifestyle Center, brisk sales of Orchard Walk at Bogor Nirwana Residence and also from the membership of Elite Club Epicentrum which



yang mencapai 2.270 orang pada 31 Desember 2010. Untuk area komersial Pasar Festival, selama dua tahun terakhir memiliki tingkat hunian sangat baik mencapai 83,5% pada tahun 2010 dan 88,9% pada 2009.

#### **Jalan Tol**

Pendapatan dari sub-sektor jalan tol tercatat sebesar Rp 84,1 miliar di tahun 2010 dibandingkan dengan nihil di tahun 2009 karena jalan tol mulai beroperasi penuh di tahun 2010. Pendapatan jalan tol ini disumbangkan oleh ruas jalan Tol Kanci-Pejagan sepanjang 35 km. Selama tahun 2010, rata-rata jumlah kendaraan yang melewati jalan tol ini sebanyak 10.777 kendaraan per hari dengan tarif rata-rata sekitar Rp 24.000.

#### **Pangsa Pasar**

Konsep pembangunan properti yang terencana serta strategi pemasaran yang tepat membuat Bakrieland berhasil menjual setiap proyek properti yang dikembangkan, sehingga memiliki pangsa pasar yang cukup signifikan terutama untuk proyek-proyek residensial yang merupakan bisnis inti dari Perusahaan.

#### **Apartemen**

Untuk pasar apartemen, proyek-proyek apartemen yang dikembangkan Perusahaan di Rasuna Epicentrum memiliki pangsa pasar yang cukup besar yaitu kurang lebih 26,0% total apartemen yang berlokasi di Jakarta CBD.

#### **Perumahan**

Melalui Bogor Nirwana Residence, Perusahaan memiliki pangsa pasar sekitar 7,0% untuk proyek perumahan menengah dan menengah atas yang berlokasi di kota Bogor.

#### **Perkantoran**

Proyek-proyek perkantoran Perusahaan yang meliputi the Bakrie Tower, Wisma Bakrie 1, Wisma Bakrie 2, dan proyek perkantoran di Lifestyle Center serta Rasuna Office Park memiliki pangsa sekitar 2,9% dari total pasar perkantoran di Jakarta CBD.

#### **Pusat perbelanjaan**

Perusahaan melalui Pasar Festival dan Lifestyle Center memiliki pangsa pasar untuk pusat perbelanjaan (komersial) di Jakarta CBD sekitar 3,3%.

caters to 2,270 members on 31 December 2010. For the Pasar Festival commercial area, in the past two years, occupancy rates have been highly satisfactory at the impressive level of 83.5% in 2010 and 88.9% in 2009.

#### **Toll Road**

Revenue from the toll road sub-sector was recorded at Rp 84.1 billion in 2010 compared to nil in 2009 because this sub-sector just began fully operational in 2010. Toll road revenue was contributed by the 35 km Kanci-Pejagan toll road section. In 2010, the average number of vehicles passing this road was 10,777 vehicles with an average tariff around Rp 24,000.

#### **Market Share**

A well-defined property development concept coupled with clear-cut marketing strategies have contributed to Bakrieland's success in marketing every property project that it has developed, resulting in a sizeable market share particularly for residential projects which constitute as the Company's core business.

#### **Apartment**

Apartment projects developed by the Company within the Rasuna Epicentrum area have captured a substantial slice of the market share at approximately 26.0% of total apartments located at CBD Jakarta.

#### **Housing**

Through Bogor Nirwana Residence, the Company has managed to secure 7.0% in market share for residential projects of middle and middle up segments located in Bogor City.

#### **Office Buildings**

The Company's office building projects encompass Bakrie Tower, Wisma Bakrie 1, Wisma Bakrie 2, and those located at Lifestyle Center as well as the Rasuna Office Park which gained control of 2.9% market share from total office market share in CBD Jakarta.

#### **Shopping Centers**

Through Pasar Festival and Lifestyle Center, the Company has carved a portion of the market share for shopping areas (commercial) at 3.3% in CBD Jakarta.

### Perhotelan

Pangsa pasar Perusahaan untuk hotel di Bali sekitar 2,7% dan kurang lebih 3,8% untuk hotel di Jakarta CBD.

### Jalan Tol

Pangsa pasar Perusahaan untuk unit bisnis jalan tol di tahun 2010 adalah 4,7%.

### Perkembangan Harga Produk

Penetapan harga produk merupakan hal yang penting bagi sebuah perusahaan properti dan merupakan keputusan yang strategis. Meskipun dalam suatu periode terdapat peningkatan harga bahan-bahan bangunan serta inflasi, penyesuaian harga produk-produk properti tidak selalu bergerak dalam tingkat yang sama. Kebijakan penetapan harga dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi perekonomian secara umum, termasuk di dalamnya faktor daya beli calon konsumen. Kendati perekonomian mengalami perbaikan di tahun 2010, namun persaingan yang ketat di industri properti membuat ruang bagi kenaikan harga menjadi terbatas.

### Apartemen

Harga jual apartemen yang dikembangkan oleh unit usaha City Property relatif stabil di tahun 2010. Sedikit penurunan harga terjadi untuk apartemen The Grove Suites sebagai akibat unit yang terjual di tahun 2010 lebih banyak terdiri dari unit-unit yang memiliki *level* dan *view* yang lebih rendah dibanding unit-unit di tahun 2009. Selama tahun 2010, penjualan unit apartemen (marketing sales) tercatat sebanyak 84 unit, yang terutama berasal dari penjualan apartemen The Wave, The Grove Condominium dan The Grove Suites, meningkat dibandingkan hanya 48 unit di tahun 2009. Hal ini terutama dimungkinkan oleh kondisi perekonomian makro yang kondusif dan relatif rendahnya suku bunga KPA.

### Hotels

The Company's market share for hotels in Bali reaches 2.7% and roughly 3.8% for hotels located in CBD Jakarta.

### Toll Road

The Company's market share in the toll road business unit in 2010 was 4.7%.

### Product Price Development

Determining the most fitting product price signifies as a critical element for property companies and as such treated as a strategic decision. Although in a certain period companies may have to deal with price hikes for construction materials and inflation, adjustments to property product prices however do not necessarily commensurate with such increases. Price setting policies must take into account the general economic condition, including the purchasing power of consumers. Despite the economy regaining its momentum in 2010, stiff competition in the property industry has profoundly restricted room for price increases.

### Apartments

The selling price of apartments formulated by the City Property business unit has remained relatively stable throughout 2010. A slight price drop was imposed for apartments within The Grove Suites as units sold in 2010 largely consisted of those from lower level units and with less stunning vistas compared to units marketed in 2009. Throughout 2010, apartment sales (marketing sales) reached 84 units, mainly those originating from the sales of apartments from The Wave, The Grove Condominium and The Grove Suites, which experienced an increase from merely 48 units in 2009. This is primarily due to an increasingly favorable macroeconomic climate and relatively low apartment mortgage rates.

### Harga Rata-rata Apartemen per m2 dan Unit Terjual | Average Price per sqm and Unit Sold

	2010 Rp Million/sqm	2009 Rp Million/sqm	Unit Terjual 2010 Unit Sold in 2010	Unit Terjual 2009 Unit sold in 2009
The Grove Condo	21.2	20.9	20	10
The Grove Suites	25.2	25.5	17	9
The Wave	13.7	13.5	47	29

Keterangan: Harga belum termasuk PPN | Note: Price does not include VAT



### Perumahan

Pada tahun 2010, harga jual tanah di proyek-proyek perumahan mengalami penyesuaian yang berbeda, tergantung lokasinya. Harga jual tanah di proyek Bogor Nirwana Residence (BNR) relatif stabil di kisaran Rp 2 juta per meter persegi (m<sup>2</sup>), demikian halnya dengan harga jual tanah di proyek perumahan Malang yang juga relatif tetap di kisaran Rp 2,8 juta per m<sup>2</sup>. Peningkatan harga jual tanah tertinggi dialami oleh proyek perumahan Batam yang mengalami peningkatan hingga 30% menjadi rata-rata Rp 900.000 per m<sup>2</sup>. Sementara dari sisi harga jual per unit rumah, rata-rata harga jual per unit di tahun 2010 mengalami kenaikan karena penjualan unit lebih banyak terjadi untuk tipe rumah yang lebih besar yang ditujukan untuk segmen masyarakat menengah atas. Selama tahun 2010, total penjualan proyek-proyek perumahan di Bogor, Batam, dan Malang mencapai 325 unit rumah, mengalami penurunan dibandingkan dengan penjualan tahun 2009 sebanyak 564 unit rumah sebagian besar karena unit-unit yang dijual di tahun 2010 memiliki luas yang lebih besar dan harga yang lebih mahal.

### Housing

In 2010, the selling price of land situated at residential projects has experienced different levels of adjustments depending on location. Land price at Bogor Nirwana Residence (BNR) remained relatively stable at Rp 2 million per m<sup>2</sup>, as is the case for the Malang residential project which kept at a steady rate of Rp 2.8 million per m<sup>2</sup>. The highest increase in land price is experienced by the Batam residential complex which rose 30% to an average of Rp 900.000 per m<sup>2</sup>. With respect to selling price per housing unit, the average selling price for each house in 2010 saw a rising trend as sold units were mainly larger houses specifically targeted at the upper-middle class. In 2010, total sales of housing units for projects in Bogor, Batam, and Malang reached 325 units, a decline from the previous sales achieved in 2009 at 564 units which was mostly due to the fact that units sold in 2010 were largely more spacious houses with a more costly price tag.

#### Harga Rata-Rata Tanah, Unit dan Jumlah Unit Terjual | Average Land Price, Unit, and Unit Sold

	Harga Tanah   Land Price (Rp Million/sqm)		Harga Unit   Unit Price (Rp Million/unit)		Unit Terjual Unit Sold	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Bogor	1.9	1.9	873.0	564.0	117	352
Batam	0.9	0.7	228.1	174.1	172	174
Malang	2.8	2.7	1,139.0	1,132.3	36	38

Keterangan: Harga belum termasuk PPN, unit terjual berdasarkan marketing sales | Note: Price does not include VAT

### Hotel Strata

Untuk proyek Pullman Bali Legian Nirwana, harga jual rata-rata selama tahun 2010 mengalami kenaikan dibandingkan dengan tahun 2009, antara lain dimungkinkan karena tingginya permintaan atas proyek ini. Jumlah unit yang terjual mengalami penurunan dari 68 unit pada tahun 2009 menjadi 49 unit seiring terbatasnya jumlah unit yang tersisa di proyek ini.

### Strata Hotels

For the Pullman Bali Legian Nirwana project, average selling price throughout 2010 experienced an upward movement compared to 2009, partly due to robust demand for this particular project. The number of units sold fell from 68 units in 2009 to 49 units in 2010 in line with limited remaining units under this project.

#### Harga Rata-Rata Hotel Strata per m<sup>2</sup> dan Unit Terjual | Average Price per sqm and Unit Sold

	Harga   Price (Rp million/sqm)		Unit Terjual   Unit Sold	
	2010	2009	2010	2009
Pullman Bali Legian Nirwana	22.8	21.0	49	68

Keterangan: Harga belum termasuk PPN, unit terjual berdasarkan marketing sales | Note: Price does not include VAT



**Ikhtisar Keuangan (dalam Miliar Rupiah) | Financial Highlights (in Billion Rupiah)**

Keterangan   Description	2010	2009	Growth (%)
Jumlah Aset   Total Assets	17,064.2	11,592.6	47.2%
Jumlah Kewajiban   Total Liabilities	6,582.7	5,794.1	13.6%
Ekuitas   Equity	8,021.7	4,642.5	72.8%
Jumlah Kewajiban dan Ekuitas   Total Liabilities and Stockholders' Equity	17,064.2	11,592.6	47.2%
Pendapatan Bersih   Net Revenues	1,367.6	1,059.0	29.1%
Laba Kotor   Gross Profit	669.3	498.1	34.4%
Laba (Rugi) Usaha   Operating Profit (loss)	241.7	166.8	44.9%
Laba Bersih   Net Profit	178.7	132.3	35.1%

**Laporan Laba Rugi****Pendapatan Bersih**

Pendapatan Bakrieland berasal dari penjualan produk-produk propertinya, baik dari penjualan produk yang bersifat jual putus (*development property*) maupun pendapatan dari produk-produk properti yang disewakan (*investment property*). Pada tahun 2010, sumber-sumber pendapatan Bakrieland berasal dari:

- Apartemen. Proyek apartemen yang menjadi sumber pendapatan utama Perusahaan di tahun 2010 adalah The Grove Condominium, The Grove Suites dan the Wave condominium yang berada dalam proyek Rasuna Epicentrum dan berlokasi di kawasan CBD utama Kuningan Jakarta. The Grove Condominium terdiri atas 2 menara dengan total 438 unit, The Grove Suites memiliki 1 menara dengan 151 unit dan The Wave condominium terdiri 3 menara dengan 848 unit.
- Perumahan. Proyek perumahan Bakrieland terbesar berlokasi di kawasan utama Bogor, dengan nama Bogor Nirwana Residence dengan luas area pengembangan sekitar 1.002 hektar. Di samping itu, Bakrieland juga memiliki proyek perumahan di Batam yaitu Batam Nirwana Residence dan di Malang yaitu Ijen Nirwana Residence, dengan luas area pengembangan masing-masing 40 hektar dan 22 hektar.
- Perkantoran Strata. Pendapatan dari proyek perkantoran strata terutama berasal Bakrie Tower di Rasuna Epicentrum, yang memiliki lebih kurang 65.000 m<sup>2</sup> useable area perkantoran. Di samping itu, Perusahaan juga memperoleh kontribusi pendapatan dari perkantoran strata dari Lifestyle Center dan Rasuna Office Park.

**Income Statements****Net Revenues**

Bakrieland's revenues are drawn from the sales of property products, both from the marketing of development property and revenue sourced from investment property. In 2010, Bakrieland's income originated from the following sources:

- Apartments. The main sources of revenue for the Company from apartment projects in 2010 are The Grove Condominium, The Grove Suites and the Wave condominium situated within the Rasuna Epicentrum project and located at the main CBD area in Kuningan, Jakarta. The Grove Condominium comprises of 2 towers with a total of 438 units, The Grove Suites has 1 tower with 151 units and The Wave condominium features 3 towers with 848 units.
- Housing. Bakrieland's largest landed residential project is situated at Bogor's prime location known as Bogor Nirwana Residence which sits on land that expands across 1,002 hectares. Furthermore, Bakrieland also owns residential projects in Batam named Batam Nirwana Residence and in Malang known as Ijen Nirwana Residence, each covering a development area of 40 hectares and 22 hectares respectively.
- Strata Office Buildings. Revenue from strata office projects is mainly derived from Bakrie Tower at Rasuna Epicentrum, which has approximately 65,000 m<sup>2</sup> of useable office space. In addition, the Company also gains a certain portion of revenue generated by strata office buildings at Lifestyle Center and Rasuna Office Park.



- **Perkantoran Sewa.** Pendapatan dari perkantoran sewa berasal dari 2 gedung perkantoran yang dimiliki Perusahaan, yaitu Wisma Bakrie 1 yang memiliki 11.410 m<sup>2</sup> leaseable area dan Wisma Bakrie 2 yang memiliki 18.562 m<sup>2</sup> *leaseable area*. Kedua gedung ini terletak berdampingan yang berlokasi di CBD Jakarta di Jl. HR Rasuna Said Kuningan.
- **Hotel Strata.** Pendapatan dari hotel strata terutama berasal dari proyek Pullman Bali Legian Nirwana yang berlokasi di Kuta, Bali. Hotel ini merupakan hotel berbintang 5 yang memiliki total 360 unit, dimana 90 unit diantaranya tidak untuk dijual namun untuk disewakan. Proyek hotel strata lainnya adalah Aston Bogor Hotel & Resort, yang berada di dalam kompleks perumahan Bogor Nirwana Residence dan merupakan hotel berbintang 4 dengan total 124 kamar, dimana 85 unit kamar adalah untuk dijual sedangkan 39 unit lainnya untuk disewakan.
- **Hotel & Resort.** Pendapatan dari Hotel & Resort berasal dari Aston Rasuna Residence yang terletak di kawasan Rasuna Epicentrum yang memiliki 176 kamar. Perusahaan juga memiliki proyek resort di Lampung yaitu Travellers Krakatoa Nirwana Resort dengan 76 kamar. Perusahaan juga memiliki saham mayoritas di PT Bali Nirwana Resort yang memiliki aset resor terpadu Pan Pacific Nirwana Bali Resort.
- **Edutainment Waterpark.** Pendapatan ini berasal dari wahana rekreasi The Jungle Waterpark, yang berlokasi di dalam kompleks perumahan Bogor Nirwana Residence. The Jungle Waterpark terdiri atas kolam renang dengan berbagai ukuran dengan berbagai tema, *giant aquarium*, *birdpark* dan taman-taman yang bernuansa hijau.
- **Retail & Sport Center.** Pendapatan ini berasal dari penyewaan ruang retail Pasar Festival yang berlokasi di kawasan Rasuna Epicentrum, yang memiliki kurang lebih 10.512 m<sup>2</sup> *leaseable area*. Sedangkan pendapatan *sportcenter* merupakan pendapatan dari keanggotaan pusat kebugaran Elite Club Epicentrum di kawasan Rasuna Epicentrum, yang keanggotaannya pada tahun 2010 mencapai 2.270 orang.
- **Leased Office Buildings.** Revenue from leased office buildings originates from 2 Company-owned office buildings, namely Wisma Bakrie 1 with 11,410 m<sup>2</sup> of leasable area and Wisma Bakrie 2 with 18,562 m<sup>2</sup> of leasable area. Both buildings built adjacent to each other are located at CBD Jakarta in Jl. HR Rasuna Said Kuningan.
- **Strata Hotels.** Revenue from strata hotels are mostly sourced from Pullman Bali Legian Nirwana situated at Kuta, Bali. This five-star hotel accommodates 360 units of which 90 of them are not for sale but reserved for lease. Other strata hotel projects include Aston Bogor Hotel & Resort developed within the residential compound of Bogor Nirwana Residence which has earned the status of a four-star hotel with a total of 124 rooms where 85 units are intended for sale and the remaining 39 units are for lease.
- **Hotel & Resort.** Revenue from Hotel & Resort is derived from Aston Rasuna Residence situated at Rasuna Epicentrum and has a total of 176 rooms. The Company also owns a resort project in Lampung named Travellers Krakatoa Nirwana Resort with 76 rooms. The Company also has majority ownership of PT Bali Nirwana Resort that owns Pan Pacific Nirwana Bali Resort, an integrated resort area.
- **Edutainment Waterpark.** Revenue is principally sourced from The Jungle Waterpark recreational facility situated in Bogor Nirwana Residence. The Jungle Waterpark offers themed-swimming pools of different sizes, a giant aquarium, bird park and green parks.
- **Retail & Sports Center.** Revenue is generated from the leasing of Pasar Festival retail space located at Rasuna Epicentrum which covers roughly 10,512 m<sup>2</sup> of leasable area. The sports center on the other hand yields income from the membership of the Elite Club Epicentrum fitness center at Rasuna Epicentrum, which by 2010 serves some 2,270 members.

- **Jasa Manajemen.** Pendapatan dari jasa manajemen merupakan hasil dari pengelolaan gedung-gedung dan sarana-sarana pada proyek Bakrieland.
- **Management Services.** Revenues from management services comprise of revenue generated from the management of buildings and facilities under Bakrieland projects.

Pada tahun 2010, pendapatan bersih perusahaan tumbuh sebesar 29,1% dari Rp 1.059,0 miliar di tahun 2009 menjadi Rp 1.367,6 miliar di tahun 2010. Pendapatan Perusahaan terbesar berasal dari unit City Property yang menyumbangkan pendapatan sebesar Rp 480,9 miliar, atau sekitar 35,1% dari total pendapatan Perusahaan pada tahun 2010. Pada tahun 2009, kontribusi unit City Property adalah sebesar 44,2%. Kontribusi yang penting juga diberikan oleh unit Landed Residential, yang memberikan kontribusi sekitar 29,5% atau Rp 403,9 miliar terhadap total pendapatan Perusahaan, relatif stabil dari tahun 2009 yang memberikan kontribusi sebesar 35,4%. Sedangkan unit Hotel & Resort memberikan kontribusi sebesar Rp 398,8 miliar atau sekitar 29,2% dari keseluruhan pendapatan Perusahaan, meningkat tajam dari kontribusi tahun sebelumnya yang hanya 20,4%. Untuk Toll Road di tahun 2010 memberikan kontribusi sebesar Rp 84,1 miliar atau sebesar 6,2% dan nihil di tahun 2009 karena belum beroperasi.

### Pendapatan Berkelanjutan

Sebagai perusahaan properti yang proyek utamanya adalah membangun apartemen dan perumahan, pendapatan Bakrieland turut dipengaruhi oleh stabilitas kondisi makro ekonomi. Pada saat terjadi gejala perkeonomian seperti naiknya suku bunga dan inflasi, atau adanya fluktuasi nilai tukar yang dapat berimbas pada kenaikan bahan baku/material bangunan, maka kinerja keuangan Perusahaan sangat mungkin mendapatkan pengaruh yang cukup signifikan. Dalam rangka mengantisipasi risiko-risiko tersebut, Bakrieland berupaya memperkuat pendapatan yang bersifat tetap dengan memiliki proyek-proyek yang menghasilkan pendapatan berkelanjutan. Sumber-sumber pendapatan berkelanjutan yang saat ini dimiliki Bakrieland adalah Perkantoran Wisma Bakrie 1 & 2, Aston Rasuna Residence, The Jungle Waterpark, Pan Pacific Nirwana Bali Resort, Pasar Festival dan Elite Club Epicentrum, Service Management, gedung perkantoran Bakrie Tower, jalan tol Kanci-Pejagan, area komersial Lifestyle

In 2010, the Company's net revenues grew 29.1% from Rp 1,059.0 billion in 2009 to Rp 1,367.6 billion in 2010. The main portion of Company revenues is derived from the City Property Unit that contributes revenue worth Rp 480.9 billion or 35.1% from total Company revenues in 2010. For 2009, contribution from City Property Unit accounts for 44.2%. Significant contributions are also provided by the Landed Residential Unit which represent 29.5% or Rp 403.9 billion from total Company revenues, a relatively stable level from 2009 with a 35.4% contribution. The Hotel & Resort Unit meanwhile, contributes Rp 398.8 billion or approximately 29.2% from total Company revenues, a sharp rise from contributions made in the previous year at merely 20.4%. For its toll road business, in 2010 it brought in a contribution of Rp 84.1 billion or 6.2%, compared to zero revenue in 2009 as the toll road has not commenced operation.

### Recurring Income

As a property company from which its main project comes from the development of apartments and housing areas, Bakrieland's income is similarly affected by the stability of macroeconomic conditions. During times of economic turbulence such as soaring interest rates and inflation or exchange rate fluctuations which can lead to price hikes for raw materials or construction supplies, Company's financial performance may likewise be significantly compromised. To anticipate these risks, Bakrieland seeks to strengthen permanent revenues by running projects that generate recurring income. Bakrieland's sources of sustainable earnings at present are drawn from Wisma Bakrie 1 & 2 office buildings, Aston Rasuna Residence, The Jungle Waterpark, Pan Pacific Nirwana Bali Resort, Pasar Festival and Elite Club Epicentrum, Service Management, Bakrie Tower office building, Kanci-Pejagan toll road, Lifestyle Center commercial area and Travellers Krakatoa Nirwana Resort. In 2010



Center serta Travellers Krakatoa Nirwana Resort. Pada tahun 2010 dan 2009, jumlah pendapatan yang dihasilkan oleh proyek-proyek ini adalah masing-masing Rp 461,5 miliar dan Rp 317,5 miliar, atau sekitar 33,8% dan 29,9% dari total pendapatan Perusahaan.

Ke depan, pendapatan berkelanjutan Bakrieland diharapkan akan semakin meningkat seiring dengan telah selesainya proyek-proyek lain di tahun 2011 seperti Pullman Bali Legian Nirwana yang akan memperkuat kontribusi pendapatan berkelanjutan kepada Bakrieland.

### **Pengakuan Pendapatan**

Perusahaan mengakui pendapatan sesuai prinsip-prinsip akuntansi yang berlaku di Indonesia. Penghasilan dari penjualan real estat diakui berdasarkan PSAK No. 44, "Akuntansi Pengembangan Real Estat." Pengakuan pendapatan atas penjualan real estat diakui penuh bila seluruh syarat berikut telah terpenuhi:

- i) Penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah di atas di mana bangunan tersebut didirikan oleh penjual:
  - Proses penjualan telah selesai.
  - Tagihan penjual tidak bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli.
  - Harga jual akan tertagih, dimana jumlah pembayaran yang diterima sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati.
  - Penjual telah mengalihkan kepada pembeli seluruh resiko dan manfaat kepemilikan kepada pembeli dan penjual tidak mempunyai kewajiban atau terlibat lagi secara signifikan dengan unit bangunan tersebut. Dalam hal ini, bangunan tersebut telah selesai dan siap ditempati/digunakan.
- ii) Penjualan kapling tanah tanpa bangunan:
  - Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan pembeli tidak bisa meminta kembali.
  - Harga jual akan tertagih.
  - Proses pengembangan tanah telah selesai dan penjual tidak memiliki kewajiban lagi untuk menyelesaikan kapling tanah yang dijual.

and 2009, revenues generated by these projects amounted to Rp 461.5 billion and Rp 317.5 billion respectively or 33.8% and 29.9% from total Company revenues.

In the near future, Bakrieland's recurring revenue is expected to show an ascending trend in line with the completion of other projects by 2011 such as Pullman Bali Legian Nirwana which will consolidate contributions for Bakrieland's recurring revenue.

### **Recognition of Income**

The Company recognizes revenue based on accounting principles applicable in Indonesia. Income from real estate sales are recognized under SFAS No. 44, "Accounting for Real Estate Development." The recognition of revenue from the sale of real estate management is recognized when all of the following conditions are met:

- i) sale of houses, shop houses and other types of buildings including the land where the buildings are set by the seller:
  - The sale has been completed.
  - Claims seller no longer subordinated in the future to other loans that will be obtained by the buyer.
  - The selling price will be collectible, where the amount of payments received at least has reached 20% of the agreed sale price;
  - The seller has transferred to the buyer all the risks and rewards of ownership to the buyer and the seller has no obligation or are significantly involved again with the property. In this case, the building has been completed and is ready to use.
- ii) Sale of plots of land without buildings:
  - Total payments by the buyer is at least 20% of the agreed sale price and is not refundable.
  - The selling price will be collected.
  - The process of land development has been completed and the seller no longer obligated to complete the sale of land plots.

- Tagihan penjual tidak subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang.
- iii) Penjualan bangunan kondominium, apartemen dan perkantoran diakui dengan menggunakan metode prosentase penyelesaian apabila seluruh kriteria di bawah ini dipenuhi, yaitu:
- Proses konstruksi melampaui tahap awal yaitu fondasi telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai bangunan telah selesai.
  - Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali.
  - Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan handal. Penerimaan hasil penjualan tanah dan bangunan, serta kondominium yang belum memenuhi persyaratan tersebut, dikelompokkan sebagai "Uang Muka Pelanggan" dalam neraca konsolidasian. Penghasilan hotel diakui pada saat barang atau jasa diserahkan kepada pelanggan. Penghasilan sewa dan iuran keanggotaan diakui pada saat sewa dan iuran keanggotaan jatuh tempo, sedangkan penghasilan dari penjualan makanan dan jasa diakui pada saat makanan dan jasa diberikan kepada pelanggan. Uang muka sewa dan pendapatan jasa yang diterima di muka dan iuran keanggotaan diterima di muka disajikan dalam akun "Uang Muka Pelanggan" dan "Pendapatan Ditangguhkan."
- Seller's claim is not subordinated to other borrowings that will be obtained by the buyer in the future.
- iii) The sale of condominiums, apartments and offices is recognized using the percentage of completion method if all the following criteria are met, namely:
- The construction process passes the initial stage where the construction foundation has been completed and all requirements to begin construction have been completed.
  - Total payments by the buyer is at least 20% of the contract price and the amount is not refundable.
  - Total sales revenue and cost of building units can be estimated reliably. Proceeds from the sale of land and buildings and condominiums that do not meet these requirements, are classified as "Advances from Customers" in the consolidated balance sheet. Hotel Revenue is recognized when goods or services are rendered to customers. Rental income and membership dues are recognized as rental and membership fees due, while the income from the sale of food and services is recognized when food and service provided to customers. The rental and service income received in advance and membership fees received in advance are presented as "Advances from Customers" and "Deferred Revenue."

### **Beban Pokok Pendapatan**

Beban pokok penjualan yang utama berasal dari beban untuk tanah dan biaya pembangunan (konstruksi). Pada proyek-proyek perumahan, komponen biaya untuk tanah pada umumnya mencakup sebagian besar dari harga pokok penjualan, sedangkan untuk proyek-proyek bangunan tinggi seperti apartemen, perkantoran atau hotel, bagian terbesar harga pokok penjualan adalah biaya konstruksi. Fluktuasi harga pokok penjualan pada umumnya terkait dengan naik turunnya biaya material pembangunan seperti besi baja, semen atau kayu. Sedangkan untuk komponen tanah, kenaikannya relatif dapat

### **Cost of Revenues**

The primary components of cost of goods sold are land and construction costs. For residential projects, land costs generally constitute the major portion of cost of goods sold whereas for high-rise building projects such as apartments, office premises or hotels, construction costs represent the largest proportion of cost of goods sold. Fluctuations in cost of goods sold are typically associated with the rise and fall of construction material costs such as for steel, cement or wood, while cost inflation for the land component can relatively be forecasted. In conformity with accounting principles applicable in Indonesia, the



diprediksi. Sesuai prinsip-prinsip akuntansi yang berlaku di Indonesia, beban pokok penjualan tanah meliputi harga perolehan tanah ditambah pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal, apartemen dan perkantoran meliputi tanah dan seluruh beban pembangunan rumah tinggal sampai siap ditempati/digunakan. Beban diakui pada saat terjadinya.

Beban pokok penjualan Perusahaan tercatat sebesar Rp 698,3 miliar di tahun 2010, meningkat sebesar 24,5% dari Rp560,9 miliar di tahun 2009. Selama tahun 2010, beban pokok penjualan terutama berasal dari beban pokok penjualan tanah, rumah dan apartemen sebesar Rp 384,0 miliar atau berkisar 55% dari total beban pokok penjualan, sedangkan sekitar 19% berasal dari beban pokok hotel, serta sisanya berasal dari beban pokok penjualan unit perkantoran, sewa perkantoran, sewa ruangan, lapangan dan iuran keanggotaan serta sewa ruangan apartemen (26%).

#### **Beban Usaha**

Komponen utama dari beban usaha Perusahaan adalah beban penjualan serta beban umum dan administrasi. Beban penjualan sebagian besar terdiri dari biaya iklan dan promosi serta komisi penjualan, sedangkan beban umum dan administrasi sebagian besar merupakan biaya gaji, biaya penyusutan, biaya konsultan dan biaya pemeliharaan. Di samping itu terdapat berbagai komponen biaya lain, seperti biaya pajak dan asuransi, utilities (listrik, air, telpon), perjamuan, transportasi, perijinan dan lain-lain. Fluktuasi beban usaha biasanya terjadi pada beban penjualan, dimana beban ini akan sangat terkait dengan jumlah unit yang terjual sehingga mempengaruhi biaya komisi penjualan. Sedangkan komponen-komponen beban usaha yang lain relatif lebih mudah diprediksi.

Beban usaha Bakrieland pada tahun 2010 tercatat sebesar Rp 427,6 miliar, naik 29,0% dari beban usaha tahun sebelumnya sebesar Rp 331,3 miliar. Beban umum dan administrasi mengalami peningkatan yang signifikan yaitu 32,9% dari Rp 279,8 miliar di tahun 2009 menjadi Rp 371,9 miliar di tahun 2010, mencakup 87,0% dari total beban usaha. Komponen beban umum dan administrasi

cost of goods sold for land comprises of the cost for land procurement in addition to other expenses for land development. The cost of goods sold for houses, apartments and office buildings includes land and all construction costs until the building is complete and ready for use. All expenses are recognized at the time of incurrence.

The Company's cost of goods sold in 2010 reached Rp 698.3 billion, an increase of 24.5% from Rp 560.9 billion in 2009. Throughout 2010, cost of goods sold mainly covered all costs related to land, housing and apartments which amounted to Rp 384.0 billion or roughly 55% of total cost of goods sold, while 19% originated from the cost of goods sold for office units and the rest consisted of the cost of goods sold for hotels, office and space lease, sports field rental and membership fees as well as apartment leases (26%).

#### **Operating Expenses**

The main components of Company operating expenses are sales as well as general and administration costs. Sales costs primarily consist of advertising and promotion expenses and sales commission, while the major portion of general and administration expenses is comprised of costs for salary, depreciation, consultancy and maintenance. Other cost components include tax and insurance, utilities (electricity, water and telephone), entertainment, transportation, and permits. Fluctuations in operating expenses normally occur for sales costs which are closely linked to the number of units sold, thus affecting the costs for sales commissions. Other items under operating expenses are on the other hand comparatively easier to forecast.

Bakrieland's operating expenses for 2010 amounted to Rp 427.6 billion or a 29.0% rise from Rp 331.3 billion in the previous year. General and administrative expenses increased significantly at 32.9% from Rp 279.8 billion in 2009 to Rp 371.9 billion in 2010, representing 87.0% of the total operating expenses. Increases in the general and administration expenses were mainly originated

yang mengalami kenaikan terbesar adalah komponen gaji, upah dan tunjangan, yang naik 52,6% menjadi Rp 166,8 miliar dari Rp109,3 miliar pada tahun 2009. Kenaikan beban gaji ini sebagian disebabkan oleh adanya kenaikan gaji karyawan untuk menyesuaikan terhadap adanya inflasi. Di samping itu, penambahan jumlah karyawan Bakrieland selama tahun 2010 atas antisipasi perusahaan terhadap pertumbuhan skala Perseroan juga berdampak pada naiknya beban gaji. Jumlah karyawan di tahun 2010 sebanyak 1.844 orang dibanding 1.352 orang di tahun 2009. Beban gaji, upah dan tunjangan ini mencakup 44.8% dari total beban umum dan administrasi.

Beban terbesar kedua adalah beban penyusutan yang meningkat sebesar 26,6% menjadi Rp60,7 miliar di tahun 2010, dibandingkan dengan Rp47,9 miliar di tahun 2009. Beban ini mencakup 16,3% dari total beban umum dan administrasi. Peningkatan beban yang juga sangat signifikan di tahun 2010 adalah beban penyisihan untuk piutang tak tertagih yang meningkat dari Rp4,0 miliar di tahun 2009 menjadi Rp 19,1 miliar di tahun 2010 sebagai akibat dari penerapan PSAK 55.

Sementara itu, beban penjualan tumbuh sebesar 8,1% dari Rp 51,5 miliar di tahun 2009 menjadi Rp 55,7 miliar di tahun 2010. Termasuk dalam beban penjualan ini adalah biaya iklan dan promosi yang mengalami penurunan sebesar 4,1% dari Rp 27,5 miliar di tahun 2009 menjadi Rp 26,2 miliar di tahun 2010. Hal ini menunjukkan keberhasilan Perusahaan dalam melakukan efisiensi dalam hal biaya iklan dan promosi, dimana kegiatan iklan dan promosi ini dilakukan secara selektif melalui jalur komunikasi yang efektif. Sementara itu beban komisi penjualan mengalami peningkatan sebesar 20,8% menjadi Rp 20,8 miliar di tahun 2010 seiring peningkatan aktivitas penjualan produk-produk properti.

Perusahaan juga mengalokasikan biaya untuk tenaga ahli, yang besarnya di tahun 2010 mengalami penurunan menjadi Rp 15,9 miliar dari Rp 20,1 miliar di tahun 2009. Tenaga ahli ini diperlukan untuk perencanaan infrastruktur bangunan, perencanaan desain baik eksterior dan interior serta arsitektur, dimana Perusahaan ingin memastikan bahwa konsep keseluruhan pembangunan berkualitas tinggi dan mampu

from the salary, wage and benefit components which saw a 52.6% increase to Rp 166.8 billion from Rp 109.3 billion in 2009. This rise in salary expenses was partly due to increases in employee salary in adjustment to inflation. Furthermore, additional number of Bakrieland employees in 2010 in anticipation to the increasing growth scale of the Company also led to an escalation in salary expenses. The number of employees in 2010 was 1,844 employees as compared with 1,352 employees in 2009. Salary, wage, and benefit expenses represent 44.8% of the total general and administrative expenses.

The second largest expense is depreciation expense which increased by 26.6% to Rp 60.7 billion in 2010, compared to Rp 47.9 billion in 2009. This expense represents 16.3% of the total general and administrative expenses. Another significant increase in expenses in 2010 was allowance for doubtful accounts which jumped from Rp 4.0 billion in 2009 to Rp 19.1 billion in 2010 as an impact from the implementation of SFAS 55.

Meanwhile, sales expenses grew by 8.1% from Rp 51.5 billion in 2009 to Rp 55.7 billion in 2010. Included in selling expenses is the cost of advertising and promotion, which dropped by 4.1% from Rp 27.5 billion in 2009 to Rp 26.2 billion in 2010. This demonstrates the Company's success in creating efficiency in the area of advertising and promotion costs by selectively performing advertising and promotional activities through effective communication channels. Sales commission expenses increased by 20.8% to Rp 20.8 billion in 2010 in line with the increasing sales activity of property products.

The Company has also allocated funds for professional services which dropped to Rp 15.9 billion in 2010 from Rp 20.1 billion in 2009. Professional expertise is required for the planning of building infrastructure, exterior and interior design planning and architecture from which the Company seeks to ensure first-rate quality of overall development concepts that remain relevant even in the long-term. The Company also draws



bertahan dalam jangka panjang. Perusahaan juga memerlukan tenaga konsultan keuangan dimana Perusahaan menginginkan struktur pembiayaan terbaik untuk proyek-proyeknya. Beban perbaikan dan pemeliharaan pada tahun 2010 adalah sebesar Rp 17,6 miliar, mengalami penurunan sebesar 12,1% dari tahun sebelumnya yang sebesar Rp 20,1 miliar. Biaya perbaikan dan pemeliharaan aset-aset Perusahaan seperti gedung perkantoran, hotel, dan pusat perbelanjaan maupun kendaraan dilakukan secara rutin untuk memastikan seluruh aset Perusahaan berada dalam kondisi baik.

#### **Penghasilan (Beban) Lain lain**

Selain pendapatan dan beban dari aktivitas operasi, Perusahaan juga memperoleh penghasilan dan beban dari kegiatan non operasional lainnya. Penghasilan lain-lain Perusahaan pada tahun 2010 terutama berasal dari laba selisih kurs dan bagian atas laba bersih dari perusahaan asosiasi. Sedangkan beban lain-lain pada tahun 2010 terutama berasal dari beban bunga, dimana Perusahaan memiliki pinjaman bank dan lembaga keuangan, obligasi yang diterbitkan pada tahun 2008 dan 2010 dan Sukuk Ijarah pada tahun 2009 serta adanya beban pengelolaan kawasan. Beban bunga tercatat sebesar Rp 53,6 miliar di tahun 2010 dibandingkan dengan pendapatan bunga sebesar Rp 23,9 miliar di tahun 2009. Secara keseluruhan, perusahaan mencatat beban lain-lain bersih sebesar Rp 16,1 miliar di tahun 2010 dibandingkan dengan penghasilan lain-lain sebesar Rp 36,4 miliar pada tahun 2009.

#### **Perpajakan**

Beban pajak tahun berjalan Perusahaan dan Anak perusahaan ditentukan berdasarkan laba kena pajak pada tahun yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku di Indonesia. Lebih lanjut, pajak penghasilan sewa dan jasa pemeliharaan yang dikenakan pajak penghasilan final, beban pajak diakui proporsional dengan jumlah penghasilan menurut akuntansi. Perusahaan dan Anak perusahaan menerapkan metode penangguhan pajak untuk menentukan manfaat (beban) pajak sesuai dengan PSAK No. 46, "Akuntansi Pajak Penghasilan." Berdasarkan metode tersebut, Perusahaan mengakui aset dan kewajiban pajak tangguhan atas pengaruh pajak di masa yang akan datang yang mencerminkan perbedaan antara nilai tercatat

from the expertise of financial consultants for the most effective financing structure for its entire range of projects. Repair and maintenance costs for 2010 amounted to Rp 17.6 billion, a 12.1% fall from the previous year at Rp 20.1 billion. Repair and maintenance of Company assets such as office buildings, hotels, shopping centers and vehicles is routinely scheduled to guarantee that all Company assets remain in mint condition.

#### **Other Income (Expense)**

In addition to income and expenses from operational activities, the Company also generates earnings and incurs expenditure for other non-operational activities. Other Company income in 2010 is chiefly sourced from profits resulting from exchange rate differences and Company share of net profit from associated companies. Other expenses for 2010 mainly consisted of interest expense where the Company has entered into loans with banks and financial institutions, and from bonds issued in 2008 and 2010 and Sukuk Ijarah bonds issued in 2009 as well as expenditure related to area management. Interest expense amounted to Rp 53.6 billion in 2010 compared to interest income worth Rp 23.9 billion in 2009. By and large, the Company incurred other expenses (net) to the amount of Rp 16.1 billion in 2010 compared to other income totaling Rp 36.4 billion in 2009.

#### **Taxation**

Current tax expense of the Company and its Subsidiaries, determined based on taxable profit for the year, is calculated based on prevailing tax rates in Indonesia. Further, the rental income tax and maintenance services are subject to final tax, the tax expense recognized proportionately with income according to accounting. The Company and its subsidiaries adopted deferred tax method to determine the benefits (expenses) in accordance with SFAS No. 46, "Accounting for Income Taxes." Accordingly, the Company recognizes deferred tax assets and liabilities on the tax effect in the future that reflects the difference between the carrying value of assets and liabilities and their respective tax bases. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences



aset dan kewajiban dengan masing-masing dasar pengenaan pajaknya. Kewajiban pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak, sedangkan aset pajak tangguhan hanya diakui jika terdapat kemungkinan penghasilan kena pajak di masa yang akan datang yang dapat dimanfaatkan terhadap perbedaan temporer tersebut. Perubahan aset dan kewajiban pajak tangguhan yang disebabkan oleh perubahan tarif pajak dibebankan pada tahun berjalan.

Pada tahun 2010 taksiran pajak bersih Perusahaan adalah sebesar Rp 15,3 miliar, atau turun dibandingkan tahun 2009 yang sebesar Rp 42,2 miliar. Penurunan ini dimungkinkan oleh adanya peningkatan manfaat pajak tangguhan dari Rp 1,9 miliar di tahun 2009 menjadi Rp 34,9 miliar di tahun 2010.

#### Laba Bersih

Laba bersih Perusahaan merupakan hasil dari seluruh faktor-faktor yang telah diuraikan di atas. Perusahaan mencatatkan laba bersih konsolidasi tahun 2010 sebesar Rp 178,7 miliar, naik 35,1% dibandingkan di tahun sebelumnya yang sebesar Rp 132,3 miliar. Peningkatan laba bersih ini dipicu oleh peningkatan pendapatan dan perbaikan margin perusahaan.

#### Arus Kas | Cash Flow

Rp Miliar   Rp Billion	2010	2009
Arus Kas Bersih   Net Cash Flow		
Arus Kas dari Aktivitas Operasi   Cash Flows from Operations Activities	(2,208.6)	(365.7)
Arus Kas dari Aktivitas Investasi   Cash Flows from Investing Activities	(2,054.0)	(1,494.1)
Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan   Cash Flows from Financing Activities	4,362.8	1,879.9

#### Kas Bersih dari Aktivitas Operasi

Perusahaan membukukan arus kas bersih dari aktivitas operasi sebesar Rp (2,208.7) miliar pada 31 Desember 2010, sedangkan arus kas bersih dari aktivitas operasi pada tahun 2009 tercatat Rp (365.7) miliar. Angka arus kas bersih dari operasi yang negatif ini cukup wajar, dimana Perusahaan berada dalam masa pembangunan atau ekspansi sehingga banyak arus kas keluar untuk membiayai proyek-proyek yang dibangun selama tahun 2010 dan 2009.

while deferred tax assets are recognized only if there is the possibility of taxable income in the future that may be used against those temporary differences. Changes in deferred tax assets and liabilities caused by changes in tax rates are charged to current year.

In 2010, the Company's net tax estimate amounted to Rp 15.3 billion or a decrease from Rp 42.2 billion in 2009. This declining outcome is due to an increase in the use of deferred tax from Rp 1.9 billion in 2009 to Rp 34.9 billion in 2010.

#### Net Income

Company's net income refers to the final outcome of all aforementioned factors. The Company posted Rp 178.7 billion in consolidated net income for 2010, a surge of 35.1% compared to Rp 132.3 billion in the previous year. This rise in net income is propelled by an increase in income and improved company margin.

#### Net Cash from Operations

The Company's net cash flow from operational activities reached Rp (2,208.7) billion in 31 December 2010, compared to Rp (365.7) billion in 2009. This negative outcome for net cash flow from operations is relatively normal given the Company's ongoing stage of development or expansion which inevitably necessitates a substantial flow of outgoing cash to finance projects being developed in 2010 and 2009.



#### **Kas Bersih dari Aktivitas Investasi**

Pada tahun 2010, arus kas bersih Perusahaan dari aktivitas investasi adalah sebesar Rp (2.054.0) miliar dan pada tahun 2009 sebesar Rp (1.494,1) miliar. Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi tersebut terutama digunakan untuk peningkatan investasi jangka pendek.

#### **Kas Bersih dari Aktivitas Pendanaan**

Arus kas bersih Perusahaan dari aktivitas pendanaan pada tahun 2010 dan 2009 adalah sebesar Rp 4.362,8 miliar dan Rp 1.879,9 miliar. Kas bersih dari aktivitas pendanaan pada tahun 2010 antara lain berasal dari penerbitan obligasi sebesar Rp 1 triliun dan penawaran umum terbatas (PUT) perusahaan sebesar Rp 3,2 triliun. Perusahaan akan tetap mengandalkan ketersediaan kas internal melalui aktivitas operasi Perusahaan (*operating cash inflow*), dengan didukung oleh pendanaan eksternal seperti hutang bank dan pendanaan dari pasar modal, guna memelihara tingkat likuiditas yang sehat dimasa yang akan datang.

### **Neraca**

#### **Aset**

Aset Perusahaan terus tumbuh sejalan dengan ekspansi yang dilakukan, yang terutama terwujud dalam bentuk terbangunnya proyek-proyek properti ataupun infrastruktur terkait properti lainnya. Pertumbuhan aktiva ini dibiayai baik oleh modal sendiri maupun sumber pembiayaan eksternal.

Pada tanggal 31 Desember 2010, total aset Perusahaan tercatat sebesar Rp 17.064,2 miliar, mengalami peningkatan sebesar 47,2% dibandingkan dengan Rp 11.592,6 miliar per 31 Desember 2009. Pertumbuhan aset ini terutama dipicu oleh pertumbuhan tanah yang belum dikembangkan dari Rp 1,973.2, miliar di tahun 2009 menjadi Rp 4.755,0 miliar di tahun 2010 seiring dengan akuisisi lahan baru.

- **Persediaan**

Pada akhir tahun 2010, Perusahaan mencatat persediaan sebesar Rp 1.557,5 miliar atau mengalami penurunan dibandingkan dengan Rp 1.697,9 miliar pada akhir tahun 2009.

#### **Net Cash from Investment**

In 2010, Company's net cash flow from investment-related activities amounted to Rp (2,054.0) billion and in 2009 it registered at Rp (1,494.1) billion. Net cash available from investment activities is primarily utilized to boost short-term investments.

#### **Net Cash from Financing Activity**

The Company's net cash flow from financing activities in 2010 and 2009 totaled Rp 4,362.8 billion and Rp 1,879.9 billion respectively. Net cash from financing activities in 2010 among others originated from the issuance of bonds worth Rp 1 trillion and company's limited public offering to the amount of Rp 3.2 trillion. The Company will continue to depend on the availability of internal cash through operational activities (*operating cash inflow*) with support from external financing such as bank loans and funding from the capital market in order to sustain a healthy liquidity level in years to come.

### **Balance Sheet**

#### **Assets**

Company assets have undergone continual growth in line with on-going expansion, particularly through the development of property projects and other property-related infrastructure. This upward trend in assets is financed by equity capital and external sources of funding.

On 31 December 2010, total Company assets amounted to Rp 17,064.2 billion, signifying a 47.2% jump compared to Rp 11,592.6 billion on 31 December 2009. This asset growth was mainly driven by the expansion of undeveloped land from Rp 1,973.2, billion in 2009 to Rp 4,755.0 billion in 2010 in line with the acquisition of new land.

- **Inventories**

By the end of 2010, the Company has held inventories worth Rp 1,557.5 billion or experienced a reduction compared to Rp 1,697.9 at year-end 2009. These inventories

Persediaan ini timbul dari aktivitas operasi Perusahaan, yaitu pembangunan proyek properti yang menghasilkan bangunan siap jual, bangunan dalam penyelesaian maupun dalam bentuk tanah.

arose from Company operational activities including the development of property projects that make available ready-for-sale buildings, in-progress buildings and also land.

Persediaan (Rp Miliar)   Inventories (Rp Billion)	2010	2009
Tanah   Land	243.4	462.6
Bangunan dalam penyelesaian   In Progress building	1,167.3	1,071.1
Bangunan siap jual   Ready for sale building	141.1	158.6
Persediaan Hotel   Hotel Inventories	5.7	5.6

- **Lahan Cadangan**

Bagi sebuah perusahaan properti, ketersediaan cadangan lahan (*land bank*) dalam skala yang cukup besar dan terletak di lokasi yang strategis merupakan modal pokok yang akan menjamin kelangsungan usaha dimasa yang akan datang. Bakrieland yang salah satu produk utamanya adalah apartemen, saat ini memiliki cadangan lahan di kawasan Kuningan seluas 16,1 hektar. Semakin langkanya tanah kosong dengan luas area yang besar di kawasan CBD utama Jakarta, membuat nilai tanah di kawasan ini terus meningkat dari tahun ke tahun.

- **Land Bank**

For a property company, the availability of land reserves (*land bank*) in a fairly large scale and located in a strategic location is of principal that will ensure business continuity in the future. Bakrieland, of which one of its main product is the apartment, currently has a land reserve in the Kuningan area covering 16.1 hectares. Increasing scarcity of vacant land with a large area in the main CBD area of Jakarta, makes the value of land in this region increased from year to year.

#### Nilai Lahan Cadangan Bakrieland | Value of Bakrieland 's Land Mark

Lahan Cadangan (Rp Miliar)   Land Bank (Rp Billion)	2010	2009
City Property	1,327.8	1,282.0
Landed Residential	3,427.2	677.9
Hotel & Resort	-	13.3

Di samping apartemen, Bakrieland juga merupakan pengembang besar untuk produk properti perumahan atau landed residensial. Perusahaan saat ini memiliki cadangan lahan seluas 828 hektar di kawasan utama kota Bogor. Untuk kawasan hunian, Bakrieland melihat bahwa pengembangan perumahan di Bogor lebih menarik dibandingkan dengan daerah-daerah lain di sekitar Jakarta seperti Tangerang ataupun Bekasi seiring dengan pesatnya pembangunan di kota tersebut. *Landbank* yang besar yang dimiliki Bakrieland saat ini diharapkan mampu menopang bisnis Perusahaan, baik City Property maupun Landed Residential, dalam jangka panjang.

In addition to apartments, Bakrieland is also a big developer for housing property products or landed housing. To date, the Company owns relatively large land banks totaling almost 828 hectares in the center of Bogor, and this may possibly increase. For residential areas, Bakrieland views that the housing development in Bogor is more attractive than other areas surrounding Jakarta such as Tangerang or Bekasi, along with the rapid development in the city. The large size of the land bank currently owned by Bakrieland is expected to bolster the Company's business in City Property as well as Landed Residential in the long run.



**Lahan Cadangan (Ha) | land Bank (Ha)**

31 December 2010	Location	Land Bank	Development Area
<b>City Property</b>			
Rasuna Epicentrum	CBD Jakarta	16.1	53.5
Sentra Timur Residence	East Jakarta	2.5	3.2
<b>Landed Residential</b>			
Bogor Nirwana Residence	Bogor	828.0	1,002.4
Ijen Nirwana Residence	Malang	9.8	22.4
Batam Nirwana Residence	Batam	4.2	40.0
Jonggol project	Jonggol	12,406.6	12,406.6
<b>Hotel &amp; Resort</b>			
Travellers Krakatoa Nirwana Resort	Lampung	99.8	101.4
Lagoon Nirwana Residence	Balikpapan	2.8	3.3
Ubud Nirwana Villas	Ubud-Bali	4.2	4.2
Pan Pacific Nirwana Bali Resort	Tabanan-Bali	17.2	100.3
Lido Lakes Resort	Bogor	935.9	1,037.0
<b>TOTAL</b>		<b>14,327.1</b>	<b>14,774.3</b>

**Hutang**

Salah satu sumber pendanaan Perusahaan untuk membiayai proyek-proyek yang sedang dibangun adalah dengan hutang, baik dari pasar modal yaitu obligasi/sukuk maupun dari perbankan dan sumber lainnya. Hal ini karena Bakrieland membangun proyek-proyek properti dan infrastruktur dalam skala yang besar sehingga membutuhkan pendanaan yang juga besar.

Pada akhir tahun 2010 posisi hutang perusahaan yang memiliki beban bunga tercatat sebesar Rp 4.366,8 miliar, atau naik dibanding posisi hutang tahun 2009 sebesar Rp 3.053,4 miliar. Kenaikan posisi hutang ini terutama disebabkan oleh adanya tambahan dana dari penerbitan obligasi sekitar Rp 1 triliun serta kredit modal kerja dari beberapa bank yang diperoleh melalui anak perusahaan.

**Debts**

One of the Company's sources of financing for on-going projects is obtained through debt, either from the capital market through bonds/sukuk or bank loans and other sources. This is necessary for Bakrieland as it develops large-scale property and infrastructure projects that resultantly require substantial funding.

Towards the end of 2010, the Company's debt position recorded at Rp 4,366.8 billion or an increase from the previous amount of Rp 3,053.4 billion in 2009. This higher debt position level is primarily due to additional funds generated from the issuance of bonds worth Rp 1 trillion and working capital loans from several banks acquired through subsidiaries.

**Hutang Mengandung Bunga | Interest Bearing Liabilities**

Rp Miliar   Rp Billion	2010	2009
BRI	738.0	889.2
BNI	651.1	626.9
Bank Bukopin	222.3	126.1
Bank Capital	-	101.4
Bank Mutiara	100.0	-
BPD Jawa Barat dan Banten	99.6	96.3
Bank Tabungan Negara	90.4	43.5
BPD Jawa Timur	74.7	72.3
BPD Jawa Tengah	33.6	32.5
Bank CIMB Niaga	144.6	-
Bank Mandiri	19.9	-
Beleggingsmaatschappij Broem B.V.	496.9	423.0
Equity Linked Bond	1,054.7	-
Obligasi I	492	494.3
Sukuk Ijarah	149	147.9
<b>TOTAL</b>	<b>4,366.8</b>	<b>3,053.4</b>

Pada tanggal 23 Maret 2010, Perusahaan melalui anak perusahaannya, BLD Investment Pte, Ltd., menerbitkan Equity-Linked Bond sebesar USD 155 juta. Obligasi ini memiliki tenor 5 tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 23 Maret 2015. Adapun bunga obligasi ini adalah 8,625% yang dibayar setiap 3 bulan. Hasil bersih penerbitan Equity-Linked Bond tersebut digunakan oleh Perusahaan untuk modal kerja, pembiayaan kembali, keperluan umum perusahaan dan untuk mendanai transaksi Equity Swap.

Sementara itu, hutang sewa guna usaha (leasing) tercatat sebesar Rp 3.5 miliar pada tanggal 31 Desember 2010, menurun dibandingkan dengan Rp 6,7 miliar pada tanggal 31 Desember 2009. Hutang sewa guna usaha adalah hutang kepada perusahaan pembiayaan dalam pembelian kendaraan.

**Kewajiban**

Pada tanggal 31 Desember 2010, total kewajiban Perusahaan tercatat sebesar Rp 6.582,7 miliar, atau mengalami peningkatan dari Rp 5.794,1 miliar per 31 Desember 2009. Kenaikan jumlah kewajiban ini terutama berasal dari adanya kenaikan hutang obligasi dari Rp 644,1 miliar di tahun 2009 menjadi Rp 1,695.7 miliar di tahun 2010, disamping juga kenaikan hutang bank untuk menunjang bisnis perusahaan.

On 23 March 2010, through its subsidiary BLD Investment Pte, Ltd., the Company issued Equity-Linked Bonds worth USD 155 million. These bonds carry a tenor of 5 years and shall mature on 23 March 2015 with an interest rate of 8.625% payable every three months. Net proceeds from the issuance of these Equity-Linked Bonds are utilized for the Company's working capital, refinancing, general corporate purposes and the financing of Equity Swap transactions.

Rent liability (leasing) amounted to Rp 3.5 billion on 31 December 2010 which indicated a decline from Rp 6.7 on 31 December 2009. Rent liability refers to debts that the Company owes to financing companies for the purchase of vehicles.

**Liabilities**

On 31 December 2010, total Company liabilities reached Rp 6,582.7 billion or an increase from Rp 5,794.1 billion on 31 December 2009. This increasing amount of liabilities mainly occurred due to the rise in bonds payable from Rp 644.1 billion in 2009 to Rp 1,695.7 billion in 2010, in addition to an increase in bank loans in order to support company business.



Di samping itu, kenaikan kewajiban juga berasal dari adanya kewajiban derivatif sebesar Rp 118,9 miliar di tahun 2010 yang merupakan instrumen keuangan derivatif pada anak perusahaannya, BLD Investments Pte. Ltd. yaitu pilihan konversi dari obligasi konversi yang dipisahkan dari kontrak utamanya. Jumlah kewajiban derivatif ini nihil di tahun 2009.

### **Ekuitas**

Ekuitas Perusahaan terus meningkat, yang didukung baik oleh kemampuan Perusahaan dalam menghasilkan laba, maupun adanya komitmen dari pemegang saham untuk menyuntikkan dananya guna menambah ekuitas Perusahaan. Pada tanggal 31 Desember 2010, total ekuitas Perusahaan tercatat sebesar Rp 8,021.7 miliar, meningkat sebesar 72.8% dibandingkan dengan total ekuitas di tahun 2009 yang sebesar Rp 4.642,5 miliar. Pertumbuhan ekuitas Perusahaan ini terutama dimungkinkan oleh suksesnya PUT perusahaan yang meraih dana sebesar Rp 3,2 triliun, disamping juga kemampuan Perusahaan dalam menghasilkan laba. Selain itu, di tahun 2010 perusahaan juga mengakui adanya selisih transaksi perubahan ekuitas perusahaan asosiasi sebesar Rp 101,0 miliar sebagai akibat dari penyesuaian nilai wajar efek. Di tahun 2009, selisih ini tercatat defisit sebesar Rp 15,3 miliar.

### **Struktur Permodalan**

Secara historis, Bakrieland memiliki struktur permodalan yang konservatif. Hal ini tercermin dari besaran rasio hutangnya yang mengandung bunga (*interest bearing liabilities*) terhadap ekuitas Perusahaan (*total debt to equity ratio/DER*) yang relatif rendah. DER Perusahaan pada tahun 2009 dan 2010 berturut-turut sebesar 0,7x dan 0,6x. Ekuitas Bakrieland merupakan salah satu yang terbesar diantara perusahaan properti di Indonesia. Tingginya ekuitas ini mencerminkan komitmen pemegang saham atas kelangsungan jalannya Perusahaan dalam jangka panjang. Sebagai perusahaan properti, Perusahaan senantiasa mengandalkan ekuitasnya dalam melakukan pembelian aset terutama tanah.

Furthermore, this greater amount of liability was also due to the presence of derivative liabilities worth Rp 118.9 billion in 2010 as a derivative financial instrument for subsidiary BLD Investments Pte, Ltd which serves as a conversion option arising from convertible bonds separated from the main contract. There were no derivative liabilities in 2009.

### **Equities**

Company equity showed a rising trend, backed-up by Company's ability to generate profit and the commitment of shareholders to invest into the augmentation of Company equity. On 31 December 2010, total Company equity registered at Rp 8,021.7 billion, a 72.8% leap compared to total equity in 2009 at Rp 4,642.5 billion. This equity growth is largely attributed to the success of the Company's limited public offering which yielded funds worth Rp 3.2 trillion, in addition to the ability of the Company to reap significant profits. Furthermore, in 2010 the Company also recognizes the differences due to change in equity of associated companies to the amount of Rp 101.0 billion due to adjustments in the fair value of securities. In 2009, the differences posted a deficit of Rp 15.3 billion.

### **Capital Structure**

Bakrieland historically has a conservative capital structure in place. This is reflected in its relatively low ratio of interest bearing liabilities to Company equity (total debt to equity ratio/DER). In 2009 and 2010, the Company's DER attained the level of 0.7x and 0.6x respectively. Bakrieland's equity represents one of the largest among property companies in Indonesia. This substantial amount of equity demonstrates the commitment of shareholders towards ensuring the sustainability of the Company's long-term operations. As a property developer, the Company consistently depends on its equity for the procurement of assets, particularly land.

Rp Miliar   Rp Billion	2010	2009
Ekuitas   Equity	8,021.7	4,642.5
Hutang   Interest Bearing Liabilities	6,582.7	5,794.1
Hutang Jangka Panjang   Long Term Debt	4,423.0	3,091.9

Dalam membiayai pembangunan proyek-proyek yang ada, selain dari ekuitas, perusahaan properti memerlukan sumber-sumber permodalan yang tepat. Sebagian besar hutang Perusahaan bersifat jangka panjang, dimana hal tersebut sejalan dengan karakteristik proyek-proyek properti Bakrieland yang bersifat jangka panjang seperti apartemen.

Di samping itu, hutang jangka panjang juga memberikan fleksibilitas waktu bagi Perusahaan dan mencerminkan kepercayaan kreditor yang baik. Ke depan, Perusahaan akan tetap menjaga struktur permodalannya tetap ideal, dengan menjaga tingkat hutangnya kurang dari 100% terhadap ekuitas. Sementara terkait pinjaman, baik dari bank, lembaga keuangan maupun institusi lainnya, jumlah pinjaman maupun jangka waktunya akan disesuaikan dengan jumlah dan jenis proyek yang dikerjakan.

Dalam rangka memperkuat permodalan untuk mendukung ekspansinya di masa datang, perusahaan melakukan Penawaran Umum Terbatas (PUT IV) di bulan Juli 2010 dengan menerbitkan 19.9 miliar saham baru dengan nilai nominal Rp 100 per saham. Berkaitan dengan PUT ini, Perusahaan juga menerbitkan waran, dimana setiap 20 saham baru hasil pelaksanaan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) tersebut melekat 7 Waran Seri II yang diberikan cuma-cuma sebagai insentif bagi pemegang saham Perusahaan dan/atau pemegang HMETD yang melaksanakan haknya. Waran Seri II adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham seri B dengan nilai nominal Rp 100 setiap saham dengan harga pelaksanaan Rp 165 per saham yang dapat dilaksanakan selama periode pelaksanaan waran yaitu mulai tanggal 26 Januari 2011 sampai dengan 26 Januari 2012.

### Likuiditas

Bagi sebuah perusahaan properti, kondisi likuiditas yang baik merupakan faktor penting bagi terselesaikannya proyek-proyek yang dibangun. Likuiditas perusahaan properti dipengaruhi oleh banyak dan jenis proyek yang sedang berada dalam masa pembangunan, serta strategi perusahaan dalam melakukan kegiatan pendanaan pembangunan proyek-proyek tersebut. Kebutuhan likuiditas untuk proyek jenis properti

In financing the development of existing projects, in addition to equity, property companies equally require the appropriate sources of capital. The majority of Company debts are long-term in nature which in fact is consistent with the characteristics of Bakrieland's property projects which are long-term ventures, such as its apartment development projects.

Furthermore, long-term liabilities also provide greater time flexibility for the Company and reflect creditor's trust. In the future, the Company shall continue to maintain its ideal capital structure by keeping its debt level to below 100% against equity. In relation to loans, either from banks, financial institutions or others, the amount and duration of loans shall be adjusted to suit with the quantity and type of projects being developed.

In efforts to strengthen capital structure in order to support future expansion plans, the Company has conducted a limited public offering in July 2010 by issuing 19.9 billion new shares for the par value of Rp 100 per share. With regard to this limited public offering, the Company has also issued warrants where for each 20 new shares arising from the exercising of preemptive rights shall also include 7 Series II Warrants as incentive for Company shareholders and/or preemptive rights holders exercising their rights. Series II Warrants are securities that entitle holders with the right to buy Series B shares with par value of Rp 100 per share at the exercise price of Rp 165 per share for execution during the exercise period which commence from 26 January 2011 until 26 January 2012.

### Liquidity

For a property developer, sound liquidity is crucial to ensure the completion of projects under construction. The liquidity of property developers are influenced by the number and type of projects in the construction phase as well as by company strategy in relation to the financing of these projects in the pipeline. The need for liquidity for projects under the property investment category is generally higher when compared to strata title



investasi pada umumnya lebih tinggi dibandingkan proyek properti *strata title*, karena dalam proyek properti *strata title*, salah satu strategi perusahaan adalah menerapkan skema *pre-sale* yang cukup membantu likuiditas selama masa konstruksi. Strategi lain yang diterapkan Perusahaan untuk menjaga likuiditas adalah penerapan skema *pre-financing* dari kontraktor dalam konstruksi proyek-proyek properti yang sedang dibangun. Dengan kombinasi strategi-strategi ini, sebagian besar kebutuhan likuiditas untuk pembangunan proyek properti dapat dipenuhi, sehingga likuiditas Perusahaan dapat terjaga dengan baik.

### Rasio-Rasio Utama

#### Solvabilitas

Rasio solvabilitas menunjukkan kemampuan Perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya, termasuk kewajiban finansialnya yaitu hutang yang mengandung bunga (*interest bearing liabilities*). Solvabilitas perusahaan dapat diukur dengan membandingkan total kewajiban dengan total aset, maupun dengan membandingkan total kewajiban keuangan dengan total ekuitas (*debt to equity ratio/DER*). Kondisi solvabilitas perusahaan juga dapat dilihat dari perbandingan antara kewajiban yang mengandung bunga dengan laba sebelum bunga, pajak, depresiasi dan amortisasi (EBITDA).

- **Solvabilitas atas Total Kewajiban**

Tingkat solvabilitas Perusahaan berdasarkan perbandingan antara total kewajiban dengan total aset Perusahaan per tanggal 31 Desember 2010 dan 31 Desember 2009 masing-masing adalah sebesar 38,6% dan 50,0%. Sedangkan tingkat solvabilitas Perusahaan apabila berdasarkan perbandingan antara kewajiban dengan total ekuitas Perusahaan per tanggal 31 Desember 2010 dan 31 Desember 2009 adalah masing-masing sebesar 82,1% dan 124,8%. Rasio-rasio solvabilitas Perusahaan berada pada kisaran yang relatif moderat, dan mencerminkan besarnya aset dan ekuitas Perusahaan yang cukup mampu dalam memenuhi kewajiban Perusahaan.

property projects considering that one of the company strategies for *strata title* property projects is the application of a *pre-sale* scheme which can reasonably bolster liquidity during the construction process. Another strategy implemented by the Company in order to maintain liquidity is the adoption of a *pre-financing* scheme from the contractor for on-going property construction projects. By combining these strategies, a major portion of the Company's liquidity needs for the development of property projects has been met, therefore the Company's liquidity can be well managed.

### Key Ratios

#### Solvability

The solvability ratios show the ability of the Company in fulfilling its overall liability including its financial liabilities such as interest bearing liabilities. A company's solvability can be measured by comparing total liabilities to total assets, as well as by comparing total financial liabilities to equity (*debt to equity ratio/DER*). A company's solvability can also be observed from comparing interest bearing liabilities with earnings before interest, tax, depreciation and amortization (EBITDA).

- **Solvability over Total Liabilities**

The Company's solvability level based on the comparison between total liabilities and total assets as of 31 December 2010 and 31 December 2009 were 38.6% and 50.0% respectively. While based on the comparison between liabilities and total equity as of 31 December 2010 and 31 December 2009, the solvability ratios were 82.1% and 124.8% respectively. The Company's solvability ratios are within a relatively moderate range, and reflect a sufficient amount of Company assets and equity to cover total liabilities.



- **Solvabilitas atas Kewajiban Mengandung Bunga**

Di samping itu, Perusahaan juga memiliki kemampuan yang cukup baik dalam memenuhi kewajibannya terhadap hutang yang mengandung bunga (*interest bearing liabilities*), dimana hal ini merupakan faktor yang umumnya dipandang penting oleh kreditur pemberi pinjaman. Salah satu rasio yang digunakan adalah dengan membandingkan total hutang berbunga terhadap ekuitas Perusahaan. Rasio total hutang Perusahaan terhadap ekuitasnya (DER) pada tahun 2010 dan 2009 berturut-turut adalah sebesar 0.6x dan 0.7x. Penurunan DER ini terutama dimungkinkan oleh masuknya dana dari PUT IV.

#### **Rentabilitas**

Rasio rentabilitas menunjukkan kemampuan Perusahaan dalam menghasilkan keuntungan pada suatu periode tertentu. Rentabilitas perusahaan antara lain diukur dengan rasio-rasio margin laba bersih, imbal hasil aktiva (*return on asset*), dan imbal hasil ekuitas (*return on equity*). Margin laba bersih adalah rasio antara laba bersih terhadap pendapatan bersih pada suatu periode tertentu. Margin laba bersih Perusahaan untuk tahun 2010 adalah sebesar 13,1%, meningkat dibandingkan dengan 12,5% di tahun 2009 seiring dengan pertumbuhan laba bersih di tahun 2010. Imbal hasil aktiva adalah rasio dari perputaran aktiva dalam menghasilkan laba bersih, yang diukur dengan membandingkan antara laba bersih dengan total aktiva pada periode tertentu. Imbal hasil aktiva Perusahaan pada tahun 2010 adalah sebesar 1,0%, mengalami penurunan dibandingkan 1,1% di tahun 2009. Penurunan imbal hasil Perusahaan ini terutama disebabkan oleh kenaikan yang cukup tinggi pada sisi aktiva karena pertumbuhan aktiva yang cukup signifikan di tahun 2010 sementara aktiva ini belum memberikan kontribusi pendapatan yang berarti di tahun 2010. Imbal hasil ekuitas adalah rasio dari laba bersih pada periode tertentu terhadap jumlah ekuitas. Imbal hasil ekuitas Perusahaan mengalami penurunan di tahun 2010 dari 2,8% menjadi 2,2% seiring masuknya dana dari PUT IV yang mengakibatkan pertumbuhan ekuitas yang cukup tinggi.

- **Solvability of Interest Bearing Liabilities**

Aside from the above, the Company has also shown sufficient capability in meeting its interest bearing liabilities, which is considered as a fairly important factor by creditors. One of the commonly used ratios is by comparing total interest bearing liabilities to the Company's equity. The Company's total debt to equity Ratio (DER) in 2010 and 2009 were 0.6x and 0.7x respectively. The decreased in DER was mainly attributed to the influx of funds from the Limited Public Offering IV.

#### **Rentability**

The rentability ratio shows the Company's ability in producing profit within a certain period. The Company's rentability can be measured, among others, by the net earning ratio, return on asset ratio, and return on equity ratio. Net profit margin is the ratio of net income to net revenue in a certain period of time. The Company net profit margin for the year 2010 amounted to 13.1%, an increase as compared to 12.5% in 2009 along with the growth in 2010 net income. Return On Assets is a ratio of asset turnaround in producing net income, which is measured by comparing the net income by total assets in a certain period. The Company's return on assets in 2010 amounted to 1.0%, as compared to 1.1% in 2009. The decrease in the Company's return on assets was mainly due to a significant increase in assets in 2010 while the assets have not yet given a meaningful contribution to revenue in 2010. Return On Equity is the ratio of net income to the amount of equity in a certain period. The Company's ROE in 2010 and 2009 decreased from 2.8% to 2.2% and 6.0% in line with the incoming funds from PUT IV which resulted in a relatively high growth of equities.



### **Kolektibilitas Piutang**

Kolektibilitas piutang menunjukkan seberapa cepat piutang-piutang hasil penjualan perusahaan dapat tertagih, untuk selanjutnya tercatat menjadi penjualan. Kolektibilitas piutang dapat diukur melalui umur piutang. Namun demikian, umur piutang masing-masing unit usaha Perusahaan memiliki perbedaan karakteristik yang cukup besar, karena adanya perbedaan jenis produk yang dijual pada masing-masing unit usaha. Untuk unit usaha Landed Residential dengan produk utama perumahan, umur piutangnya pada umumnya jauh lebih pendek dari unit usaha City Property yang memiliki produk utama apartemen. Hal ini disebabkan oleh jangka waktu pembangunan perumahan yang relatif pendek yaitu sekitar 5 hingga 6 bulan sedangkan pembangunan apartemen lebih panjang yaitu sekitar 2 tahun.

### **Kebijakan Akuntansi yang Signifikan**

Laporan keuangan konsolidasian disusun sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia, yaitu Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK) No. VIII.G.7 tentang Pedoman Penyajian Laporan Keuangan dan Surat Edaran No. SE 02/PM/2002 tanggal 27 Desember 2002 tentang Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik Industri Real Estat. Laporan keuangan konsolidasian, kecuali laporan arus kas disusun berdasarkan konsep akrual. Dasar pengukuran yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan adalah konsep biaya perolehan, kecuali investasi dalam efek tertentu dan instrumen derivatif yang dicatat sebesar nilai wajarnya, dan persediaan yang dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dengan nilai realisasi bersih. Neraca konsolidasian disajikan tanpa dikelompokkan ke dalam lancar dan tidak lancar (*unclassified balance sheets*) sesuai dengan PSAK No. 44, "Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat." Untuk tahun buku 2010, tidak ada perubahan akuntansi yang signifikan.

### **Transaksi dengan Pihak-Pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa**

Perusahaan dan Anak perusahaan melakukan transaksi dengan pihak-pihak tertentu yang dianggap mempunyai hubungan istimewa sesuai dengan PSAK No. 7, "Pengungkapan Pihak-pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa." Semua transaksi dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa, baik dengan ataupun tidak dengan harga dan persyaratan normal yang dilakukan terhadap pihak ketiga, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

### **Collectability of Receivables**

Collectability of Receivables shows how fast the Company is able to collect receivables and convert them into sales. It can be measured from an aging of receivables. However, characteristics of receivables aging for each business unit are quite different since the type of products sold in each business unit is different. Landed Residential for example, whose core product is housing, has a much shorter receivable aging than the City Property, whose main product is apartments, considering the relatively shorter period in housing development of around 5 to 6 months while apartment development may take around 2 years to complete.

### **Significant Accounting Policies**

Consolidated financial statements are prepared in accordance with accounting principles generally accepted in Indonesia, namely the Statement of Standard Financial Accounting (PSAK) and Regulation of Capital Market Agency and Financial Institutions (BAPEPAM-LK) No VIII.G.7 on Guidelines for Financial Reporting and Circular Letter No. SE 02/ PM/2002 dated 27 December 2002 on Guidelines for Issuer Financial Disclosure Reports or the Real Estate Industry Public Company. Consolidated financial statements, except the cash flow report, are prepared based on the accrual concept. The basis of measurement used in the preparation of financial reports is the cost acquisition concept, except for those investments in some particular securities and derivative instruments recorded at their fair values, and stocks which are stated in their acquisition value or net real value whichever is lower. The consolidated balance sheet is presented without grouping current and non-current account (*unclassified balance sheets*) in accordance to PSAK No. 44, "Accounting for Real Estate Development Activity." For the fiscal year of 2010, there was no significant change in accounting policies.

### **Transactions with Related Parties**

The Company and its subsidiaries entered into transactions with certain parties who are considered as related in accordance to PSAK No. 7, "Disclosure on Related Parties." All transactions with such parties, either with or without a normal price and requirements applied to the third party, shall be disclosed on notes attached to the consolidated financial statements.

### Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada tanggal neraca, aset dan kewajiban moneter dalam mata uang asing dijabarkan dengan kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal neraca. Laba atau rugi kurs yang terjadi diakui pada laporan laba rugi konsolidasian. Pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009, nilai tukar yang digunakan masing-masing adalah Rp 8.991 dan Rp 9.400 per USD 1.

### Persediaan

Harga perolehan persediaan real estat dialokasikan ke masing-masing proyek real estat dengan menggunakan metode identifikasi khusus untuk beban langsung dan berdasarkan meter persegi untuk beban fasilitas umum dan sosial. Harga perolehan persediaan real estat meliputi biaya perizinan, pembebasan (ganti rugi) tanah, pengurusan surat-surat tanah, pematangan tanah, prasarana, pengembangan dan pembangunan proyek, termasuk kapitalisasi bunga selama masa pembangunan dan pengembangan. Persediaan real estat yang berupa bangunan apartemen (*strata title*) dicatat berdasarkan biaya perolehan yang ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata dan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan estimasi nilai realisasi bersih. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi nilai jual dikurangi biaya pengembangan untuk menghasilkan produk yang siap dijual dan biaya untuk merealisasi penjualan.

Selisih antara harga perolehan dengan estimasi nilai realisasi bersih dibukukan dalam laporan laba rugi konsolidasian dalam akun "Beban Pokok Penjualan." Bangunan dalam proses pengembangan dan bangunan yang siap untuk dijual dikelompokkan sebagai "Persediaan" di dalam neraca konsolidasian.

Persediaan makanan, minuman, perlengkapan dan barang dagangan hotel dinyatakan sebesar nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Nilai realisasi bersih ditentukan berdasarkan taksiran harga jual yang wajar setelah dikurangi taksiran biaya yang diperlukan untuk menjual persediaan tersebut. Penyisihan penurunan nilai persediaan dilakukan untuk mengurangi nilai tercatat menjadi nilai realisasi bersih. Penyisihan persediaan usang atau persediaan yang perputarannya lambat, ditentukan, jika ada, berdasarkan penelaahan atas kondisi masing-masing persediaan pada akhir tahun.

### Transactions and Balances in Foreign Currencies

Transactions denominated in foreign currencies are converted into Rupiah at the exchange rate prevailing at the date of the transactions. At the balance sheet date, monetary assets and liabilities in foreign currencies are translated into Rupiah at the middle rate of Bank Indonesia at the balance sheet date. Exchange gains or losses arising are recognized in the consolidated statement of income. On 31 December 2010 and 2009, the exchange rate applied were Rp 8,991 and Rp 9,400 for USD 1, respectively.

### Inventories

The acquisition costs of real estate inventory are allocated to components of the real estate project based on the specific identification method for direct costs and based on per square meter for social and common facilities. The acquisition cost of real estate inventory comprises licensing, acquisition, certificates, land clearing, infrastructure, project development and construction including capitalized interest during construction and development. Real estate inventories in the form of apartment building (*strata title*) are stated based on the acquisition cost which is determined using the average method and stated at the value of the acquisition cost or estimated net realizable value, whichever is lower. Net realizable value represents the estimated selling price less the development cost up to ready-for-sale products and the cost to actualize sales.

The difference between the acquisition cost and the estimated net realizable value is recorded in the Cost Of Goods Sold account in the consolidated Statements of Income. Buildings under development and those ready-for-sale are classified under "Inventory" in the consolidated balance sheet.

Inventories of food, beverage, equipment and hotel merchandise are stated at the lowest value between the acquisition cost and the net realizable value. The acquisition cost is determined by using the averaging method. Net realizable value is determined based on the estimated fair selling price reduced by the estimated cost required to sell the inventories. The allowances for decreases in inventory value are conducted to reduce the carrying value to their net realizable value. The allowances for obsolete or slow moving inventories are defined, if any, based on the review of inventory conditions at the end of the year.



### **Tanah yang Belum Dikembangkan**

Tanah yang belum dikembangkan dinilai berdasarkan harga perolehan, yang meliputi antara lain biaya pembebasan (ganti rugi), pengurusan surat-surat tanah dan pematangan tanah. Pada saat dimulainya pengembangan prasarana, nilai tanah tersebut akan direklasifikasi ke akun persediaan sebagai persediaan dalam pembangunan atau aset tetap sebagai proyek dalam penyelesaian.

### **Properti Investasi**

Efektif tanggal 1 Januari 2008, Perusahaan dan Anak perusahaan telah menerapkan PSAK No. 13 (Revisi 2007), "Properti Investasi" yang menggantikan PSAK No. 13 (Revisi 1994), "Akuntansi untuk Investasi" menggunakan model biaya. Properti investasi terdiri dari bangunan dan prasarana untuk menghasilkan rental dan tidak digunakan dalam operasi untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari. Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan penurunan nilai. Biaya perolehan meliputi biaya konstruksi sampai dengan saat pembangunan atau pengembangan selesai. Penyusutan bangunan dan prasarana dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama umur manfaat aset tetap selama 20 tahun.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laporan laba rugi konsolidasian dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesainya pembangunan atau pengembangan. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

### **Penggunaan Estimasi**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum mengharuskan manajemen untuk membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan kewajiban dan pengungkapan aset dan kewajiban kontijen pada tanggal laporan keuangan konsolidasian serta jumlah pendapatan dan beban selama tahun berjalan. Hasil yang sebenarnya dapat berbeda dari jumlah yang diestimasi.

### **Land Bank**

The land bank is stated at cost, which comprises the cost for acquisition, certification, and land clearing. When the infrastructure development has started, the land is reclassified into inventory-in-progress or moved to the property and equipment account as construction in progress.

### **Investment Properties**

Effective on 1 January 2008, the Company and its subsidiaries have applied PSAK No. 13 (2007 Revision) on "Investment Property" which supersedes PSAK No. 13 (1994 Revision) on "Accounting for Investment," utilizing the cost model. Investment properties consist of buildings and infrastructure to earn rental income, rather than for use in operations or for administrative purposes or sale in the ordinary course of business. Investment property is stated at the cost of acquisition less accumulated depreciation and impairment losses. The carrying amount includes the construction cost until it is completed and ready for use. Depreciation of buildings and infrastructure is computed using the straight-line method over the estimated useful lives of the fixed assets of 20 years.

Investment Property is de-recognized when either it has been disposed of or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future benefit is expected from its disposal. Gains or losses arising on the retirement or disposal of an investment property are recognized in the consolidated statement of income in the year of retirement or release.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner occupation, commencement of an operating lease with another party or completion made from investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner occupation or commencement of development with a view to sale.

### **Use of Estimates**

Preparation of consolidated financial statements, in accordance to generally applicable accounting principles, requires management to make estimates and assumptions that affect the amount of assets and the disclosure of contingent liabilities on the date of the consolidated financial statements and the revenue amount and expenses during the fiscal year. Actual results may differ from the estimated amount.

### Transaksi-transaksi Off Balance Sheet

Pada periode yang berakhir 31 Desember 2010, Bakrieland tidak melakukan transaksi yang dicatat secara *off balance sheet*.

### Prospek Perusahaan

Di samping prospek makro ekonomi Indonesia dan industri properti yang positif, prospek usaha Bakrieland dan Anak Perusahaan juga ditunjang oleh hal-hal sebagai berikut:

- Lokasi dari proyek-proyek Bakrieland dan Anak Perusahaan yang strategis. Dalam usaha real estat dan properti, lokasi merupakan salah satu faktor utama dari suksesnya usaha pemasaran suatu proyek.
- Adanya kesesuaian antara pemilihan target pasar dari setiap proyek dengan lokasi dan rancangan produknya.
- Rekam jejak (*Track record*) yang panjang dan baik sebagai pengembang properti di tanah air. Secara detail, prospek usaha dari tiap-tiap unit bisnis Perusahaan dapat dijabarkan sebagai berikut:

#### Apartemen / Kondominium

Meningkatnya minat untuk tinggal di pusat kota yang disebabkan oleh semakin macetnya lalu lintas, meluasnya daerah yang terkena banjir dan perubahan gaya hidup telah membuat permintaan atas unit-unit apartemen cenderung meningkat. Hal ini tentu berdampak sangat baik bagi Perusahaan yang saat ini sedang mengembangkan tiga proyek kondominium yaitu The Grove Condominium, The Grove Suites dan The Wave di Rasuna Epicentrum.

Didukung oleh lokasi yang sangat strategis yaitu di Jalan HR Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan, fasilitas pendukung yang sangat lengkap, komunitas yang telah terbentuk, adanya jalur busway, serta rencana monorel, proyek apartemen yang sedang dikerjakan Perusahaan diproyeksikan memiliki prospek yang cukup baik.

#### Perumahan

Mahalnya harga tanah di Jakarta telah membuat daerah di sekitar Jakarta seperti Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi menjadi incaran bagi masyarakat yang bekerja di Jakarta. Dengan kondisi seperti ini, proyek perumahan Perusahaan terbesar yaitu Bogor Nirwana Residence yang berlokasi di kota Bogor memiliki potensi yang cukup baik. Disamping memiliki lokasi yang strategis, proyek perumahan Perusahaan juga memiliki fasilitas yang sangat lengkap (the Jungle Edutainment Park dan kawasan retail) serta komunitas yang telah terbentuk yang tercermin dari jumlah unit yang terjual telah melebihi 2.000 unit. Didukung promosi yang efektif, skema pembayaran yang beragam serta pembidikan segmen pasar yang tepat, maka proyek perumahan yang dikembangkan Perusahaan ini diharapkan dapat terus meningkatkan kinerja terbaiknya.

### Off Balance Sheet Transactions

For the period ended on 31 December 2010, Bakrieland did not perform any transactions recorded off balance sheet.

### Company Prospects

In addition to the above positive factors of the macro-economy and the industry, prospects of the Company and subsidiaries are also supported by the following:

- Project strategic locations. In the real estate and property business, location is one of the key factors of a project's successful marketing efforts.
- Alignment of selected target markets with location and product design for each of the projects.
- Having an extensive and excellent track record as property developer in the country. In detail, the business prospects of each of the Company's business units are explained below:

#### Apartment / Condominium

The growing tendency to live in the heart of the city is caused by worsening traffic congestion, the regular large-scale flooding in certain areas and changes in lifestyle and has brought about increasing demand for apartment units. This situation has resulted in a positive impact on the Company as it is now developing two condominium projects, namely The Grove Condominium and The Wave at Rasuna Epicentrum.

With the highly strategic location at Jalan H.R. Rasuna Said, Kuningan, South Jakarta, and having complete supporting facilities, built-up communities and availability of a busway line and planned monorail, the apartment project undoubtedly has a good prospect.

#### Housing

The relatively high land price in Jakarta has caused such surrounding areas as Bogor, Depok, Tangerang and Bekasi to be a target for those who work in Jakarta. In this respect, the Company's residential project namely Bogor Nirwana Residence in Bogor has a high potential. Aside from its strategic location, this project also boasts such complete facilities (the Jungle Edutainment Park and retail area) and a built-up community as reflected by the number of sold units that exceeds 2,000. Supported with effective promotion, a variety of payment schemes and precise market segmentation, the residential project is expected to keep improving its high performance.



### **Perkantoran**

Perusahaan saat ini mengelola tiga gedung perkantoran yaitu Bakrie Tower, Wisma Bakrie 1 dan Wisma Bakrie 2 yang memiliki lokasi strategis yaitu di pusat bisnis Jalan H.R. Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan. Tingkat hunian rata-rata dari Bakrie Tower, Wisma Bakrie 1 dan Wisma Bakrie 2 di tahun 2010 masing-masing adalah 100,0%, 97,9% dan 95,3%. Dengan kecenderungan membaiknya kondisi perekonomian di Indonesia yang dapat berujung pada percepatan roda usaha, diharapkan bisnis penyewaan perkantoran juga akan membaik. Walaupun tingkat hunian gedung perkantoran di CBD Jakarta saat ini cukup tinggi atau sekitar 89,1% (Sumber: Colliers International Indonesia, Februari 2011) namun kecenderungan subsektor properti ini untuk bergerak mendarat membuat Perusahaan berhati-hati untuk membangun gedung perkantoran baru. Dalam rangka mengelola risiko, Perusahaan akan memfokuskan untuk membangun gedung perkantoran yang telah memiliki *captive market* seperti yang dilakukan Perusahaan dalam pembangunan gedung perkantoran Bakrie Tower.

### **Perhotelan**

Saat ini Perusahaan memiliki Aston Rasuna Residence ("Aston") dengan tingkat hunian rata-rata di tahun 2010 sebesar 83,7% atau jauh lebih tinggi dari tingkat hunian rata-rata hotel di CBD Jakarta yang sekitar 61,8% (Sumber: Colliers International Indonesia, Februari 2011).

Perjalanan bisnis di tahun 2011 diperkirakan meningkat sejalan dengan proyeksi membaiknya perekonomian Indonesia di tahun tersebut. Hotel-hotel yang berorientasi pada tamu bisnis di Jakarta seperti Aston akan memiliki prospek yang cukup cerah. Di samping Aston, Perusahaan juga memiliki hotel Pullman Bali Legian Nirwana di Bali dan Aston Bogor Hotel & Resort yang juga diproyeksikan akan membukukan kinerja yang baik seiring dengan semakin baiknya iklim pariwisata dan membaiknya perekonomian global.

### **Pusat Perbelanjaan**

Saat ini Perusahaan mengelola dua pusat perbelanjaan yang bernama Pasar Festival dan Lifestyle Center yang berlokasi di pusat bisnis di Jalan H.R. Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan dengan tingkat hunian rata-rata di tahun 2010 sebesar 83,5% dan 35%.

Semakin bertambahnya gedung-gedung perkantoran dan tempat hunian di sekitar Pasar Festival dan Lifestyle Center diharapkan dapat lebih meramaikan Pasar Festival dan Lifestyle Center sekaligus meningkatkan tingkat huniannya.

### **Offices**

To date, the Company manages two office buildings, i.e. Wisma Bakrie 1 and Wisma Bakrie 2, strategically located in the business center at Jalan H.R. Rasuna Said, Kuningan, South Jakarta. The average occupancy rate of Bakrie Tower, Wisma Bakrie 1 and Wisma Bakrie 2 in 2010 was 100.0% and 97.9%, and 95.3% respectively. With a tendency toward improvement in Indonesia's economy that may lead to business acceleration, business in office-lease is also expected to improve. Although the occupancy rate in Jakarta CBD office space is currently at a fairly high level of approximately 89.1% (Source: Colliers International Indonesia, February 2011), the tendency of this property sub-sector to move straight onward has made the Company cautious in developing new office buildings. To minimize risks, the Company will focus on developing office spaces which already have a captive market, such as what the Company has carried out in developing Bakrie Tower.

### **Hotels**

Currently the Company owns Aston Rasuna Residence ("Aston") with an average occupancy rate of 83.7% in 2010, or much higher than the average occupancy rate of hotels in Jakarta CBD which is approximately 61.8% (Source: Colliers International Indonesia, February 2011).

Business travels in 2011 is expected to increase along with the projection of Indonesian economic improvement in this year. Hotels with orientation in business travelers in Jakarta such as Aston will have a quite promising prospect. In addition to Aston, the Company also owns the Pullman Bali Legian Nirwana hotel in Bali and the Aston Bogor Hotel & Resort, which are also projected to record a good performance along with the improving tourism climate and global economy.

### **Mall**

The Company currently manages two main shopping centers, namely the Pasar Festival and the Epicentrum Walk Creative Lifestyle and Entertainment Hub, located in the central business district at Jalan HR Rasuna Said, Kuningan, South Jakarta, with an average occupancy rate of 83.5% and 35% respectively in 2010.

More office space and residences around this compound are expected to enliven the Pasar Festival and Epicentrum Walk, thus increasing its occupancy rate. In addition, the ongoing revitalization of Pasar Festival is also expected to further improve its performance.

### Kawasan Wisata

Kemajuan dalam dunia usaha telah mengakibatkan meningkatnya kesibukan kerja yang dapat meningkatkan stres, sehingga kebutuhan untuk berekreasi dan beristirahat dengan suasana berbeda merupakan hal yang diinginkan oleh orang-orang yang setiap harinya penuh dengan kesibukan kerja rutin.

Dalam mengantisipasi permintaan yang muncul atas tempat wisata alternatif serta relatif sudah jenuhnya kawasan wisata seperti daerah Puncak dan Anyer, maka Perusahaan membangun kawasan wisata petualangan terpadu di Lampung yang terencana rapi dengan berbagai pilihan fasilitas. Dipilihnya Lampung sebagai lokasi pengembangan kawasan wisata tidak terlepas dari lokasi Lampung yang merupakan gerbang utama antara pulau Jawa dan pulau Sumatera.

### Infrastruktur Terkait Properti

Prospek bisnis pengembangan infrastruktur di Indonesia sangat menjanjikan karena kebutuhan akan perbaikan infrastruktur meningkat terus seiring dengan laju pertumbuhan ekonomi. Setelah sukses dengan pembangunan Kanci-Pejagan, pada tahun 2011 BTR berencana melanjutkan dengan pembangunan ruas tol Ciawi-Sukabumi dan Pejagan-Pemalang.

Bisnis pengelolaan air berpeluang untuk berkembang karena kebutuhan air bersih yang berkualitas di Jakarta terus meningkat dan belum sepenuhnya dapat terpenuhi.

### Realisasi Penggunaan Dana Dari Hasil Penawaran Umum

#### Realisasi Penggunaan Dana Dari Hasil Penawaran Umum Terbatas III

Rencana penggunaan dana dari hasil Penawaran Umum Terbatas (PUT) III yang sebelumnya dimuat dalam prospektus PUT III mengalami perubahan dan telah disetujui oleh Pemegang Saham yang diputuskan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa pada tanggal 11 September 2007.

Penggunaan dana hasil Penawaran Umum Terbatas (PUT) III setelah dikurangi biaya emisi adalah sebagai berikut:

#### Rencana Penggunaan Dana Yang Diubah Dan Telah Disetujui Oleh Pemegang Saham

1. Sebesar lebih kurang 43,45% atau Rp 1.192.893.500.000 akan digunakan sebagai pinjaman pemegang saham kepada PT Bakrie Swasakti Utama (BSU). Selanjutnya dana tersebut akan digunakan oleh BSU (anak perusahaan) dengan rincian penggunaan dana sebagai berikut :

### Tourist Destination

The fast progressing business world has escalated people's workload, thus increasing their stress level. This creates a need for busy people, whose lives are full with daily routines, to have recreation and relaxation in a different ambience.

To anticipate the demand for alternative tourist destinations and the fact that some destinations such as Puncak and Anyer are already saturated, the Company developed an integrated adventure tourist area in Lampung, which has been carefully planned and completed with choice facilities. Lampung was selected as a tourist development area for it serves as the main gateway between the islands of Java and Sumatera.

### Property-Related Industry

Indonesia's infrastructure development business has a very promising prospect in light of the increasing need for improvements to infrastructure as the economy grows at a rapid pace. Following the success of the Kanci-Pejagan toll road construction, BTR in 2011 plans with the development of the Ciawi-Sukabumi and Pejagan-Pemalang sections.

The water management business has a promising outlook as the demand for quality clean water in Jakarta is on the rise yet is not entirely met by current supplies.

### Realization of Utilization of Proceeds from the Public Offering

#### Realization of Utilization of Proceeds from the Limited Public Offering III

The plan of utilization of proceeds from the Limited Public Offering (PUT) III, which was previously included in the PUT III prospectus, has been changed and approved by the Shareholders as decided in the Extraordinary General Meeting of Shareholders on September 11, 2007.

Utilization of proceeds from the Limited Public Offering (PUT) III after deducted by costs of issuance are as follows:

#### Plan of Utilization of Funds Amended and Approved by Shareholders

1. Approximately 43.45% or Rp 1,192,893,500,000 will be utilized as shareholder loan to PT Bakrie Swasakti Utama (BSU - subsidiary company). Further, the funds will be utilized by BSU with details as follows:



## DISKUSI & ANALISA MANAJEMEN

Management Discussion & Analysis

- Sebesar lebih kurang 70,16% atau Rp 836.893.500.000 akan dipergunakan untuk percepatan pengembangan Rasuna Epicentrum, yang meliputi antara lain: pengembangan Bakrie Tower, Lifestyle Center, the Grove Condominium, serta Office Tower I dan II.
  - Sebesar lebih kurang 29,84% atau Rp 356.000.000.000 akan dipergunakan untuk pembayaran hutang atas pembelian tanah kepada AJB Bumiputera 1912, biaya perijinan, dan soft development cost.
2. Sebesar lebih kurang 18,61% atau Rp 511.020.000.000 akan digunakan sebagai pinjaman pemegang saham kepada PT Graha Andrasentra Propertindo (GAP).
  2. Approximately 18.61% or Rp 511,020,000,000 will be utilized as shareholder's loan to PT Graha Andrasentra Propertindo (GAP).

Selanjutnya dana tersebut akan digunakan oleh GAP (anak usaha Perusahaan) dengan rincian penggunaan dana sebagai berikut :

- Sebesar lebih kurang 50,10% atau Rp 256.020.000.000 akan digunakan untuk percepatan pengembangan Nirwana Epicentrum (Bogor).
  - Sebesar lebih kurang 15,66% atau Rp 80.000.000.000 telah digunakan untuk pembelian 44.070 saham milik K.R.M.H. Japto S. Soerjosoemarno S.H., dan sebanyak 8.060 saham milik Eddy Rumpoko yang total keseluruhannya setara dengan 65% dari modal ditempatkan DPUL dengan harga pembelian Rp 1.534.624 per lembar saham.
  - Sebesar lebih kurang 34,25% atau Rp 175.000.000.000 akan digunakan untuk pembelian tanah lebih kurang 400 ha di kawasan Bogor Nirwana Residence, Bogor, Jawa Barat.
- Approximately 50.10% or Rp 256,020,000,000 will be utilized for accelerating Nirwana Epicentrum (Bogor) development.
  - Approximately 15.66% or Rp 80,000,000,000 will be utilized for purchasing 44,070 shares owned by K.R.M.H. Japto S. Soerjosoemarno S.H., and 8,060 shares owned by Eddy Rumpoko, which in total equals to 65% of DPUL issued capital with purchase price of Rp 1,534,624 per share.
  - Approximately 34.25% or Rp 175,000,000,000 will be utilized for purchasing approximately 400 ha of land in Bogor Nirwana Residence area, Bogor, West Java.
3. Sebesar lebih kurang 0,73% atau Rp 20.000.000.000 akan digunakan oleh Perusahaan sebagai pinjaman pemegang saham kepada PT Krakatau Lampung Tourism Development (KLTD) yang dapat dikonversikan menjadi saham. Selanjutnya dana tersebut akan digunakan oleh KLTD untuk percepatan pengembangan Travellers Krakatoa Nirwana Resort.
  3. Approximately 0.73% or Rp 20,000,000,000 will be utilized by the Company as shareholder's loan to PT Krakatau Lampung Tourism Development (KLTD) which can be converted to shares. The funds will later be utilized by KLTD for accelerating the Travellers Krakatoa Nirwana Resort development.
4. Sebesar lebih kurang 2,78% atau Rp 76.400.000.000 akan digunakan sebagai pinjaman dari Perusahaan kepada PT Samudera Asia Nasional (SAN) untuk modal kerja pembangunan Pullman Bali Legian Nirwana.
  4. Approximately 2.78% or Rp 76,400,000,000 will be utilized as a loan from the Company to PT Samudera Asia Nasional (SAN) for working capital of the Pullman Bali Legian Nirwana development.
5. Sebesar lebih kurang 1,69% atau Rp 46.299.000.000 untuk pinjaman pemegang saham kepada PT Bakrie Nirwana Semesta (BNS). Selanjutnya dana tersebut akan digunakan oleh BNS sebagai berikut:
  5. Approximately 1.69% or Rp 46,299,000,000 will be utilized as shareholder loan to PT Bakrie Nirwana Semesta (BNS). The funds will be further utilized by BNS for the following:



- Sebesar lebih kurang 64,79% atau Rp 30.000.000.000 akan dipergunakan untuk membeli 303.999 saham atau setara dengan 99,99% modal ditempatkan dan disetor penuh dalam PT Libratindo Gemilang (LG).
  - Sebesar lebih kurang 2,81% atau Rp 1.300.000.000 akan dipergunakan sebagai pinjaman dari pemegang saham untuk modal kerja LG.
  - Sebesar lebih kurang 28,08% atau Rp 13.000.000.000 akan dipergunakan untuk membeli 14.999 saham atau setara dengan 99,99% modal ditempatkan dan disetor penuh dalam PT Berkah Puhu Lestari (BPL).
  - Sebesar lebih kurang 4,32% atau Rp 1.999.000.000 akan dipergunakan sebagai pinjaman dari pemegang saham untuk modal kerja BPL.
6. Sebesar lebih kurang 32,23% atau Rp 884.887.500.000 akan digunakan oleh Perusahaan untuk akuisisi/penambahan modal pada perusahaan pemilik hak atas tanah yang bersangkutan dengan rincian penggunaan dana sebagai berikut :
- Sebesar lebih kurang 39,24% atau Rp 347.212.000.000 akan dipergunakan oleh Perusahaan untuk membeli 99,99% saham dalam PT Superwish Perkasa (SP) dan sebesar lebih kurang 21,02% atau Rp 185.980.500.000 untuk meningkatkan modal disetor dalam SP.
  - Sebesar lebih kurang 39,75% atau Rp 351.695.000.000 akan dipergunakan oleh Perusahaan untuk membeli 99,99% saham dalam PT Bumi Daya Makmur (BDM).
  - Sebesar 0,52% atau Rp 14.200.000.000 akan dipergunakan sebagai modal kerja Perusahaan.

Pada 31 Desember 2010, seluruh dana dari hasil pelaksanaan Penawaran Umum Terbatas III telah digunakan sesuai dengan yang disetujui oleh Pemegang Saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa pada tanggal 11 September 2007.

#### Realisasi Penggunaan Dana Dari Hasil Pelaksanaan Waran Seri I

Dana yang diperoleh dari pelaksanaan Waran Seri I apabila dilaksanakan oleh para pemegang waran, akan digunakan Perusahaan seluruhnya untuk tambahan modal kerja BSU dalam bentuk penyertaan saham.

Harga Pelaksanaan Waran Seri I adalah Rp 250, sementara jumlah Waran Seri I sebanyak 1.960.000.000 (satu miliar sembilan ratus enam puluh juta). Pada 31 Desember 2010, dana dari hasil pelaksanaan Waran Seri I sebesar Rp 79 miliar telah digunakan seluruhnya sesuai dengan penggunaan dana dalam prospektus.

- Approximately 64.79% or Rp 30,000,000,000 will be utilized for purchasing 303,999 shares, equal to 99.99% of issued and paid up capital in PT Libratindo Gemilang (LG).
- Approximately 2.81% or Rp 1,300,000,000 will be utilized as a shareholder loan for LG's working capital.
- Approximately 28.08% or Rp 13,000,000,000 will be utilized for purchasing 14,999 shares, equal to 99.99% issued and paid up capital in PT Berkah Puhu Lestari (BPL).
- Approximately 4.32% or Rp 1,999,000,000 will be utilized as a shareholder loan for BPL's working capital.

6. Approximately 32.23%, Rp 884,887,500,000, will be utilized by the Company for acquisition/additional capital in companies owning land rights, with details of funds utilization as follows:

- Approximately 39.24% or Rp 347,212,000,000 will be utilized by the Company for buying 99.99% shares in PT Superwish Perkasa (SP) and approximately 21.02% or Rp 185,980,500,000 for increasing the issued capital in SP.
- Approximately 39.75% or Rp 351,695,000,000 will be utilized to purchase 99.99% shares in PT Bumi Daya Makmur (BDM).
- 0.52% or Rp 14,200,000,000 will be utilized for the Company's working capital.

On December 31, 2010, all proceeds from the Limited Public Offering III have been utilized in accordance with approval of the Shareholders in the Extraordinary General Meeting of Shareholders on September 11, 2007.

#### Realization of Utilization of Proceeds from the Series I Warrant Exercise

The proceeds from the Series I Warrant exercise, if exercised by warrant holders, will be utilized by the Company for additional working capital in the form of share investment in BSU.

The Exercise Price of Series I Warrant was Rp 250, while the number of Series I Warrant totaled 1,960,000,000 (one billion nine hundred and sixty million). On 31 December 2010, the proceeds from Series I Warrants exercise worth Rp 79 billion had been fully utilized in accordance with the utilization of proceeds stated in the prospectus.



### Realisasi Penggunaan Dana Dari Hasil Penawaran Umum Terbatas IV

Rencana penggunaan dana dari hasil Penawaran Umum Terbatas (PUT) IV dimuat dalam prospektus PUT IV dan telah disetujui oleh Pemegang Saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa pada tanggal 25 Juni 2010.

Penggunaan dana hasil Penawaran Umum Terbatas (PUT) IV setelah dikurangi biaya emisi adalah sebagai berikut :

1. Sebesar lebih kurang 5,05% atau sekitar Rp 155 miliar akan digunakan oleh Perusahaan untuk melakukan penambahan modal di PT Bakrie Pangripta Loka (BPLK) yang akan digunakan untuk:
  - a. Sebesar lebih kurang 0,81% atau sekitar Rp 25 miliar akan digunakan untuk pembelian tanah di Rasuna Epicentrum berupa kumpulan 20 bidang tanah di blok C seluas 2.085 meter persegi.
  - b. Sebesar lebih kurang 4,24% atau sekitar Rp 130 miliar akan digunakan sebagai berikut :
    - Sebesar Rp 80 miliar akan digunakan untuk pengembangan KSO di Kota Baru, Jakarta Timur bersama dengan Perumnas yang meliputi antara lain proyek-proyek apartemen dan fasilitas pendukung di Kota Baru.
    - Sebesar Rp 50 miliar akan digunakan untuk modal kerja BPLK, meliputi antara lain biaya riset, biaya perijinan, biaya legal, maupun *soft cost* lainnya.

Penambahan modal ini tidak akan menambah persentase kepemilikan saham Perusahaan di BPLK karena pada saat ini Perusahaan telah memiliki 99,99% saham di BPLK. Transaksi ini termasuk Transaksi afiliasi namun tidak diwajibkan untuk diumumkan dan hanya dilaporkan paling lambat akhir hari kerja ke-2 setelah transaksi, karena kepemilikan Perusahaan di BPLK diatas 99%.

2. Sebesar lebih kurang 11,89% atau sekitar Rp 365 miliar akan digunakan oleh Perusahaan untuk melakukan pemberian pinjaman yang dapat dikonversi menjadi saham kepada SP yang selanjutnya dana tersebut akan digunakan oleh SP untuk pengembangan proyek Rasuna Epicentrum termasuk pembelian tanah *enclave* di Rasuna Epicentrum berupa kumpulan 65 bidang tanah di blok B seluas 9.357 meter persegi, pembangunan proyek-proyek apartemen, hotel, dan perkantoran. Pinjaman kepada SP memiliki jangka waktu selama 5 tahun dengan tingkat bunga sebesar 15% per tahun, dan tanpa jaminan namun memiliki opsi untuk dikonversi menjadi saham pada SP pada harga nominal. Apabila pinjaman dikembalikan oleh SP, dananya akan digunakan oleh Perusahaan untuk modal kerja

### Realization of Utilization of Proceeds from the Limited Public Offering IV

The plan of utilization of proceeds from the Limited Public Offering (PUT) IV is included in the PUT IV prospectus and has been approved by the Shareholders in the Extraordinary General Meeting of Shareholders on 25 June 2010.

Utilization of proceeds from the Limited Public Offering (PUT) IV after deducted by costs of issuance are as follows:

1. Approximately 5.05% or around USD 155 billion will be used by the Company for additional capital in PT Bakrie Pangripta Loka (BPLK) that will be utilized for the following:
  - a. Approximately 0.81% or around Rp 25 billion will be used to purchase land in Epicentrum in the form of collection of 20 parcels of land in Block C of 2,085 square meters.
  - b. Approximately 4.24% or around Rp 130 billion will be used as follows:
    - A sum of Rp 80 billion will be used for the development of KSO in Kota Baru, East Jakarta, along with the National Housing project, which includes, among other apartment projects and supporting facilities in Kota Baru.
    - A sum of Rp 50 billion will be used for BPLK working capital, including among others, research costs, license fees, legal fees, and other soft costs.

This capital increase will not increase the ownership percentage of shares on the BPLK because the Company at present owns 99.99% stake in BPLK. These transactions were regarded as affiliated transactions. However, because the ownership of Bakrieland in BPLK is above 99%, the Company was not required to announce, but shall report no later than by the end of the 2nd business day after the transaction.

2. Approximately 11.89% or around Rp 365 billion will be used by the Company to give loans that can be converted into shares to SP. Further, SP will use the funds for developing the Rasuna Epicentrum project, including the purchase of an enclave land at Rasuna Epicentrum in the form of a collection of 65 parcels of land in the block B area of 9,357 square meters; construction of apartment projects, hotels, and offices. Loans to SP have a 5-year term with interest at 15% per annum, and no guarantees, yet with an option to convert to shares to SP at a nominal price. If the loan is returned by SP, the funds will be used by the Company for working capital, which includes costs associated with business development and infrastructure, research costs, license fees, legal

Perusahaan, termasuk antara lain biaya-biaya yang terkait dengan pengembangan usaha dan infrastruktur, biaya riset, biaya perijinan, biaya legal maupun *soft cost* lainnya. Apabila pinjaman tersebut dikonversi menjadi saham, maka kepemilikan Perusahaan di SP akan bertambah dari saat ini sebesar 69,99% menjadi 99,99%. Transaksi ini merupakan transaksi afiliasi karena SP merupakan anak perusahaan Bakrieland.

3. Sebesar lebih kurang 27,66% atau sekitar Rp 848,7 miliar akan digunakan oleh Perusahaan untuk melakukan penambahan modal di PT Bakrie Infrastructure (BINF), yang selanjutnya akan digunakan oleh BINF untuk penambahan modal di PT Bakrie Toll Road (BTR). Penambahan modal di BINF dan BTR tidak menambah persentase kepemilikan saham Perusahaan karena Perusahaan telah memiliki BINF dan BTR sebesar masing-masing 99,99%. Penambahan modal tersebut selanjutnya akan di gunakan oleh BTR untuk:
  - a. Sebesar lebih kurang 14,92% atau sekitar Rp 458 miliar akan digunakan untuk memberikan pinjaman yang dapat dikonversi menjadi saham kepada PT Satria Cita Perkasa (SCP), PT Trans Global Finance (TGF) dan PT Pan Galatic Investment (PGI) masing-masing sebesar Rp 317,33 miliar, Rp 87,92 miliar, dan Rp 52,75 miliar. Dana yang didapat oleh SCP, TGF, dan PGI akan digunakan untuk memberikan pinjaman yang dapat dikonversi menjadi saham kepada PT Semesta Marga Raya (SMR), yang selanjutnya akan digunakan oleh SMR untuk :
    - Sebesar lebih kurang Rp 398 miliar akan digunakan untuk membayar hutang usaha kepada kontraktor, yaitu PT Adhi Karya Tbk. Hutang tersebut merupakan hutang usaha ke kontraktor dalam rangka pembangunan proyek jalan tol Kanci-Pejagan. Saldo hutang per 31 Desember 2009 adalah sebesar lebih kurang Rp 450 miliar. PT Adhi Karya Tbk tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perusahaan.
    - Sebesar lebih kurang Rp 60 miliar akan digunakan untuk biaya operasional sehubungan dengan proyek jalan tol Kanci-Pejagan, antara lain biaya maintenance dan pengelolaan, pultoll dan pemeliharaan, biaya umum dan administrasi serta biaya bunga kredit investasi.

Pinjaman kepada SCP, TGF dan PGI yang selanjutnya dipinjamkan lagi oleh SCP, TGF dan PGI kepada SMR memiliki jangka waktu selama 5 tahun dengan tingkat bunga sebesar 15% per tahun, dan tanpa jaminan namun memiliki opsi untuk dikonversi menjadi saham pada SMR pada

fees and other soft costs. If the loan is converted into shares, the Company's ownership in SP will increase from currently 69.99% to 99.99%. This transaction is an affiliated transaction because SP is a subsidiary of the Company.

3. Approximately 27.66% or approximately Rp 848.7 billion will be used by the Company to inject additional capital in PT Bakrie Infrastructure (BINF), which would then be used by BINF for additional capital in the PT Bakrie Toll Road (BTR). Additional capital in BINF and BTR does not increase the percentage of share ownership of the Company as the Company owns 99.99% of BINF and BTR. The capital increase will be used by BTR for:
  - a. Approximately 14.92%, or around Rp 458 billion will be used to provide loans that can be converted into shares to SCP, TGF and PGI amounting to Rp 317.33 billion, Rp 87.92 billion, and Rp 52.75 billion. Funds obtained by PT Satria Cita Perkasa (SCP), PT Trans Global Finance (TGF), and PT Pan Galatic Investment (PGI) will be used to provide loans that can be converted into shares to PT Semesta Marga Raya (SMR), which would then be used by SMR for:
    - Approximately Rp 398 billion will be used to pay debts to contractors, namely PT Adhi Karya Tbk. The debt is trade payable to contractor for the construction of Kanci-Pejagan toll road projects. Outstanding balance as of 31 December 2009 amounted to approximately Rp 450 billion. PT Adhi Karya Tbk has no affiliation with the Company.
    - Approximately Rp 60 billion will be used for operational costs in connection with Kanci-Pejagan toll road projects, among others, the maintenance and management costs, pultoll and maintenance, general and administrative expenses and interest cost of investment credit.

Loans to SCP, TGF and PGI which subsequently be lent again by SCP, TGF and PGI to SMR has a 5-year term with interest at 15% per annum, with no guarantees but has an option to be converted into shares in SMR at nominal price. If the loan is returned by SMR, the funds will be used by



harga nominal. Apabila pinjaman dikembalikan oleh SMR, dananya akan digunakan oleh SCP, TGF dan PGI untuk mengembalikan pinjaman kepada BTR, yang selanjutnya akan digunakan oleh BTR sebagai modal kerja, termasuk antara lain biaya-biaya yang terkait dengan pengembangan usaha dan infrastruktur, biaya riset, biaya perijinan, biaya legal maupun *soft cost* lainnya. Dalam hal konversi pinjaman menjadi saham terjadi, tidak akan menambah persentase kepemilikan BTR di SCP, TGF dan PGI, karena kepemilikan BTR di SCP, TGF dan PGI saat ini masing-masing sebesar 99,99%, 100% dan 100%. Sementara itu, komposisi permodalan di SMR akan berubah dari sebelumnya SCP sebesar 60%, PGI sebesar 15% dan TGF sebesar 25% menjadi SCP sebesar 63,61%, PGI sebesar 16,63% dan TGF sebesar 19,76%.

Transaksi ini termasuk Transaksi afiliasi namun tidak diwajibkan untuk diumumkan dan hanya dilaporkan paling lambat akhir hari kerja ke-2 setelah transaksi, karena kepemilikan Perusahaan di BINF, BTR, SCP, TGF, PGI, dan SMR diatas 99%.

- b. Sebesar lebih kurang 12,73% atau sekitar Rp 390,7 miliar akan digunakan oleh BTR untuk:
- Sebesar lebih kurang Rp 700 juta untuk melaksanakan Opsi pengambilalihan saham milik PT Media Dhana Antarkita (MDA) dan PT Datanusa Sakti Jaya (DSJ) dalam PT Graha Multitama Sejahtera (GMS) dan PT Karya Perkasa Insani (KPI). Opsi ini diterima BTR berdasarkan Perjanjian Opsi Kepemilikan dan Penguasaan Saham no. 022/P-OPSI/BTR-BS/VI/08 tanggal 6 Juni 2008 dimana dengan memiliki opsi ini, BTR dapat mengambalalih seluruh saham yang dimiliki MSA dan DSJ didalam GMS dan KPI kepada BTR, dengan harga nominal, sehingga setelah pelaksanaan hak opsi tersebut BTR akan memiliki PT Trans Jabar Tol (TJT) secara tidak langsung (melalui GMS dan KPI) sebanyak total lebih kurang 65%. Dengan pelaksanaan opsi ini BTR akan memiliki GMS sebesar 99,9% dan KPI sebesar 99,75%. Tidak ada hubungan afiliasi antara Perusahaan dengan MSA, DSJ, GMS dan KPI.
  - Sebesar lebih kurang Rp 390 miliar akan digunakan untuk pemberian pinjaman yang dapat dikonversi menjadi saham kepada TJT untuk biaya pengembangan proyek jalan tol Ciawi-Sukabumi. Pengembangan ini antara lain termasuk biaya pembebasan lahan, disain dan perencanaan, biaya konstruksi, biaya

SCP, TGF and PGI to repay loans to BTR, which would then be used by BTR as working capital that includes costs associated with business development and infrastructure, research costs, license fees, legal fees and other soft costs. If conversion of loans into shares occurs, it will not increase the percentage of BTR ownership in SCP, TGF and PGI, as the ownership of BTR in SCP, TGF and PGI currently amounts to 99.99%, 100% and 100%, respectively. Meanwhile, the composition of capital in SMR has changed from previously 60% of SCP, 15% of PGI and 25% of TGF to 63.61% of SCP, 16.63% of PGI, and 19.76% of TGF.

These transactions were considered as affiliated transactions. However, because the ownership of Bakrieland in BINF, BTR, SCP, TGF, PGI, and SMR are above 99%, Bakrieland was not required to announce but shall report no later than the end of the 2nd business day after the transaction,

- b. Approximately 12.73% or around Rp 390.7 billion will be used by BTR for:
- Approximately Rp 700 million to implement the Option for acquisition of shares owned by PT Media Dhana Antarkita (MDA) and PT Datanusa Sakti Jaya (DSJ) in PT Graha Multitama Sejahtera (GMS) and PT Karya Perkasa Insani (KPI). This option is received by BTR based on the Ownership and Control of Shares Option Agreement no. 022/P-OPSI/BTR-BS/VI/08 dated 6 June 2008. To have this option, BTR can take over all shares owned by MSA and DSJ in GMS and KPI to BTR, at nominal prices, so that after exercising the option BTR will have PT Trans Jabar Tol (TJT) indirectly (through GMS and KPI) approximately 65% in total. With the implementation of this option BTR will own 99.9% of GMS and 99.75% of KPI. There is no affiliation between the Company and MSA, DSJ, GMS and KPI.
  - Approximately Rp 390 billion will be used for lending that can be converted into shares to TJT for Ciawi-Sukabumi toll road project development financing. This development, among others, includes the cost of land acquisition, design and planning, construction costs, costs of supervision, and overhead.

pengawasan/supervisi, dan *overhead*. Pinjaman kepada TJT memiliki jangka waktu selama 5 tahun dengan tingkat bunga sebesar 15% per tahun, dan tanpa jaminan namun memiliki opsi untuk dikonversi menjadi saham pada TJT pada harga nominal. Apabila pinjaman dikembalikan oleh TJT, dananya akan digunakan oleh BTR untuk modal kerja, termasuk antara lain biaya-biaya yang terkait dengan pengembangan usaha dan infrastruktur, biaya riset, biaya perijinan, biaya legal maupun *soft cost* lainnya. Dalam hal konversi pinjaman ke saham terjadi, BTR akan memiliki secara langsung dan tidak langsung TJT sebesar 82,81%.

Loans to TJT have 5-years term with interest at 15% per annum, with no guarantees, but has an option to be converted into shares at TJT at a nominal price. If the loan is returned by TJT, the funds will be used by BTR for working capital, which includes costs associated with business development and infrastructure, research costs, license fees, legal fees and other soft costs. If the conversion of loans into shares occurs, BTR will directly and indirectly owns 82.81% of TJT.

Transaksi pemberian pinjaman kepada TJT termasuk transaksi afiliasi karena TJT adalah anak perusahaan GMS dan KPI yang keduanya akan menjadi anak perusahaan BTR setelah opsi dilaksanakan.

Lending transaction to TJT is considered as affiliated transaction because TJT is a subsidiary of GMS and KPI, which both will become a subsidiary of BTR after the option is implemented.

4. Sebesar lebih kurang 11,41% atau sekitar Rp 350 miliar akan digunakan oleh Perusahaan untuk:
  - a. Sebesar lebih kurang 4,89% atau sekitar Rp 150 miliar untuk pembelian 100.000 saham PT Fusion Plus Indonesia (FPI), yang dimiliki oleh Baroque Development, Inc (BDI) pada harga Rp 1.500.000 per saham. Dengan pembelian saham ini, Perusahaan akan memiliki 50% saham di FPI. Perusahaan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan BDI.
  - b. Sebesar lebih kurang 6,52% atau sekitar Rp 200 miliar untuk peningkatan penyertaan modal di FPI dengan pengambilan saham baru yang akan diterbitkan oleh FPI sebanyak lebih kurang 21.668.472 saham pada harga nominal Rp 9.230 (USD 1) per saham, yang selanjutnya akan dipergunakan oleh FPI untuk pengembangan usaha, antara lain peremajaan (*refurbish*) dan penambahan hotel, perumahan, lapangan golf dan lainnya. Setelah peningkatan penyertaan modal, kepemilikan Perusahaan di FPI akan menjadi sebesar 99,54%.
4. Approximately 11.41% or around Rp 350 billion will be used by the Company to:
  - a. Approximately 4.89% or around Rp 150 billion to purchase 100,000 shares of PT Fusion Plus Indonesia (FPI), which is owned by Baroque Development, Inc. (BDI) at Rp 1.5 million per share. With the purchase of these shares, the Company will own 50% stake in FPI. The Company has no affiliation with BDI.
  - b. Approximately 6.52% or around Rp 200 billion to increase capital investment in FPI by acquiring new shares to be issued by FPI amounting at 21,668,472 shares at nominal price of Rp 9,230 (US \$ 1) per share, which would then be used by FPI for business development, among others, refurbishment and additional hotel, residential, golf courses and others. After the increase in capital investment, ownership of the Company in FPI will be 99.54%.

Transaksi peningkatan penyertaan saham dalam FPI merupakan Transaksi afiliasi karena anggota Dewan Komisaris FPI merupakan anggota Direksi Perusahaan.

The transaction that increases share investment in FPI is an affiliate transaction as a member of the Board of Commissioners of FPI is also a member of the Board of Directors of the Company.

5. Sebesar lebih kurang 6,52% atau sekitar Rp 200 miliar akan digunakan oleh Perusahaan untuk memberikan pinjaman yang dapat dikonversi menjadi saham kepada GAP. GAP selanjutnya akan menggunakan dana tersebut untuk pengembangan usaha, antara lain untuk
5. Approximately 6.52% or around Rp 200 billion will be used by the Company to give loans that can be converted into shares to GAP. GAP will then use these funds for business development, among others, for land acquisition, infrastructure development and



pembebasan lahan, pembangunan unit residential dan infrastruktur di proyek Bogor Nirwana Residence dan kebutuhan biaya operasional seperti biaya riset, biaya perijinan, biaya legal, maupun soft cost lainnya. Pinjaman kepada GAP memiliki jangka waktu selama 5 tahun dengan tingkat bunga sebesar 15% per tahun, dan tanpa jaminan namun memiliki opsi untuk dikonversi menjadi saham pada GAP pada harga nominal. Apabila pinjaman dikembalikan oleh GAP, dananya akan digunakan oleh Perusahaan untuk modal kerja Perusahaan, termasuk antara lain biaya-biaya yang terkait dengan pengembangan usaha dan infrastruktur, biaya riset, biaya perijinan, biaya legal maupun soft cost lainnya. Dalam hal konversi pinjaman menjadi saham dilaksanakan, kepemilikan Perusahaan di GAP akan bertambah dari saat ini sebesar 99,78% menjadi 99,88%. Transaksi ini termasuk Transaksi afiliasi namun tidak diwajibkan untuk diumumkan dan hanya dilaporkan paling lambat akhir hari kerja ke-2 setelah transaksi, karena kepemilikan Perusahaan di GAP diatas 99%.

6. Sebesar lebih kurang 4,89% atau sekitar Rp 150 miliar akan digunakan oleh Perusahaan untuk melakukan sebagian pembayaran atas pembelian 5.008.504.299 saham PT Sentul City Tbk (SC) dengan harga Rp 100 per saham dari PT Citra Kharisma Komunika (CKK), dari keseluruhan transaksi sebesar Rp 501 miliar. Pembayaran sisa nilai transaksi akan dilakukan oleh Perusahaan kepada CKK kemudian. Dengan transaksi pembelian saham ini, Perusahaan akan memiliki lebih kurang 20% saham dari modal ditempatkan dan disetor penuh di SC. Perusahaan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan CKK dan SC. Bagi Perusahaan, transaksi pembelian saham SC dan penyertaan saham di BJA merupakan satu kesatuan transaksi dengan nilai keseluruhan sebesar Rp 2.418 miliar atau sebesar 52,09% dari ekuitas Perusahaan, sehingga secara keseluruhan kedua transaksi ini merupakan transaksi material berdasarkan Peraturan IX.E.2.
7. Sebesar lebih kurang 32,59% atau sekitar Rp 1.000 miliar akan digunakan oleh Perusahaan untuk melakukan sebagian pembayaran dari total transaksi Rp 1.917 miliar atas penyertaan modal pada PT Bukit Jonggol Asri (BJA) dengan pembelian saham baru yang diterbitkan oleh BJA sebanyak 1.278.000.000 saham dengan harga Rp 1.500 per saham. Selain menggunakan dana hasil PUT IV, pembayaran atas penyertaan saham akan dilakukan melalui pendanaan dari Societe Strasbourg S.A (SS). Dengan penyertaan saham ini, Perusahaan akan memiliki BJA sebesar 51%. Perusahaan memiliki hubungan afiliasi dengan BJA karena Komisaris Independen Perusahaan, Bapak

residential units in residential projects and the need for operational costs such as research costs, license fees, legal fees, and other soft costs. Loans to GAP have 5-years term with interest at 15% per annum, with no guarantees, but has an option to be converted into shares in GAP at a nominal price. If the loan is returned by GAP, the funds will be used by the Company for working capital, which includes costs associated with business development and infrastructure, research costs, license fees, legal fees and other soft costs. If the conversion of loans into shares occurs, ownership of the Company at GAP will increase from currently at 99.78% to 99.88%. These transactions were considered as affiliated transactions. However, because the ownership of Bakrieland in GAP above 99%, the Company is not required to announce it and shall only reported later than the end of the 2nd business day after the transaction.

6. Approximately 4.89% or around Rp 150 billion will be used by the Company to make partial payment for the purchase of 5,008,504,299 shares of PT Sentul City Tbk (SC) at Rp 100 per share from PT Citra Kharisma Komunika (CKK), of the total transactions amounting to Rp 501 billion. The rest of payment will be made by the Company to CKK later on. With the purchase of these shares, the Company will own approximately 20% of the shares issued and fully paid in SC. The Company has no affiliation with CKK and SC. For the Company, SC stock purchase transactions and investments in BJA is a one unit transaction with total value amounting to Rp 2,418 billion or 52.09% of the Company equity. Therefore, the overall two transactions are material transactions under Regulation IX.E.2.
7. Approximately 32.59% or around Rp 1,000 billion will be used by the Company to make partial payment of the total transactions of Rp 1917 billion for capital investment in PT Bukit Jonggol Asri (BJA) by purchasing new shares issued by BJA as much as 1.278 billion shares at Rp 1,500 per share. In addition to using the funds of PUT IV, payment of this investment will be done through funding from Societe Strasbourg SA (SS). With this investment, the Company will own 51% of BJA. The Company has an affiliated relationship with BJA as its Independent Commissioner, Mr Lukman Purnomosidi, also serves as Director of BJA. Thus, this transaction can be categorized as an affiliate transaction. For the

Lukman Purnomosidi, juga menjabat sebagai Direktur Utama BJA, sehingga transaksi ini dapat dikategorikan sebagai transaksi afiliasi. Bagi Perusahaan, transaksi pembelian saham SC dan penyertaan saham di BJA merupakan satu kesatuan transaksi dengan nilai keseluruhan sebesar Rp 2.418 miliar atau sebesar 52,09% dari ekuitas Perusahaan, sehingga secara keseluruhan kedua transaksi ini merupakan transaksi material berdasarkan Peraturan IX.E.2.

Hingga 31 Desember 2010, dana dari hasil PUT IV yang telah digunakan sebesar Rp 2.019,1 miliar sedangkan dana yang belum digunakan sebesar Rp 1.174,5 miliar.

#### **Realisasi Penggunaan Dana Dari Hasil Pelaksanaan Waran Seri II**

Dana yang diperoleh dari pelaksanaan Waran Seri II apabila dilaksanakan oleh para pemegang waran, akan digunakan Perusahaan seluruhnya untuk melakukan pembayaran atas sisa kewajiban Perusahaan kepada CKK terkait pembelian saham di SC dan pembayaran kembali pendanaan yang diperoleh Perusahaan dari Societe Strasbourg (SS).

Harga Pelaksanaan Waran Seri II adalah Rp 165, sementara jumlah Waran Seri II sebanyak 6.985.959.993 (enam miliar sembilan ratus delapan puluh lima juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah).

Pada 31 Desember 2010, belum ada pelaksanaan konversi Waran Seri II karena masa konversi baru dimulai pada tanggal 26 Januari 2011.

#### **Realisasi Penggunaan Dana Dari Hasil Penawaran Umum Sukuk Ijarah I**

Rencana penggunaan dana dari hasil Penawaran Umum Sukuk Ijarah I sebelumnya telah dimuat dalam prospektus Penawaran Umum Sukuk Ijarah I Bakrieland Development Tahun 2009 yang diterbitkan pada tanggal 30 Juni 2009.

Dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Sukuk Ijarah ini akan digunakan untuk :

1. Sekitar 80% atau Rp 120.000.000.000 (seratus dua puluh miliar Rupiah) setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan untuk pengembangan proyek residensial Anak Perusahaan (GAP dan Anak Perusahaannya yaitu PT Bahana Sukmasejahtera).
2. Sekitar 13,33% atau Rp 20.000.000.000 (dua puluh miliar Rupiah) setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan untuk pengembangan fasilitas sentra UMKM.

Company, purchase of SC stock and investments in BJA transactions represent a one unit transaction with total value amounting to Rp 2,418 billion or 52.09% of the Company equity, thus the overall two transactions are material transactions under Regulation IX.E.2.

Until 31 December 2010, the proceeds from PUT IV that has been used amounting to Rp 2,019.1 billion, while the unused funds amounting to Rp 1,174.5 billion

#### **Use of Funds From the results of Series II Warrant Execution**

The proceeds from exercising the Series II Warrant, if exercised by the warrant holders, will all be used to pay the remaining obligations of the Company to CKK in relation to the purchase of shares at SC and the repayment of funding obtained by the Company from Societe Strasbourg (SS).

Exercise Price of the Series II Warrant is Rp 165, while the total of Series II Warrants is 6,985,959,993 [six billion, nine hundred and eighty five million nine hundred fifty nine thousand nine hundred and ninety-three dollars].

On 31 December 2010, no conversion of the Series II Warrant took place as new conversion period commenced on 26 January 2011.

#### **Use of Funds From Sukuk Ijarah I Public Offering**

Plan of funds utilization from Sukuk Ijarah I Public Offering previously has been included in the prospectus of Sukuk Ijarah I Bakrieland Development 2009 Public Offering, published on 30 June 2009.

Proceeds from the Sukuk Ijarah Public Offering will be used for the following:

1. Approximately 80% or Rp 120,000,000,000 (one hundred and twenty billion Rupiah) after deducted by the costs of issuance will be used for development of residential projects of the Subsidiaries (GAP and its subsidiary, PT Bahana Sukmasejahtera).
2. Approximately 13.33% or Rp 20,000,000,000 (twenty billion Rupiah) after deducted by the costs of issuance will be used for SME development center facility.



## DISKUSI & ANALISA MANAJEMEN

Management Discussion & Analysis

3. Sekitar 6,67% atau Rp 10.000.000.000 (sepuluh miliar Rupiah) setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan untuk modal kerja dan pengembangan usaha Perusahaan.

Pada 31 Desember 2010, seluruh dana dari hasil Penawaran Umum Sukuk Ijarah I telah digunakan sesuai penggunaan dana dalam prospektus.

### Realisasi Penggunaan Dana Dari Hasil Equity-Linked Bond

Dana yang diperoleh dari hasil *Equity-Linked Bond* tahun 2010 dengan tingkat bunga tetap digunakan untuk modal kerja, pembiayaan kembali, keperluan umum perusahaan dan untuk mendanai transaksi *Equity Swap*.

### Transaksi Afiliasi dan Transaksi Material

Selama tahun 2010, Perusahaan melakukan aktivitas corporate action yang material maupun transaksi afiliasi, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

#### Transaksi Afiliasi

1. Dari dana hasil PUT IV, Perusahaan telah melakukan penyertaan modal dengan pengambilan saham baru dalam PT. Bukit Jonggol Asri (BJA) sebesar Rp 1 triliun Rupiah atau sebanyak 666.666.667 (37,88%) saham dengan harga Rp 1.500 per saham dari rencana total penyertaan modal sebesar Rp 1.917 miliar atau sebanyak 1.278.000.000 (51%) saham.

Transaksi pengambilan saham baru BJA oleh Perusahaan adalah Transaksi Afiliasi, karena Komisaris Independen Perusahaan, Bapak Lukman Purnomosidi juga menjabat sebagai Direktur Utama BJA, namun bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 Nopember 2009.

Pelaksanaan Transaksi Afiliasi ini telah mendapat persetujuan dari RUPSLB Perusahaan pada tanggal 25 Juni 2010.

2. Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham tanggal 21 Juli 2010, Perusahaan telah membeli 100.000 (50%) saham milik Baroque Development Inc dalam PT Fusion Plus Indonesia (FPI) dengan harga Rp 1.500.000 per saham.

Transaksi pembelian saham FPI oleh Perusahaan adalah Transaksi Afiliasi, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1,

3. Approximately 6.67% or Rp 10,000,000,000 (ten billion Rupiah) after deducted by costs of issuance will be used for the Company's working capital and business development.

On 31 December 2010, all funds resulting from Sukuk Ijarah I Public Offering have been used appropriately as stated in the prospectus.

### Use of Funds From The Equity-Linked Bond

Funds obtained from the Equity-Linked Bond 2010 with fixed rate are used for working capital, refinancing, general corporate purposes and funding of Equity Swap transaction.

### Affiliated Transactions and Material Transactions

During 2010, the Company performed some material corporate actions as well as affiliated transactions, which can be explained as follows:

#### Affiliated Transactions

1. From the proceeds of PUT IV, the Company has made capital investment by acquiring new shares in PT Bukit Jonggol Asri (BJA) worth Rp1 trillion rupiah, or as many as 666,666,667 (37.88%) shares at Rp 1,500 per share for the proposed total capital investments amounting to Rp 1,917 billion or as much as 1,278,000,000 (51%) shares.

The transaction to acquire new shares of BJA is an Affiliated Transaction, as an Independent Commissioner, Mr. Lukman Purnomosidi also served as Director of BJA. However, this is not a conflict of interest transaction as referred to Bapepam and LK Regulation No. IX.E.1, Attachment of the Chairman of Bapepam and LK Decision No. Kep-412/BL/2009 dated 25 November 2009.

This Affiliated Transaction has been approved by the EGMS of the Company on 25 June 2010.

2. Under the Share Purchase Agreement dated 21 July 2010, the Company has purchased 100,000 (50%) of shares owned by Baroque Development Inc. in PT Fusion Plus Indonesia (FPI) at Rp 1,500,000 per share.

The transaction to purchase FPI share by the Company is an Affiliated Transaction as defined in the Bapepam and LK Regulation No. IX.E.1, Attachment of the



Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 Nopember 2009, karena Dewan Komisaris FPI merupakan anggota Direksi Perusahaan.

Chairman of Bapepam and LK Decision No. Kep-412/BL/2009 dated 25 November 2009, because the Board of Commissioners of FPI is also member of the Board of Directors of the Company.

#### Transaksi Material

1. Pada tanggal 23 Maret 2010, Perusahaan melalui BLD Investment Pte. Ltd., Anak Perusahaan telah menerbitkan *Equity-Linked Bond* sebesar USD 155,000,000 yang akan jatuh tempo pada tanggal 23 Maret 2015 dengan suku bunga 8,625% yang dibayar setiap tiga bulan.

Obligasi ini memiliki jangka waktu 5 (lima) tahun dan para pemegang Obligasi memiliki Hak Konversi untuk menukarkan Obligasi yang dimilikinya dengan saham Perusahaan, yang dapat dilaksanakan oleh pemegang Obligasi pada atau setelah hari ke-41 setelah Tanggal Penutupan sampai dengan tujuh hari sebelum jatuh tempo Obligasi (maturity date). Namun Perusahaan memiliki hak melunasi jumlah Obligasi yang akan dikonversi dengan uang tunai apabila Perusahaan tidak memiliki jumlah saham yang cukup untuk dikonversi atau tidak dapat menerbitkan saham yang diperlukan untuk melaksanakan Hak Konversi.

Hasil bersih penerbitan Obligasi konversi ini digunakan oleh Perusahaan untuk modal kerja, pembiayaan kembali, keperluan umum perusahaan dan untuk mendanai transaksi *Equity Swap*.

Penerbitan Obligasi Konversi sebesar USD155,000,000 tersebut adalah termasuk Transaksi Material, sebagaimana Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-413/BL/2009 tanggal 25 Nopember 2009, karena nilai transaksi ini lebih 20% dari ekuitas Perusahaan. Karena transaksi ini kurang dari 50% dari ekuitas Perusahaan, maka atas transaksi ini cukup dilakukan keterbukaan informasi melalui Bursa Efek Indonesia.

2. Dari dana PUT IV sebesar Rp 150 miliar, Perusahaan telah melakukan pembelian saham milik PT. Citra Kharisma Komunika (CKK) dalam PT. Sentul City, Tbk. (SC) sebanyak 1.500.000.000 (5,26%) saham dengan harga Rp 100 per saham dari total rencana pembelian sebanyak 5.008.504.299 (20%) saham atau dengan total harga jual beli sebesar Rp 501 miliar.

Selain pembelian saham CKK dalam SC tersebut, Perusahaan dan SC akan bekerja sama mengembangkan kawasan Jonggol. Untuk itu

#### Material Transactions

1. On 23 March 2010, the Company through BLD Investment Pte. Ltd., a Subsidiary Company, issued an Equity-Linked Bond amounting to USD 155,000,000 which will mature on 23 March 2015, with 8.625% interest rate payable every three months.

These bonds have 5 (five) years tenor and the Bond holders have the Conversion Rights to redeem their Bonds with the Company shares, which can be exercised by the Bond holders on or after the 41st day after the Closing Date up to seven days prior to maturity date of Bonds. However, the Company has the right to repay the amount of Bonds to be converted with cash if the Company does not have a sufficient number of shares to be converted or could not issue shares required to exercise the Conversion Rights.

The net proceeds from issuance of Convertible Bonds are used by the Company for working capital, refinancing, general corporate purposes and funding of Equity Swap transaction.

Issuance of Convertible Bonds amounting to USD155,000,000 is considered as a Material Transaction according to Bapepam and LK Regulation No. IX.E.2, Attachment of Chairman of Bapepam and LK No. Kep-413/BL/2009 dated 25 November 2009, as the transaction value is over 20% of the equity of the Company. However, because this transaction is less than 50% of the equity of the Company, a disclosure of information through the Indonesia Stock Exchange is sufficient.

2. From the proceeds of PUT IV amounting to Rp 150 billion, the Company has purchased shares owned by PT Citra Kharisma Komunika (CKK) in PT. Sentul City Tbk. (SC) as much as 1.500.000.000 (5.26%) shares at Rp 100 per share of the total purchasing plan of 5,008,504,299 (20%) share or a total purchase price of Rp 501 billion.

In addition to the purchase of CKK shares in SC, the Company and SC will work together to develop Jonggol area. For this purpose, it has been agreed that the



telah disepakati, Perusahaan akan mengambil 1.278.000.000 (51%) saham baru yang akan diterbitkan BJA dengan harga Rp 1.500 per saham atau dengan total transaksi sebesar Rp 1.917.000.000.000. Bagi Perusahaan, transaksi pembelian saham CKK dalam SC dan penyertaan saham dalam BJA merupakan satu kesatuan transaksi dengan nilai keseluruhan sebesar Rp 2.418.000.000.000 atau sebesar 52,09% dari ekuitas Perusahaan berdasarkan Laporan Keuangan Perusahaan Tahun Buku 2009, sehingga secara keseluruhan kedua transaksi ini merupakan transaksi material berdasarkan Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-413/BL/2009 tanggal 25 Nopember 2009. Transaksi ini telah mendapatkan persetujuan RUPSLB Perusahaan pada tanggal 25 Juni 2010.

### **Ekspansi, Investasi, dan Divestasi**

#### **Ekspansi/Akuisisi**

Perusahaan dan SC telah membuat Perjanjian Kerja sama untuk bekerja sama mengembangkan kawasan Jonggol. Untuk itu telah disepakati, Perusahaan akan mengambil 1.278.000.000 (51%) saham baru yang akan diterbitkan BJA dengan harga Rp 1.500 per saham atau dengan total transaksi sebesar Rp 1.917.000.000.000. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2010, Perusahaan baru mengambil 666.666.667 (37,88%) saham.

#### **Investasi**

Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham tanggal 21 Juli 2010, Perusahaan telah membeli 100.000 (50%) saham milik Baroque Development Inc dalam PT Fusion Plus Indonesia (FPI) dengan harga Rp 1.500.000 per saham. Disamping itu, Perusahaan juga membeli saham PT Sentul City Tbk milik PT Citra Kharisma Komunika pada tanggal 19 Mei 2010 sebanyak 1.500.000.000 saham atau setara 5,26% kepemilikan dalam PT Sentul City Tbk.

#### **Divestasi**

Sepanjang tahun 2010, Bakrieland tidak melakukan transaksi divestasi yang bersifat material.

Untuk tahun buku 2010, tidak ada transaksi keuangan yang sifatnya luar biasa dan jarang terjadi.

### **Perubahan Peraturan Perundang-undangan**

Di tahun 2010 tidak terdapat perubahan peraturan perundang-undangan yang berpengaruh signifikan terhadap Bakrieland. Namun demikian, Pemerintah diperkirakan akan segera mengeluarkan peraturan baru yang berhubungan dengan kepemilikan properti di Indonesia oleh warga negara asing, dalam upaya untuk

Company will take 1.278.000.000 (51%) of new shares to be issued by BJA at Rp 1,500 per share, or with total transaction amounting to Rp 1,917,000,000,000. For the Company, the purchase of CKK shares in SC and investment at BJA is considered as one transaction with total amount of Rp 2,418,000,000,000 or equal to 52.09% of the Company equity based on its Financial Statements for Fiscal Year 2009. The overall transaction represents a material transaction based on the Bapepam and LK Regulation No. IX.E.2, Attachment of Chairman of Bapepam and LK Decision No. Kep-413/BL/2009 dated 25 November 2009. These transactions have been approved by the EGM of the Company on 25 June 2010.

### **Expansion, Investment, and Divestment**

#### **Expansion / Acquisition**

The Company and SC will work together to develop the Jonggol area. For this purpose, it has been agreed that the Company will take 1,278,000,000 (51%) of new shares to be issued by BJA at Rp 1,500 per share or with total transactions amounting to Rp 1,917,000,000,000. Up to 31 December 2010, the Company has only acquired 666,666,667 (37.88%) shares.

#### **Investment**

Based on the Share Sale and Purchase Agreement dated 21 July 2010, the Company has acquired 100,000 (50%) shares owned by Baroque Development Inc. in PT Fusion Plus Indonesia (FPI) at Rp 1,500,000 per share. In addition, the Company also acquired shares in PT Sentul City Tbk owned by PT Citra Kharisma Komunika on 19 May 2010 amounting to 1,500,000,000 shares, or equivalent with 5.26% stake in PT Sentul City Tbk.

#### **Divestment**

During 2010, Bakrieland has no material divestment transaction.

For fiscal year 2010, there was no financial transactions that are extraordinary and rare.

### **Changes in Legislation**

During 2010 there were no changes in the rules and regulations that significantly affected Bakrieland. However, there is a prediction that the Government will issue a new regulation concerning foreign property ownership in Indonesia, in efforts to boost property sector and improve local investment climate. If the regulation concerning

lebih menggairahkan sektor properti serta meningkatkan iklim investasi di Indonesia. Apabila peraturan terkait kepemilikan properti oleh warga asing tersebut diterbitkan, warga negara asing dapat memiliki hak pakai atas aset properti vertikal di Indonesia lebih panjang, dibandingkan hak pakai yang berlaku saat ini selama 25 tahun dengan dua kali opsi perpanjangan hingga 70 tahun. Bila peraturan ini dapat dikeluarkan tentunya dapat meningkatkan daya saing atas aset properti di Indonesia.

Bagi Bakrieland yang salah satu bisnis utamanya adalah pengembangan proyek properti vertikal, adanya peraturan ini akan berpengaruh sangat baik dan diperkirakan akan meningkatkan permintaan atas proyek-proyek apartemen secara signifikan.

#### Kejadian Penting setelah Tanggal Neraca

1. Pada tanggal 25 Januari 2011, Perusahaan telah melakukan peningkatan penyertaan saham pada PT Bukit Jonggol Asri (BJA) sebesar Rp 255 miliar. Sehubungan dengan tambahan penyertaan tersebut, kepemilikan saham Perusahaan dalam BJA meningkat menjadi sebesar 43,36%.
2. Pada tanggal 27 Januari 2011, Perusahaan telah melakukan pembayaran terakhir atas pembatalan USD Interest Rate Swap dengan Municipal Forward Rate Bias kepada Deutsche Bank AG.
3. Pada tanggal 10 Pebruari 2011, Perusahaan mendirikan Platinum Development Pte. Ltd. Yang berdomisili di Singapura dengan persentase kepemilikan sebesar 100%.
4. Pada tanggal 14 Pebruari 2010, Perusahaan dan PT Recapital Asset Management (Recapital) menandatangani Perjanjian Kontrak Pengelolaan Dana Nasabah Individu dimana Recapital setuju untuk mengelola dana Perusahaan. Jumlah pengelolaan dana sampai dengan perjanjian tersebut ditandatangani adalah sebesar Rp 103,49 miliar.
5. Pada tanggal 10 Maret 2011, Perusahaan telah membayar Obligasi I Bakrieland Development tahun 2008 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi I BLD") Seri A sebesar Rp 220 miliar.

#### Ikatan yang Material untuk Investasi Barang Modal

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perusahaan dan Anak-anak Perusahaan mengadakan beberapa perjanjian penting dengan pihak ketiga, yaitu sebagai berikut:

- a. Perjanjian Kerja sama Penataan, pengembangan, Pembangunan dan Pengelolaan Gelanggang Olahraga Mahasiswa Soemantri Brodjonegoro dan Komplek Seni Budaya dan Pusat Perfilman H. Usmar Ismail, Kuningan Jakarta Selatan pada tanggal 22 Agustus 1992, yang dibuat antara PT Bakrie Investindo ("BIN") dengan

foreign property ownership is issued, foreign citizens will be allowed to have property usage rights for vertical property assets in Indonesia at a longer term, compared with the current property usage rights of 25 years with two extension options up to 70 years. Issuance of this regulation is expected to improve Indonesian property competitiveness.

Having relatively sizeable vertical property development projects, such regulation will positively affect Bakrieland and is expected to increase demand on apartment projects significantly.

#### Significant Events after Balance Sheet Date

1. On 25 January 2011, the Company has increased its investment in PT Bukit Jonggol Asri (BJA) amounting to Rp 255 billion. In connection with this additional investment, the shares ownership of the Company in BJA increased to 43.36%.
2. On 27 January 2011, the Company made final payment for cancellation of USD Interest Rate Swap with the Municipal Forward Rate Bias to Deutsche Bank AG.
3. On 10 February 2011, the Company established Platinum Development Pte. Ltd., domiciled in Singapore with ownership of 100%.
4. On 14 February 2010, the Company and PT Recapital Asset Management (Recapital) entered into a management contract whereby Recapital Individual Customer Fund agreed to manage its funds. Total management of funds until the agreement was signed amounting to Rp 103.49 billion.
5. On 10 March 2011, the Company has paid Bakrieland Development Bond I in 2008 with Fixed Rate ("Bonds I BLD") Series A of Rp 220 billion.

#### Significant Commitments for Capital Investment

In conducting its business, the Company and Subsidiaries entered into a number of important agreements with third parties, as follows:

- a. Management, Development, Building and Operation Agreement of the Soemantri Brodjonegoro Students Sports Hall and the H. Usmar Ismail Cultural Arts Compound and Film Center, Kuningan, South Jakarta dated 22 August 1992, made between PT Bakrie



Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta ("DKI"). Untuk melaksanakan segala hak dan kewajibannya BIN telah menunjuk BSU untuk melaksanakan hal-hal yang berkaitan, baik langsung maupun tidak langsung dengan perjanjian ini.

- b. Perjanjian Bangun Guna Serah/BOT (Build, Operate and Transfer) "Menara Nusa" tanggal 24 September 2004, yang dibuat antara Kantor Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (untuk selanjutnya disebut "Bappenas") dan BSU. Ruang lingkup meliputi pembangunan gedung yang bernama "Menara Nusa/Wisma Bakrie 2" dengan cara Bangun Guna Serah/BOT oleh pihak BSU diatas tanah milik Bappenas. Jangka Waktu Pengelolaan mulai dari 1 Januari 2005 sampai dengan 31 Desember 2029 (25 tahun). Setelah berakhirnya jangka waktu pengelolaan gedung yang diberikan Bappenas kepada BSU, maka pemanfaatan tanah, hak pengelolaan gedung, dan gedung akan diserahkan kembali oleh BSU kepada Bappenas.

#### **Kebijakan Dividen**

Sebagai perusahaan terbuka, Bakrieland merencanakan untuk membayar dividen secara tunai setiap tahun dikaitkan dengan, antara lain keuntungan yang didapat pada tahun fiskal serta kewajiban Bakrieland untuk mengalokasikan dana cadangan sesuai dengan aturan yang berlaku dan kondisi keuangan Perusahaan. Selain itu, tingkat pertumbuhan Bakrieland ke depan juga merupakan pertimbangan penting dalam pembagian dividen.

Dengan tidak mengabaikan kondisi keuangan Bakrieland dan tanpa mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk menentukan lain dan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar, untuk setiap tahun fiskal yang berakhir pada setiap 31 Desember, Manajemen mengusulkan bahwa dividen dibayar secara tunai kepada pemegang saham yang namanya tercantum pada Daftar Pemegang Saham (*recording date*) dengan jumlah maksimal 50% dari keuntungan bersih, kecuali ditentukan lain oleh Rapat Umum Pemegang Saham.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 18 Mei 2010, pemegang saham Perusahaan menyetujui penggunaan keuntungan untuk pembagian dividen tunai tahun buku 2009 sebesar 15,1% dari laba bersih atau Rp 1 per saham.

#### **Perjanjian dan Komitmen Penting**

1. Perjanjian Bangun Guna Serah/BOT (Build, Operate and Transfer) Tanah dan Gedung "Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (BAPPENAS)". Pada tanggal 24 September 2004, PT Bakrie Swasakti Utama (BSU),

Investindo ("BIN") and the Government of Daerah Khusus Ibukota Jakarta ("DKI"). To execute all of its rights and obligations, BIN has appointed BSU to perform any activities directly and indirectly related to this agreement.

- b. Build, Operate and Transfer/BOT Agreement of "Menara Nusa" dated 24 September 2004, between the Ministry of National Development Plan/National Development Plan Agency (hereafter called "Bappenas") and BSU. Coverage includes the development of the "Menara Nusa/Wisma Bakrie 2" buildings with BOT by BSU on the land piece owned by Bappenas. The term of the management agreement began as per 1 January 2005 up to 31 December 2029 (25 years). Following this period, the utilization of the land, building management rights, and the building itself will be returned by BSU to Bappenas.

#### **Dividend Policy**

As a public company, Bakrieland plans to disburse a cash dividend each year in association with, among other things, profits gained during the corresponding fiscal year and Bakrieland's obligation to allocate reserve funds in accordance to the applicable rules and the Company's financial condition. In addition, Bakrieland's future growth is also an important consideration in dividend disbursement.

By not disregarding the Company's financial condition and without reducing the rights of Bakrieland's General Meeting of Shareholders to determine otherwise and as stipulated in its Articles of Association, for each fiscal year ended on 31 December, the Management proposes to disburse cash dividends to the shareholders whose names are registered in the Shareholders List, a maximum of 50% of net income, except as determined otherwise by the General Meeting of Shareholders.

Based on the Annual General Meeting of Shareholders held on 18 May 2010, stockholders approved the use of profits to distribute cash dividends for fiscal year 2009 amounting 15.1% of net income or Rp 1 per share.

#### **Significant Agreements and Commitments**

1. The Build, Operate and Transfer (BOT) Agreement for the Land and Building of the "National Development Planning Agency (BAPPENAS)". On 24 September 2004, PT Bakrie Swasakti Utama (BSU), a subsidiary, signed

Anak perusahaan, menandatangani perjanjian Bangun Guna Serah/BOT (Build, Operate and Transfer) No. 4300/SES/09/2004 dengan BAPPENAS yang memperbaharui perjanjian sebelumnya yaitu No. 4973/WK/8/1995 dan 950A/WK/2/1998. Perjanjian tersebut berisi antara lain:

- Kompensasi yang akan diberikan BSU kepada BAPPENAS berupa tanah seluas kurang lebih 1,4 hektar yang terletak di Desa Jatisari dan Desa Jati Sampurna, Kota Bekasi. Kompensasi tersebut diberikan BSU sehubungan dengan pembangunan dan pengelolaan Wisma Bakrie 2 di Jl. H.R. Rasuna Said Kav. B2.
- Perubahan setoran kepada Pemerintah melalui Kantor Kas Negara selama jangka waktu pengelolaan yang semula sebesar USD 28.572 setiap tahun menjadi sebesar Rp 245,92 juta setiap tahun
- Masa BOT dihitung mulai berlaku tanggal 1 Januari 2005 sampai 31 Desember 2029.

2. Perjanjian Jasa Pengelolaan Hotel/Apartemen. Pada tanggal 21 Oktober 2003, BSU menandatangani perjanjian dengan PT Aston International Indonesia sehubungan dengan pengelolaan Hotel/Apartemen Aston yang terletak di Tower 3. Jangka waktu perjanjian adalah 5 tahun sejak peresmian apartemen dan dapat diperpanjang sesuai perjanjian.
3. Perjanjian Pengalihan Hak Pengelolaan Gelanggang Olahraga Mahasiswa Soemantri Brodjonegoro & Pasar Festival (Hak Pengelolaan Properti). Pada tanggal 22 Agustus 1998, BSU, anak perusahaan mengadakan perjanjian dengan Dinas Olahraga DKI Jakarta tentang pengelolaan Gelanggang Olahraga Mahasiswa Soemantri Brodjonegoro (GMSB) & Pasar Festival, dimana BSU berkewajiban untuk mendukung program pembinaan keolahragaan mahasiswa DKI Jakarta melalui penyelenggaraan pertandingan olah raga antar mahasiswa dengan anggaran biaya Rp 300 juta per tahun atau dengan cara menyerahkan dana Rp 300 juta per tahun kepada Dinas Olah Raga DKI Jakarta. Perjanjian tersebut selanjutnya oleh BSU dialihkan kepada PT Bakrie Pesona Rasuna, anak perusahaan BSU.
4. Berdasarkan perjanjian No. 525/01/Binsar/1992 tanggal 27 Januari 1992, PT Villa Del Sol, Anak Perusahaan, mengadakan perjanjian kerja sama dengan Pemda Jawa Barat untuk membangun dan mengelola kawasan wisata agro selama 30 (tiga puluh) tahun di Desa Cikanyere, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur.

the Build, Operate and Transfer (BOT) Agreement No. 4300/SES/09/2004 with BAPPENAS which renewed the previous agreement of No. 4973/WK/8/1995 and 950A/WK/2/1998. This agreement among others contains the following:

- Compensation provided by BSU to BAPPENAS in the form of a 1.4-hectare plot of land located at Jatisari and Jati Sampurna Villages, Bekasi City. The said compensation is provided by BSU in relation to the development and management of Wisma Bakrie 2 at Jl. H.R. Rasuna Said Kav. B2.
- The amount of deposit to the Government through the State Treasury for the management period initially set at USD 28,572 annually has been changed to Rp 245.92 million each year.
- BOT period is effective from 1 January 2005 to 31 December 2029.

2. Hotel/Apartment Management Service Agreement. On 21 October 2003, BSU co-signed an agreement with PT Aston International Indonesia in relation to the management of Aston Hotel/Apartment situated at Tower 3. The duration of the agreement shall last for 5 years since the official launching of the apartment and may be extended upon agreement.
3. Agreement on the Transfer of Management Rights of the Soemantri Brodjonegoro Student Sports Hall & Pasar Festival (Property Management Rights). On 22 August 1998, BSU, a subsidiary, entered into an agreement with the DKI Jakarta Sports Agency concerning the management of the Soemantri Brodjonegoro Student Sports Hall (GMSB) & Pasar Festival, whereby BSU has the obligation to support DKI Jakarta's programs for students' sports development through the organizing of sports competitions among students for the budget of Rp 300 million each year or by handing over Rp 300 million per year to the DKI Jakarta Sports Agency. This agreement by BSU is later be transferred to PT Bakrie Pesona Rasuna, a BSU subsidiary.
4. Based on Agreement No. 525/01/Binsar/1992 dated 27 January 1992, PT Villa Del Sol, a subsidiary, has entered into a cooperation agreement with the West Java provincial government to build and manage an agro-tourism area for a 30 (thirty) year duration at the Cikanyere Village, Pacet Sub-District of Cianjur District.



## DISKUSI & ANALISA MANAJEMEN

Management Discussion & Analysis

5. Berdasarkan Perjanjian Opsi Kepemilikan dan Penguasaan Saham Nomor : 016A/P-OPSI/BTR-SCA/III/2008 tanggal 19 Maret 2008, PT. Bakrie Toll Road, anak perusahaan mempunyai opsi untuk mengambil secara tidak langsung saham-saham dalam PT Marga Setiapuritama, pemegang konsesi sebagai penyelenggara dalam membangun, mengusahakan, mengoperasikan dan memelihara jalan tol ruas Batang–Semarang;
  6. Berdasarkan Perjanjian Opsi Kepemilikan dan Penguasaan Saham Nomor : 022/P-OPSI/BTR-BS/VI/2008 tanggal 6 Juni 2008, PT. Bakrie Toll Road, anak perusahaan mempunyai opsi untuk mengambil secara tidak langsung saham-saham dalam PT Trans Jabar Tol, pemegang konsesi sebagai penyelenggara dalam membangun, mengusahakan, mengoperasikan dan memelihara jalan tol ruas Ciawi - Sukabumi;
  7. Berdasarkan Perjanjian Opsi Kepemilikan dan Penguasaan Saham Nomor : 032A/P-OPSI/BTR-AM/VIII/2008 tanggal 28 Agustus 2008, PT. Bakrie Toll Road, anak perusahaan mempunyai opsi untuk mengambil secara tidak langsung saham-saham dalam PT Trans – Jawa Paspro Jalan Tol, pemegang konsesi sebagai penyelenggara dalam membangun, mengusahakan, mengoperasikan dan memelihara jalan tol ruas Pasuruan-Probolinggo.
  8. Berdasarkan Perjanjian Opsi Kepemilikan dan Penguasaan Saham Nomor : 001/P-OPSI/BTR-AL/I/2009 tanggal 30 Januari 2009, PT Bakrie Toll Road, anak perusahaan mempunyai opsi untuk mengambil secara tidak langsung saham-saham dalam PT Pejagan Pematang Tol Road, pemegang konsesi sebagai penyelenggara dalam membangun, mengusahakan, mengoperasikan dan memelihara jalan tol ruas Pejagan – Pematang.
  9. Perjanjian Jual Beli Bersyarat dengan Limitless World International-6 Services Ltd (LWIS). Pada tanggal 6 Juni 2008, Perusahaan dan LWIS menandatangani Perjanjian Jual Beli (Sale and Purchase Agreement) untuk mengalihkan:
    - a. Piutang Perusahaan kepada PT Bakrie Swasakti Utama (BSU), Anak perusahaan, sebesar Rp 419,90 miliar. LWIS akan mengkonversi piutang tersebut menjadi penyertaan sebesar 12.519.500 saham (setara dengan kepemilikan 18,14%).
5. Based on Agreement on Stock Option and Stock Control No: 016A/P-OPSI/BTR-SCA/III/2008 dated 19 March 2008, PT Bakrie Toll Road, a subsidiary, is entitled to the option of indirectly taking over shares from PT Marga Setiapuritama, concession holder as the implementing agency for the development, management, operating and maintenance of the Batang–Semarang toll road section.
  6. Based on Agreement on Stock Option and Stock Control No: 022/P-OPSI/BTR-BS/VI/2008 dated 6 June 2008, PT Bakrie Toll Road, a subsidiary, is entitled to the option of indirectly taking over shares from subsidiary PT Trans Jabar Tol, concession holder as the implementing agency for the development, management, operating and maintenance of the Ciawi – Sukabumi toll road section.
  7. Based on Agreement on Stock Option and Stock Control No: 032A/P-OPSI/BTR-AM/VIII/2008 dated 28 August 2008, PT Bakrie Toll Road, a subsidiary, is entitled to the option of indirectly taking over shares from PT Trans – Jawa Paspro Toll Road, concession holder as the implementing agency for the development, management, operating and maintenance of the Pasuruan – Probolinggo toll road section.
  8. Based on Agreement on Stock Option and Stock Control No: 001/P-OPSI/BTR-AL/I/2009 dated 30 January 2009, PT Bakrie Toll Road, a subsidiary, is entitled to the option of indirectly taking over shares from PT Pejagan Pematang Toll Road, concession holder as the implementing agency for the development, management, operating and maintenance of the Pejagan – Pematang toll road section.
  9. Conditional Sales and Purchase Agreement with Limitless World International-6 Services Ltd (LWIS). On 6 June 2008, the Company and LWIS signed the Sales and Purchase Agreement for the transfer of:
    - a. company receivables to subsidiary PT Bakrie Swasakti Utama (BSU) for the amount of Rp 419.90 billion. LWIS will convert these receivables into equity investment of 12,519,500 shares (equivalent to 18.14% ownership).

- b. Penyertaan kepada BSU, PT Bumi Daya Makmur (BDM) dan PT Superwish Perkasa (SP) masing-masing sejumlah 8.182.050 saham, 105.509 saham dan 141.302 saham (setara dengan 11,86%, 30% dan 30%).

Dengan perjanjian tersebut, LWIS memiliki penyertaan sebesar 30%, 30% dan 30% kepada BSU, BDM dan SP. Harga transaksi diatas secara keseluruhan sebesar USD 110 juta. Atas transaksi tersebut, Perusahaan mencatat laba sebesar Rp 84,12 miliar pada tahun 2008 dan Piutang sebesar USD 43,15 juta pada tahun 2010 dan 2009.

10. Perjanjian Pinjaman yang dapat dikonversi menjadi saham dengan PT Karya Perkasa Insani. Pada tanggal 3 Juni 2008, Perusahaan membuat perjanjian pinjaman yang dapat dikonversi menjadi saham dengan PT Karya Perkasa Insani (KPI). Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 2 Juni 2009 dengan tingkat bunga 13,5% per tahun. Perusahaan bersedia memberikan pinjaman kepada KPI sebesar Rp 20 miliar terkait dengan pelaksanaan Proyek Jalan Tol ruas Ciawi - Sukabumi oleh PT Trans Jabar Tol (TJT) dimana KPI adalah pemegang saham pada TJT tersebut. Perjanjian telah diperpanjang hingga tanggal 2 Desember 2011.
11. Perjanjian *USD Interest Rate Swap with Municipal Forward Rate Bias Index* dengan Deutsche Bank AG, cabang Singapura (DB). Pada tanggal 14 Maret 2008, Perusahaan dan DB telah merubah *USD Interest Rate Swap with BMA Municipal (USD Interest Rate Swap)* dengan *USD Interest Rate Swap with Municipal Forward Rate Bias Index*. Kontrak tersebut berlaku efektif selama 5 tahun sejak tanggal 21 Maret 2008 sampai 21 Maret 2013. Pada tanggal 2 Juli 2010, Perusahaan dan DB sepakat untuk menghentikan perjanjian ini. Sehubungan dengan penghentian perjanjian ini maka Perusahaan berhutang sebesar USD 10.200.000 yang dicicil dalam dua kali pembayaran, yaitu sebesar USD 6.000.000 dan USD 4.200.000. Pembayaran atas cicilan pertama telah dilakukan pada bulan Agustus 2010 (lihat Catatan 19).
12. Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol Ruas Kanci-Pejagan antara PT Semesta Marga Raya (SMR), Anak perusahaan, dengan Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia. Pada tanggal 29 Mei 2006, PT Semesta Marga Raya (SMR), anak perusahaan mengadakan perjanjian pengusahaan jalan tol ruas

- b. equity investment to BSU, PT Bumi Daya Makmur (BDM) and PT Superwish Perkasa (SP) for the total of 8,182,050 shares, 105,509 shares and 141,302 shares respectively (equivalent to 11.86%, 30% and 30%).

Through this agreement, LWIS has 30%, 30% and 30% equity investment in BSU, BDM and SP respectively. The transaction price in overall is worth USD 110 million. Arising from this transaction, the Company has posted profits to the amount of Rp 84.12 billion in 2008 and Receivables worth USD 43.15 million in 2010 and 2009.

10. Convertible Loan Agreement on shares with PT Karya Perkasa Insani. On 3 June 2008, the Company has entered into a loan agreement for conversion into shares from PT Karya Perkasa Insani (KPI). The loan shall mature on 2 June 2009 at the interest rate of 13.5% per annum. The Company shall provide loans to KPI for the amount of Rp 20 billion related to the implementation of the Ciawi - Sukabumi toll road project by PT Trans Jabar Tol (TJT) where KPI serves as the shareholder of TJT. The agreement has been extended to 2 December 2011.
11. Agreement on USD Interest Rate Swap with Municipal Forward Rate Bias Index with Deutsche BankAG, Singapore branch (DB). On 14 March 2008, the Company and DB have changed the USD Interest Rate Swap with BMA Municipal (USD Interest Rate Swap) with USD Interest Rate Swap with Municipal Forward Rate Bias Index. This contract covers a five-year period and entered into force as from 21 March 2008 to 21 March 2013. On 2 July 2010, the Company and DB arrived at the agreement to terminate the contract. As a consequence of this contract termination, the Company owes USD 10,200,000 to be settled in two installments at USD 6,000,000 and USD 4,200,000. Payment for the first installment was carried out in August 2010 (see Note 19).
12. Agreement on the Management of the Kanci-Pejagan Toll Road Section between subsidiary PT Semesta Marga Raya (SMR) and the Public Works Ministry of the Republic of Indonesia. On 29 May 2006, subsidiary PT Semesta Marga Raya (SMR) has entered into an agreement concerning the management of the



Kanci-Pejagan dengan Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia dengan hak konsesi selama 35 tahun sejak tanggal perjanjian. Lingkup Pengusahaan Jalan Tol meliputi pendanaan, perencanaan teknik, konstruksi, pengoperasian dan pemeliharaan. Pada akhir masa konsesi, SMR harus mengembalikan dan menyerahkan kembali jalan tol kepada Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT).

Kanci-Pejagan toll road section with the Public Works Ministry of the Republic of Indonesia for a 35-year concession right effective from the date of signing. Toll road management within the scope of this agreement shall cover funding, technical planning, construction, operations and maintenance. Upon the expiry of the concession period, SMR has the obligation to return and hand over the toll road to the Indonesian Toll Road Authority (BPJT).

13. Perjanjian Kerjasama Usaha (Perjanjian KSU) antara Perum Perumnas (Perumnas) dengan Perusahaan. Pada tanggal 6 Pebruari 2008, berdasarkan perjanjian Kerjasama Usaha No. DIRUT/089/97/II /2008 (untuk Perumnas) dan No. 010A/Perj- Kerjasama/BLD-Perumnas/II/2008 (untuk Perusahaan), Perumnas dan Perusahaan mengadakan perjanjian Kerjasama Usaha pembangunan dan pemasaran Rusunami (perjanjian KSU) di atas tanah milik Perumnas, sesuai dengan perencanaan pengembangan Kawasan Pulogebang dan Sentra Primer Baru Timur dengan nama KSO Perum Perumnas - PT Bakrie Pangripta Loka (KSO PP-BPLK). Perusahaan menunjuk PT Bakrie Pangripta Loka (BPLK), anak perusahaan untuk menggantikan posisi Perusahaan dalam menjalankan perjanjian Kerjasama Usaha dengan Perumnas dan telah mendapat persetujuan dari Perumnas pada tanggal 8 April 2008. Laba atau rugi dari operasi akan didistribusikan antara kedua belah pihak dengan persentase sebesar 51% untuk BPLK dan 49% untuk Perumnas. Jangka waktu perjanjian tersebut adalah 36 bulan dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan para pihak.

13. Business Cooperation Agreement (KSO) between Perum Perumnas and the Company. On 6 February 2008, based on Business Cooperation Agreement No. DIRUT/089/97/II/2008 (for Perumnas) and No. 010A/Perj-Kerjasama/BLD-Perumnas/II/2008 (for the Company), state-owned housing company Perum Perumnas and the Company have signed a cooperation agreement for the development and marketing of low-cost subsidized apartment buildings (Business Cooperation Agreement - KSO) built on land owned by Perumnas, in accordance with the development planning of Pulogebang and Sentra Primer Baru Timur known as KSO Perum Perumnas - PT Bakrie Pangripta Loka (KSO PP-BPLK). The Company has appointed subsidiary PT Bakrie Pangripta Loka (BPLK) to replace the Company's position in implementing the Business Cooperation Agreement with Perumnas and has gained the approval of Perumnas on 8 April 2008. Profit or loss from this operation shall be spread between both parties at the percentages of 51% for BPLK and 49% for Perumnas. The duration for the agreement shall cover 36 months and may be extended based on agreement from both parties.

14. Pada tanggal 25 Januari 2010, PT Semesta Marga Raya (SMR), Anak perusahaan, telah mendapatkan persetujuan atas pengoperasian jalan tol Kanci - Ciledug dan Ciledug - Pejagan berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 127/KPTS/M/2010 tentang penetapan jalan tol, pengoperasian, golongan jenis kendaraan bermotor dan tarif tol pada jalan tol Kanci-Pejagan.

14. On 25 January 2010, PT Semesta Marga Raya (SMR), a subsidiary, has secured approval for the operations of the Kanci - Ciledug and Ciledug - Pejagan toll road sections based on Public Works Ministerial Decree No. 127/KPTS/M/2010 concerning the establishment of the toll road, operations, classification of motorized vehicles and toll tariff for the Kanci-Pejagan section.

15. Pada tanggal 20 April 2010, PT Bakrie Toll Road, Anak perusahaan mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham dengan PT Media Dhana Antarkita untuk pelaksanaan opsi pengambilalihan saham PT Graha Multitama Sejahtera.

15. On 20 April 2010, PT Bakrie Toll Road, a subsidiary, has entered into the Stock Sales and Purchase Agreement with PT Media Dhana Antarkita for the exercising of the stock option for PT Graha Multitama Sejahtera shares.



16. Pada tanggal 20 Mei 2010, Perusahaan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham dengan PT Datanusa Sakti Jaya untuk pelaksanaan opsi pengambilalihan saham PT Karya Perkasa Insani.
  17. Pada tanggal 19 Mei 2010, Perusahaan menandatangani Perjanjian Kerjasama Pengembangan Kawasan Sentul-Jonggol dengan PT Sentul City Tbk dan PT Bukit Jonggol Asri untuk membentuk kerja sama strategis dalam mengembangkan kawasan Sentul-Jonggol. Dalam kerja sama tersebut Perusahaan akan memiliki saham sebanyak 51% dalam PT Bukit Jonggol Asri.
  18. Pada tanggal 23 Desember 2010, Perusahaan menandatangani Kesepakatan Bersama Para Pemegang Saham dengan PT Sentul City Tbk. dimana disepakati bahwa Perusahaan sebagai pemegang saham 37,88% memegang kendali atas operasional dan manajemen PT Bukit Jonggol Asri.
16. On 20 May 2010, the Company has signed the Stock Sales and Purchase Agreement with PT Datanusa Sakti Jaya for the exercising of the stock option for PT Karya Perkasa Insani shares.
  17. On 19 May 2010, the Company has signed the Sentul-Jonggol Area Development Cooperation Agreement with PT Sentul City Tbk and PT Bukit Jonggol Asri for a strategic partnership in the development of the Sentul-Jonggol area. Under this cooperation arrangement, the Company shall have 51% ownership of PT Bukit Jonggol Asri.
  18. On 23 December 2010, the Company has signed the Shareholders' Joint Agreement with PT Sentul City Tbk. whereby it has been agreed that the Company with 37.88% ownership shall hold control of PT Bukit Jonggol Asri's operations and management.

