



PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT TBK TAHUN 2023

PROSPEKTUS

JADWAL PENAWARAN UMUM

| | | |
|--|---|------------------|
| • Tanggal Efektif | : | 28 Juli 2023 |
| • Masa Penawaran Umum | : | 1–3 Agustus 2023 |
| • Tanggal Penjatahan | : | 3 Agustus 2023 |
| • Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik | : | 4 Agustus 2023 |
| • Tanggal Pencatatan di Bursa Efek | : | 7 Agustus 2023 |

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

PROSPEKTUS INI PENTING DAN PERLU MENDAPAT PERHATIAN SEGERA. APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG AKAN DIAMBIL, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PIHAK YANG KOMPETEN.

PENAWARAN UMUM INI DILAKUKAN OLEH EMITEN DENGAN ASET SKALA KECIL, SESUAI DENGAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN TENTANG PERNYATAAN PENDAFTARAN DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM DAN PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU OLEH EMITEN DENGAN ASET SKALA KECIL.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT TBK (“PERSEROAN”) DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL SERTA KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS.

SAHAM YANG DITAWARKAN SELURUHNYA AKAN DICATATKAN DI BURSA EFEK INDONESIA.



PT Minahasa Membangun Hebat Tbk.

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang usaha *Real Estate*

Berkedudukan di Minahasa, Indonesia

Kantor Pusat:

Perumahan Sawangan Permai

Kel. Sawangan, Kec. Tombulu, Kab. Minahasa,

Prov. Sulawesi Utara 95663, Indonesia

Telepon & Faks: (0431) 7199 888

Email: corsec@mmhebat.co.id

Web: <https://mmhebat.co.id/>

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 240.740.800 (dua ratus empat puluh juta tujuh ratus empat puluh ribu delapan ratus) saham atau 23,13% (dua puluh tiga koma tiga belas persen) dari total modal ditempatkan dan disetor setelah Penawaran Umum Perdana Saham yang merupakan Saham Baru dengan nilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan harga penawaran Rp108,- (seratus delapan Rupiah) setiap Saham yang harus tersedia dananya sesuai dengan jumlah pemesanan yang dilakukan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik. Jumlah Penawaran Umum adalah sebanyak Rp26.000.006.400 (dua puluh enam miliar enam ribu empat ratus Rupiah).

Seluruh pemegang saham Perseroan memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, sesuai dengan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas. Seluruh saham Perseroan akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Saham Yang Ditawarkan ini seluruhnya adalah saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan, yang akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek menjamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) terhadap sisa Saham Yang Ditawarkan yang tidak dipesan dalam Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PT LOTUS ANDALAN SEKURITAS

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN YAITU MELEMAHNYA PERMINTAAN PROPERTI. KETERANGAN SELINGKAPNYA MENGENAI RISIKO USAHA DAPAT DILIHAT PADA BAB IV PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM INI, MENGINGAT JUMLAH SAHAM YANG DITAWARKAN PERSEROAN TIDAK TERLALU BESAR, MAKA TERDAPAT KEMUNGKINAN PERDAGANGAN SAHAM PERSEROAN DI BURSA EFEK INDONESIA AKAN MENJADI TIDAK LIKUID. DENGAN DEMIKIAN, PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMPREDIKSI APAKAH PERDAGANGAN SAHAM PERSEROAN DI BURSA EFEK AKAN AKTIF ATAU LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN AKAN TERJAGA.

PERSEROAN TIDAK MENERBITKAN SURAT KOLEKTIF SAHAM DALAM PENAWARAN INI. SAHAM-SAHAM TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN SECARA ELEKTRONIK YANG AKAN DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA (“KSEI”).

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 1 Agustus 2023



Perseroan telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham ini kepada OJK di Jakarta dengan Surat No. 013/IPO/MMH/III/2023 tertanggal 13 Maret 2023, sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan Undang-undang Republik Indonesia No.8 tahun 1995 tentang Pasar Modal yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No.64 Tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608 dan bertalian dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2023 tentang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan, serta peraturan pelaksanaannya.

Saham-saham yang ditawarkan ini direncanakan akan dicatatkan pada PT Bursa Efek Indonesia ("BEI") sesuai dengan persetujuan prinsip pencatatan efek bersifat ekuitas Perseroan sebagaimana tertera dalam Surat Nomor: S-04218/BEI.PP3/05-2023 tanggal 29 Mei 2023. Apabila syarat-syarat pencatatan Saham di BEI tidak terpenuhi, maka Penawaran Umum Perdana batal demi hukum dan pembayaran pesanan Saham tersebut wajib dikembalikan kepada para pemesan sesuai ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan dan Peraturan No.IX.A.2.

Semua Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang disebut dalam Prospektus bertanggung jawab sepenuhnya atas data yang disajikan sesuai dengan fungsi dan kedudukan mereka, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor pasar modal, dan kode etik, norma, serta standar profesi masing-masing.

Sehubungan dengan Penawaran Umum ini, setiap pihak yang terafiliasi dilarang memberikan keterangan dan/atau membuat pernyataan apapun mengenai data yang tidak tercantum dalam Prospektus ini tanpa memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam Penawaran Umum ini tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan, sebagaimana dimaksud dalam UUP2SK.

PENAWARAN UMUM INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG/PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI, MAKA DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI DOKUMEN PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM, KECUALI BILA PENAWARAN DAN PEMBELIAN SAHAM TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN, ATAU BUKAN MERUPAKAN PELANGGARAN TERHADAP UNDANG-UNDANG/PERATURAN SERTA KETENTUAN BURSA EFEK YANG BERLAKU DI NEGARA ATAU YURISDIKSI DI LUAR INDONESIA TERSEBUT.

PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA INFORMASI YANG WAJIB DIKETAHUI OLEH PUBLIK DAN TIDAK TERDAPAT LAGI INFORMASI YANG BELUM DIUNGKAPKAN SEHINGGA TIDAK MENYESATKAN PUBLIK.



DAFTAR ISI

| | |
|---|----|
| DAFTAR ISI | i |
| DEFINISI DAN SINGKATAN | ii |
| I. INFORMASI TENTANG EFEK YANG DITAWARKAN | 1 |
| II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM | 5 |
| III. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING | 7 |
| IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN | 10 |
| IV. FAKTOR RISIKO | 21 |
| V. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK | 25 |
| VI. KETERANGAN TENTANG EMITEN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA | 26 |
| 1. RIWAYAT EMITEN | 26 |
| A. Riwayat Singkat Perseroan | 26 |
| B. Kejadian Penting yang Mempengaruhi Perkembangan Usaha Perseroan | 27 |
| C. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseroan | 27 |
| D. Struktur Hubungan Kepemilikan, Pengurusan dan Pengawasan Perseroan dengan Pemegang Saham | 29 |
| E. Pengurusan Dan Pengawasan | 30 |
| F. Tata Kelola Perusahaan | 32 |
| G. Struktur Organisasi Perseroan | 35 |
| H. Perkara Hukum yang Sedang Dihadapi Perseroan, Anggota Dewan Komisaris, dan Direksi Perseroan | 36 |
| I. Sumber Daya Manusia | 36 |
| J. Perjanjian Penting Dengan Pihak Terafiliasi | 38 |
| K. Perizinan | 38 |
| L. Keterangan Mengenai Aset Perseroan | 39 |
| M. Asuransi | 40 |
| 2. KEGIATAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN | 40 |
| A. Umum | 40 |
| B. Perjanjian-Perjanjian Penting dengan Pihak Ketiga | 41 |
| C. Kegiatan Usaha Perseroan | 41 |
| D. Pemasaran | 45 |
| E. Penjualan | 46 |
| F. Model Bisnis Perseroan | 46 |
| G. Keunggulan Kompetitif | 61 |
| H. Strategi Usaha | 47 |
| I. Persaingan Usaha | 48 |
| J. Prospek Usaha | 48 |
| K. Kecenderungan Yang Signifikan Dalam Produksi, Penjualan, Persediaan, Beban Dan Harga Penjualan Yang Mempengaruhi Kegiatan Usaha Dan Prospek Keuangan Perseroan | 51 |
| L. Kecenderungan, Ketidakpastian, Permintaan, Komitmen, Atau Peristiwa Yang Dapat Mempengaruhi Secara Signifikan Profitabilitas, Likuiditas, Dan Sumber Modal | 51 |
| VII. KEBIJAKAN DIVIDEN | 52 |
| VIII. PENJAMINAN EMISI EFEK | 53 |
| IX. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL | 55 |
| X. TATA CARA PEMESANAN SAHAM | 57 |
| XI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS | 63 |
| XII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM | 64 |
| XIII. LAPORAN KEUANGAN | 85 |



DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN

Di dalam Prospektus ini, kata-kata di bawah ini mempunyai arti sebagai berikut, kecuali bila kalimatnya menyatakan lain:

| | |
|-----------------------------|---|
| Afiliasi | <p>: Berarti:</p> <ol style="list-style-type: none">Hubungan keluarga karena perkawinan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan:<ol style="list-style-type: none">suami atau istri;orang tua dari suami atau istri dan suami atau istri dari anak;kakek dan nenek dari suami atau istri dan suami atau istri dari cucu;saudara dari suami atau istri beserta suami atau istrinya dari saudara yang bersangkutan; atausuami atau istri dari saudara orang yang bersangkutan.Hubungan keluarga karena keturunan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan:<ol style="list-style-type: none">orang tua dan anak;kakek dan nenek serta cucu; atausaudara dari orang yang bersangkutan.Hubungan antara pihak dengan karyawan, direktur, atau komisaris dari pihak tersebut;Hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan dimana terdapat satu atau lebih anggota direksi, pengurus, dewan komisaris, atau pengawas yang sama;Hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apa pun, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan atau pihak tersebut dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan atau pihak dimaksud;Hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun, dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan oleh pihak yang sama; atauHubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama yaitu pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memiliki paling kurang 20% (dua puluh persen) saham yang mempunyai hak suara dari perusahaan tersebut. |
| Anggota Bursa | : Berarti Anggota Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 ayat 2 UUPM. |
| BAE | : Berarti pihak yang berdasarkan kontrak dengan Emiten dan/atau penerbit efek melaksanakan pencatatan pemilikan efek dan pembagian hak yang berkaitan dengan efek, dalam hal ini yaitu PT Bima Registra. |
| Bank Kustodian | : Berarti bank umum dan bank umum syariah yang telah memperoleh persetujuan Otoritas Jasa Keuangan sebagai kustodian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pasar modal. |
| Bapepam dan LK | : Berarti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan yang merupakan penggabungan dari Bapepam dan Direktorat Jenderal Lembaga Keuangan (DJLK), sebagaimana dimaksud dalam keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tanggal 30-12-2005 (tiga puluh Desember dua ribu lima) nomor 606/KMK.01/2005 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan, dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tanggal 11-10-2010 (sebelas Oktober dua ribu sepuluh) nomor 184/PMK.01.2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan. |
| BEI atau Bursa Efek | : Berarti penyelenggara pasar di pasar modal untuk transaksi bursa, yang dalam hal ini adalah PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan. |
| Daftar Pemegang Saham (DPS) | : Berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan efek oleh pemegang efek dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh pemegang rekening di KSEI. |
| Harga Penawaran | : Berarti harga setiap Saham Yang Ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana yaitu Rp108,- (seratus delapan Rupiah). |
| Hari Bursa | : Berarti hari diselenggarakannya perdagangan efek di bursa efek yaitu hari Senin sampai dengan Jumat, kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional atau dinyatakan libur oleh bursa efek. |



| | |
|---------------------------------|--|
| Hari Kalender | : Berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender Gregorius tanpa kecuali, termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah dan hari kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah sebagai bukan hari kerja biasa. |
| Hari Kerja | : Berarti hari kerja biasa kecuali hari Sabtu, Minggu dan hari yang oleh Pemerintah ditetapkan sebagai hari libur nasional. |
| KSEI | : Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan, yang merupakan Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal. |
| Manajer Penjatahan | : Berarti PT Lotus Andalan Sekuritas, yang bertanggungjawab atas penjatahan Saham Yang Ditawarkan sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam POJK No. 41/2020 dan SEOJK No. 15/2020. |
| Menkumham | : Berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. |
| Otoritas Jasa Keuangan atau OJK | : Berarti lembaga negara yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan. |
| Partisipan Admin | : Berarti Partisipan Sistem yang memiliki izin sebagai penjamin emisi Efek dan ditunjuk oleh Perseroan sebagai Pihak yang bertanggung jawab atas penggunaan Sistem Penawaran Umum Elektronik, dalam hal ini adalah PT Lotus Andalan Sekuritas. |
| Partisipan Sistem | : Berarti perusahaan efek yang telah memiliki izin usaha dari OJK atau pihak lain yang disetujui oleh OJK dan mempunyai hak untuk mempergunakan Sistem e-IPO berdasarkan ketentuan POJK No. 41/2020. |
| Pemegang Saham | : Berarti masyarakat yang memiliki manfaat atas saham yang disimpan dan diadministrasikan dalam: 1) Daftar Pemegang Saham Perseroan; 2) Rekening efek pada KSEI; atau 3) Rekening efek pada KSEI melalui Perusahaan Efek. |
| Pemerintah | : Berarti Pemerintah Negara Republik Indonesia. |
| Penawaran Awal | : Berarti ajakan baik langsung maupun tidak langsung dengan menggunakan Prospektus Awal yang antara lain bertujuan untuk mengetahui minat calon pembeli atas Saham Yang Ditawarkan dan atau perkiraan Harga Penawaran saham dengan memperhatikan POJK Nomor. 23/POJK.04/2017 tahun 2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo. |
| Penawaran Umum | : Berarti kegiatan penawaran Efek yang dilakukan oleh Emiten untuk menjual Efek kepada masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya. |
| Penitipan Kolektif | : Berarti jasa penitipan atas efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh Anggota Bursa dan/atau Bank Kustodian. |
| Penjamin Emisi Efek | : Berarti Pihak yang membuat kontrak dengan Emiten untuk melakukan Penawaran Umum bagi kepentingan Emiten dengan atau tanpa kewajiban untuk membeli sisa Efek yang tidak terjual. |
| Penjamin Pelaksana Emisi Efek | : Berarti Penjamin Emisi Efek yang bertanggung jawab atas informasi dan penyelenggaraan, pengendalian dan penjatahan emisi saham dalam Penawaran Umum, dalam hal ini adalah PT Lotus Andalan Sekuritas. |
| Peraturan No. IX.A.2 | : Berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum. |
| Peraturan No. IX.A.7 | : Berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-691/BL/2011 tanggal 30 November 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek dalam Penawaran Umum. Peraturan No.IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No.KEP-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011, tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum Perdana Saham. |



| | |
|---|--|
| Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham atau PPAS | : Berarti perjanjian antara Perseroan dan BAE sesuai dengan Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 05 tanggal 7 Maret 2023, sebagaimana diubah dengan (i) Addendum-I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 3 tanggal 6 April 2023, (ii) Addendum-II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 22 tanggal 10 Juni 2023, (iii) Addendum-III Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 39 tanggal 20 Juni 2023, dan (iv) Addendum-IV Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 24 tanggal 24 Juli 2023 yang seluruhnya dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara. |
| Perjanjian Penjaminan Emisi Efek atau PPEE | : Berarti perjanjian antara Perseroan dengan Penjamin Emisi Efek sesuai dengan Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan No. 04 tanggal 7 Maret 2023, sebagaimana diubah dengan (i) Addendum-I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 2 tanggal 6 April 2023 (ii) Addendum-II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 21 tanggal 10 Juni 2023, (iii) Addendum-III Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 38 tanggal 20 Juni 2023 dan (iv) Addendum-IV Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 23 tanggal 24 Juli 2023, yang seluruhnya dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara. |
| Pernyataan Pendaftaran | : Berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan oleh Emiten dalam rangka Penawaran Umum. |
| Pernyataan Efektif | : Berarti Pernyataan Pendaftaran dapat menjadi efektif pada hari kerja ke-20 (kedua puluh) sejak diterimanya Pernyataan Pendaftaran secara lengkap atau pada tanggal yang lebih awal jika dinyatakan efektif oleh Otoritas Jasa Keuangan. |
| Perseroan/ Emiten | : Berarti badan hukum yang melakukan Penawaran Umum yang dalam hal ini adalah PT Minahasa Membangun Hebat Tbk, berkedudukan di Minahasa, Sulawesi Utara. |
| Prospektus | : Berarti dokumen tertulis yang memuat informasi Emiten dan informasi lain sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar Pihak lain membeli Efek, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan, dalam bentuk dan substansi sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 54/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dalam Rangka Penawaran Umum dan Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu oleh Emiten dengan Aset Skala Kecil atau Emiten dengan Aset Skala Menengah. |
| Prospektus Awal | : Berarti dokumen tertulis yang memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan sebagai bagian dari Pernyataan Pendaftaran, kecuali informasi mengenai nilai nominal, jumlah dan harga penawaran Efek, penjaminan emisi Efek, atau hal lain yang berhubungan dengan persyaratan penawaran yang belum dapat ditentukan. |
| POJK No. 3/2021 | : Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal. |
| POJK No. 23 | : Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.23 /POJK.04/2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo. |
| POJK No. 30 | : Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum. |
| POJK No.33 | : Berarti Peraturan OJK No.33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik. |
| POJK No.34 | : Berarti Peraturan OJK No.34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik. |
| POJK No.35 | : Berarti Peraturan OJK No.35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik. |
| POJK No. 41/2020 | : Berarti Peraturan OJK No.41/POJK.04/2020 tanggal 02 Juli 2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik. |
| POJK No. 53 | : Berarti Peraturan OJK No. 53/POJK.04/2017 tentang Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dan Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu oleh Emiten dengan Aset Skala Kecil atau Emiten dengan Aset Skala Menengah. |



| | |
|----------------------------------|---|
| POJK No. 54 | : Berarti Peraturan OJK No. 54/POJK.04/2017 tentang Bentuk Isi Prospektus dalam rangka Penawaran Umum dan Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu oleh Emiten dengan Aset Skala Kecil atau Emiten dengan Aset Skala Menengah. |
| POJK No.55 | Berarti Peraturan OJK No 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Komite Kerja Komite Audit. |
| POJK No.56 | Berarti Peraturan OJK No 56/POJK.04/2015 Tahun 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal. |
| Rekening Efek | : Berarti rekening yang memuat catatan posisi saham dan/atau dana milik pemegang saham yang diadministrasikan oleh KSEI, Anggota Bursa atau Bank Kustodian berdasarkan kontrak pembukaan rekening efek yang ditandatangani pemegang saham. |
| Rupiah atau Rp | : Berarti mata uang resmi negara Republik Indonesia. |
| RUPS | : Berarti Rapat Umum Pemegang Saham yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan. |
| RUPSLB | : Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan. |
| Saham Baru | : Berarti saham-saham baru yang dikeluarkan dari portepel oleh Perseroan sebanyak 240.740.800 (dua ratus empat puluh juta tujuh ratus empat puluh ribu delapan ratus) saham dalam rangka Penawaran Umum. |
| Saham Yang Ditawarkan | : Berarti saham biasa atas nama yang akan ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum, atau seluruhnya 240.740.800 (dua ratus empat puluh juta tujuh ratus empat puluh ribu delapan ratus) saham dengan nilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham yang selanjutnya akan dicatatkan pada BEI pada Tanggal Pencatatan. |
| SEOJK No. 20/2021 | : Berarti Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 20/SEOJK.04/2021 tanggal 10 Agustus 2021 tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran <i>Corona Virus Disease 2019</i> . |
| SE OJK No. 15/2020 | : Berarti Surat Edaran OJK No. 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik. |
| Sistem Penawaran Umum Elektronik | : Berarti sistem teknologi informasi dan/atau sarana yang digunakan untuk melaksanakan kegiatan dalam Penawaran Umum sebagaimana didefinisikan dalam POJK No. 41/2020 dan SEOJK No. 15/2020. |
| Tanggal Pencatatan | : Berarti tanggal pencatatan Efek di Bursa Efek wajib dilaksanakan pada hari bursa ke-2 (kedua) setelah berakhirnya masa penawaran Efek. |
| UUPT | : Berarti Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas, Lembaran Negara Republik Indonesia No.106 Tahun 2007, Tambahan No. 4756. |
| UUPM | : Berarti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 (seribu sembilan ratus sembilan puluh lima) tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 64 tahun 1995 (seribu sembilan ratus sembilan puluh lima) Tambahan nomor 3608 dan bertalian dengan Undang-Undang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan. |
| UUP2SK | : Berarti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2023 tentang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan. |



Halaman ini sengaja dikosongkan



I. INFORMASI TENTANG EFEK YANG DITAWARKAN

Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 240.740.800 (dua ratus empat puluh juta tujuh ratus empat puluh ribu delapan ratus) saham atau 23,13% (dua puluh tiga koma tiga belas persen) dari total modal ditempatkan dan disetor setelah Penawaran Umum Perdana Saham yang merupakan Saham Baru dengan nilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan harga penawaran Rp108,- (seratus delapan Rupiah) setiap Saham yang harus tersedia dananya sesuai dengan jumlah pemesanan yang dilakukan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik. Jumlah Penawaran Umum adalah sebanyak Rp26.000.006.400 (dua puluh enam miliar enam ribu empat ratus rupiah Rupiah).

Seluruh pemegang saham Perseroan memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, sesuai dengan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas. Seluruh saham Perseroan akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Saham yang diterbitkan dan ditawarkan ini seluruhnya adalah saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan, yang akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu. Tidak ada pembatasan hak pengalihan atau hak suara.

Penawaran Umum dilaksanakan melalui e-IPO sebagaimana diatur dalam POJK No. 41/2020 yang mencakup Penawaran Awal, Penawaran Efek, peninjauan Efek, dan penyelesaian pemesanan atas Efek yang ditawarkan.



PT Minahasa Membangun Hebat Tbk

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang usaha *Real Estate*

Kantor Pusat:

Perumahan Sawangan Permai
Kel. Sawangan, Kec. Tombulu, Kab. Minahasa,
Prov. Sulawesi Utara 95663, Indonesia
Telepon & Faks: (0431) 7199 888
Email: corsec@mmhebat.co.id
Web: <https://mmhebat.co.id/>

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN YAITU MELEMAHNYA PERMINTAAN PROPERTI. KETERANGAN SELENGKAPNYA MENGENAI RISIKO USAHA DAPAT DILIHAT PADA BAB IV PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM INI, MENGINGAT JUMLAH SAHAM YANG DITAWARKAN PERSEROAN TIDAK TERLALU BESAR, MAKA TERDAPAT KEMUNGKINAN PERDAGANGAN SAHAM PERSEROAN DI BURSA EFEK INDONESIA AKAN MENJADI TIDAK LIKUID. DENGAN DEMIKIAN, PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMPREDIKSI APAKAH PERDAGANGAN SAHAM PERSEROAN DI BURSA EFEK AKAN AKTIF ATAU LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN AKAN TERJAGA.

PERSEROAN TIDAK MENERBITKAN SURAT KOLEKTIF SAHAM DALAM PENAWARAN INI. SAHAM-SAHAM TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN SECARA ELEKTRONIK YANG AKAN DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA ("KSEI").



Perseroan didirikan dengan nama PT Minahasa Membangun Hebat Berdasarkan Akta Pendirian No. 44 tanggal 31 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Dian Firtriana, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0006526.AH.01.01.Tahun 2020 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0021379.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 3 Februari 2020 dan telah diumumkan dalam Berita Negara No. 24974 dan Tambahan Berita Negara No. 60 tanggal 29 Juli 2022.

Anggaran Dasar Perseroan tersebut selanjutnya telah diubah beberapa kali, yang mana perubahan terakhir adalah Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 15 tanggal 13 Februari 2023 yang dibuat dihadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0010143.AH.01.02.Tahun 2023 tanggal 14 Februari 2023, serta telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0025979 tanggal 14 Februari 2023 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0091575 tanggal 14 Februari 2023 yang seluruhnya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0031686.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 14 Februari 2023.

Dalam rapat diputuskan:

1. Menyetujui perubahan status Perseroan dari suatu Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT Minahasa Membangun Hebat Tbk;
2. Persetujuan perubahan tempat kedudukan Perseroan.
3. Dalam rangka memenuhi ketentuan Pasal 85 POJK nomor 3/2021, Pemegang Saham Perseroan dengan ini menetapkan Hendra Sutanto sebagai pengendali Perseroan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal;
4. Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perseroan melalui pasar modal (*initial public offering*); pengeluaran saham dalam simpanan atau portepel Perseroan dalam jumlah sebanyak-banyaknya sebanyak-banyaknya 240.740.800 (dua ratus empat puluh juta tujuh ratus empat puluh ribu delapan ratus) saham atau sebesar 23,13% saham baru untuk ditawarkan kepada masyarakat dalam IPO dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku tetapi tidak terbatas pada peraturan-peraturan pasar modal dan bursa efek Indonesia. Melepaskan dan mengesampingkan hak masing-masing pemegang saham Perseroan untuk mengambil bagian terlebih dahulu (*right of first refusal*) atas saham baru yang disyaratkan dalam anggaran dasar Perseroan;
5. Menyetujui untuk mencatatkan saham-saham Perseroan pada Bursa Efek Indonesia
6. Menyetujui perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, yaitu memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang lama, dengan memberikan pembebasan dan pelunasan (*acquit et de charge*) selama masa jabatannya, dan mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru, dengan masa jabatan sampai dengan penutupan RUPS Tahunan ke-5 (kelima) terhitung sejak tanggal keputusan, sehingga susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menjadi sebagai berikut:

DIREKSI:

Direktur Utama : Go Ronny Nugroho
Direktur : Andrie Rianto

DEWAN KOMISARIS:

Komisaris Utama : Rommy Posma Leke, S.E, M.Si
Komisaris Independen : Fitria Ayu Febrianty

7. Memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris dan/atau Direksi Perseroan, dengan hak substitusi, untuk melakukan semua dan setiap tindakan yang diperlukan sehubungan dengan Penawaran Umum saham kepada masyarakat melalui Pasar Modal, termasuk tetapi tidak terbatas:
 - a. untuk menetapkan harga penawaran atas saham-saham yang akan ditawarkan dalam Penawaran Umum;
 - b. untuk menetapkan penggunaan dana atas dana yang diperoleh melalui Penawaran Umum;
 - c. untuk mencatatkan saham-saham Perseroan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh pada Bursa Efek Indonesia dengan memperhatikan peraturan dan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
 - d. mendaftarkan saham-saham dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut;
 - e. melakukan segala tindakan sehubungan dengan Penawaran Umum saham kepada masyarakat melalui Pasar Modal;
 - f. hal-hal lain yang berkaitan.
8. Memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris dan/atau Direksi Perseroan, untuk menyatakan dalam akta-akta tersendiri yang dibuat dihadapan Notaris, mengenai kepastian jumlah saham yang ditempatkan dan disetor dalam rangka pelaksanaan Penawaran Umum, termasuk menyatakan susunan pemegang saham Perseroan dalam akta tersebut, setelah Penawaran Umum selesai dilaksanakan dan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia, serta nama pemegang saham hasil Penawaran Umum telah tercatat dalam Daftar Pemegang Saham;



9. Menyetujui Perubahan seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk merubah dan menyesuaikan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, selanjutnya menyetujui dan Menyusun Kembali seluruh Anggaran Dasar Perseroan;
10. Memberi wewenang dan kuasa kepada Direksi Perseroan, baik Bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan hak untuk memindahkan kuasa ini kepada orang lain dikuasakan, untuk melakukan segala dan setiap tindakan yang diperlukan sehubungan dengan Keputusan, termasuk tetapi tidak terbatas, untuk:
- menuangkan/menyatakan Keputusan, baik Sebagian, setiap maupun seluruh keputusan, dalam akta tersendiri/terpisah yang dibuat dihadapan Notaris (yang bilamana diperlukan untuk menuangkan/menyatakan kembali Keputusan dalam satu atau beberapa akta yang dibuat dihadapan Notaris);
 - memohon persetujuan dan/atau menyampaikan pemberitahuan atas Keputusan dan/atau perubahan Anggaran Dasar dalam Keputusan, kepada instansi yang berwenang, dan untuk membuat pengubahan dan/atau tambahan dalam bentuk yang bagaimanapun juga yang diperlukan, untuk memperoleh persetujuan dan/atau diterimanya pemberitahuan tersebut dan untuk mengajukan dan menandatangani semua permohonan dan dokumen lainnya, untuk memilih tempat kedudukan;
 - melaksanakan tindakan-tindakan yang diperlukan.

Susunan modal saham dan pemegang saham Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

| Keterangan | Nilai Nominal Rp25,- Setiap Saham | | |
|---|-----------------------------------|---------------------------|---------------|
| | Jumlah Saham | Jumlah Nilai Nominal (Rp) | % |
| Modal Dasar | 3.200.000.000 | 80.000.000.000 | |
| Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh | | | |
| 1. Hendra Sutanto | 467.760.000 | 11.694.000.000 | 58,47 |
| 2. Rudy Gunawan | 215.280.000 | 5.382.000.000 | 26,91 |
| 3. Jon Fieris | 116.960.000 | 2.924.000.000 | 14,62 |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh | 800.000.000 | 20.000.000.000 | 100,00 |
| Saham dalam Portepel | 2.400.000.000 | 60.000.000.000 | |

Dengan terjualnya seluruh saham yang ditawarkan Perseroan dalam Penawaran Umum ini, maka susunan modal saham dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum ini, secara proforma menjadi sebagai berikut:

| Keterangan | Nilai Nominal Rp25,- setiap saham | | | | | |
|---|-----------------------------------|---------------------------|---------------|------------------------|---------------------------|---------------|
| | Sebelum Penawaran Umum | | | Setelah Penawaran Umum | | |
| | Jumlah Saham | Jumlah Nilai Nominal (Rp) | % | Jumlah Saham | Jumlah Nilai Nominal (Rp) | % |
| Modal Dasar | 3.200.000.000 | 80.000.000.000 | | 3.200.000.000 | 80.000.000.000 | |
| Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh | | | | | | |
| 1. Hendra Sutanto | 467.760.000 | 11.694.000.000 | 58,47 | 467.760.000 | 11.694.000.000 | 44,94 |
| 2. Rudy Gunawan | 215.280.000 | 5.382.000.000 | 26,91 | 215.280.000 | 5.382.000.000 | 20,69 |
| 3. Jon Fieris | 116.960.000 | 2.924.000.000 | 14,62 | 116.960.000 | 2.924.000.000 | 11,24 |
| 4. Masyarakat | - | - | - | 240.740.800 | 6.018.520.000 | 23,13 |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh | 800.000.000 | 20.000.000.000 | 100,00 | 1.040.740.800 | 26.018.520.000 | 100,00 |
| Saham dalam Portepel | 2.400.000.000 | 60.000.000.000 | | 2.159.259.200 | 53.981.480.000 | |



Berikut adalah proforma ekuitas pada tanggal laporan keuangan terakhir yang menggambarkan posisi perubahan permodalan terakhir dan Penawaran Umum Perdana Saham telah terjadi pada tanggal laporan keuangan terakhir, setelah dikurangi biaya emisi:

(dalam ribuan Rupiah)

| Uraian | Modal Saham | Tambahan Modal disetor | Pengeluaran Komprehensif Lain | Saldo Laba telah ditentukan penggunaannya | Saldo Laba belum ditentukan penggunaannya | Total Ekuitas |
|---|-------------------|------------------------|-------------------------------|---|---|--------------------|
| Posisi Ekuitas menurut laporan keuangan pada tanggal 31 Des 2022 | 20.000.000 | - | (5.946) | 500.000 | 15.744.725 | 36.238.779 |
| Proforma Ekuitas pada tanggal 31 Des 2022 jika diasumsikan terjadi pada tanggal tersebut Penawaran Umum sebanyak 240.740.800 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp25,- setiap saham dengan harga penawaran sebesar Rp108,- (seratus delapan Rupiah) | 6.018.520 | 19.981.486 | - | - | - | 26.000.006 |
| Biaya emisi | - | (2.151.000) | - | - | - | (2.151.000) |
| Total | 26.018.520 | 17.830.486 | (5.946) | 500.000 | 15.744.725 | 60.087.785 |

Pencatatan Saham di Bursa Efek Indonesia (BEI)

Berdasarkan persetujuan prinsip BEI dengan No. S-04218/BEI.PP3/05-2023 tanggal 29 Mei 2023, Perseroan akan mencatatkan sebanyak 240.740.800 (dua ratus empat puluh juta tujuh ratus empat puluh ribu delapan ratus) saham atau 23,13% (dua puluh tiga koma tiga belas persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham, maka Perseroan atas nama pemegang saham lama akan mencatatkan pula seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 800.000.000 (delapan ratus juta) saham dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Dengan demikian jumlah saham yang akan dicatitkan oleh Perseroan di Bursa Efek Indonesia seluruhnya adalah sebanyak 1.040.740.800 (satu miliar empat puluh juta tujuh ratus empat puluh ribu delapan ratus) saham atau sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh sesudah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

PERSEROAN TIDAK MEMILIKI RENCANA UNTUK MENGELUARKAN ATAU MENCATATKAN SAHAM BARU DAN/ATAU EFEK LAINNYA YANG DAPAT DIKONVERSI MENJADI SAHAM DALAM JANGKA WAKTU 12 (DUA BELAS) BULAN SEJAK TANGGAL PERNYATAAN PENDAFTARAN PERSEROAN MENJADI EFEKTIF.

PADA SAAT PROSPEKTUS INI DITERBITKAN TIDAK ADA EFEK LAINNYA YANG DAPAT DIKONVERSI MENJADI SAHAM PERSEROAN.



II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Seluruh dana hasil dari Penawaran Umum Perdana, setelah dikurangi dengan seluruh biaya-biaya emisi yang berhubungan dengan Penawaran Umum, akan digunakan oleh Perseroan untuk:

1. Sekitar 46,20% akan digunakan untuk pembelian *landbank* dengan detail sebagai berikut:

- a) Tanah seluas 38.000 m² dari Hendra Sutanto yang berlokasi di Desa Warembungan, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 58 tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat di hadapan Notaris Elrick Christian Runtuokahu, S.H., di Kabupaten Minahasa sebesar Rp9.880.000.000,- (sembilan miliar delapan ratus delapan puluh juta Rupiah).
 - Status dan Sertifikat tanah: tanah tersebut saat ini adalah tanah bersertifikat hak milik atas nama Hendra Sutanto.
 - Sifat hubungan antara Perseroan dengan penjual: terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Penjual berdasarkan kepemilikan saham Hendra Sutanto di Perseroan.
- b) Tanah seluas 1.323 m² dari Jon Fieris yang berlokasi di Desa/Kelurahan Malalayang Satu Timur, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 59 tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat di hadapan Notaris Elrick Christian Runtuokahu, S.H., di Kabupaten Minahasa sebesar Rp343.980.000,- (tiga ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah).
 - Status dan Sertifikat tanah: tanah tersebut saat ini adalah tanah AJB yang dibeli oleh Jon Fieris yang saat ini sedang dalam proses perubahan menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Jon Fieris.
 - Sifat hubungan antara Perseroan dengan penjual: terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Penjual berdasarkan kepemilikan saham Jon Fieris di Perseroan.
- c) Tanah seluas 1.050 m² dari Jon Fieris yang berlokasi di Desa/Kelurahan Malalayang Satu Timur, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 60 tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat di hadapan Notaris Elrick Christian Runtuokahu, S.H., di Kabupaten Minahasa sebesar Rp273.000.000,- (dua ratus tujuh puluh tiga juta Rupiah).
 - Status dan Sertifikat tanah: tanah tersebut saat ini adalah tanah AJB yang dibeli oleh Jon Fieris yang saat ini sedang dalam proses perubahan menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Jon Fieris.
 - Sifat hubungan antara Perseroan dengan penjual: terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Penjual berdasarkan kepemilikan saham Jon Fieris di Perseroan.

Total Nilai tanah adalah sebesar Rp10.496.980.000,- (sepuluh miliar empat ratus sembilan puluh enam juta sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah) ditambah dengan biaya BPHTB sebesar Rp521.849.000 (lima ratus dua puluh satu juta delapan ratus empat puluh sembilan ribu Rupiah), sehingga Total Nilai Transaksi adalah sebesar Rp11.018.829.000 (sebelas miliar delapan belas juta delapan ratus dua puluh sembilan ribu Rupiah).

Alasan dan Pertimbangan pembelian tanah tersebut adalah: lokasi bidang-bidang tanah tersebut cukup strategis, dan sudah terdapat aksesibilitas menuju lokasi, sehingga memiliki potensi yang baik untuk dijadikan *landbank* guna menunjang pengembangan usaha Perseroan di kemudian hari. Peruntukan tanah tersebut adalah untuk dikembangkan sebagai proyek perumahan Perseroan di kemudian hari.

Ketiga tanah tersebut dapat diurus perizinannya untuk dapat dijadikan proyek Real Estate oleh Perseroan di kemudian hari. Ketiga tanah tersebut tidak sedang dalam jaminan pihak ketiga dan/atau sedang dalam sengketa dan perkara.

2. Sekitar 45,36% akan digunakan untuk biaya pembangunan fasilitas umum serta sarana dan prasarana Perumahan seperti kantor marketing, *club house* dan kolam renang di Perumahan Sawangan Permai.
3. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja Perseroan antara lain untuk pembayaran kepada kontraktor dan pemasok.

Penggunaan modal kerja tersebut akan digunakan untuk proyek Perumahan Sawangan Permai, dan saat ini Perseroan telah memiliki Kontraktor untuk proyek Perumahan Sawangan Permai, yaitu CV Bangun Cipta Minahasa (pihak terafiliasi).

Sehubungan dengan perizinan dan/atau persetujuan penting terkait pelaksanaan rencana penggunaan dana diatas, Perseroan berkomitmen untuk memperoleh perizinan dan/atau persetujuan penting yang diperlukan untuk pelaksanaan rencana penggunaan dana yaitu sebagai berikut:

| PERIZINAN | INSTANSI YANG MENGELUARKAN | MASA BERLAKU | ESTIMASI PENYELESAIAN PERIZINAN |
|---|--------------------------------------|--------------|--|
| Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) untuk penggunaan dana angka 1) dan 2) | Dinas PUPR melalui OSS | - | Kuartal III Tahun 2023 |
| Site Plan untuk penggunaan dana angka 1) | Pemerintah Daerah Kabupaten Minahasa | - | Kuartal III Tahun 2023 |
| PKKPR untuk penggunaan dana angka 1) | Dinas Tata Ruang melalui OSS | - | Kuartal III Tahun 2023 |
| Izin Lingkungan untuk penggunaan dana angka 1) | Dinas Lingkungan Kabupaten Minahasa | - | Kuartal III Tahun 2023 |
| Sertifikat Laik Fungsi untuk penggunaan dana angka 1) dan 2) | Dinas PUPR melalui OSS | - | Izin tersebut akan diperoleh sebelum bangunan dapat dimanfaatkan |



Bahwa sampai dengan tanggal Prospektus ini, selain dari perizinan dan/atau persetujuan sebagaimana disebutkan di atas, tidak terdapat perizinan dan/atau persetujuan penting lainnya yang dibutuhkan Perseroan dalam melaksanakan rencana penggunaan dana Penawaran Umum Perdana tersebut.

Sehubungan dengan transaksi-transaksi terkait rencana penggunaan dana diatas:

- Sehubungan dengan rencana penggunaan dana angka 1) dan 3) dilakukan dengan pihak terafiliasi berdasarkan masing-masing Perjanjian Pengikatan Jual Beli maka pada saat Perseroan melaksanakan transaksi penggunaan dana angka 1) dan 3) Perseroan wajib memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK/04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK 42/2020").
- Sehubungan dengan rencana penggunaan dana angka 2), dalam hal rencana penggunaan dana tersebut dilakukan dengan pihak terafiliasi sehingga merupakan transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020, maka Perseroan wajib memenuhi kewajiban menggunakan penilai serta mengumumkan dan menyampaikan keterbukaan informasi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) POJK 42/2020.
- Sehubungan dengan rencana penggunaan dana angka 1) dan 3), apabila transaksi rencana penggunaan dana tersebut merupakan transaksi yang nilainya sama dengan atau lebih dari 20% (dua puluh persen) ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan terkini pada saat pelaksanaannya, maka transaksi tersebut merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("POJK 17/2020").

Mengingat transaksi tersebut merupakan kegiatan usaha yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang, dan/atau berkelanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 POJK 17/2020, transaksi tersebut dikecualikan untuk memenuhi ketentuan dalam pasal 6 ayat (1) POJK 42/2020. Perseroan wajib mengungkapkan transaksi tersebut dalam laporan tahunan atau laporan keuangan tahunan Perseroan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 POJK 17/2020.

Sehubungan dengan rencana penggunaan dana angka 2), apabila transaksi rencana penggunaan dana tersebut merupakan transaksi yang nilainya sama dengan atau lebih dari 20% (dua puluh persen) ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan terkini pada saat pelaksanaannya, maka Perseroan wajib memenuhi kewajiban menggunakan penilai serta mengumumkan dan menyampaikan keterbukaan informasi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) POJK 17/2020.

Perseroan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum ini secara periodik kepada para Pemegang Saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan dan melaporkan kepada OJK sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("**POJK 30/2015**"). Kewajiban pelaporan realisasi penggunaan dana tersebut akan dilakukan sampai dengan seluruh dana hasil penawaran umum telah direalisasikan.

Dalam hal Perseroan akan melakukan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum, maka Perseroan wajib (i) menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK dan (ii) memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan OJK No. 30/2015.

Sesuai dengan POJK No. 54/2017, total perkiraan biaya yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sekitar 8,27% dari nilai Emisi yang meliputi:

- Biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*) sebesar 0,58%;
- Biaya jasa penyelenggaraan (*management fee*) sebesar 2,88%;
- Biaya jasa penjualan (*selling fee*) sebesar 0,58%;
- Biaya jasa-jasa profesi penunjang Pasar Modal yang terdiri dari biaya:
 - a. Jasa Kantor Akuntan Publik sekitar 1,40%;
 - b. Jasa Konsultan Hukum sekitar 1,48%;
 - c. Jasa Notaris sekitar 0,29%;
 - d. Jasa Penilai Publik sekitar 0,52%;
- Biaya Lembaga Penunjang Pasar Modal yaitu jasa Biro Administrasi Efek sekitar 0,21%;
- Biaya lain-lain yang meliputi biaya Pernyataan Pendaftaran di OJK, pencatatan di BEI, dan pendaftaran di KSEI, biaya-biaya yang berhubungan dengan hal-hal publikasi dan penyesuaian *website* sekitar 0,33%.



III. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan penting Perseroan berdasarkan laporan keuangan Perseroan untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 2022 (periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 tidak diaudit) serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 yang terdiri dari (i) laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh KAP Dra. Suhartati & Rekan, berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh IAPI, yang menyatakan opini tanpa modifikasi. Laporan audit tersebut ditandatangani oleh Dulgani, SE, MAK, CPA, CA, CPI (Rekan pada KAP Dra. Suhartati & Rekan dengan Registrasi Akuntan Publik No. 0165) (ii) Laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh KAP Dra. Suhartati & Rekan, berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh IAPI, yang menyatakan opini tanpa modifikasi. Laporan audit tersebut ditandatangani oleh Dulgani, SE, MAK, CPA, CA, CPI (Rekan pada KAP Dra. Suhartati & Rekan dengan Registrasi Akuntan Publik No. 0165) dengan laporan tertanggal 15 Juni 2023.

Perseroan juga menyajikan data keuangan yang disusun berdasarkan laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, dan laporan arus kas untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 2022. Dikarenakan Pernyataan Pendaftaran Perseroan tertanggal 13 Maret 2023, maka Perseroan memenuhi persyaratan POJK No. 7/2021 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019, serta SEOJK No. 20/SEOJK.04/2021 tertanggal 10 Agustus 2021 sebagaimana diubah dengan POJK No. 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tertanggal 18 Maret 2022 serta SEOJK No. 4/SEOJK.04/2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 20/SEOJK.04/2021 tertanggal 10 Maret 2022 serta SEOJK No. 20/SEOJK.04/2022 tentang Perubahan Kedua Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus Dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019. Sehubungan dengan rencana Perseroan untuk memanfaatkan perpanjangan jangka waktu penggunaan laporan keuangan sebagaimana diatur dalam surat tersebut. Laporan keuangan tanggal 31 Mei 2023 dan 2022 diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab manajemen, serta tidak diaudit atau direview oleh Akuntan Publik.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam ribuan Rupiah)

| Keterangan | 31 Mei* | 31 Desember | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023 | 2022 | 2021 |
| ASET | | | |
| Aset Lancar | | | |
| Kas dan Setara Kas | 5.549.456 | 2.978.679 | 5.705.380 |
| Piutang Usaha | 8.544.841 | 16.346.478 | 1.800.002 |
| Piutang Lain-lain | 2.138.261 | 1.279.855 | 20.000 |
| Persediaan | 22.277.315 | 17.049.981 | 4.906.948 |
| Uang Muka | 1.061.925 | 243.125 | 4.862.486 |
| Pajak Dibayar Dimuka | 51.376 | 22.800 | - |
| Jumlah Aset Lancar | 39.678.175 | 37.920.918 | 17.294.816 |
| Aset Tidak Lancar | | | |
| Aset Tetap - Setelah dikurangi akumulasi penyusutan tanggal 31 Desember 2022 Rp143.924.804 | 1.594.558 | 1.651.880 | - |
| Jumlah Aset Tidak Lancar | 1.594.558 | 1.651.880 | - |
| JUMLAH ASET | 41.272.733 | 39.572.798 | 17.294.816 |
| LIABILITAS DAN EKUITAS | | | |
| Liabilitas Jangka Pendek | | | |
| Utang Bank | - | 532.000 | 3.848.800 |
| Utang Muka Penjualan | 1.936.117 | 878.017 | 848.830 |
| Utang Pajak | 147.051 | 1.287.167 | 216 |
| Utang Sewa Pembiayaan - Bagian Jatuh Tempo Dalam Waktu Satu Tahun | 79.124 | 133.747 | - |
| Utang Lain-lain | - | - | 5.000.000 |
| Jumlah Liabilitas Jangka Pendek | 2.162.292 | 2.830.932 | 9.697.846 |



(dalam ribuan Rupiah)

| Keterangan | 31 Mei* | 31 Desember | |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| | 2023 | 2022 | 2021 |
| Liabilitas Jangka Panjang | | | |
| Utang Sewa Pembiayaan | 94.360 | 94.360 | - |
| Liabilitas Imbalan Pasca Kerja | 408.727 | 408.727 | 261.142 |
| Jumlah Liabilitas Jangka Panjang | 503.087 | 503.087 | 261.142 |
| JUMLAH LIABILITAS | 2.665.379 | 3.334.019 | 9.958.988 |
| Ekuitas | | | |
| Modal saham - Nilai Nominal Rp25 per Saham (31 Desember 2021 dan 2020: Rp500.000 per saham) | | | |
| Modal Dasar - 3.200.000.000 saham (31 Desember 2021 dan 2020: 20.000 saham) | | | |
| Modal ditempatkan dan disetor - 800.000.000 saham (31 Desember 2021 dan 2020: 10.000 saham) | 20.000.000 | 20.000.000 | 5.000.000 |
| Penghasilan (pengeluaran) Komprehensif Lain | -5.946 | (5.946) | - |
| Saldo Laba | | | |
| Ditentukan Penggunaannya | 500.000 | 500.000 | |
| Tidak Ditentukan Penggunaannya | 18.113.300 | 15.744.725 | 2.335.829 |
| Jumlah Ekuitas | 38.607.354 | 36.238.779 | 7.335.829 |

*) tidak diaudit

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA KONSOLIDASIAN

(dalam ribuan Rupiah)

| Keterangan | 31 Mei* | | 31 Desember | |
|--|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | 2023 | 2022 | 2022 | 2021 |
| Penjualan | 11.981.896 | 7.131.436 | 33.864.030 | 11.850.303 |
| Beban pokok penjualan | (5.247.826) | (3.143.314) | (13.541.599) | (4.978.052) |
| Laba Kotor | 6.734.070 | 3.988.122 | 20.322.431 | 6.872.251 |
| Beban Usaha | | | | |
| Beban Penjualan | (334.824) | (41.931) | (225.125) | (163.329) |
| Beban Administrasi dan Umum | (3.732.521) | (1.585.070) | (5.224.525) | (4.040.090) |
| Beban Pajak Final | (299.547) | (178.286) | (847.926) | (296.873) |
| Pendapatan (Beban Lain-lain) | | | | |
| Pendapatan Lain-lain | 17.224 | 61.770 | 417.184 | 62.336 |
| Beban Lain-lain | (15.828) | (142.274) | (533.144) | (98.130) |
| Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan | 2.368.575 | 2.102.331 | 13.908.895 | 2.336.165 |
| Pajak Penghasilan | - | - | - | - |
| Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan | 2.368.575 | 2.102.331 | 13.908.895 | 2.336.165 |
| Penghasilan Komprehensif Lain | | | | |
| Pengukuran Kembali Imbalan Pasti | - | - | (5.946) | - |
| Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan | 2.368.575 | 2.102.331 | 13.902.949 | 2.336.165 |
| Laba (Rugi) Per Saham Dasar* | 2,96 | 10,51 | 32,71 | 11,68 |

*) tidak diaudit



ANALISIS RASIO KEUANGAN

| Keterangan | 31 Mei | | Tahun yang berakhir pada 31 Desember | |
|---|---------|---------|--------------------------------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2022 | 2021 |
| RASIO PERTUMBUHAN (%) | | | | |
| Penjualan bersih | 68,02% | 50,54% | 185,77% | n/a* |
| Beban Pokok Penjualan | 66,95% | 55,32% | 172,03% | n/a* |
| Laba Kotor | 68,85% | 46,98% | 195,72% | n/a* |
| Laba Sebelum Pajak Penghasilan | 12,66% | 44,66% | 495,37% | -697462,69% |
| Laba Komprehensif Tahun Berjalan | 12,66% | 44,66% | 58,82% | -134,87% |
| Jumlah aset | 4,30% | 239,09% | 128,81% | 245,92% |
| Jumlah liabilitas | -20,06% | -36,09% | -66,52% | n/a** |
| Jumlah ekuitas | 6,54% | 461,56% | 394,00% | 46,73% |
| RASIO USAHA (%) | | | | |
| Gross Profit Margin | 56,20% | 55,92% | 60,01% | 57,99% |
| Operating Profit Margin | 19,76% | 30,61% | 41,42% | 20,02% |
| Net Profit Margin | 19,77% | 29,48% | 41,07% | 19,71% |
| Return On Asset | 5,74% | 5,31% | 35,15% | 13,51% |
| Return On Equity | 6,14% | 5,80% | 38,38% | 31,85% |
| Laba Komprehensif Tahun Berjalan terhadap Pendapatan Bersih | 19,77% | 29,48% | 41,06% | 19,71% |
| Laba Komprehensif Tahun Berjalan terhadap Aset | 5,74% | 5,31% | 35,13% | 13,51% |
| Laba Komprehensif Tahun Berjalan terhadap Ekuitas | 6,14% | 5,80% | 38,36% | 31,85% |
| RASIO SOLVABILITAS (X) | | | | |
| Liabilitas / Aset | 0,06 | 0,08 | 0,08 | 0,58 |
| Liabilitas / Ekuitas | 0,07 | 0,09 | 0,09 | 1,36 |
| RASIO LIKUIDITAS (X) | | | | |
| Current Ratio | 18,35 | 13,40 | 13,40 | 1,78 |

Catatan: * 31 Desember 2020 Perseroan belum melakukan Penjualan

** 31 Desember 2020 Perseroan tidak memiliki liabilitas/ utang



IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Analisis dan pembahasan ini harus dibaca bersama-sama dengan laporan keuangan Perseroan beserta catatan-catatan di dalamnya yang terdapat pada Bab XIII pada Prospektus. Di bawah ini disajikan analisis dan pembahasan manajemen yang bersumber dari laporan keuangan Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, yang terdiri dari (i) laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh KAP Dra. Suhartati & Rekan, berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh IAPI, yang menyatakan opini tanpa modifikasi. Laporan audit tersebut ditandatangani oleh Dulgani, SE, MAK, CPA, CA, CPI (Rekan pada KAP Dra. Suhartati & Rekan dengan Registrasi Akuntan Publik No. 0165) (ii). laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh KAP Dra. Suhartati & Rekan, berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh IAPI, yang menyatakan opini tanpa modifikasi. Laporan audit tersebut ditandatangani oleh Dulgani, SE, MAK, CPA, CA, CPI (Rekan pada KAP Dra. Suhartati & Rekan dengan Registrasi Akuntan Publik No. 0165) dengan laporan tertanggal 15 Juni 2023.

A. Umum

Perseroan didirikan dengan nama PT Minahasa Membangun Hebat Berdasarkan Akta Pendirian No. 44 tanggal 31 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Dian Firtriana, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0006526.AH.01.01.Tahun 2020 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0021379.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 3 Februari 2020 dan telah diumumkan dalam Berita Negara No. 24974 dan Tambahan Berita Negara No. 60 tanggal 29 Juli 2022.

Perseroan bergerak di bidang *Real Estate*, dimana saat ini Perseroan telah mengembangkan Perumahan Sawangan Permai seluas 13 hektar di Desa Sawangan, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara.

B. Faktor-faktor Mempengaruhi Hasil Usaha Perseroan:

Faktor eksternal yang berpengaruh terhadap hasil usaha Perseroan antara lain:

1. Kondisi Pasar properti, *real estate* di Indonesia

Saat ini sebagian besar pendapatan Perseroan berasal dari Penjualan segmen *real estate* yaitu berupa rumah tapak (*landed house*). Dengan demikian, Perseroan memiliki ketergantungan yang tinggi terhadap keadaan ekonomi Indonesia secara umum dan pasar properti, dan *real estat* Indonesia khususnya. Kondisi ekonomi lainnya yang mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan mencakup, standar hidup, tingkat pendapatan yang dapat membelanjakan perubahan demografi, tingkat suku bunga, dan ketersediaan pembiayaan konsumen. Perseroan memperkirakan hasil operasional Perseroan akan tetap bervariasi dari waktu ke waktu sesuai dengan perkembangan ekonomi Indonesia, pasar properti di Indonesia.

2. Persaingan usaha pada pasar Properti, *real estat* di Indonesia

Sebagaimana bisnis pada umumnya, kompetisi merupakan salah satu kondisi yang selalu dihadapi perusahaan apapun termasuk Perseroan. Sebagai perusahaan *real estate* dan pengelola properti, Perseroan menghadapi kompetisi dari perusahaan-perusahaan lain yang menjalankan usaha sejenis khususnya yang berada di sekitar lokasi kegiatan usaha Perseroan. Faktor yang mempengaruhi persaingan antara lain faktor harga, konsep dan kualitas dari produk properti yang ditawarkan. Namun selain dari besar-kecilnya perusahaan *real estate*/properti, masing-masing perusahaan tersebut berbeda dalam hal segmen yang diterjuni serta komposisinya pada tiap segmen tersebut.

3. Kebijakan Pemerintah

Kebijakan pemerintah yang terkait dengan moneter, fiskal, dan lainnya terkait perekonomian Indonesia juga dapat mempengaruhi kinerja Perseroan. Sebagai contoh, apabila terjadi peningkatan suku bunga yang signifikan, maka hal tersebut dapat mempengaruhi kemampuan Perseroan dalam melakukan pembayaran utang maupun mencari alternatif pendanaan. Selain itu hal tersebut membatasi kemampuan pembeli properti/ tanah dalam melakukan pembelian secara kredit, dikarenakan biaya bunga dan kepemilikan akan bertambah.

Faktor Internal yang berpengaruh terhadap hasil usaha Perseroan antara lain:

1. Efisiensi dan Efektivitas Operasional

Jumlah dari proyek properti yang dapat dibangun oleh Perseroan dan diselesaikan dalam periode tertentu dibatasi oleh keterbatasan waktu dan kebutuhan untuk menyediakan permodalan yang cukup besar untuk pembangunan dan konstruksi proyek. Jika terjadi keterlambatan, awal dimulainya penjualan dan penyewaan akan tertunda sehingga menyebabkan terlambatnya penerimaan pembayaran penjualan dan pembayaran sewa, meskipun pembayaran dimuka secara kas dalam jumlah tertentu telah diterima.



2. Kemampuan Perseroan dalam Mengelola Modal Kerja

Manajemen modal kerja merupakan salah satu aspek terpenting dari keseluruhan manajemen pembelanjaan bagi Perseroan. Hal tersebut dapat dilakukan dengan Penentuan harga properti, cara melakukan pemasaran dan pencarian *Buyer*. Perseroan juga pada umumnya membangun properti hunian secara bertahap, sehingga memberikan fleksibilitas bagi Perseroan untuk mengubah penawaran produk mengikuti permintaan pasar.

3. Kemampuan Perseroan dalam Beradaptasi dan Mengakomodasi Permintaan serta Kebutuhan Pasar Properti

Perseroan menghasilkan seluruh pendapatan dari aktivitas pengembangan properti *real estate* khususnya di Manado. Karenanya, Perseroan sangat tergantung kepada kondisi ekonomi secara umum dan pasar properti Indonesia pada khususnya. Kondisi ekonomi lainnya yang mempengaruhi bisnis Perseroan termasuk tren harga pasar yang mempengaruhi penjualan properti, standard hidup, tingkat pendapatan yang dapat dibelanjakan, perubahan demografi, suku bunga dan ketersediaan pembiayaan konsumen. Maka dari itu Perseroan memperkirakan bahwa hasil kegiatan usaha Perseroan akan terus berubah dari waktu ke waktu sesuai dengan fluktuasi dalam kondisi ekonomi dan pasar properti Indonesia.

C. Analisis Keuangan

Perkembangan Laporan Posisi Keuangan

Aset

(dalam ribuan Rupiah)

| Keterangan | 31 Desember | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2022 | 2021 |
| ASET | | |
| Aset Lancar | | |
| Kas dan Setara Kas | 2.978.679 | 5.705.380 |
| Piutang Usaha | 16.346.478 | 1.800.002 |
| Piutang Lain-lain | 1.279.855 | 20.000 |
| Persediaan | 17.049.981 | 4.906.948 |
| Uang Muka | 243.125 | 4.862.486 |
| Pajak Dibayar Dimuka | 22.800 | - |
| Jumlah Aset Lancar | 37.920.918 | 17.294.816 |
| Aset Tidak Lancar | | |
| Aset Tetap - Setelah dikurangi akumulasi penyusutan tanggal 31 Desember 2022 Rp143.924.804 | 1.651.880 | - |
| Jumlah Aset Tidak Lancar | 1.651.880 | - |
| JUMLAH ASET | 39.572.798 | 17.294.816 |
| LIABILITAS DAN EKUITAS | | |
| Liabilitas Jangka Pendek | | |
| Utang Bank | 532.000 | 3.848.800 |
| Utang Muka Penjualan | 878.017 | 848.830 |
| Utang Pajak | 1.287.167 | 216 |
| Utang Sewa Pembiayaan - Bagian Jatuh Tempo Dalam Waktu Satu Tahun | 133.747 | - |
| Utang Lain-lain | - | 5.000.000 |
| Jumlah Liabilitas Jangka Pendek | 2.830.932 | 9.697.846 |
| Liabilitas Jangka Panjang | | |
| Utang Sewa Pembiayaan | 94.360 | - |
| Liabilitas Imbalan Pasca Kerja | 408.727 | 261.142 |
| Jumlah Liabilitas Jangka Panjang | 503.087 | 261.142 |
| JUMLAH LIABILITAS | 3.334.019 | 9.958.988 |



(dalam ribuan Rupiah)

| Keterangan | 31 Desember | |
|---|-------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Ekuitas | | |
| Modal saham - Nilai Nominal Rp25 per Saham (31 Desember 2021 dan 2020: Rp500.000 per saham) | | |
| Modal Dasar - 3.200.000.000 saham (31 Desember 2021 dan 2020: 20.000 saham) | | |
| Modal ditempatkan dan disetor - 800.000.000 saham (31 Desember 2021 dan 2020: 10.000 saham) | 20.000.000 | 5.000.000 |
| Penghasilan (pengeluaran) Komprehensif Lain | (5.946) | - |
| Saldo Laba | | |
| Ditentukan Penggunaannya | 500.000 | |
| Tidak Ditentukan Penggunaannya | 15.744.725 | 2.335.829 |
| Jumlah Ekuitas | 36.238.779 | 7.335.829 |

Jumlah Aset***Untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2021***

Jumlah Aset Perseroan untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp39.572.798 ribu dimana terdapat peningkatan Jumlah Aset sebesar Rp22.277.982 ribu atau sebesar 128,8% bila dibandingkan dengan Jumlah Aset untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp 17.294.816 ribu. Peningkatan ini terutama disebabkan adanya Peningkatan aset lancar berupa tanah yang dapat dikembangkan dan peningkatan pada piutang usaha seiring dengan peningkatan penjualan.

Aset Lancar***Untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2021***

Jumlah Aset lancar Perseroan untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp37.920.918 ribu, dimana terdapat peningkatan Jumlah Aset lancar sebesar Rp20.626.102 ribu atau sebesar 119,3%, bila dibandingkan dengan Jumlah Aset lancar untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp17.294.816 ribu. Peningkatan ini terutama disebabkan adanya peningkatan pada piutang usaha seiring dengan peningkatan penjualan, serta peningkatan persediaan sehubungan dengan penambahan tanah yang dapat dikembangkan.

Aset Tidak Lancar***Untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2021***

Jumlah Aset tidak lancar Perseroan untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp1.651.880 ribu dimana terdapat peningkatan Jumlah Aset tidak lancar sebesar Rp1.651.880 ribu bila dibandingkan dengan Jumlah Aset tidak lancar untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp0. Peningkatan ini terutama dikarenakan adanya penambahan kendaraan operasional serta bangunan kantor operasional.

Jumlah Liabilitas***Untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2021***

Jumlah liabilitas Perseroan untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp3.334.019 ribu dimana terdapat penurunan Jumlah Liabilitas sebesar Rp6.624.969 ribu atau sebesar 66,5% bila dibandingkan dengan Jumlah Liabilitas untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp 9.958.988 ribu. Penurunan ini terutama disebabkan karena adanya penurunan liabilitas jangka pendek yang cukup signifikan.

**Liabilitas Jangka Pendek****Untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2021**

Jumlah Liabilitas Jangka Pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp 2.830.932 ribu, mengalami penurunan sebesar Rp6.866.914 ribu atau 70,8% dibandingkan dengan Liabilitas Jangka Pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 yang berjumlah Rp9.697.846 ribu. Penurunan ini terutama disebabkan adanya pelunasan utang bank serta pelunasan utang lain-lain.

Liabilitas Jangka Panjang**Untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2021**

Jumlah Liabilitas jangka panjang Perseroan untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp503.087 ribu dimana terdapat peningkatan Jumlah Liabilitas jangka panjang Rp241.945 ribu atau sebesar 92,6% bila dibandingkan dengan Jumlah Liabilitas jangka panjang untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp261.142 ribu. Peningkatan ini terutama disebabkan adanya peningkatan liabilitas imbalan pasca kerja.

Ekuitas**Untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan posisi pada tanggal 31 Desember 2021**

Jumlah ekuitas Perseroan untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp36.238.779 ribu dimana terdapat peningkatan Jumlah ekuitas Rp28.902.950 ribu atau sebesar 394% bila dibandingkan dengan Jumlah ekuitas untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp7.335.829 ribu. Peningkatan ini disebabkan oleh peningkatan modal dari para pemegang saham pendiri Perseroan.

Perkembangan Laporan Laba Rugi

Tabel berikut menggambarkan pendapatan usaha, beban operasi dan akun lainnya yang angka-angkanya dikutip dari laporan keuangan Perseroan.

(dalam ribuan Rupiah)

| Keterangan | 31 Desember | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Penjualan | 33.864.030 | 11.850.303 |
| Beban pokok penjualan | (13.541.599) | (4.978.052) |
| Laba Kotor | 20.322.431 | 6.872.251 |
| Beban Usaha | | |
| Beban Penjualan | (225.125) | (163.329) |
| Beban Administrasi dan Umum | (5.224.525) | (4.040.090) |
| Beban Pajak Final | (847.926) | (296.873) |
| Pendapatan (Beban Lain-lain) | | |
| Pendapatan Lain-lain | 417.184 | 62.336 |
| Beban Lain-lain | (533.144) | (98.130) |
| Sub Jumlah | (6.413.536) | (4.536.086) |
| Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan | 13.908.895 | 2.336.165 |
| Pajak Penghasilan | - | - |
| Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan | 13.908.895 | 2.336.165 |
| Penghasilan Komprehensif Lain | | |
| Pengukuran Kembali Imbalan Pasti | (5.946) | - |
| Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan | 13.902.949 | 2.336.165 |
| Laba (Rugi) Per Saham Dasar* | 32,71 | 11,68 |

*dalam Rupiah Penuh

**Perkembangan Penjualan****Untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021**

Penjualan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp33.864.030 ribu dimana terdapat peningkatan penjualan sebesar Rp22.013.727 ribu atau sebesar 185,77% bila dibandingkan dengan penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp11.850.303 ribu. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh meningkatnya unit rumah yang dijual dimana pada tahun 2021, Perseroan hanya menjual cluster Bunaken dan masih dalam tahap pengembangan lahan dan pembangunan unit/cluster lainnya. Sedangkan pada tahun 2022, Perseroan sudah mampu melakukan penjualan unit yang dibangunnya, terutama dengan adanya tambahan cluster baru yaitu Rosewood dan Boulevard.

Perkembangan Laba Kotor**Untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021**

Laba Kotor Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp20.322.431 ribu dimana terdapat peningkatan Laba Kotor sebesar Rp13.450.180 ribu atau sebesar 195,72% bila dibandingkan dengan Laba Kotor untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp6.872.251 ribu. Peningkatan laba kotor tersebut seiring dengan peningkatan penjualan, dimana persentase peningkatan laba kotor pada tahun 2022 sebesar 195,72% melebihi peningkatan penjualan pada tahun 2022 yang hanya sebesar 185,77%. Hal tersebut menunjukkan kemampuan Perseroan dalam melakukan efisiensi dan efektivitas operasional.

(dalam ribuan Rupiah)

| Keterangan | 31 Desember | |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Beban Usaha | | |
| Beban Penjualan | (225.125) | (163.329) |
| Beban Administrasi dan Umum | (5.224.525) | (4.040.090) |
| Beban Pajak Final | (847.926) | (296.873) |
| Total | (6.297.576) | (4.500.292) |

Perkembangan Beban Usaha**Untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021**

Beban Usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp6.297.576 ribu dimana terdapat peningkatan Beban Usaha sebesar Rp1.797.284 ribu atau sebesar 39,94% bila dibandingkan dengan Beban Usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp4.500.292 ribu. Peningkatan tersebut seiring dengan peningkatan penjualan dan kegiatan operasional Perseroan.

Perkembangan Laba Usaha**Untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021**

Laba Usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp 14.024.855 ribu dimana terdapat peningkatan Laba Usaha sebesar Rp11.652.896 ribu atau sebesar 491,27% bila dibandingkan dengan Laba Usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp2.371.959 ribu. Peningkatan laba Usaha tersebut seiring dengan peningkatan penjualan, dimana persentase peningkatan laba usaha pada tahun 2022 sebesar 491,27% melebihi peningkatan penjualan pada tahun 2022 yang hanya sebesar 185,77%. Hal tersebut menunjukkan kemampuan Perseroan dalam melakukan efisiensi dalam pengeluaran operasionalnya.



Perkembangan Laba Bersih Tahun Berjalan

Untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Laba Bersih Tahun Berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp13.908.895 ribu dimana terdapat peningkatan Laba Tahun Berjalan Perseroan sebesar Rp11.572.730 ribu atau sebesar 495,37% bila dibandingkan dengan Laba Tahun Berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp2.336.165 ribu. Peningkatan laba bersih periode tersebut dikarenakan kemampuan manajemen dalam melakukan peningkatan penjualan yang diikuti dengan efisiensi dan efektivitas dalam operasional sehingga dapat menekan beban usaha dan beban lain-lain sehingga meningkatkan profitabilitas Perseroan.

Profitabilitas

| Keterangan | 31 Desember | |
|-------------------------|-------------|--------|
| | 2022 | 2021 |
| Gross Profit Margin | 60,01% | 57,99% |
| Operating Profit Margin | 41,42% | 20,02% |
| Net Profit Margin | 41,07% | 19,71% |

Gross Profit Margin Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebesar 60,01% dan 57,99%. Gross Profit Margin Perseroan stabil berada pada kisaran 58%.

Operating Profit Margin Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebesar 41,42% dan 20,02%. Operating Profit Margin Perseroan mengalami peningkatan sebesar 21,40% dari tahun 2021 ke tahun 2022. Hal tersebut menunjukkan kemampuan Perseroan dalam melakukan efisiensi dan efektivitas operasional.

Net Profit Margin Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebesar 41,07% dan 19,71%. Net Profit Margin Perseroan mengalami peningkatan sebesar 21,36% dari tahun 2021 ke tahun 2022. Hal tersebut menunjukkan kemampuan Perseroan dalam melakukan efisiensi dan efektivitas operasional.

Likuiditas

| Keterangan | 31 Desember | |
|-------------------|-------------|------|
| | 2022 | 2021 |
| Current Ratio (x) | 13,40 | 1,78 |

Current ratio menunjukkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi liabilitas yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang, dihitung dengan membagi Aset Lancar dengan liabilitas jangka pendek. Pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021, rasio likuiditas Perseroan adalah sebesar 13,40x dan 1,78x. Peningkatan nilai current ratio pada tahun 2022 dikarenakan adanya pelunasan hutang bank jangka pendek yang cukup signifikan.

Solvabilitas

| Keterangan | 31 Desember | |
|--------------------|-------------|------|
| | 2022 | 2021 |
| Debt to Asset (x) | 0,08 | 0,58 |
| Debt to Equity (x) | 0,09 | 1,36 |

Solvabilitas menunjukkan tingkat kemampuan Perseroan untuk memenuhi semua utang jangka pendek maupun utang jangka panjangnya yang dihitung dengan membandingkan jumlah liabilitas dengan jumlah aset.

Rasio DAR Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebesar 0,08x dan 0,58x.

Rasio DER Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebesar 0,09x dan 1,36x.

Rasio DAR dan DER Perseroan selama tahun 2022 terus menurun. Hal tersebut dikarenakan Perseroan terus melakukan pelunasan hutang kepada pihak ketiga dan mengandalkan pendanaan dari arus kas internal Perseroan serta penambahan modal dari pemegang saham.

**Rentabilitas**

| Keterangan | 31 Desember | |
|---|-------------|-------|
| | 2022 | 2021 |
| Rentabilitas (%) | | |
| Laba bersih tahun berjalan terhadap aset | 35,15 | 13,51 |
| Laba bersih tahun berjalan terhadap ekuitas | 38,38 | 31,85 |

Rasio rentabilitas menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan imbal hasil berdasarkan aset maupun modal yang dimilikinya. Kemampuan tersebut diukur dengan membandingkan laba bersih terhadap aset dan laba bersih terhadap ekuitas.

Return on Asset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebesar 35,15% dan 13,51%. *Return on Asset* Perseroan meningkat untuk periode 31 Desember 2022, dikarenakan terdapat peningkatan pesat pada laba bersih di tahun tersebut seiring dengan peningkatan penjualan unit rumah Perseroan.

Return on Equity Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebesar 38,38% dan 31,85%. *Return on Equity* Perseroan cenderung stabil dikarenakan peningkatan laba bersih diikuti peningkatan setoran modal dari pemegang saham.

Arus Kas

Tabel berikut adalah ringkasan arus kas Perseroan:

(dalam ribuan Rupiah)

| Keterangan | 31 Desember | |
|---|-------------|-------------|
| | 2022 | 2021 |
| Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi | (7.842.204) | (3.758.085) |
| Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi | (1.523.560) | - |
| Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan | 6.639.063 | 8.848.800 |
| Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas di Bank | (2.726.701) | 5.090.715 |
| Kas di Bank, Awal Tahun | 5.705.380 | 614.665 |
| Kas di Bank, Akhir Tahun | 2.978.679 | 5.705.380 |

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, kas bersih Perseroan yang digunakan untuk aktivitas operasi adalah sebesar Rp7.842.204 ribu yang terutama digunakan untuk modal kerja Perseroan.

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi yaitu sebesar Rp1.523.560 ribu yaitu digunakan untuk penambahan aset tetap Perseroan, berupa kantor operasional dan kendaraan.

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022, kas bersih Perseroan yang diperoleh dari aktivitas pendanaan sebesar Rp6.639.063 ribu yang terutama diperoleh dari penambahan modal disetor oleh pemegang saham.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, kas bersih Perseroan yang digunakan untuk aktivitas operasi adalah sebesar Rp3.758.085 ribu yang terutama untuk modal kerja Perseroan.

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2021 tidak terdapat kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi.

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2021, kas bersih Perseroan yang diperoleh dari aktivitas pendanaan sebesar Rp8.848.800 ribu yang terutama diperoleh dari pinjaman pihak ketiga dan utang bank.



Pola arus kas dari aktivitas operasi:

Sumber dana arus kas dari aktivitas operasi berasal dari penerimaan kas atas penjualan kepada konsumen. Dana tersebut digunakan untuk pendanaan modal kerja Perseroan.

Pola arus kas dari aktivitas investasi:

Perseroan menggunakan sumber pendanaan dari aktivitas investasi untuk memperoleh aset tetap terutama kendaraan dan kantor operasional yang akan digunakan untuk mendukung aktivitas operasional Perseroan.

Pola arus kas dari aktivitas pendanaan:

Sumber dan arus kas dari aktivitas pendanaan berasal dari penerimaan utang pihak ketiga, bank dan setoran modal dari pemegang saham. Dana tersebut digunakan membiayai aktivitas operasional dan investasi Perseroan.

Belanja Modal

Perseroan melakukan investasi barang modal dalam bentuk investasi pada aset tetap berupa tanah, bangunan, kendaraan, dan peralatan kantor. Hal tersebut guna mendukung aktivitas operasional Perseroan dan digunakan untuk aktivitas kantor pemasaran sementara.

Jumlah belanja modal Perseroan adalah sebesar Rp1.795.805 ribu per tanggal 31 Desember 2022.

Berikut ini adalah perkembangan investasi barang modal Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022.

(dalam ribuan Rupiah)

| Aset Tetap | 31 Desember 2022 |
|-------------------|-------------------------|
| Tanah | 350.000 |
| Bangunan | 996.500 |
| Kendaraan | 304.986 |
| Peralatan Kantor | 144.319 |
| Total | 1.795.805 |

Tidak terdapat investasi barang modal yang dikeluarkan Perseroan untuk pemenuhan persyaratan regulasi dan isu lingkungan hidup.

Perseroan tidak memiliki komitmen investasi barang modal.

D. Kebijakan Akuntansi Signifikan

Berikut ini adalah kebijakan akuntansi yang signifikan yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan Perseroan.

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan Keuangan Perseroan telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan dan Interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan regulator Pasar Modal, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan / Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik.

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan disusun sesuai dengan PSAK 1 (Revisi 2013) "Penyajian Laporan Keuangan", termasuk PSAK 1 (Amendemen 2015) "Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengukuran". PSAK revisi ini mengubah pengelompokan item-item yang disajikan dalam penghasilan komprehensif lain (OCI). Item-item yang akan direklasifikasi ke laba rugi akan disajikan terpisah dari item-item yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi. Penerapan PSAK ini hanya berakibat pada penyajian saja dan tidak berdampak pada posisi keuangan dan kinerja Entitas.

Laporan keuangan disusun berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas yang menggunakan dasar kas.

Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali untuk beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana yang diungkapkan pada kebijakan akuntansi dalam masing-masing akun tersebut.



Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung (*direct method*) dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

c. Persediaan dan *Real Estate*

Aset real estat, yang terutama terdiri dari tanah dalam pematangan, unit bangunan siap jual dan unit bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah. Biaya perolehan atas unit bangunan terdiri dari biaya aktual konstruksi. Beban keuangan atas pinjaman bank dan fasilitas pinjaman lainnya yang diperoleh yang dapat diatribusikan langsung dengan pembelian; pengembangan dan pematangan tanah; serta konstruksi aset real estat akan dikapitalisasi.

Tanah yang dimiliki oleh Perusahaan untuk pengembangan di masa yang akan datang, disajikan sebagai "Tanah untuk Pengembangan" di bagian aset di laporan posisi keuangan. Pada saat dimulainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur, nilai tanah tersebut akan diklasifikasikan sebagai persediaan, properti investasi atau aset tetap, mana yang lebih sesuai.

Selisih lebih nilai tercatat persediaan atas estimasi jumlah terpulihkannya diakui sebagai rugi penurunan nilai sebagai "Penyisihan atas Penurunan Nilai Persediaan" dalam laba rugi.

d. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari penjualan bangunan rumah, bangunan komersial dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

1. Proses penjualan telah selesai.
2. Harga jual akan tertagih.
3. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli.
4. Penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Apabila suatu transaksi tidak memenuhi seluruh kriteria pengakuan pendapatan dengan metode akrual penuh, pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan metode uang muka sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual penuh terpenuhi.

Beban pokok penjualan lahan siap bangun ditentukan berdasarkan taksiran biaya perolehan tanah ditambah taksiran beban lain untuk pengembangan dan pembangunan prasarana penunjang. Beban pokok penjualan rumah hunian dan rumah gerai ditentukan berdasarkan seluruh biaya aktual pengerjaan yang terjadi dan taksiran biaya untuk menyelesaikan pengerjaan. Taksiran biaya untuk menyelesaikan pengerjaan disajikan dalam "Beban Akrual" yang disajikan pada laporan posisi keuangan. Perbedaan antara jumlah taksiran biaya dengan biaya aktual pengerjaan atau pengembangan dibebankan pada "Beban Pokok Pendapatan" periode berjalan.

e. Amandemen dan Penyesuaian Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK)

Amandemen dan Penyesuaian PSAK yang Berlaku Efektif 1 Januari 2021

Penerapan dari amendemen dan penyesuaian standar yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2021 yang relevan, namun tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi dan tidak memiliki efek yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya adalah sebagai berikut:

- Amandemen PSAK 71, PSAK 55, PSAK 60, PSAK 62 dan PSAK 73 tentang reformasi acuan suku bunga (tahap 2).
- Penyesuaian tahunan dan amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan".

Amandemen dan Penyesuaian PSAK yang Berlaku Efektif 1 Januari 2022

- Amendemen PSAK 22 Kombinasi Bisnis
- Amandemen PSAK 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi" tentang kontrak memberatkan - biaya memenuhi kontrak
- PSAK 69 (Penyesuaian 2020) "Agrikultur"
- PSAK 71 (Penyesuaian 2020), "Instrumen Keuangan".
- PSAK 73 (Penyesuaian 2020) "Sewa"

Amandemen dan Penyesuaian PSAK yang Berlaku Efektif 1 Januari 2023

- Amandemen PSAK 16, "Aset Tetap", tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan.
- Amandemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan" tentang klasifikasi liabilitas.
- Amandemen PSAK 1 dan PSAK 25, tentang definisi estimasi akuntansi.
- Amendemen PSAK 74, "Kontrak Asuransi"

Laporan keuangan Perseroan telah disusun dan disajikan sesuai dengan SAK di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) serta peraturan terkait yang diterbitkan oleh OJK, khususnya Peraturan No. VIII.G.7 tanggal 25 Juni 2012 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik".



E. Transaksi dan/atau Kejadian Tidak Normal atau Jarang Terjadi

Kejadian atau transaksi yang tidak normal dan jarang terjadi atau perubahan penting dalam ekonomi yang dapat mempengaruhi jumlah pendapatan dan profitabilitas yang antara lain adalah pandemi Covid-19 pada tahun 2020 yang mengakibatkan kebijakan *lock down*, pemberhentian aktifitas, serta karantina wilayah dari arus lalu lintas manusia maupun barang sehingga berpengaruh pada daya beli masyarakat yang berkurang akibat fluktuasi ekonomi.

Adapun peran pemerintah dalam menentukan kebijakan pada sektor properti yang ditujukan untuk Pemulihan Ekonomi Nasional (PEN) atas dampak Covid-19 antara lain, pembebasan pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) untuk pembelian properti termasuk rumah tapak dan apartemen sepanjang tahun 2021. Hal tersebut memberikan kontribusi positif pada penjualan Perseroan pada tahun 2021. Selanjutnya, Pemerintah masih menerapkan kebijakan pembebasan pengenaan PPN sebesar 50% sampai dengan bulan April 2022, yang juga memberikan kontribusi positif pada penjualan properti Perseroan pada tahun 2022. Sehubungan dengan telah pulihnya ekonomi nasional dari dampak Covid-19, kebijakan pembebasan PPN tersebut sudah tidak berlaku lagi.

F. Kebijakan Pemerintah Dalam Bidang Fiskal, Moneter, Ekonomi Publik dan Politik

Kebijakan pemerintah seperti fiskal, moneter, pajak atau kebijakan lain yang mempengaruhi kegiatan operasional Perseroan adalah sebagai berikut:

Peran pemerintah pada sektor properti mempengaruhi baik pengembang maupun konsumen. Pada sisi pengembang, pemerintah mengatur tata ruang kawasan, meliputi penentuan KDB, KLB, KDH, maupun perizinan pengembangan yang diajukan oleh pengembang. Sedangkan bagi konsumen dapat dibagi menjadi:

1. Mengatur suku bunga acuan (*BI 7 days Repo Rate*) dan LTV (*loan to value*) yang mempengaruhi besaran kredit yang dibebankan kepada konsumen.
2. Menentukan besaran pajak pertambahan nilai (PPN) sebesar 10% yang dibebankan kepada konsumen.
3. Mengatur/ memberikan subsidi bunga maupun pembiayaan perumahan.
4. Mengatur tabungan perumahan berupa BP Tapera.
5. Mengatur hak dan syarat pihak yang dapat membeli properti di Indonesia baik WNI maupun WNA berdasarkan UU Cipta Lapangan Kerja dimasukkan kepemilikan asing.

G. KEJADIAN MATERIAL YANG TERJADI SETELAH TANGGAL PERIODE LAPORAN KEUANGAN SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

Berikut adalah kejadian material yang terjadi setelah tanggal laporan keuangan terakhir sampai dengan tanggal laporan Akuntan Publik:

- Berdasarkan keputusan para pemegang saham sebagaimana diaktakan dalam Akta Notaris No. 15 tanggal 13 Februari 2023 dari Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, para pemegang saham antara lain menyetujui untuk:
- Menyetujui untuk mengubah status Perseroan yang semula Perseroan tertutup menjadi Perseroan terbuka, sehingga selanjutnya nama Perseroan menjadi PT Minahasa Membangun Hebat Tbk
- Menyetujui perubahan tempat kedudukan Perseroan
- Dalam rangka memenuhi ketentuan Pasal 85 POJK Nomor 3/2021, pemegang saham Perseroan menetapkan Tuan Hendra Sutanto sebagai pengendali Perseroan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal
- Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perseroan melalui Pasar Modal (*Initial Public Offering*) yang disertai dengan penerbitan sebanyak banyaknya 240.740.800 lembar saham baru atau sebesar 23,13% dari total modal ditempatkan dan disetor setelah Penawaran Umum Perdana Saham yang merupakan saham baru dengan nilai nominal Rp25.
- Menyetujui melepaskan dan mengedampingkan hak masing-masing pemegang saham Perseroan untuk mengambil terlebih dahulu (*right of first refusal*) atas saham baru yang disyaratkan dalam anggaran dasar Perseroan
- Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan pencatatan saham-saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia
- Perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris perseroan yang baru yaitu dengan memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan Komisaris perseroan yang lama dengan memberikan pembebasan dan pelunasan sepenuhnya serta mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru. Pemberhentian dan pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris tersebut berlaku sejak ditutup rapat ini, sehingga susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Rommy Posma Leke, SE., M,SI

Komisaris Independen : Fitria Ayu Febrianty

Dewan Direksi

Direktur utama : Go Ronny Nugroho

Direktur : Andrie Rianto



- Memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka efektifnya dan/atau pelaksanaan keputusan-keputusan sebagaimana hal tersebut di atas.
- Memberikan kuasa kepada Direksi Perusahaan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan IPO.
- Memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan dalam akta Notaris tersendiri mengenai kepastian jumlah saham dalam rangka Penawaran Umum dan peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan, setelah Penawaran Umum selesai dilaksanakan dan nama-nama pemegang Saham Perseroan tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan dan Perseroan telah mencatatkan sahamnya dalam Bursa Efek
- Mengubah seluruh anggaran dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan Peraturan Bapepam dan LK No. IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, juncto Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, termasuk penyesuaian kegiatan usaha Perseroan dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2020 dan sekaligus menyusun kembali seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.
- Berdasarkan Surat keputusan No. 006/SK/MMH/II/2023 pada tanggal 14 Februari 2023, Perseroan menetapkan Rini Atmadja sebagai Sekretaris Perusahaan.
- Berdasarkan Surat keputusan No. 008/SK/MMH/II/2023 pada tanggal 14 Februari 2023, Perseroan menetapkan Rosnawati sebagai Ketua Unit Audit Internal.
- Berdasarkan Surat keputusan No. 007/SK/MMH/II/2023 pada tanggal 14 Februari 2023, Perseroan menetapkan anggota komite audit Perseroan adalah sebagai berikut:

Ketua : Fitria Ayu Febriany
Anggota : 1. Sri Rahmadani
 2. Astri Febriani
- Perseroan telah melunasi seluruh utang Bank kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk pada tanggal 6 Maret 2023.



IV. FAKTOR RISIKO

Sebelum melakukan investasi dalam bentuk saham Perseroan, investor harus mengetahui sejumlah risiko yang bisa terjadi terhadap Perseroan dan saham Perseroan. Prospektus ini mengungkapkan perkiraan ke depan yang berhubungan dengan kejadian yang bisa mengakibatkan ketidakpastian. Termasuk semua risiko, baik yang diketahui maupun tidak diketahui, yang dapat memberikan dampak negatif yang signifikan terhadap kinerja usaha, kinerja keuangan dan hasil usaha dan prospek usaha Perseroan. Apabila salah satu atau semua risiko tersebut terjadi, harga saham yang ditawarkan Perseroan dapat turun dan para investor dapat menghadapi potensi kerugian investasi. Berikut risiko-risiko penting yang perlu menjadi pertimbangan calon investor sebelum mengambil keputusan melakukan investasi pada Perseroan.

Pengungkapan risiko di bawah disusun dari risiko dengan bobot terbesar sampai dengan risiko dengan bobot terkecil. Selain itu, pengungkapan risiko-risiko di bawah ini telah mencakup seluruh risiko yang mungkin dihadapi oleh Perseroan.

RISIKO UTAMA YANG MEMPUNYAI PENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN

Risiko Akibat Melemahnya Permintaan Properti

Bisnis Real Estat atau perumahan di Indonesia dipengaruhi oleh berbagai faktor ekonomi seperti pendapatan/daya beli masyarakat, tingkat suku bunga, tingkat inflasi nilai tukar, tingkat kepercayaan konsumen dan sebagainya menjadi penentu permintaan konsumen terhadap rumah tapak di Indonesia. Selain itu, pelemahan perekonomian membuat permintaan atas properti secara umum baik rumah tinggal (*landed house*), rumah toko (ruko) dan apartemen (*high-rise building*) juga ikut melambat.

Perlambatan permintaan dalam pasar real estat atau perumahan memberikan dampak material yang dapat merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha, hasil usaha dan prospek usaha Perseroan. Setiap perencanaan pengembangan selalu dilakukan studi dan uji kelayakan dalam pemilihan produk dan pangsa pasar yang diinginkan. Saat permintaan properti menurun maka akan dilakukan evaluasi harga jual, kemampuan masyarakat, dari hasil evaluasi tersebut maka Perseroan akan melakukan promo yang menyesuaikan dengan kondisi permintaan saat ini.

RISIKO UTAMA YANG MEMPUNYAI PENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN

1. Risiko Keterbatasan Lahan

Sebagai perusahaan real estat, dalam mengembangkan proyek yang dimiliki maupun yang akan dikerjakan di kemudian hari, akan bergantung pada ketersediaan lahan yang dimiliki maupun cadangan lahan yang potensial untuk dikembangkan. Dalam hal perseroan tidak memiliki lahan yang memadai, atau tidak dapat menemukan potensi lahan baru untuk dijadikan cadangan lahan hal tersebut dapat berdampak pada rencana pengembangan bisnis Perseroan. Risiko keterbatasan lahan tersebut akan mempengaruhi kinerja pendapatan serta keuangan Perseroan di masa depan.

2. Risiko Permodalan (Keuangan)

Pengembangan produk *real estate* di wilayah perkotaan khususnya Manado, kedepan memerlukan pendanaan yang besar. Perseroan tidak selalu dapat menjamin ketersediaan dana yang cukup untuk membiayai semua proyek dalam jangka panjang, misalnya untuk pengembangan proyek, perolehan lahan baru, dan lain-lain sesuai dengan prospek dan rencana pengerjaan proyek yang telah ditetapkan. Apabila pinjaman dana tidak bisa didapatkan dari Perbankan dan/atau pasar modal, hal ini akan berdampak pada menurunnya kinerja Perseroan, yang pada akhirnya mempengaruhi performa keuangan Perseroan. Untuk memenuhi komitmen kas, Perseroan berharap kegiatan operasinya dapat menghasilkan arus kas masuk yang cukup.

3. Risiko Persaingan Usaha

Industri properti merupakan salah satu industri yang memiliki *entry barrier*nya rendah, tergambar pada banyaknya jumlah Perseroan yang bergerak di bidang properti. Oleh karena itu persaingan usaha di industri properti sangat ketat di tengah pertumbuhan pasar properti dan seiring dengan perubahan selera dari konsumen, permintaan pasar yang dinamis terhadap hunian yang nyaman menjadi persaingan bagi para pengembang dalam menyajikan konsep hunian.

Disisi lain, pengembang perumahan juga berlomba-lomba menawarkan produk hunian dengan harga yang kompetitif agar dapat memenuhi permintaan pasar. Apabila Perseroan tidak dapat bersaing dari segi konsep, desain maupun harga, maka peluang bisnis Perseroan besar kemungkinan target pasarnya akan di ambil oleh para kompetitor di industri yang sama. Hal ini tentunya dianggap sebagai salah satu risiko karena akan berpengaruh pada tidak tercapainya target penjualan sehingga akan menurunkan kinerja keuangan Perseroan.



4. Risiko Keterlambatan Penyelesaian Proyek

Keterlambatan dalam serah terima unit disebabkan oleh berbagai faktor seperti tenaga kerja, bahan baku maupun cuaca yang akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional Perseroan. Terkait keberhasilan Perseroan untuk penyelesaian proyek secara tepat waktu merupakan bentuk kesuksesan pada Perseroan properti. Dimana jika terjadi tidak adanya kerjasama yang baik antar pihak tersebut, maka ini akan berdampak pada keterlambatan dari suatu proyek yang dikerjakan. Risiko keterlambatan penyelesaian proyek dapat sangat mempengaruhi kinerja Perseroan, dimana akan berpengaruh pada biaya-biaya pembangunan rumah yang meningkat dan pada akhirnya dapat menambah jumlah pendanaan yang diperlukan sampai masa penyelesaian proyek. Selain itu, dengan adanya keterlambatan penyelesaian proyek, akan berdampak pada memburuknya reputasi dan citra dari Perseroan dan akan berdampak pada hilangnya kepercayaan pembeli kepada Perseroan.

5. Risiko Kenaikan Harga dan Kelangkaan Bahan Baku/Material

Harga bahan baku/material bangunan seperti semen, pasir, batu-bata sangat rentan dipengaruhi oleh faktor pasokan dan permintaan, serta kelancaran distribusinya. Kelangkaan atau kekurangan bahan baku/material atau terhambatnya pasokan bahan baku/material dapat mengganggu penyelesaian proyek konstruksi hal ini dapat menyebabkan mundurnya penyelesaian proyek dan meningkatnya biaya pembangunan. Dengan mundurnya penyelesaian proyek akan menghambat pencapaian penjualan Perseroan dan menambah biaya dalam hal kontraktor melakukan permintaan penyesuaian harga kontrak. Hal tersebut dapat mempengaruhi kinerja penjualan dan keuangan Perseroan.

6. Risiko Kredit Konsumen

Kebijakan perbankan yang berkaitan dengan penyaluran kredit dan tingkat suku bunga sangat berpengaruh terhadap program Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang mempengaruhi tingkat penjualan. Secara umum, sekitar 80% pembelian produk *real estate* dilakukan melalui program KPR. Pembatasan penyaluran kredit secara otomatis akan berdampak pada penurunan perolehan pesanan Perseroan.

Risiko kredit atas penjualan kredit kepada konsumen adalah risiko bahwa Perseroan akan mengalami kerugian yang timbul dari konsumen yang gagal memenuhi kewajiban mereka. Selama Akta Peralihan Hak Tanggungan (APHT) belum diterbitkan, Perseroan masih memiliki risiko tersebut bila konsumen tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank rekanan yang memberikan program KPR dan kreditnya berstatus macet, maka Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pembelian kembali unit rumah tersebut.

7. Risiko Perijinan

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan wajib memenuhi beberapa perijinan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setempat yang antara lain izin PBG (Persetujuan Bangunan Gedung) yang diwajibkan kepada para pengembang dalam membangun ataupun mengembangkan propertinya. Dalam hal Perseroan tidak mampu memenuhi perijinan tersebut secara tepat waktu, akan mengandung risiko yang berkaitan dengan kelancaran pengembangan dan biaya proyek, sehingga hal tersebut akan menghambat penyelesaian proyek perumahan perseroan dan berdampak pada tidak mampu dilakukannya penjualan rumah serta pembengkakan biaya proyek yang akan menurunkan kinerja keuangan Perseroan.

8. Risiko Kredibilitas Perseroan

Kredibilitas Perseroan merupakan tingkat kepercayaan Perseroan di mata klien, mitra bisnis dan kreditur, kredibilitas menjadi salah satu kunci sukses dalam membangun usaha. Dalam dunia *developer* apabila tidak memiliki kredibilitas maka risikonya cukup besar karena akan berpengaruh pada penerimaan masyarakat terhadap produk perumahan yang dipasarkan, serta kelangsungan jangka panjang hubungan dengan mitra bisnis dan kreditur. Dalam hal penerimaan masyarakat terhadap produk Perseroan rendah, hal tersebut akan berpengaruh pada penjualan rumah Perseroan dan berdampak negatif pada kinerja keuangan Perseroan. Selain itu apabila kredibilitas di mitra bisnis dan kreditur Perseroan rendah, akan dapat mempengaruhi kelancaran operasional, seperti sulitnya mendapatkan pendanaan dari kreditur untuk modal kerja, yang akan berdampak *negative* pada kinerja keuangan Perseroan.

RISIKO UMUM

1. Risiko Perubahan Kondisi Perekonomian

Risiko Perubahan kondisi perekonomian sejak tahun 2020 kondisi Perekonomian di Indonesia dan Global terpengaruh oleh pandemi Covid-19 (*Corona Virus Disease*) dimana dengan dibatasinya aktivitas masyarakat melalui kebijakan PPKM oleh Pemerintah berdampak pada menurunnya aktivitas produksi dan distribusi sehingga menurunkan kinerja perekonomian secara keseluruhan. Hal tersebut mempengaruhi permintaan akan produk perumahan/ *real estate* Perseroan, sehingga berdampak pada penghasilan usaha Perseroan. Selain Covid-19 indikator perekonomian lainnya seperti suku bunga, inflasi dan ketidakpastian ekonomi merupakan salah satu contoh yang mengakibatkan perubahan kondisi perekonomian, apabila hal tersebut kembali terjadi baik diakibatkan oleh kejadian serupa maupun kejadian lainnya yang dapat mempengaruhi kondisi perekonomian, baik secara makro maupun mikro, maka akan berdampak negatif pada penghasilan, kegiatan usaha, serta rencana pengembangan usaha Perseroan.



2. Risiko Politik dan Keamanan di Indonesia

Risiko politik dapat terjadi berkaitan erat dengan jalannya pemerintahan serta dampaknya terhadap situasi keamanan dan ketertiban di suatu negara. Kondisi politik yang tenang dan stabil merupakan prasyarat perkembangan usaha dan bisnis. Unjuk rasa atau demonstrasi, maupun kegiatan-kegiatan lain yang menyuarakan kebebasan berpendapat, merupakan bagian dari berkembangnya demokrasi. Akan tetapi jika unjuk rasa ini memicu konflik antar golongan atau kelompok di masyarakat, atau berimbas pada perusakan terhadap properti publik maupun milik pribadi, maka akan menimbulkan sentimen negatif terhadap iklim usaha di suatu negara, termasuk di bidang *real estate*.

3. Risiko Terjadinya Bencana Alam

Topografi wilayah pada sebagian tempat di Indonesia memiliki tingkat kerentanan yang tinggi terhadap bencana alam seperti tanah longsor, kekeringan, gempa bumi, tsunami, atau peristiwa-peristiwa alam lainnya. Dalam setiap kejadian bencana alam, dapat menyebabkan risiko dan potensi kerusakan pada bangunan dan proyek pembangunan, terlebih lagi yang berkaitan dengan proyek pembangunan real estat yang sedang dalam proses pengerjaan oleh Perseroan. Sebagai contoh provinsi Sulawesi Utara cukup rentan akan bencana gempa bumi dan apabila lokasi gempa menjangkau perumahan yang dimiliki Perseroan maka akan dapat mempengaruhi secara negatif terhadap kinerja operasional dan kinerja keuangan Perseroan.

4. Risiko Perubahan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah

Bagi Perseroan yang bergerak di bidang pengembangan *real estate*, legalitas dan perizinan merupakan faktor penting bagi keberhasilan pembangunan proyek Perseroan. Kegiatan usaha Perseroan dapat dipengaruhi oleh perubahan perundang-undangan maupun peraturan Pemerintah dari tingkat daerah hingga pusat terkait dengan pengembangan *real estate*, yang mana dapat memberikan dampak material yang merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan.

5. Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum

Perseroan dapat saja terlibat dalam sengketa dan proses hukum dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk yang berhubungan dengan produk Perseroan, klaim karyawan, sengketa buruh atau sengketa perjanjian atau lainnya yang dapat memiliki dampak material dan merugikan terhadap reputasi, operasional dan kondisi keuangan Perseroan. Perseroan saat ini tidak terlibat dalam sengketa hukum atau penyelidikan yang dilakukan Pemerintah yang bersifat material, apabila di masa mendatang Perseroan terlibat dalam sengketa dan proses hukum yang material dan berkepanjangan, maka hasil dari proses hukum tersebut tidak dapat dipastikan dan penyelesaian atau hasil dari proses hukum tersebut dapat berdampak merugikan terhadap kondisi keuangan Perseroan.

RISIKO YANG BERHUBUNGAN DENGAN SAHAM

1. Harga Saham Perseroan mungkin mengalami fluktuasi yang signifikan di kemudian hari

Harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana dapat berfluktuasi secara tajam, dikarenakan berbagai faktor antara lain:

- persepsi atas prospek usaha Perseroan dan industri real estat secara umum;
- perubahan kondisi ekonomi, politik atau kondisi pasar di Indonesia;
- perbedaan kinerja keuangan dan operasional Perseroan secara aktual dengan ekspektasi investor dan analis;
- perubahan rekomendasi atau persepsi para analis terhadap Perseroan atau pasar modal dan kondisi ekonomi Indonesia;
- pengumuman oleh Perseroan mengenai aksi korporasi seperti akuisisi, aliansi strategis, kerjasama atau divestasi yang signifikan;
- perubahan harga saham perusahaan-perusahaan (khususnya di Asia) dan di negara-negara berkembang;
- putusan akhir atas suatu litigasi yang sedang berjalan atau yang akan terjadi di masa mendatang;
- penjualan saham yang dilakukan oleh Pemegang Saham Utama dan/atau Pemegang Saham Pengendali Perseroan ; dan
- fluktuasi harga-harga saham di pasar modal Indonesia.

2. Risiko Likuiditas saham Perseroan

Jumlah saham yang ditawarkan Perseroan relatif kecil dan tidak ada jaminan bahwa pasar untuk saham Perseroan yang akan tercatat di papan akselerasi akan berkembang atau, jika pasar untuk saham Perseroan berkembang, tidak ada jaminan bahwa saham Perseroan akan likuid. Selain itu, fluktuasi perdagangan di pasar modal Indonesia juga sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor termasuk sentimen atas pergerakan pasar modal negara lainnya, sehingga menjadikan pasar modal Indonesia relatif lebih tidak stabil dibandingkan dengan pasar modal lainnya. Oleh karena itu, Perseroan tidak bisa memprediksi bahwa likuiditas saham Perseroan akan terjaga.



3. Risiko Kemampuan Perseroan untuk membayar dividen di kemudian hari

Pembagian dividen akan dilakukan berdasarkan RUPS dengan mempertimbangkan beberapa faktor antara lain saldo laba ditahan, kondisi keuangan, arus kas dan kebutuhan modal kerja, serta belanja modal, ikatan perjanjian dan biaya yang timbul terkait ekspansi Perseroan. Selain itu, kebutuhan pendanaan atas rencana pengembangan usaha di masa mendatang dan juga risiko akan kerugian yang dibukukan dalam laporan keuangan dapat menjadi alasan yang mempengaruhi keputusan Perseroan untuk tidak membagikan dividen.

Beberapa faktor tersebut dapat berdampak pada kemampuan Perseroan untuk membayar dividen kepada pemegang sahamnya, sehingga Perseroan tidak dapat memberikan jaminan bahwa Perseroan akan dapat membagikan dividen atau Direksi Perseroan akan mengumumkan pembagian dividen.

FAKTOR RISIKO USAHA DAN RISIKO UMUM TELAH DISUSUN OLEH PERSEROAN BERDASARKAN BOBOT RISIKO YANG DIHADAPI PERSEROAN.



V. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

Sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran, tidak terdapat kejadian penting dan kewajiban yang mempunyai dampak material terhadap posisi dan kinerja keuangan Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen yang telah diterbitkan tanggal 15 Juni 2023 untuk Laporan keuangan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Dra. Suhartati & Rekan yang ditandatangani oleh Dulgani, SE, MAk, CPA, CA, CPI (Rekan pada KAP Dra. Suhartati & Rekan dengan Registrasi Akuntan Publik No. 0165 dengan opini Tanpa Modifikasi).

Perseroan memanfaatkan ketentuan relaksasi laporan keuangan sesuai POJK Nomor 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tertanggal 18 Maret 2022 serta SEOJK No. 4/SEOJK.04/2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 20/SEOJK.04/2021 tertanggal 10 Maret 2022 serta SEOJK No. 20/SEOJK.04/2022 tentang Perubahan Kedua Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus Dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019. Pada tanggal Prospektus ini, Manajemen menyatakan tidak ada kejadian material atau signifikan yang berpengaruh terhadap laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, dan laporan arus kas untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 2022 yang disajikan dalam Prospektus ini.



VI. KETERANGAN TENTANG EMITEN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERONGAN DAN PROSPEK USAHA

1. RIWAYAT EMITEN

A. Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan didirikan dengan nama PT Minahasa Membangun Hebat Berdasarkan Akta Pendirian No. 44 tanggal 31 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Dian Firtriana, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0006526.AH.01.01.Tahun 2020 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0021379.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 3 Februari 2020 dan telah diumumkan dalam Berita Negara No. 24974 dan Tambahan Berita Negara No. 60 tanggal 29 Juli 2022. Bahwa struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada saat pendirian adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) yang terbagi atas 20.000 (dua puluh ribu) lembar saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu Rupiah).

Modal Ditempatkan Dan disetor : Rp5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) yang terbagi atas 10.000 (sepuluh ribu) lembar saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu Rupiah).

| Nama | lembar | Nominal (Rp,-) | % |
|----------------|---------------|----------------------|---------------|
| Hendra Sutanto | 5.847 | 2.923.500.000 | 58,47 |
| Jon Fieris | 1.462 | 731.000.000 | 14,62 |
| Rudy Gunawan | 2.691 | 1.345.500.000 | 26,91 |
| Total | 10.000 | 5.000.000.000 | 100,00 |

Sejak pendirian tahun 2020, anggaran dasar dalam Akta Pendirian Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan dan Perubahan yang terakhir kali dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 15 tanggal 13 Februari 2023 yang dibuat dihadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0010143.AH.01.02.Tahun 2023 tanggal 14 Februari 2023, serta telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0025979 tanggal 14 Februari 2023 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0091575 tanggal 14 Februari 2023 yang seluruhnya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0031686.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 14 Februari 2023.

Berdasarkan pasal 3 dari Anggaran Dasar Perseroan, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 15 tanggal 16 Agustus 2022 yang dibuat dihadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0059247.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 20 Agustus 2022, serta telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0281360 tanggal 20 Agustus 2022 dan telah didaftarkan pada daftar Perseroan sesuai dengan Daftar Perseroan No. AHU-0163378.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 20 Agustus 2022. Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

1. Maksud dan tujuan dari Perseroan ini adalah:

- Bidang *Real Estate*;
- Bidang Konstruksi Bangunan.

2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

Kegiatan usaha utama:

a) Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa

Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengiperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakn secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan Gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-dipindah (Kode KBLI 68111).

b) Real Estat Atas Dasar Balas jasa (*Fee*) Atau Kontrak, Kelompok ini mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kotrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat (Kode KBLI 68200).

Kegiatan usaha penunjang

- Konstruksi Gedung Hunian, kelompok ini mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan Kembali bangunan yang dipakai untuk hunian, seperti rumah tinggal, rumah tinggal sementara, rumah susun, apartemen dan kondominium, termasuk pembangunan Gedung untuk hunian yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan-tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi Gedung hunian (kode KBLI 41011).

Namun, kegiatan usaha Perseroan saat ini yang telah berjalan adalah Real Estat.

B. Kejadian Penting yang Mempengaruhi Perkembangan Usaha Perseroan

Berikut ini adalah beberapa peristiwa atau kejadian penting yang mempengaruhi perkembangan usaha Perseroan.

| Tahun | Peristiwa / Kejadian Penting |
|-------|---|
| 2020 | <ul style="list-style-type: none"> - PT Minahasa Membangun Hebat didirikan di Manado. - Mempersiapkan Manajemen & Tim Marketing untuk memulai persiapan dan pembangunan rumah di Perumahan Sawangan Permai. - Penjualan unit rumah di mulai dengan memasarkan rumah 1 lantai Blok B (Cluster Bunaken). |
| 2021 | <ul style="list-style-type: none"> - Penjualan 56 unit rumah 1 lantai Blok B (Cluster Bunaken) berhasil di serap pasar dengan baik. - Perseroan mulai memasarkan rumah 2 lantai Blok A (Cluster Boulevard). |
| 2022 | <ul style="list-style-type: none"> - Penjualan 28 unit rumah 1 lantai Blok B (Cluster Bunaken) & Penjualan 16 unit rumah Blok A (Cluster Boulevard) fase 1 habis terjual. - Perseroan mulai memasarkan (Blok C) Cluster Rosewood dengan pilihan 3 tipe rumah. - Penjualan Blok C (Cluster Rosewood) fase 1, terjual 30 Unit. |
| 2023 | <ul style="list-style-type: none"> - Perseroan mulai memasarkan (Blok C) Cluster Rosewood fase 2. - Persiapan untuk proyek terbaru di beberapa lokasi lain Kota Manado. |

C. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseroan**Tahun 2020**

Bahwa struktur permodalan yang berlaku pada saat tahun 2020 adalah berdasarkan Akta Pendirian yakni

Modal Dasar : Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) yang terbagi atas 20.000 (dua puluh ribu) lembar saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu Rupiah).

Modal Ditempatkan

Dan disetor : Rp5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) yang terbagi atas 10.000 (sepuluh ribu) lembar saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu Rupiah).

| Nama | lembar | Nominal (Rp,-) | % |
|----------------|---------------|----------------------|---------------|
| Hendra Sutanto | 5.847 | 2.923.500.000 | 58,47 |
| Jon Fieris | 1.462 | 731.000.000 | 14,62 |
| Rudy Gunawan | 2.691 | 1.345.500.000 | 26,91 |
| Total | 10.000 | 5.000.000.000 | 100,00 |

**Tahun 2021**

Bahwa struktur permodalan yang berlaku pada saat tahun 2021 adalah berdasarkan Akta Pendirian yakni

Modal Dasar : Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) yang terbagi atas 20.000 (dua puluh ribu) lembar saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu Rupiah).

Modal Ditempatkan Dan disetor : Rp5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) yang terbagi atas 10.000 (sepuluh ribu) lembar saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu Rupiah).

| Nama | lembar | Nominal (Rp,-) | % |
|----------------|---------------|-----------------------|---------------|
| Hendra Sutanto | 5.847 | 2.923.500.000 | 58,47 |
| Jon Fieris | 1.462 | 731.000.000 | 14,62 |
| Rudy Gunawan | 2.691 | 1.345.500.000 | 26,91 |
| Total | 10.000 | 5.000.000.000 | 100,00 |

Tahun 2022

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 15 tanggal 16 Agustus 2022 yang dibuat dihadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0059247.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 20 Agustus 2022, serta telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0281360 tanggal 20 Agustus 2022 dan telah didaftarkan pada daftar Perseroan sesuai dengan Daftar Perseroan No. AHU-0163378.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 20 Agustus 2022, dimana para pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal dasar Perseroan yang semula sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah) atau sebanyak 20.000 (dua puluh ribu) lembar saham dengan nilai nominal Rp.500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) per lembar saham menjadi sebesar Rp.80.000.000.000,- (delapan puluh miliar Rupiah) atau sebanyak 3.200.000.000 (tiga miliar dua ratus juta) saham dengan nilai nominal Rp.25,- (dua puluh lima rupiah) per lembar saham dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor yang semula sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) menjadi Rp.20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah) yang diambil bagian oleh para pemegang saham dan disetor secara tunai ke dalam kas Perseroan, yaitu:

- Hendra Sutanto sebesar Rp.8.770.500.000,- (delapan miliar tujuh ratus tujuh puluh juta lima ratus ribu Rupiah) yang terbagi atas 467.760.000 (empat ratus enam puluh tujuh puluh tujuh ratus enam puluh ribu) lembar saham;
- Rudy Gunawan sebesar Rp.4.036.500.000,- (empat miliar tiga puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah) yang terbagi atas 215.280.000 (dua ratus lima belas juta dua ratus delapan puluh ribu) lembar saham;
- Jon Fieris sebesar Rp.2.193.000.000,- (dua miliar seratus sembilan puluh tiga juta Rupiah) 116.960.000 (serratus enam belas Sembilan ratus enam puluh ribu)

Sehingga komposisi permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp80.000.000.000,- (delapan puluh miliar rupiah) yang terbagi atas 3.200.000.000 (tiga miliar dua ratus juta) lembar saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp25,- (dua puluh lima Rupiah)

Modal Ditempatkan : Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah) yang terbagi atas 800.000.000 (delapan ratus juta) lembar saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp25,- (dua puluh lima Rupiah).

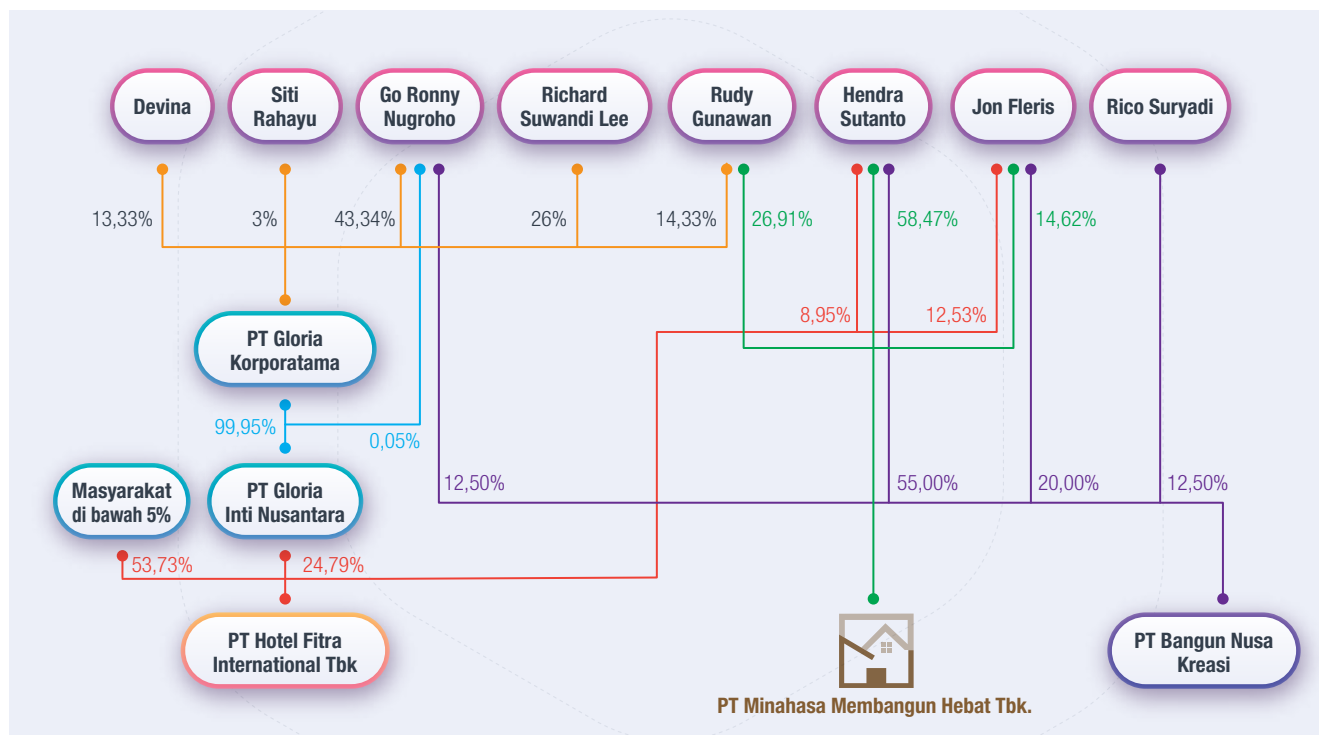
Susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

| Nama | Lembar | Nominal (Rp25,-) | % |
|----------------|--------------------|-------------------------|---------------|
| Hendra Sutanto | 467.760.000 | 11.694.000.000 | 58,47 |
| Rudy Gunawan | 215.280.000 | 5.382.000.000 | 26,91 |
| Jon Fieris | 116.960.000 | 2.924.000.000 | 14,62 |
| TOTAL | 800.000.000 | 20.000.000.000 | 100,00 |



D. Struktur Hubungan Kepemilikan, Pengurusan dan Pengawasan Perseroan dengan Pemegang Saham

Struktur kepemilikan Perseroan saat ini adalah sebagai berikut:



Sampai dengan tanggal Prospektus ini, memperhatikan ketentuan Pasal 85 Peraturan OJK Nomor 3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan Di Bidang Pasar Modal ("POJK No. 3/2021") dan Pasal 1 angka 4 Peraturan OJK Nomor 9/POJK.04/2018 tentang Pengambilalihan Perusahaan Terbuka ("POJK No. 9/2018"), pihak yang bertindak atau berkedudukan sebagai Pengendali Perseroan adalah Hendra Sutanto yang merupakan pengendali langsung Perseroan dengan jumlah kepemilikan 467.760.000 (empat ratus enam puluh tujuh juta tujuh ratus enam puluh ribu) saham atau sebesar 58,47% (lima puluh delapan koma empat puluh tujuh persen) dari seluruh modal ditempatkan dan disetor Perseroan.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, pemilik manfaat Perseroan adalah Hendra Sutanto yang memiliki kewenangan atau kekuasaan untuk mempengaruhi atau mengendalikan perseroan terbatas tanpa harus mendapat otorisasi dari pihak manapun, sehingga telah memenuhi kriteria sebagai pemilik manfaat yang menerima manfaat dari Perseroan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) huruf (e) Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2018 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan Di Bidang Pasar Modal ("POJK No.3/2021"), berdasarkan laporan Informasi Penyampaian Data tanggal 1 Maret 2023 kepada Direktorat Jenderal AHU Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Adapun hubungan pengurusan dan pengawasan Perseroan dan Pemegang Saham berbentuk badan hukum adalah sebagai berikut:

| Manajemen | Perseroan | Persentase Saham di Perseroan |
|-----------------------------|-----------|-------------------------------|
| Rommy Posma Leke, S.E, M.Si | KU | - |
| Fitria Ayu Febrianty | KI | - |
| Go Ronny Nugroho | DU | - |
| Andrie Rianto | D | - |

Keterangan

KU : Komisaris Utama
 K : Komisaris
 KI : Komisaris Independen
 DU : Direktur Utama
 D : Direktur



E. Pengurusan Dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 15 tanggal 13 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0010143.AH.01.02.Tahun 2023 tanggal 14 Februari 2023, serta telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0025979 tanggal 14 Februari 2023 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0091575 tanggal 14 Februari 2023 yang seluruhnya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0031686.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 14 Februari 2023, susunan Direksi dan komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Rommy Posma Leke, S.E, M.Si
Komisaris Independen : Fitria Ayu Febrianty

Direksi

Direktur Utama : Go Ronny Nugroho
Direktur : Andrie Rianto

Direksi bertugas untuk menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan yang ditetapkan dalam anggaran dasar yang telah disusun oleh Perseroan. Direksi juga menyusun rencana kerja tahunan yang memuat anggaran tahunan Perseroan dan disampaikan kepada Dewan Komisaris untuk memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris, sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang. Direksi juga menetapkan susunan organisasi dan tata kerja Perseroan.

Pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah memenuhi POJK No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 Tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

Anggota Direksi dan Dewan Komisaris diangkat dan diberhentikan oleh RUPS. Masa jabatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris ditetapkan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun.

Berikut ini adalah riwayat singkat mengenai masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan:

Dewan Komisaris



Komisaris Utama

Rommy Posma Leke, S.E, M.Si

Warga Negara Indonesia, 51 tahun yang telah menyelesaikan pendidikan Sarjana Ekonomi di STIE Budi Utomo Manado tahun 1996 dan Pasca Sarjana di Universitas Sam Ratulangi tahun 2011.

Berikut adalah riwayat pekerjaan beliau:

| No. | Jabatan/Perusahaan | Tahun |
|-----|---|-----------------|
| 1 | Sales Manager, Standard Chartered Bank | 2001 – 2003 |
| 2 | Wakil Pimpinan Perusahaan, Koran Patroli | 2000 |
| 3 | Anggota Komisi Pemilihan Umum (KPU) Kab. Minahasa | 2003 – 2008 |
| 4 | Ketua Komisi Pemilihan Umum (KPU) Kab. Minahasa | 2008 – 2013 |
| 5 | Anggota DPRD Kab. Minahasa Fraksi PDI Perjuangan | 2014 – 2019 |
| 6 | Anggota DPRD Kab. Minahasa Fraksi PDI Perjuangan | 2019 – 2024 |
| 7 | Komisaris Utama, Perseroan | 2021 – sekarang |

**Komisaris Independen**

Fitria Ayu Febrianty

Warga Negara Indonesia, 28 tahun, yang telah menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum di Universitas Trisakti tahun 2017 dan Magister Konatariatan di Universitas Pelita Harapan tahun 2019.

Berikut adalah riwayat pekerjaan beliau:

| No. | Jabatan/Perusahaan | Tahun |
|-----|-----------------------------------|-----------------|
| 1 | Staff, Notaris Hambit Maseh, S. H | 2019 – 2022 |
| 2 | Komisaris Independen, Perseroan | 2023 – sekarang |

Direksi**Direktur Utama**

Go Ronny Nugroho

Warga Negara Indonesia, 65 tahun, yang telah menyelesaikan pendidikan dari Sekolah Menengah Atas Budhaya Jakarta pada tahun 1976.

Berikut adalah riwayat pekerjaan beliau:

| No. | Jabatan/Perusahaan | Tahun |
|-----|------------------------------------|-----------------|
| 1 | Direktur, PT Gloria Korporatama | 2011 – sekarang |
| 2 | Direktur, PT Gloria Inti Nusantara | 2014 – sekarang |
| 3 | Direktur, PT Bangun Nusa Kreasi | 2015 – sekarang |
| 4 | Direktur Utama, Perseroan | 2021 – sekarang |

**Direktur**

Andrie Rianto

Warga Negara Indonesia, 51 tahun, yang telah menyelesaikan pendidikan Sarjana *Computer Engineering* di Universitas Gunadarma tahun 1996.

Berikut adalah riwayat pekerjaan beliau:

| No. | Jabatan/Perusahaan | Tahun |
|-----|---|-----------------|
| 1 | <i>Accounting Tax Senior Supervisor</i> , PT Tunas Baru Lampung Tbk | 1998 – 2009 |
| 2 | <i>Accounting Manager</i> , Aliga Group Holding Company | 2009 – 2011 |
| 3 | <i>Accounting Manager</i> , PT Afindo Cargo | 2011 – 2020 |
| 4 | <i>Accounting Manager</i> , PT Minahasa Membangun Hebat | 2020 – 2022 |
| 5 | Direktur, Perseroan | 2023 – sekarang |



Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan

Dewan Komisaris dan Direksi menerima kompensasi yang ditentukan oleh pemegang saham pada saat RUPS tahunan, dan dibayarkan bulanan.

Penentuan Remunerasi, besaran gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris ditentukan oleh RUPS. Adapun total Remunerasi, gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris pada 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebesar Rp97.500.000,- dan Rp97.500.000,-.

Penentuan Remunerasi, besaran gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada Dewan Direksi ditentukan oleh RUPS. Adapun total Remunerasi, gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada Dewan Direksi pada 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebesar Rp195.000.000,- dan Rp195.000.000,-.

Dewan Komisaris dan Direksi tidak menerima uang jasa atas kehadiran mereka dalam rapat-rapat Direksi maupun Dewan Komisaris.

F. Tata Kelola Perusahaan

Dewan Komisaris

Perseroan memiliki seorang Komisaris Utama dan seorang Komisaris Independen. Pengangkatan Dewan Komisaris Perseroan telah dilakukan secara sah dan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

Tugas dan Tanggung Jawab:

Berikut ini adalah tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan:

1. Dewan Komisaris bertugas:

- a. melakukan pengawasan dan bertanggungjawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi.
- b. memberikan persetujuan atas rencana kerja tahunan Perseroan, selambat-lambatnya sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang.
- c. Melakukan tugas yang secara khusus diberikan kepadanya menurut Anggaran Dasar, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau berdasarkan keputusan RUPS.
- d. Melakukan tugas, wewenang dan tanggung jawab sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan keputusan RUPS.
- e. Meneliti dan menelaah laporan tahunan yang dipersiapkan oleh Direksi serta menandatangani laporan tahunan tersebut.
- f. Mematuhi Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan, serta wajib melaksanakan prinsip-prinsip profesionalisme, efisiensi, transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran.
- g. Melaksanakan fungsi nominasi dan remunerasi sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya dalam pengawasan tersebut, Dewan Komisaris wajib membentuk maupun menentukan susunan komite audit maupun komite lainnya sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal, serta berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite-komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan.

2. Sehubungan tugas Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini, maka Dewan Komisaris berkewajiban:

- a. Mengawasi pelaksanaan rencana kerja tahunan Perseroan.
- b. Mengikuti perkembangan kegiatan Perseroan, dan dalam hal Perseroan menunjukkan gejala kemunduran yang mencolok, segera melaporkan kepada RUPS dengan disertai saran mengenai Langkah perbaikan yang harus ditempuh.
- c. Memberikan pendapat dan saran kepada RUPS mengenai setiap persoalan lainnya yang dianggap penting bagi pengelolaan Perseroan.
- d. Melakukan tugas pengawasan lainnya yang ditentukan oleh RUPS.
- e. Memberikan tanggapan atas laporan berkala Direksi dan pada setiap waktu yang diperlukan mengenai perkembangan Perseroan

Dalam kondisi tertentu, Dewan Komisaris wajib menyelenggarakan RUPS tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar.



Komite Audit

Sesuai dengan POJK No. 55/2015 di mana setiap perusahaan publik wajib memiliki Komite Audit, maka berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No. 007/SK/MMH/II/23 tentang Pembentukan Komite Audit PT Minahasa Membangun Hebat Tbk tanggal 14 Februari 2023 Dewan Komisaris sepakat untuk mengangkat anggota Komite Audit Perseroan.

Dalam melaksanakan fungsinya, Komite Audit memiliki tugas dan tanggung jawab antara lain sebagai berikut:

1. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perseroan kepada publik dan/atau pihak otoritas, antara lain laporan keuangan, proyeksi dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Perseroan, termasuk kepatuhan terhadap standar dan kebijakan akuntansi dalam proses penyusunannya
2. Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan;
3. Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan akuntan eksternal atas jasa yang diberikannya;
4. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan dan imbalan jasa;
5. Mendorong terbentuknya sistem pengendalian internal yang memadai dalam pengelolaan perusahaan dengan melakukan evaluasi dan memberikan rekomendasi mengenai penyempurnaan sistem pengendalian internal perusahaan dan implementasinya;
6. Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal;
7. Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi;
8. Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perseroan;
9. Menelaah independensi dan objektivitas akuntan publik;
Melakukan penelaahan atas kecukupan pemeriksaan yang dilakukan oleh akuntan publik;
10. Melakukan pemeriksaan terhadap dugaan adanya kesalahan dalam keputusan rapat Direksi atau penyimpangan dalam pelaksanaan hasil keputusan rapat Direksi;
11. Menyampaikan laporan hasil penelaahan kepada seluruh Anggota Dewan Komisaris Perseroan setelah selesainya laporan hasil penelaahan yang dilakukan oleh Komite Audit;
12. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait adanya potensi benturan kepentingan Perseroan;
13. Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perseroan; dan
14. Melaksanakan tugas lain dari Dewan Komisaris terkait dengan peran dan tanggung jawab Dewan Komisaris.

Susunan anggota komite audit Perseroan adalah sebagai berikut:

Ketua : Fitria Ayu Febrianty
Anggota : Sri Rahmadani
Astri Febriani

Berikut adalah riwayat hidup dari masing-masing anggota Komite Audit Perseroan:

Fitria Ayu Febrianty

Riwayat hidup Fitria Ayu Febrianty telah diungkapkan pada riwayat singkat Dewan Komisaris.

Sri Rahmadani

Sri Rahmadani merupakan Warga Negara Indonesia, 44 tahun. Menyelesaikan pendidikan Sarjana Manajemen Perdagangan dari STEI Rawamangun pada tahun 2002.

Berikut adalah pengalaman kerja dari Sri selama tiga tahun terakhir:

- 2010 – 2022 : *Finance Manager*, PT Futures Galleria
- 2023 – sekarang : Komite Audit, Perseroan

Astri Febriani

Astri Febriani merupakan Warga Negara Indonesia, 35 tahun. Menyelesaikan pendidikan Sarjana Pertahanan Pangan dari STIBUN Lampung pada tahun 2011.

Berikut adalah pengalaman kerja dari Astri selama tiga tahun terakhir:

- 2017 – 2022 : Staff Admin, PT Maxima Investindo Utama
- 2023 – sekarang : Komite Audit, Perseroan



Komite Nominasi dan Remunerasi

Perseroan saat ini tidak membentuk komite nominasi dan remunerasi namun fungsi nominasi dan remunerasi telah dijalankan oleh Dewan Komisaris sesuai dengan Peraturan OJK No. 34/2014.

Unit Audit Internal dan Piagam Audit

Sesuai dengan Peraturan OJK No.56, maka Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 008/SK/MMH/II/23 tanggal 14 Februari 2023 mengenai Pembentukan Unit Audit Internal.

Perseroan telah memiliki Piagam Audit Internal tertanggal 14 Februari 2023. Piagam Audit Internal ini berisikan fungsi dan ruang lingkup Satuan Kerja Audit Intern dalam memberikan jasa *assurance* dan *consulting* yang independen obyektif guna memberikan nilai tambah dan perbaikan operasional Perseroan. Audit Internal membantu Perseroan dalam mencapai tujuannya melalui penggunaan metode yang sistematis dalam mengevaluasi dan meningkatkan efektivitas *risk management*, *internal control*, dan *governance processes*.

Unit Audit Internal memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut :

- a. Menyusun dan melaksanakan rencana audit internal tahunan;
- b. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perseroan;
- c. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya;
- d. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen;
- e. Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Presiden Direktur dan Dewan Komisaris;
- f. Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan;
- g. Bekerja sama dengan Komite Audit;
- h. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukannya; dan
- i. Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

Wewenang Unit Audit Internal:

- a. Mengakses seluruh informasi yang relevan tentang Perseroan terkait dengan tugas dan fungsinya;
- b. Melakukan komunikasi secara langsung dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit serta anggota dari Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit;
- c. Mengadakan rapat secara berkala dan insidental Dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit; dan
- d. Melakukan koordinasi kegiatannya dengan kegiatan auditor eksternal.

Unit Audit Internal terdiri atas 1 (satu) orang yang bertugas sebagai Kepala merangkap anggota. Susunan Unit Audit Internal Perseroan adalah sebagai berikut:

Ketua : Rosnawati

Rosnawati

Rosnawati merupakan Warga Negara Indonesia, 29 tahun. Menyelesaikan pendidikan Sekolah Menengah Kejuruan Bina Warga Lemahabang pada tahun 2012.

Berikut adalah pengalaman kerja dari Rosnawati selama tiga tahun terakhir:

- 2014 – sekarang : *Finance*, PT Bangun Nusa Kreasi
- 2022 – sekarang : Unit Audit Internal, Perseroan

Rapat Audit Internal dilakukan secara berkala dihadiri oleh Ketua dan/atau anggota bersamaan dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau komite audit.

Selain itu audit internal Perseroan juga secara berkala mengevaluasi ketaatan terhadap hukum dan peraturan perundang-undangan seluruh kegiatan dan transaksi yang dilakukan Perseroan serta melakukan evaluasi atas sistem pelaporan informasi keuangan dan operasional. Audit internal perseroan telah memberikan rekomendasi-rekomendasi peningkatan efisiensi proses bisnis dan sistem pelaporan kepada manajemen Perseroan.

Sekretaris Perusahaan

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Minahasa Membangun Hebat Tbk No. 006/SK/MMH/II/2023 tanggal 14 Februari 2023 tentang Pengangkatan Sekretaris Perusahaan PT Minahasa Membangun Hebat Tbk, Perseroan telah menunjuk Rini Atmadja selaku *Corporate Secretary*/Sekretaris Perusahaan.

Berikut adalah riwayat hidup dari *Corporate Secretary*/Sekretaris Perusahaan:

Rini Atmadja

Rini Atmadja merupakan Warga Negara Indonesia, 43 tahun. Menyelesaikan studi bidang *Public Relation* dari *Interstudi College of Communication* pada tahun 2002.

Berikut adalah pengalaman kerja dari Rini selama tiga tahun terakhir:

- 2019 – 2020 : Sumber Daya Manusia, PT Bangun Nusa Kreasi
- 2020 – 2022 : *Personal Assistant*, MRG Mega Berjangka
- 2023 – sekarang : *Corporate Secretary*, Perseroan

Tugas dan Tanggung Jawab:

Berdasarkan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perseroan emiten atau Perseroan Publik tanggal 18 Desember 2014, berikut ini adalah tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perseroan:

1. mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
2. memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
3. membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola Perseroan yang meliputi:
 - keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Perseroan;
 - penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan tepat waktu;
 - penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;
 - penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
 - pelaksanaan program orientasi terhadap Perseroan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
4. sebagai penghubung antara Perseroan dengan pemegang saham Perseroan, Otoritas Jasa Keuangan, dan pemangku kepentingan lainnya

Alamat *Corporate Secretary* : Perumahan Sawangan Permai, Kel. Sawangan, Kec. Tombulu, Kab. Minahasa, Prov. Sulawesi Utara 95663, Indonesia

Telp & Faks (*Hotline*) : (0431) 7199 888

E-mail : corsec@mmhebat.co.id

Penunjukan Sekretaris Perusahaan Perseroan telah sesuai dengan Peraturan OJK No. 35/2014.

G. Struktur Organisasi Perseroan

Berikut adalah struktur organisasi Perseroan:

STRUKTUR ORGANISASI PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT TBK





H. Perkara Hukum yang Sedang Dihadapi Perseroan, Anggota Dewan Komisaris, dan Direksi Perseroan

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan dan berdasarkan surat pernyataan tanggal 10 Maret 2023, tidak terdapat teguran, somasi, ataupun perkara-perkara perdata, pidana dan hubungan industrial, praktek monopoli/persaingan usaha tidak sehat, perkara administrasi dan perpajakan serta perkara-perkara lain, baik yang melibatkan Perseroan serta anggota Komisaris dan Direksi Perseroan, maupun yang melibatkan pemegang saham Perseroan, serta tidak terdapat pemeriksaan atau investigasi terhadap dugaan timbulnya suatu perkara sebagaimana dimaksud diatas. Selain itu tidak terdapat pendaftaran atau masalah-masalah yang menyangkut kepailitan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang baik yang melibatkan Perseroan serta anggota Komisaris dan Direksi Perseroan dan tidak terdapat perkara permohonan pembubaran atas Perseroan, serta tidak terdapat pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138 Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

I. Sumber Daya Manusia

Perseroan

Per 31 Desember 2022, Perseroan memiliki 29 karyawan. Berikut jumlah dan komposisi Perseroan pada 31 Desember 2022 dan 2021, yang dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Manajemen

| Perseroan | 31 Desember | |
|---------------|-------------|-----------|
| | 2022 | 2021 |
| Manajer | 3 | 3 |
| Supervisor | 2 | 2 |
| Senior Staff | 2 | 2 |
| Staff | 10 | 10 |
| Non-staff | 12 | 7 |
| Jumlah | 29 | 24 |

Komposisi Karyawan Menurut Usia

| Perseroan | 31 Desember | |
|---------------|-------------|-----------|
| | 2022 | 2021 |
| >50 | 5 | 5 |
| 41 – 50 | 5 | 5 |
| 31 – 40 | 9 | 9 |
| 21 – 30 | 10 | 5 |
| Jumlah | 29 | 24 |

Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Pendidikan

| Perseroan | 31 Desember | |
|--------------------|-------------|-----------|
| | 2022 | 2021 |
| S2 | 1 | 1 |
| S1 | 2 | 2 |
| D3 | 5 | 5 |
| SMA atau sederajat | 21 | 16 |
| Jumlah | 29 | 24 |

**Komposisi Karyawan Menurut Status**

| Perseroan | 31 Desember | |
|-----------------------|-------------|-----------|
| | 2022 | 2021 |
| Tetap | 29 | 24 |
| Tidak Tetap (kontrak) | - | - |
| Jumlah | 29 | 24 |

Komposisi Karyawan di Perseroan Berdasarkan Aktivitas Utama

| Perseroan | 31 Desember | |
|-------------------|-------------|-----------|
| | 2022 | 2021 |
| Marketing dan R&D | 12 | 7 |
| Accounting | 3 | 3 |
| Finance | 2 | 2 |
| GA | 9 | 9 |
| HR | 2 | 2 |
| Admin Sales | 1 | 1 |
| Jumlah | 29 | 24 |

Perseroan tidak memiliki Serikat Pekerja.

Kesejahteraan Karyawan

Unit sumber daya manusia Perseroan mengelola kebijakan pengelolaan sumber daya manusia. Perseroan dalam mengelola karyawan berdasarkan pada kepatuhan sesuai aturan ketenagakerjaan dengan sistem remunerasi berdasarkan struktur dan jabatan dalam organisasi sebagaimana diuraikan dalam peraturan perusahaan. Karyawan kontrak dibayar sesuai dengan ketentuan upah minimum yang telah ditetapkan oleh Pemerintah (Upah Minimum Regional).

Program Pensiun dan Imbalan Kerja Jangka Panjang

Perseroan memiliki fasilitas program pensiun bagi karyawan tetapnya yang dikelola oleh BPJS Ketenagakerjaan yang meliputi jaminan Hari Tua dan Jaminan Pensiun Karyawan. Seluruh karyawan tetap Perseroan juga dilindungi oleh BPJS Kesehatan (dahulu Jamsostek) yang melibatkan kontribusi baik dari pemberi kerja maupun masing-masing karyawan yang dihitung dari persentase gaji pokok karyawan sebagaimana yang telah ditetapkan oleh peraturan pemerintah di Indonesia.

Keselamatan Pekerja

Berikut ini adalah tingkat kecelakaan kerja berat yang berakibat hilangnya waktu kerja, kecelakaan lingkungan, dan kematian akibat kecelakaan kerja berat yang dialami oleh Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022:

| Keterangan | 31 Desember |
|---|-------------|
| | 2022 |
| Kecelakaan kerja berat yang berakibat hilangnya waktu kerja | - |
| Kecelakaan lingkungan | - |
| Kematian akibat kecelakaan kerja | - |



J. Perjanjian Penting Dengan Pihak Terafiliasi

- a. Perjanjian Kerja Pembangunan Perumahan “Sawangan Permai” tanggal 7 Desember 2020 yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup, oleh dan antara Perseroan sebagai Pihak Pertama dan CV Bangun cipta Minahasa sebagai Pihak Kedua dengan rincian sebagai berikut:

| | |
|---------------------|--|
| Objek | Pembangunan perumahan dengan total jumlah 480 unit beserta dengan infrastruktur dan fasilitas di perumahan “Sawangan Permai” |
| Jangka Waktu | Diselesaikan dan diserahkan dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan dari tanggal akad per masing-masing rumah unit |
| Nilai | Rp88.720.750.000,- untuk semua proyek |

Hak dan Kewajiban Pihak Pertama

- Berhak untuk membiayai terlebih dahulu pekerjaan pembangunan perumahan, yang kemudian dapat ditagihkan ke Perseroan.
- Berhak untuk mendapatkan pembayaran Biaya Pembayaran dari Perseroan.
- Wajib untuk memberikan Perseroan jasa pembangunan perumahan sebanyak dengan jumlah total 480 unit beserta dengan infrastruktur dan fasilitas di perumahan “Sawangan Permai”.
- Wajib untuk mengatur/mengkoordinir Tim/tenaga kerja di lapangan yang disediakan oleh Pihak Pertama.
- Wajib untuk mengkoordinir sebagian pekerjaan yang butuh keahlian khusus akan dilaksanakan oleh sub kontraktor dibawah koordinasi Pihak Pertama.

Hak dan Kewajiban Perseroan

- Berhak untuk mendapat jasa pembangunan perumahan dengan total jumlah 480 unit beserta dengan infrastruktur dan fasilitas di perumahan “Sawangan Permai”
- Berhak untuk memberikan masukan *supplier* bahan untuk selanjutnya ditindak lanjuti oleh Pihak Pertama.
- Wajib untuk membayarkan pajak pertambahan nilai atas jasa konstruksi sesuai dengan *invoice* dan faktur pajak yang diterbitkan oleh pihak pertama.
- Wajib untuk melakukan Pemotongan PPH final atas jasa konstruksi dan disetorkan ke kas negara.
- Wajib untuk melakukan pembayaran Biaya Pembangunan kepada Pihak Pertama.
- Wajib untuk menempatkan seorang wakil di lapangan untuk mengetahui/menyetujui jumlah tenaga kerja dan bahan-bahan yang diterima di lapangan.

Penyelesaian Sengketa: Apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, pada dasarnya akan diselesaikan secara musyawarah.

K. Perizinan

Perseroan telah memiliki izin-izin yang wajib dipenuhi terkait dengan kegiatan usaha yang dilakukan Perseroan yaitu sebagai berikut:

1. Perizinan Usaha

a. Surat Izin Usaha

Sehubungan dengan kegiatan usaha yang dilakukan oleh Perseroan saat ini adalah *Real Estate* Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) Atau Kontrak (68200) izin usaha yang dibutuhkan untuk menjalankan kegiatan usahanya adalah Nomor Induk Berusaha dan Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (68111) izin usaha yang dibutuhkan untuk menjalankan kegiatan usahanya adalah Sertifikat Standar 02203042912090001 tanggal 30 Agustus 2022.

b. Nomor Induk Berusaha (“NIB”)

Perseroan telah memiliki Nomor Induk Berusaha (NIB) No. 0220304291209 tanggal 10 Februari 2020, yang diubah terakhir kali pada 30 Agustus 2022, yang berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usaha yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Sistem Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (*Online Single Submission*).

Perseroan telah menjalankan kewajiban pelaporan atas Laporan Kegiatan Penanaman Modal IV Tahun 2022 berdasarkan Tanda terima Pelaporan tanggal 13 Januari 2023.



2. Perpajakan

a. NPWP

Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 94.222.177.1-821.000 yang terdaftar atas nama Perseroan yang dikeluarkan oleh KPP Pratama Bitung.

b. Surat Keterangan Terdaftar

Surat Keterangan Terdaftar (SKT) Nomor: S-12501KT/WPJ.16/KP.0103/2021 tanggal 29 Oktober 2021 yang terdaftar atas nama Perseroan yang dikeluarkan oleh KPP Pratama Manado.

c. Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak

Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak No. S-145PKP/WPJ.16/KP.0103/2022 tanggal 30 Juni 2022 atas nama Perseroan yang dikeluarkan oleh KPP Pratama Manado.

L. Keterangan Mengenai Aset Perseroan

Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya memiliki dan/atau menguasai dengan sah harta kekayaan, dengan rincian sebagai berikut:

a. Tanah-Tanah

1) Tanah Yang Dimiliki

| No. | Jenis Bukti Hak, No. dan Tanggal | Pihak Yang Mengeluarkan (instansi) | Jangka Waktu Berakhirnya | Letak Tanah | Surat Ukur dan Luas Tanah |
|-----|---|------------------------------------|--------------------------|---|--|
| 1 | SHGB No. 01054/2022 atas nama Perseroan | BNP Kabupaten Minahasa | 13 Mei 2050 | Sawangan, Tombulu, Minahasa, Sulawesi Utara | Surat Ukur No. 01507/Sawangan/2022 tanggal 14 Februari 2022 seluas 89.600 M ² |
| 2 | SHGB No. 1006/2022 atas nama Perseroan | BNP Kabupaten Minahasa | 14 Juni 2052 | Sawangan, Tombulu, Minahasa, Sulawesi Utara | Surat Ukur No. 01450/Sawangan/2022 tanggal 6 Juni 2022 seluas 17.949 M ² |

Seluruh tanah tersebut diperuntukan untuk pembangunan Perumahan Sawangan Permai beserta fasilitas sarana prasarana pendukungnya.

2) Tanah Yang Dikuasai

Perseroan menguasai dengan sah atas tanah-tanah yang terdiri dari 3 (tiga) tanah, dengan rincian sebagai berikut:

| No. | Jenis, No & Tanggal Bukti Hak (sertipikat/girik) | Letak Tanah / Bangunan | Peruntukan |
|-----|---|--|-----------------------|
| 1. | Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 58 tanggal 28 Februari 2023 antara Hendra Sutanto dengan Perseroan atas pembelian tanah SHM No. 01125/Warembungan | Desa Warembungan, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara Seluas 38.000 m ² | Pembangunan perumahan |
| 2. | Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 59 tanggal 28 Februari 2023 antara Jon Fieris dengan Perseroan | Desa Malalayang Satu Timur, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara seluas 1.323 m ² | Pembangunan perumahan |
| 3. | Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 60 tanggal 28 Februari 2023 antara Jon Fieris dengan Perseroan | Desa Malalayang Satu Timur, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara seluas 1.050 m ² | Pembangunan perumahan |



3) Aset Tetap

Bangunan

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan menguasai dengan tanah-tanah yang terdiri dari 1 (satu) bangunan, dimana saat ini Perseroan sedang dalam proses pengurusan Sertifikat Laik Fungsi sesuai dengan bukti pendaftaran pada website PUPR dengan nomor SLF-710214-03032023-01 yang saat ini sedang dalam proses verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis. Bangunan tersebut adalah kantor Pusat Perseroan dan juga sementara ini digunakan sebagai kantor pemasaran. Lokasi bangunan tersebut berada di dalam lokasi Perumahan Sawangan Permai. Nilai Bangunan Tersebut berdasarkan Laporan Keuangan 31 Desember 2022 bernilai sebesar Rp996.500.000,-

Kendaraan

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan Memiliki sebuah Mobil dengan Merk Honda BRV, yang digunakan sebagai kendaraan Operasional. Nilai Kendaraan Tersebut berdasarkan Laporan Keuangan 31 Desember 2022 bernilai sebesar Rp304.985.780,-.

M. Asuransi

| No | Asuransi & Nomor Polis | Obyek Pertanggungan | Jenis & Nilai Pertanggungan | Jangka Waktu | Tertanggung |
|----|---|---|---|---|------------------------------------|
| 1 | Polis Asuransi Cakrawala Proteksi No. M01-20-08-2022-00000868 | Sebuah kendaraan Honda BRV milik Perseroan dengan No. Plat DB 1856 RJ | Polis Asuransi Kendaraan Bermotor senilai Rp324.100.000,- (tiga ratus dua puluh empat juta seratus ribu Rupiah) | 31 Agustus 2022 sampai dengan 31 Agustus 2024 | PT BCA Finance QQ BCA QQ Perseroan |
| 2 | Polis Asuransi Bri Insurance No. 1124011123000624 | Bangunan kantor pusat milik Perseroan di Perumahan Sawangan Permai Kel. Sawangan, Kec. Tombulu, Kab. Minahasa, Prov. Sulawesi Utara 95663 | Polis Asuransi Gempa Bumi senilai Rp.996.500.000,- (sembilan ratus sembilan puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah) | 31 Januari 2023 sampai dengan 31 Januari 2024 | Perseroan |
| 3 | Polis Asuransi Bri Insurance No. 1124010123009109 | Bangunan kantor pusat milik Perseroan di Perumahan Sawangan Permai Kel. Sawangan, Kec. Tombulu, Kab. Minahasa, Prov. Sulawesi Utara 95663 | Polis Asuransi Kebakaran senilai Rp.996.500.000,- (sembilan ratus sembilan puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah) | 31 Januari 2023 sampai dengan 31 Januari 2024 | Perseroan |

2. KEGIATAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

A. Umum

Perseroan adalah perusahaan lokal yang bergerak di bidang real estat yang melakukan usaha pengembangan perumahan di kawasan Manado - Sulawesi Utara, Indonesia. Perseroan didirikan pada tanggal 31 Januari tahun 2020, oleh beberapa tim yang sudah memiliki portofolio di bidang properti seperti Hotel, Resort & Perkantoran di berbagai kota di Indonesia membuat Perseroan mampu mengembangkan proyek pertamanya di Kawasan Sawangan, Minahasa.

Proyek Perseroan yang di beri nama Sawangan Permai merupakan sebuah kawasan dengan luas sekitar 13 Ha yang memiliki beberapa kelebihan antara lain berlokasi hanya berjarak 3 menit dari jembatan Ringroad Paal 4, dimana dapat menjangkau fasilitas umum hanya dalam hitungan menit mulai dari mall dan pusat perbelanjaan, sekolah internasional, rumah sakit, pasar modern dan tol Manado – Bitung serta Bandara Sam Ratulangi. Pada Kawasan Sawangan Permai, Perseroan menyediakan berbagai fasilitas internal khusus untuk para penghuni yang antara lain *Club house, Panoramic Swimming Pool, Barbeque Pit, Communal Area*.

Perseroan memiliki visi menjadi perusahaan yang sehat dalam rangka memberikan hunian yang asri dan nyaman bagi masyarakat Manado dan Sulawesi pada umumnya. Misi Perseroan adalah sebagai berikut:

1. Memastikan nilai kebaikan dan pelayanan tertanam dalam diri setiap awak perusahaan.
2. Memastikan hunian yang terbaik bagi *customer*.
3. Menciptakan iklim berbisnis yang sehat, ramah dan menjalin kerjasama yang hangat dengan *customer* dan semua mitra; dan
4. Menjadikan bisnis menjadi ladang kebaikan, berbagi ilmu dan manfaat buat semua.



B. Perjanjian-Perjanjian Penting dengan Pihak Ketiga

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah mengadakan beberapa perjanjian material dengan pihak ketiga, antara lain sebagai berikut:

1. Perjanjian Pembiayaan Dengan Lembaga Keuangan Bank

Perseroan mengikatkan diri dalam perjanjian pembiayaan dengan lembaga keuangan non-bank sebagai berikut:

- a. Perjanjian Surat Penawaran Putusan Kredit No. B. 243/KC-XII/ADK/08/2021 tanggal 23 Agustus 2021 yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup oleh dan antara Bank Rakyat Indonesia sebagai Kreditur dan Perseroan sebagai Debitur dan sesuai dengan Surat No. 001/IPO/MMH/VIII/2022 tanggal 5 Agustus 2022:

| | |
|------------------------|--|
| Objek | Kredit Modal Kerja Pengembang |
| Jangka Waktu | 12 (dua belas) bulan terhitung sejak penandatanganan akad kredit |
| Nilai | Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) |
| Bunga dan Denda | 12,5% per tahun, reviewable setiap ada perubahan suku bunga. |
| Jaminan | SHGB No.00953, SHGB No.00963, SHGB No.00961, SHGB No.00964, SHGB No.00949, SHGB No.00946, SHGB No.00945, SHGB No.00944, SHGB No.00939, SHGB No.00950, SHGB No.00951, SHGB No.00952, SHGB No.00936, SHGB No.00933, SHGB No.00932, SHGB No.00931, SHGB No.00896, SHGB No.00897, SHGB No.00923, SHGB No.00891, SHGB No.00942, SHGB No.00968, SHGB No.00974, SHGB No.00973, SHGB No.00972, SHGB No.00971, SHGB No.00981, SHGB No.00979, SHGB No.00978, SHGB No.00977, SHGB No.00976. |

Hal-Hal Yang Tidak Boleh Dilakukan (*Negative Covenant*) yang meliputi:

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Kreditur, Debitur tidak diperkenankan antara lain tetapi tidak terbatas pada hal-hal sebagai berikut:

1. Melakukan penjualan aset tetap perusahaan yang menjadi jaminan di Kreditur.
2. Melakukan tindakan merger, akuisisi, penjualan aset debitur, dan perubahan komposisi kepemilikan saham pengendali.
3. Mengikatkan diri sebagai penjamin (*borgtocht/avalis*) terhadap pihak lain atau menjaminkan kekayaan perusahaan kepada pihak lain.
4. Menyewakan aset yang diagunkan di Kreditur kepada pihak lain tanpa persetujuan dari Kreditur terlebih dahulu.
5. Mengikat HT I baru dan seterusnya dan pengikatan agunan lainnya kepada pihak atau kreditur lain.
6. Menerima pinjaman/kredit baru di bank lain atau lembaga keuangan lainnya kecuali transaksi dagang yang lazim dan fasilitas bank lain yang sudah ada saat ini.
7. Melakukan investasi baru dengan nilai >35% dari laba bersih.
8. Mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada Pengadilan Niaga untuk menyatakan pailit diri Debitur sendiri.

PERSEROAN TIDAK MEMILIKI PEMBATASAN YANG DAPAT MERUGIKAN HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK

C. Kegiatan Usaha Perseroan

Produk Real Estate

Produk yang ditawarkan Perseroan adalah Perumahan Real Estate non Subsidi dengan nama Sawangan Permai dengan luas lahan 13 Ha, berada hanya 2 km dari jalan Ringroad Manado dan hanya menempuh waktu 3 menit. Lokasi perumahan Perseroan berada di Desa Sawangan, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara. Adapun Keunggulan dari Perumahan Sawangan Permai adalah sebagai berikut:

- a. Memiliki kontur perbukitan alami sehingga memberikan nuansa asri dan hijau
- b. Row jalan didalam cluster lebar
- c. Memiliki sistem kabel tanam bawah tanah dan saluran air tertutup
- d. Sistem keamanan 24 jam yang dilengkapi CCTV dan sistem satu pintu
- e. Dengan spesifikasi bangunan dan tipe rumah yang sama, memiliki harga yang kompetitif dibandingkan pesaing.



Tipe perumahan yang Perseroan pasarkan sampai dengan saat ini terdiri atas 3 (tiga) Cluster, dengan total 269 unit rumah yang terdiri dari 2 tipe pilihan rumah.

| No. | Cluster | Tipe Rumah | Keterangan |
|-----|----------------------------|--------------------------------------|--|
| 1. | Cluster Boulevard (Blok A) | 1 tipe rumah (2 lantai) | Selesai dibangun tahap 1 dan habis terjual, dalam pembangunan untuk tahap 2 dan telah terjual sebagian |
| 2. | Cluster Bunaken (Blok B) | 1 tipe rumah (1 lantai) | Habis terjual |
| 3. | Cluster Rosewood (Blok C) | 4 tipe rumah (1 lantai dan 2 lantai) | Selesai dibangun tahap 1 dan habis terjual, dalam pembangunan tahap 2 dan telah terjual sebagian |

5. Cluster Boulevard (Blok A)

Cluster Boulevard adalah tipe rumah mewah yang di pasarkan oleh Perseroan dengan spesifikasi 2 (dua) lantai dan luas tanah sebesar 125 m² dengan luas bangunan 76 m². Perseroan menargetkan segmen menengah keatas untuk Cluster boulevard ini. Total luas area untuk pengembangan cluster ini adalah 6.875 m² dimana seluas 4.256 m² dikembangkan menjadi 56 (lima puluh enam) unit rumah.

Keunggulan Cluster Boulevard:

Keunggulan Cluster Boulevard adalah pada design rumah dan spesifikasi bangunan yang relatif mewah dan berkualitas dibandingkan kompetitor pada rentang harga yang sejenis serta mengusung konsep *Healthy Home* yang memiliki siklus udara yang baik serta pencahayaan dari sisi depan dan belakang rumah.

Foto Site Plan & Model Rumah:



Sumber: Perseroan

6. Cluster Bunaken (Blok B)

Cluster Bunaken adalah tipe rumah menengah yang di pasarkan oleh Perseroan dengan spesifikasi 1 (satu) lantai dan luas tanah sebesar 87,5 m² dengan luas bangunan 42 m². Perseroan menargetkan segmen menengah untuk Cluster Bunaken ini. Total luas area untuk pengembangan cluster ini adalah 10.675 m² dimana seluas 3.528 m² dikembangkan menjadi 84 (delapan puluh empat) unit rumah. Cluster Bunaken telah habis terjual pada tahun 2022.

Keunggulan Cluster Bunaken:

Cluster Bunaken yang ditawarkan oleh Perseroan mengusung konsep rumah *smart & green living* namun dengan harga relatif terjangkau jika dibandingkan dengan pesaing sejenis.



Foto Site Plan & Model Rumah:



Sumber: Perseroan

7. Cluster Rosewood (Blok C)

Cluster Rosewood adalah tipe rumah menengah sampai dengan mewah yang di pasarkan oleh Perseroan dengan 4 (empat) tipe yaitu:

- 1) Tipe spesifikasi 1 (satu) lantai, luas tanah sebesar 87,5 m² serta luas bangunan 51 m².
- 2) Tipe spesifikasi 1 (satu) lantai dengan *Mezzanine*, luas tanah sebesar 100 m² serta luas bangunan 66 m².
- 3) Tipe spesifikasi 1 (satu) lantai, luas tanah sebesar 87,5 m² serta luas bangunan 77 m².
- 4) Tipe spesifikasi 2 (satu) lantai, luas tanah sebesar 125 m² serta luas bangunan 81 m².

Perseroan menargetkan segmen menengah keatas untuk Cluster Rosewood ini. Total luas area untuk pengembangan cluster ini adalah 15.302 m² dimana seluas 8.012 m² dikembangkan menjadi 89 (delapan puluh sembilan) unit rumah.

Keunggulan Cluster Rosewood:

Cluster Rosewood menawarkan konsep rumah model modern tropical dengan pilihan lebar rumah yang bervariasi mulai dari lebar 7 sampai dengan 10 meter serta pilihan lantai mulai dari 1 lantai, 1 lantai dengan *mezzanine*, serta 2 lantai.

Foto Site Plan & Model Rumah:



Sumber: Perseroan

Proyek yang akan dikembangkan oleh Perseroan kedepannya yaitu Cluster Valley memiliki luas 15.250 m² yang juga berlokasi di Perumahan Sawangan Permai, Desa Sawangan, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara namun berada pada posisi paling depan dengan topografi yang paling tinggi. Berikut adalah penjelasan mengenai rencana pengembangan Perseroan di kawasan tersebut.



4. Cluster Valley (Blok D)

Cluster Valley adalah tipe rumah menengah sampai dengan mewah yang akan dipasarkan oleh Perseroan dengan spesifikasi 2 (dua) lantai dan luas tanah sebesar 125 m² dengan luas bangunan 81 m². Perseroan menargetkan segmen menengah keatas untuk Cluster Valley ini. Total luas area untuk pengembangan cluster ini adalah 15.250 m² dimana seluas 9.882 m² dikembangkan menjadi 95 (sembilan puluh lima) unit rumah.

Keunggulan Cluster Valley:

Cluster Valley berada pada lokasi terdepan dari site map Perumahan Sawangan Permai yang memiliki topografi paling tinggi yang dibangun dengan konsep *panoramic view* sehingga memberikan suasana perbukitan, nuansa asri dan hijau serta akses yang lebih dekat dengan jalan utama.

Foto Site Plan & Model Rumah:



Sumber: Perseroan

Foto Masterplan:



Sumber: Perseroan



Fasilitas:



Sumber: Perseroan

D. Pemasaran

Perseroan melakukan aktivitas pemasaran baik *above the line* maupun *below the line*. Adapun aktivitas pemasaran *above the line* mencakup publikasi media, iklan di social media dan radio, pemasangan *billboard*, spanduk dan umbul-umbul pada lokasi-lokasi yang memiliki *traffic* tinggi. Sedangkan aktivitas pemasaran *below the line* yang dilakukan mencakup mengadakan serta berpartisipasi pada pameran properti dan *real estate* baik di mall maupun *expo*, *gathering*, *open table* dan acara *launching*.



E. Penjualan

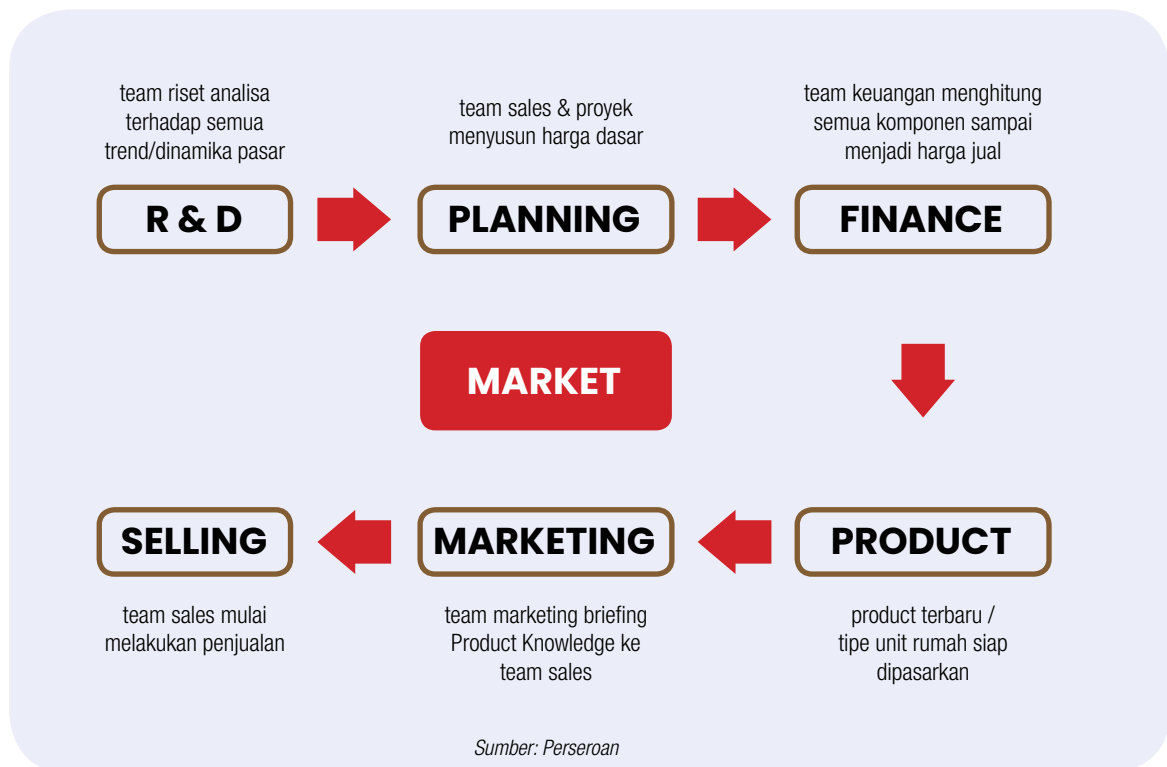
Berikut adalah keterangan mengenai penjualan dari seluruh cluster dengan tipe rumah Perseroan pada tahun 2021 dan 2022:

| Keterangan | 2022 | | 2021 | |
|-------------------|------|---------------|------|----------------|
| | Unit | Total (Rp) | Unit | Total (Rp) |
| Boulevard: | | | | |
| Tipe 76 | 16 | 9.163.478.715 | | |
| Bunaken: | | | | |
| Tipe 42 | 28 | 8.303.871.342 | 56 | 11.850.303.132 |
| Rosewood: | | | | |
| Tipe 51/87,5 | 13 | 5.214.820.330 | | |
| Tipe 66/100 | 3 | 1.577.530.910 | | |
| Tipe 81/125 | 14 | 9.604.328.529 | | |
| Tipe 77/87,5 | 0 | 0 | | |

F. Model Bisnis Perseroan

Dalam mengembangkan proyek perumahan yang dimilikinya, Perseroan menerapkan model bisnis sebagai berikut:

1. Divisi *Research & Development* menganalisa terhadap semua trend dan dinamika pasar properti.
2. Divisi *Sales* dan Proyek mulai untuk merencanakan dan menyusun harga dasar.
3. Divisi Keuangan menghitung semua komponen sampai menjadi harga jual.
4. Divisi Produk mulai siap untuk memasarkan cluster terbaru dengan tipe-tipe unit rumah.
5. Divisi *Marketing* memberikan briefing mengenai *product knowledge* kepada tim *sales*.
6. Tim *Sales* mulai melakukan penjualan.





G. Keunggulan Kompetitif

Perseroan sebagai sebuah badan usaha memiliki beberapa keunggulan kompetitif untuk keberlangsungan usahanya. Keunggulan kompetitif yang dimiliki Perseroan di antaranya sebagai berikut:

1. Lokasi yang Strategis dan Berbatasan Langsung dengan Ibukota Sulawesi Utara

Perseroan memiliki perumahan yang berlokasi di Minahasa yang berbatasan langsung dengan Manado – Ibukota Sulawesi Utara. Disebut sebagai Lokasi Emas dimana berada di antara Kota Manado, dan lokasi berada tidak jauh dari Ringroad Paal 4 (yang merupakan jalan arteri utama, berada 2 km dari lokasi dengan jarak tempuh 3 menit) serta tidak berada jauh dari Bandara Sam Ratulangi. Lokasi ini juga tidak berada jauh dengan fasilitas umum seperti rumah sakit, mall dan pusat perbelanjaan, pasar modern dan sekolah maupun universitas.

2. Pemasaran dan Penjualan

Memiliki keunggulan di bidang pemasaran dan penjualan. Proyek-proyek yang dikembangkan oleh Perseroan telah melalui tahap riset dan pengembangan sehingga dapat diserap masyarakat dengan baik terbukti dengan telah habis terjualnya fase 1 proyek properti Perseroan sepanjang tahun 2022.

3. Harga yang Kompetitif

Memiliki produk dengan harga yang kompetitif, namun tetap memberikan spesifikasi teknis serta kualitas bangunan yang setara dengan kompetitor yang dilengkapi dengan fasilitas seperti *club house*, kolam renang, *function hall*, BBQ Pit yang dimiliki oleh kompetitor sejenis dengan target pasar kalangan menengah keatas.

4. Manajemen yang Berpengalaman

Perseroan dikelola oleh jajaran manajemen yang solid dan memiliki *track record* pengalaman di bidang properti dan *real estate* yang baik. Manajemen dan pemegang saham Perseroan juga memiliki pengalaman yang baik di pasar modal dengan adanya Perusahaan dalam kelompok usaha Perseroan yang bergerak pada bidang perhotelan dan pariwisata yang telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

H. Strategi Usaha

Berikut ini adalah strategi usaha Perseroan:

1. Mempertahankan Kualitas dan Spesifikasi yang baik atas Properti yang Dimiliki

Perseroan terus berupaya untuk memenuhi standar kualitas dan spesifikasi yang diinginkan oleh pelanggan. Perseroan berkeyakinan akan menjadi pilihan yang tepat untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang diterima oleh pangsa pasar properti di Manado.

2. Melakukan Pengembangan pada Lokasi yang Strategis

Perseroan berencana untuk memperbesar bisnis dengan mengakuisisi lahan di daerah yang potensial. Perseroan selalu berupaya untuk memenuhi beberapa kriteria antara lain tersedianya sarana dan prasarana, kemudahan akses. Perseroan berkeyakinan bahwa lokasi merupakan salah satu faktor utama yang dipertimbangkan oleh calon pelanggan. Lokasi yang strategis juga diyakini dapat menjadi nilai jual bagi Perseroan sehingga Perseroan dapat menawarkan sewa Properti dengan masa sewa yang panjang agar stabilitas pendapatan Perseroan menjadi lebih terjaga.

3. Melakukan Perencanaan Keuangan yang Matang

Manajemen Perseroan secara terus menerus mengadakan pemantauan terhadap kondisi perekonomian secara makro yang berpengaruh terhadap kinerja Perseroan. Perseroan dalam mengembangkan usaha dan strateginya berupaya mendukung kebutuhan arus kasnya dengan cara pendanaan internal maupun eksternal jika diperlukan. Perseroan juga menerapkan perencanaan keuangan yang matang dan prudent baik dari segi pengelolaan penerimaan pendapatan dan pengeluaran untuk mengoptimalkan penggunaan dana guna mendukung operasi dan pengembangan usaha Perseroan.

4. Memelihara Hubungan dengan Stakeholder

Perseroan berkeyakinan bahwa hubungan yang baik dengan stakeholder antara lain namun tidak terbatas dengan masyarakat sekitar maupun pemerintahan daerah. Hal tersebut dilakukan dengan melakukan berbagai kegiatan *Corporate Social Responsibility* sebagai bentuk kepedulian sosial Perseroan terhadap masyarakat sekitar seperti pembangunan Puskesmas pada lokasi yang berdekatan dengan kantor pemasaran Perseroan, serta selalu memenuhi perizinan dan persyaratan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dalam mengembangkan proyek properti dan *Real Estate* Perseroan.



I. Persaingan Usaha

Dari sudut pandang persaingan usaha di industri properti, Perseroan memiliki pesaing-pesaing yang dapat diklasifikasikan berdasarkan kedekatan lokasi dengan perumahan Perseroan serta segmentasi maupun target konsumen yang disasar, yaitu yang bergerak di bidang Properti khususnya rumah tapak (*landed house*) di Manado dan belum mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia (BEI). Beberapa pesaing Perseroan adalah sebagai berikut:

1. Green Hill Residences – PT Bukit Hijau Asri dengan radius $\pm 4,1$ Km dari perumahan Perseroan yang menawarkan segmen perumahan mewah.
2. The City Manado Tohiland – PT Bumi Mapan Abadi dengan radius $\pm 4,3$ Km dari perumahan Perseroan yang menawarkan segmen perumahan mewah.
3. Grand Meridian – PT Jaya Perkasa Propertindo dengan radius $\pm 7,6$ Km dari perumahan Perseroan yang menawarkan segmen perumahan menengah dan mewah.
4. Distric M - PT Cita Landasan Jaya dengan radius $\pm 11,3$ Km dari perumahan Perseroan yang menawarkan segmen perumahan menengah.

J. Prospek Usaha

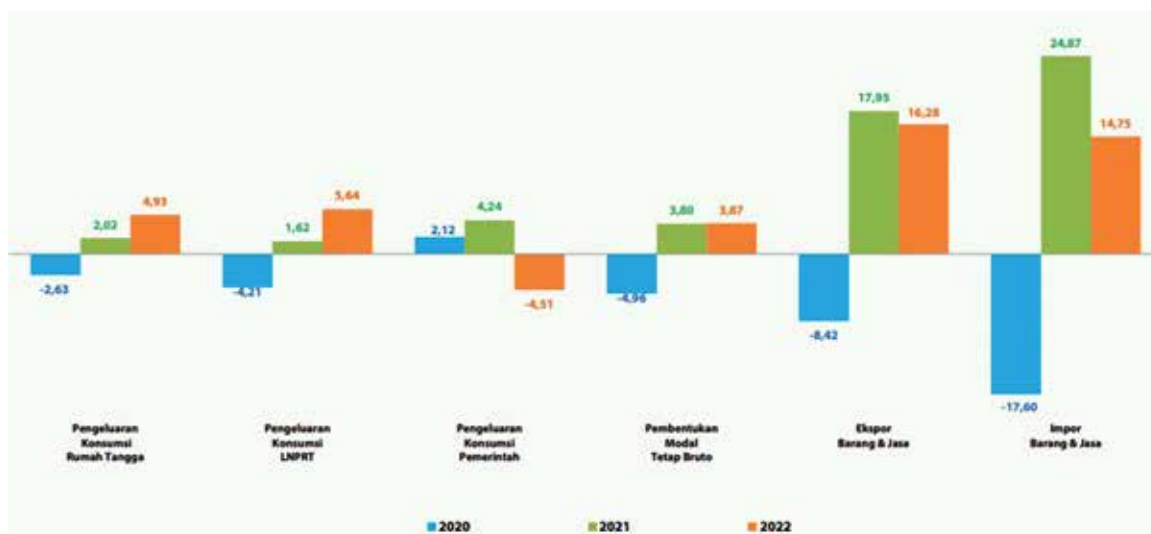
Umum

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (bps.go.id), Ekonomi Indonesia tahun 2022 tumbuh sebesar 5,31%, lebih tinggi dibanding capaian tahun 2021 yang mengalami pertumbuhan sebesar 3,70%. Sedangkan secara triwulanan, ekonomi Indonesia triwulan IV-2022 terhadap triwulan sebelumnya mengalami pertumbuhan sebesar 0,36% (q-to-q). Berdasarkan pada Gambar 3. terjadi peningkatan pada Komponen Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga (PK-RT) sebesar 4,93%. Perekonomian Indonesia secara garis besar masih didominasi oleh Komponen PK-RT yang mencakup lebih dari separuh PDB Indonesia yaitu sebesar 51,87%. Kenaikan ini sejalan dengan kebijakan Pemerintah terkait dengan Pemulihan Ekonomi Nasional (PEN) usai pandemi Covid-19, sehingga mobilitas masyarakat kembali normal dan mendorong kenaikan tingkat konsumsi.

Ekonomi Sulawesi Utara (Sulut) tahun 2022 tumbuh sebesar 5,42%, lebih tinggi dibanding capaian tahun 2021 yang tumbuh sebesar 4,16% (*c-to-c*). Sedangkan secara triwulanan, ekonomi Sulut triwulan IV-2022 terhadap triwulan sebelumnya mengalami pertumbuhan sebesar 6,47%. Pertumbuhan Ekonomi tertinggi terjadi pada komponen PK-RT yaitu sebesar 7,66% yang disebabkan oleh daya beli masyarakat yang semakin membaik sejalan dengan aktivitas masyarakat yang sudah kembali normal.



Gambar 1. Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan IV-2022 (Badan Pusat Statistik)
Gambar 2. Pertumbuhan Ekonomi Sulawesi Utara Triwulan IV-2022 (Badan Pusat Statistik)



Gambar 3. Pertumbuhan PDB Beberapa Komponen Pengeluaran (c-to-c, %) (Badan Pusat Statistik)

Industri Properti di Indonesia

Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan bahwa harga properti residensial di pasar primer secara tahunan terus meningkat hingga triwulan IV 2022. Hal tersebut tecermin dari peningkatan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan IV 2022 sebesar 2,00% (y-o-y), lebih tinggi dibandingkan dengan 1,94% (y-o-y) pada triwulan sebelumnya.

Berdasarkan data dari Kementerian PUPR tahun 2022, saat ini penyediaan perumahan masih dihadapkan pada tantangan yang besar untuk menyelesaikan 12,71 juta *backlog* rumah tangga, dan terus bertambah sekitar 600.000 - 800.000 rumah tangga baru setiap tahunnya. Peningkatan angka *backlog* perumahan ini menjadi salah satu peluang bagi Perusahaan Properti di Indonesia untuk dapat memenuhi permintaan masyarakat terhadap properti rumah tinggal, dimana tujuan ini sejalan dengan target Pemerintah untuk menurunkan angka *backlog*.

Selain itu, pelonggaran protokol kesehatan juga membantu pemerintah dalam memulihkan ekonomi nasional pasca dampak Covid-19. Dengan peran aktif maupun sinergi antara para developer *real estate*, swasta, perbankan, *stakeholder* dan masyarakat akan mendorong *supply* dan *demand* sektor perumahan, dimana sektor ini menjadi salah satu penunjang dalam menopang Pemulihan Ekonomi Nasional (PEN) dan memiliki efek besar untuk menggerakkan sektor-sektor lainnya sehingga mempengaruhi produktivitas masyarakat pasca dampak pandemi Covid-19.



Gambar 4. Grafik Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) (Survei Harga Properti Residensial (SHPR), Bank Indonesia)



Tren kenaikan IHPR Primer hingga triwulan IV 2022 relatif sejalan dengan laju inflasi bahan bangunan yang juga meningkat. Inflasi tahunan Indeks Harga Konsumen (IHK) untuk subkelompok pemeliharaan, perbaikan, dan keamanan tempat tinggal/perumahan yang masih stabil sejak September 2022 sebesar 3,46% (*y-o-y*).



Gambar 5. Grafik Perkembangan IHPR dan IHK Sub Kel. Pemeliharaan, Perbaikan, dan Keamanan Tempat Tinggal/Perumahan (Survei Harga Properti Residensial (SHPR), Bank Indonesia)

Penjualan properti residensial di pasar primer pada triwulan IV 2022 secara tahunan tumbuh melambat. Hal ini tecermin dari penjualan properti residensial yang tumbuh sebesar 4,54% (*y-o-y*), lebih rendah dibanding triwulan III 2022 yang sebesar 13,58% (*y-o-y*). Perkembangan penjualan pada triwulan IV 2022 yang melambat terutama disebabkan oleh penurunan penjualan tipe rumah menengah yang berkontraksi sebesar -18,88% (*y-o-y*). Lebih lanjut, penjualan rumah kecil dan besar tercatat tumbuh melambat sebesar 14,44% (*y-o-y*) dan 17,28% (*y-o-y*), lebih rendah dari 30,77% (*y-o-y*) dan 19,73% (*y-o-y*) pada triwulan sebelumnya.

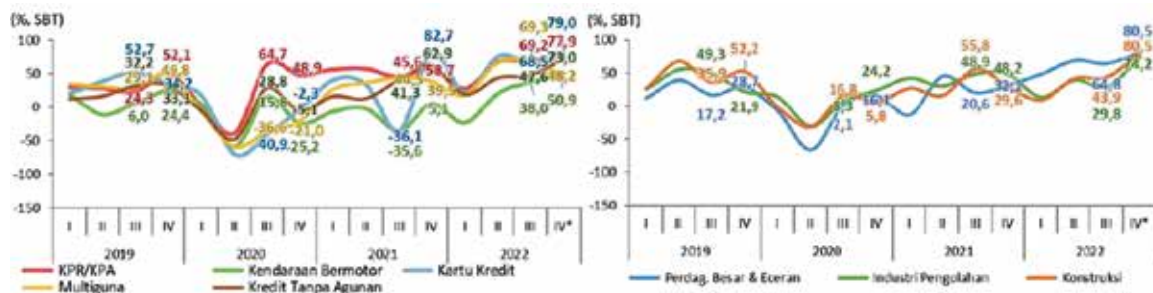


Gambar 6. Grafik Pertumbuhan Kredit Baru Triwulan IV-2022 (Survei Perbankan, Bank Indonesia)

Survei Perbankan Bank Indonesia mengindikasikan secara triwulanan (*q-to-q*) penyaluran kredit baru tumbuh positif pada triwulan IV 2022, meski tidak setinggi pertumbuhan pada periode sebelumnya. Hal ini terindikasi dari nilai Saldo Bersih Tertimbang (SBT) permintaan kredit baru triwulan IV 2022 sebesar 86,3%, sedikit lebih rendah dibandingkan 88,1% pada triwulan sebelumnya.

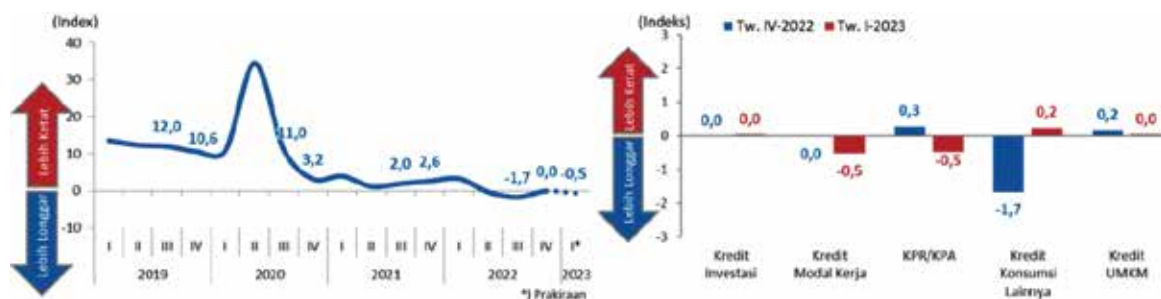
Pada triwulan I 2023, secara triwulanan (*q-to-q*), penyaluran kredit baru diprakirakan tumbuh meningkat dibandingkan triwulan sebelumnya. Hal ini terindikasi dari SBT prakiraan permintaan kredit baru triwulan I 2023 sebesar 88,3%, lebih tinggi dibandingkan 86,3% pada triwulan sebelumnya. Prioritas utama responden dalam penyaluran kredit baru triwulan I 2023 adalah kredit modal kerja, diikuti oleh kredit investasi dan kredit konsumsi.

Secara sektoral, pertumbuhan penyaluran kredit baru terutama terjadi pada sektor Perdagangan Besar & Eceran dan sektor Konstruksi dengan SBT sebesar 80,5%, diikuti oleh sektor Industri Pengolahan dengan SBT sebesar 74,2% (Gambar 8).



Gambar 7. Grafik Pertumbuhan Kredit Baru per Jenis Kredit Konsumsi (Survei Perbankan, Bank Indonesia)

Gambar 8. Pertumbuhan Kredit Baru per Jenis Kredit Konsumsi (Survei Perbankan, Bank Indonesia)



Gambar 9. Grafik Indeks Lending Standard (Survei Perbankan, Bank Indonesia)

Gambar 10. Grafik Indeks Lending Standard Per Jenis Kredit (Survei Perbankan, Bank Indonesia)

Pada jenis kredit konsumsi, penyaluran kredit kepemilikan rumah/apartemen masih menjadi prioritas utama. Sejalan dengan prakiraan pertumbuhan kredit baru yang meningkat, kebijakan penyaluran kredit pada triwulan I 2023 diprakirakan sedikit lebih longgar dibandingkan periode triwulan sebelumnya. Hal ini sebagaimana terindikasi dari Indeks *Lending Standard* (ILS) triwulan I 2023 bernilai negatif sebesar -0,5%, sedikit lebih rendah dibandingkan 0,0% pada triwulan sebelumnya (Gambar 8), dimana standar penyaluran kredit yang lebih longgar dibandingkan triwulan sebelumnya diprakirakan terjadi terutama pada jenis kredit modal kerja dan KPR. Kebijakan penyaluran kredit diprakirakan lebih longgar, antara lain pada aspek jangka waktu dan biaya persetujuan kredit. Hal ini tentu memiliki efek positif pada permintaan akan properti perumahan secara keseluruhan.

K. Kecenderungan Yang Signifikan Dalam Produksi, Penjualan, Persediaan, Beban Dan Harga Penjualan Yang Mempengaruhi Kegiatan Usaha Dan Prospek Keuangan Perseroan

Tidak terdapat kecenderungan yang signifikan dalam produksi, penjualan, persediaan, beban dan harga penjualan sejak tahun Buku terakhir yang mempengaruhi kegiatan usaha dan Prospek Keuangan Perseroan.

L. Kecenderungan, Ketidakpastian, Permintaan, Komitmen, Atau Peristiwa Yang Dapat Mempengaruhi Secara Signifikan Profitabilitas, Likuiditas, Dan Sumber Modal

Tidak terdapat kecenderungan ketidakpastian, permintaan dan komitmen atau peristiwa yang dapat diketahui yang dapat mempengaruhi secara signifikan Penjualan Bersih atau Pendapatan Usaha, pendapatan dari operasi berjalan, profitabilitas, likuiditas atau sumber modal, atau peristiwa yang akan menyebabkan informasi keuangan yang dilaporkan tidak dapat dijadikan indikasi atau hasil operasi atau kondisi keuangan masa datang yang mempengaruhi kegiatan usaha dan prospek keuangan perseroan.



VII. KEBIJAKAN DIVIDEN

Berdasarkan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, pembagian dividen dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPS) atau Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB). Sebelum berakhirnya tahun keuangan, dividen interim dapat dibagikan sepanjang hal itu diperbolehkan oleh Anggaran Dasar Perseroan dan pembagian dividen interim tidak menyebabkan aset bersih Perseroan menjadi kurang dari modal ditempatkan dan disetor penuh dan cadangan wajib Perseroan. Pembagian dividen interim tersebut ditetapkan oleh Direksi setelah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris. Jika setelah berakhirnya tahun keuangan dimana terjadi pembagian dividen interim Perseroan mengalami kerugian, maka dividen interim yang telah dibagikan tersebut harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Perseroan. Dewan Komisaris serta Direksi akan bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk pengembalian dimaksud jika dividen interim tidak dikembalikan oleh pemegang saham.

Setelah dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana Saham, mulai tahun 2025 berdasarkan laba bersih tahun 2024, Perseroan berniat untuk melakukan pembayaran dividen kas (Rupiah) sebanyak 20% (dua puluh persen) dari laba bersih untuk masa yang akan datang. Pembagian *dividen* tersebut harus tunduk dan memenuhi ketentuan dalam pasal 71 ayat (2) dan (3) UUPT yakni Dividen hanya boleh dibagikan apabila Perseroan mempunyai saldo laba yang positif.

Dengan tetap memperhatikan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, Direksi Perseroan dapat, dari waktu ke waktu, mengubah kebijakan pembagian dividen Perseroan. Dalam kebijakannya, Direksi Perseroan dapat mengurangi jumlah dividen yang akan dibayarkan atau tidak melakukan pembayaran dividen sama sekali.

Pembayaran dividen di masa yang akan datang akan bergantung pada berbagai faktor, antara lain pada:

- laba ditahan, kinerja operasional dan keuangan, kondisi keuangan, kondisi likuiditas, prospek bisnis di masa yang akan datang, kebutuhan kas, peluang bisnis; dan
- kepatuhan terhadap hukum dan peraturan yang berlaku.

Tidak ada jaminan bahwa Perseroan akan mampu membayar dividen atau akan membayar dividen atau keduanya di masa yang akan datang.

Dividen akan dibayarkan dalam Rupiah. Pemegang saham pada *recording date* akan memperoleh hak atas dividen dalam jumlah penuh dan dikenakan pajak penghasilan yang berlaku dalam ketentuan perpajakan di Indonesia. Dividen yang diterima oleh pemegang saham dari luar Indonesia akan dikenakan pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan perpajakan di Indonesia.

Para pemegang saham baru yang berasal Penawaran Umum ini akan memperoleh hak-hak yang sama dan sederajat dengan pemegang saham lama Perseroan, termasuk hak untuk menerima dividen.

Tidak terdapat *negative covenant* dalam kebijakan pembayaran dividen Perseroan.



VIII. PENJAMINAN EMISI EFEK

1. Keterangan Tentang Penjaminan Emisi Efek

Sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang dinyatakan dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan, sebagaimana termaktub dalam Akta No. 04 tanggal 7 Maret 2023 sebagaimana diubah dengan Addendum-I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 2 tanggal 6 April 2023, (ii) Addendum-II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 21 tanggal 10 Juni 2023, (iii) Addendum-III Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 38 tanggal 20 Juni 2023 dan (iv) Addendum-IV Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 23 tanggal 24 Juli 2023, yang seluruhnya dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang namanya tercantum di bawah ini menyetujui untuk menawarkan dan menjual saham baru yang dikeluarkan dari portepel kepada masyarakat sebesar bagian penjaminannya dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini yaitu sebanyak 240.740.800 (dua ratus empat puluh juta tujuh ratus empat puluh ribu delapan ratus) saham atau 23,13% (dua puluh tiga koma tiga belas persen) saham biasa atas nama baru (saham baru) sehingga mengikatkan diri untuk membeli sisa saham yang tidak habis terjual dengan Harga Penawaran pada tanggal penutupan Masa Penawaran.

Selanjutnya Penjamin Pelaksana Emisi Efek telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya sesuai dengan Peraturan nomor IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK nomor Kep-691/BL/2011, tanggal 30-12-2011 (tiga puluh Desember dua ribu sebelas) tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum berikut segenap perubahan dan/atau penambahannya. Penjamin Emisi Efek menyatakan menjamin secara kesanggupan penuh (*full commitment*) terhadap Penawaran Umum ini.

Adapun susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase dari anggota sindikasi penjaminan emisi dalam Penawaran Umum Perseroan adalah sebagai berikut:

| No. | Penjamin Emisi | Porsi Penjaminan | | |
|--------------------------------|----------------------------|------------------|----------------|------------|
| | | Jumlah Saham | Rp | Persentase |
| Penjamin Pelaksana Emisi Efek: | | | | |
| 1 | PT Lotus Andalan Sekuritas | 240.740.800 | 26.000.006.400 | 100,00 |
| Jumlah | | 240.740.800 | 26.000.006.400 | 100,00 |

Berdasarkan UUP2SK, yang dimaksud dengan pihak afiliasi adalah sebagai berikut:

- hubungan keluarga karena perkawinan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;
- hubungan keluarga karena keturunan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;
- hubungan antara pihak dengan karyawan, direktur atau komisaris dari pihak tersebut;
- hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan dimana terdapat satu atau lebih anggota direksi, pengurus, dewan komisaris, atau pengawas yang sama;
- hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apa pun, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan atau pihak tersebut dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan atau pihak dimaksud;
- hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun, dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan oleh pihak yang sama atau;
- hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek, serta Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dengan tegas menyatakan tidak terafiliasi dengan Perseroan baik langsung maupun tidak langsung sebagaimana didefinisikan sebagai "Afiliasi" dalam UUP2SK.

2. Penentuan Harga Penawaran Pada Pasar Perdana

Harga Penawaran untuk saham ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi antara Pemegang Saham, Perseroan, dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan mempertimbangkan hasil penawaran awal (*book building*) yang dilaksanakan pada tanggal 12 Juli 2023 sampai dengan 20 Juli 2023 dengan Kisaran Harga Penawaran Rp100,- (seratus Rupiah) sampai dengan Rp108,- (seratus delapan Rupiah).

Dengan mempertimbangkan hasil *book building* yang telah dilakukan oleh Penjamin Emisi Efek dengan melakukan penjajakan kepada para investor, hasil kesepakatan Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Harga Penawaran sebesar Rp108,- (seratus delapan Rupiah) per saham, dan dengan mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

- Kondisi pasar pada saat *book building* dilakukan;
- Kinerja keuangan Perseroan;
- Data dan informasi mengenai Perseroan, meliputi kinerja, sejarah singkat, prospek usaha dan keterangan mengenai industri yang sejenis di Indonesia;
- Penilaian terhadap manajemen Perseroan, operasi, kinerja, baik di masa lampau maupun pada saat ini, serta prospek Penjualan dimasa mendatang;
- Status perkembangan terakhir dari Perseroan;
- Permintaan investor, dan
- Permintaan dari calon investor yang berkualitas.



Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi menetapkan harga yang masih berada di Rentang harga penawaran yaitu Rp108, dimana berdasarkan kurva permintaan, di titik harga tersebut merupakan jumlah minat terbanyak sesuai dengan laporan dari sistem e-ipo.

Adapun jumlah efek yang ditawarkan berada diluar kurva permintaan, dimana pada periode bookbuilding total pesanan berada pada jumlah 182.134.300 saham dari target 240.740.800 saham. Dengan target dana IPO berkisar antara Rp24.074.080.000 – Rp26.000.006.400, maka dengan target dana IPO terendah di Rp24.074.080.000 dengan harga penawaran yang mengikuti harga dari kurva Permintaan (Rp108) akan diperoleh jumlah saham sebesar 222.908.148 saham atau sekitar (21,79% dari modal ditempatkan disetor setelah penawaran umum) atau lebih rendah dari target sebanyak-banyaknya 240.740.800 saham (23,13% dari modal ditempatkan disetor setelah penawaran umum).

Perseroan menetapkan jumlah saham sebesar 240.740.800 saham dengan mempertimbangkan faktor sebagai berikut:

- Faktor likuiditas, dimana dengan jumlah saham yang lebih banyak akan lebih memberikan likuiditas di pasar sekunder
- Faktor permintaan investor, dimana berdasarkan pengalaman Penjamin Pelaksana Emisi, pada periode penawaran umum, jumlah permintaan Investor jauh lebih banyak dan meningkat dibandingkan pemesanan pada periode penawaran awal
- Faktor Proyeksi dan kinerja emiten, dimana dengan jumlah dana yang dihimpun dari Penawaran Umum yang lebih besar akan lebih mendukung pencapaian proyeksi keuangan dan perkembangan bisnis Perseroan.

Tidak dapat dijamin atau dipastikan, bahwa setelah Penawaran Umum ini, harga Saham Perseroan akan terus berada di atas Harga Penawaran atau perdagangan Saham Perseroan akan terus berkembang secara aktif di Bursa dimana Saham tersebut dicatatkan.



IX. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang berperan dalam Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut:

Kantor Akuntan Publik : KAP Dra. Suhartati dan Rekan

Nama Akuntan : Dulgani, S.E., M.Ak., CPA, CA, CPI
No. STTD : STTD.AP-594/PM.2/2018
Tanggal STTD : 7 September 2018
Asosiasi profesi : IAPI No. AP. 0165

No dan tanggal surat penunjukan : Berdasarkan surat perikatan Audit Laporan Keuangan dari KAP Dra Suhartati dan Rekan No. 2022070195113 B 262165 tertanggal 1 Juli 2022.

Tugas pokok akuntan publik adalah melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan oleh IAPI. Standar tersebut mengharuskan akuntan publik untuk merencanakan dan melaksanakan audit agar memperoleh keyakinan memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji material. Suatu audit meliputi pemeriksaan, atas dasar pengujian, bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Audit juga meliputi penilaian atas prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen, serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Konsultan Hukum : Wardhana Kristanto Lawyers

Nama Partner : Firma Firdaus, S.H
No. STTD : STTD.KH-253/PM.223/2018 tanggal 18 Desember 2018
No. Anggota HKHPM : 201828
Pedoman Kerja : Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal ("HKHPM") No. No.KEP.03/HKHPM/XI/2021 tanggal 10 November 2021 tentang Perubahan Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal ("HKHPM") No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018 Tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal.

No dan tanggal surat penunjukan : Berdasarkan Surat Penawaran Jasa Hukum sehubungan dengan Rencana Penawaran Umum Perdana Saham dari Wardhana Kristanto Lawyers dengan No. 243/WKL/FF/VI/2022 tertanggal 24 Juni 2022

Tugas utama dari Konsultan Hukum dalam rangka Penawaran Umum ini adalah melakukan pemeriksaan dari segi hukum secara independen, sesuai dengan norma atau Standar Profesi dan kode etik konsultan hukum dan memberikan laporan pemeriksaan dari segi hukum atas fakta yang ada mengenai Perseroan yang disampaikan oleh Perseroan kepada Konsultan Hukum. Hasil pemeriksaan Konsultan Hukum tersebut telah dimuat dalam Laporan Uji Tuntas dari Segi Hukum yang merupakan penjelasan atas Perseroan dan menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri.

Notaris : Rudy Siswanto, S.H

No. STTD : STTD.N-131/PM.2/2018
No. Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia (INI) No. 1512219681031
Pedoman Kerja : Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia

No dan tanggal surat penunjukan : Berdasarkan Proposal Fee Notaris sehubungan IPO No. 19/NOT/RS/VII/2022 tertanggal 5 Juli 2022

Ruang lingkup tugas Notaris selaku profesi penunjang dalam Penawaran Umum antara lain adalah menyiapkan dan membuatkan akta-akta sehubungan dengan Penawaran Umum, antara lain perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseroan, Perjanjian Penjaminan Emisi dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Efek.



Biro Administrasi Efek : PT Bima Registra

Nama Partner : Rizky Yudithia
No. STTD : KEP-36/D.04/2014 tanggal 8 Agustus 2014
Asosiasi : Anggota Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia (ABI)
Pedoman Kerja : Peraturan Pasar Modal dan Bapepam dan LK
No dan tanggal surat penunjukan : Berdasarkan surat Penawaran No. 616/BIMA/BID/II/2023 tertanggal 3 Februari 2023.

Tugas dan tanggung jawab Biro Administrasi Efek (BAE) dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah melakukan koordinasi dengan Penjamin Pelaksana Emisi dan Manajer Penjatahan terkait data-data pemesanan saham, laporan-laporan dalam Penawaran Umum Perdana Saham sesuai ketentuan yang berlaku. Melakukan koordinasi dengan Manajer Penjatahan dan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia terkait saham-saham hasil penjatahan yang akan didistribusikan ke Sub Rekening Efek Pemesan, melaksanakan pendistribusian saham hasil penjatahan dan menyusun Daftar Pemegang Saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham. BAE juga bertanggung jawab menerbitkan Surat Kolektif Saham (SKS), apabila diperlukan.

Para Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka Penawaran Umum ini menyatakan tidak mempunyai hubungan Afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam UUP2SK.



X. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

1. Pemesanan Pembelian Saham

Penawaran Umum menggunakan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 41/2020. Pemodal dapat menyampaikan pesanan pada masa Penawaran Umum Perdana Saham. Partisipan Admin dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah PT Lotus Andalan Sekuritas.

Penyampaian pesanan atas saham yang ditawarkan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik wajib disampaikan dengan:

- a. Secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik (pada website www.e-ipo.co.id);

Pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf a wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimana pemodal terdaftar sebagai nasabah. Pesanan disampaikan dengan mengisi formulir elektronik yang tersedia pada sistem Penawaran Umum Elektronik.

- b. Melalui Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya;

Pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf b wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimaksud untuk selanjutnya diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik oleh Partisipan Sistem. Pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Sistem.

Untuk Pemesan yang merupakan nasabah Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dalam hal ini PT Lotus Andalan Sekuritas, selain dapat menyampaikan pesanan melalui mekanisme sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, pesanan juga dapat disampaikan melalui email ke: ipo@lotussekuritas.com, dengan mencantumkan informasi sebagai berikut:

- 1) Identitas Pemesan (Nama sesuai KTP, No. SID, No. SRE, dan Kode Nasabah yang bersangkutan);
- 2) Jumlah pesanan dengan menegaskan satuan yang dipesan (lot/lembar); dan
- 3) Menyertakan scan copy KTP dan informasi kontak yang dapat dihubungi (email dan nomor telepon).

Penjamin Pelaksana Emisi Efek berasumsi bahwa setiap permintaan yang dikirimkan melalui email calon pemesan adalah benar dikirimkan oleh pengirim/calon pemesan dan tidak bertanggung jawab atas penyalahgunaan alamat email pemesan oleh pihak lain. Penjamin Pelaksana Emisi Efek akan meneruskan pemesanan saham pemesan ke dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik setelah menerima pesanan dari pemodal melalui email.

- c. Melalui Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya.

Pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf c wajib diverifikasi oleh Perusahaan Efek dimaksud dan selanjutnya disampaikan kepada Partisipan Sistem untuk diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik. Pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem.

Setiap pemodal hanya dapat menyampaikan 1 (satu) pesanan melalui setiap Partisipan Sistem untuk alokasi Penjatahan Terpusat pada setiap Penawaran Umum saham.

Setiap pemodal yang akan menyampaikan pemesanan untuk alokasi penjatahan pasti hanya dapat menyampaikan pemesanan melalui Perusahaan Efek yang merupakan Penjamin Emisi Efek.

Pesanan pemodal untuk alokasi penjatahan pasti yang disampaikan melalui Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Emisi Efek dan bukan Anggota Kliring harus dititipkan penyelesaian atas pesannya kepada Partisipan Sistem yang merupakan Anggota Kliring untuk diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Pemodal yang melakukan pemesanan Efek untuk Penjatahan Pasti hanya dapat melakukan pemesanan Efek untuk Penjatahan Terpusat melalui Partisipan Sistem dimana pemodal menyampaikan pemesanan Efek untuk Penjatahan Pasti

1.1 Penyampaian Pesanan atas Saham yang Ditawarkan

Pesanan pemodal atas saham yang ditawarkan disampaikan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik pada masa penawaran saham. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan pesannya selama masa penawaran saham belum berakhir melalui Partisipan Sistem.

Dalam hal Pemodal mengubah dan/atau membatalkan pesannya, Partisipan Sistem harus melakukan perubahan dan/atau pembatalan pesanan dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik. Perubahan dan/atau pembatalan pesanan dinyatakan sah setelah mendapat konfirmasi dari Sistem Penawaran Umum Elektronik.



2. Pemesan yang Berhak

Pemesan yang berhak sesuai dengan Peraturan OJK No. 41/2020, adalah Pemodal. Adapun Pemodal harus memiliki:

- a. SID;
- b. Subrekening Efek Jaminan; dan
- c. RDN.

Keharusan memiliki Subrekening Efek Jaminan tidak berlaku bagi pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti.

3. Jumlah Pemesan

Pemesanan pembelian saham harus diajukan dalam jumlah sekurang-kurangnya satu satuan perdagangan yakni 100 (seratus) saham dan selanjutnya dalam jumlah kelipatan 100 (seratus) saham.

4. Pendaftaran Efek Ke Dalam Penitipan Kolektif

Saham-Saham Yang Ditawarkan ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Tentang Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas Pada Penitipan Kolektif yang ditandatangani antara Perseroan dengan KSEI.

Dengan didaftarkanya saham tersebut di KSEI maka atas Saham-saham Yang Ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:

1. Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham dalam bentuk Surat Kolektif Saham, tetapi saham tersebut akan didistribusikan secara elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham-saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek atas nama Pemegang Rekening selambat-lambatnya pada tanggal distribusi saham.
2. Saham hasil penjatahan akan didistribusikan ke sub rekening efek pemesan pada tanggal pendistribusian saham, pemesan saham dapat melakukan pengecekan penerimaan saham tersebut di rekening efek yang didaftarkan pemesan pada saat pemesanan saham. Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian dimana pemesan membuka sub rekening efek akan menerbitkan konfirmasi tertulis kepada pemegang rekening sebagai surat konfirmasi mengenai kepemilikan Saham. Konfirmasi Tertulis merupakan surat konfirmasi yang sah atas Saham yang tercatat dalam Rekening Efek.
3. Pengalihan kepemilikan saham dilakukan dengan pemindahbukuan saham antara Rekening Efek di KSEI.
4. Pemegang saham yang tercatat dalam Rekening Efek berhak atas dividen, bonus, hak memesan efek terlebih dahulu dan memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lain yang melekat pada saham.
5. Pembayaran dividen, bonus, dan perolehan atas hak memesan efek terlebih dahulu kepada saham dilaksanakan oleh Perseroan atau BAE yang ditunjuk oleh Perseroan, melalui Rekening Efek di KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada pemilik manfaat (*beneficial owner*) yang menjadi pemegang Rekening Efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.
6. Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan setelah saham Perseroan dicatatkan, pemegang saham yang menghendaki sertifikat saham dapat melakukan penarikan saham keluar dari Penitipan Kolektif di KSEI setelah saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham didistribusikan ke dalam Rekening Efek Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang ditunjuk.
7. Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola sahamnya dengan mengisi formulir penarikan efek.
8. Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Saham selambat-lambatnya 5 (lima) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh KSEI dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham.
9. Pihak-pihak yang hendak melakukan penyelesaian transaksi bursa atas saham Perseroan wajib menunjuk Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi pemegang rekening di KSEI untuk mengadministrasikan saham tersebut.

Saham-saham yang telah ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan Surat Kolektif Sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh pada para Penjamin Emisi Efek di tempat dimana pemesanan yang bersangkutan diajukan.



5. Masa Penawaran Umum Perdana Saham

Masa Penawaran Umum akan dilakukan selama 3 (tiga) Hari Kerja, pada tanggal 1 – 3 Agustus 2023 pada jam berikut:

| Masa Penawaran Umum | Waktu Pemesanan |
|---------------------|-----------------------|
| Hari Pertama | 00:00 WIB – 23:59 WIB |
| Hari Kedua | 00:00 WIB – 23:59 WIB |
| Hari Ketiga | 00:00 WIB – 12:00 WIB |

6. Penyediaan Dana Dan Pembayaran Pemesanan Saham

Pemesanan Saham harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup. Dalam hal dana yang tersedia tidak mencukupi, pesanan hanya akan dipenuhi sesuai dengan jumlah dana yang tersedia, dengan kelipatan sesuai satuan perdagangan Bursa Efek.

Pemodal harus menyediakan dana pada Rekening Dana Nasabah (RDN) Pemodal sejumlah nilai pesanan sebelum pukul 12.00 WIB pada hari terakhir Masa Penawaran Umum yaitu pada tanggal 3 Agustus 2023. Selanjutnya pembayaran pemesanan saham dari Penjamin Pelaksana Emisi Efek kepada Perseroan akan dilakukan pada tanggal 4 Agustus 2023.

Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Subrekening Efek Jaminan atau Rekening 251 Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

Untuk Pemesan dengan mekanisme penjatahan terpusat dan penjatahan pasti bagi pemodal selain pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian, dana Pembayaran akan di debet langsung pada sub rekening efek 004 masing – masing investor pada akhir masa penawaran umum saham. Seluruh dana pembayaran pemesanan saham akan dimasukkan dalam sub rekening efek 004 masing – masing investor oleh Partisipan.

Partisipan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila pemesanan tidak memenuhi persyaratan pemesanan pembelian saham. Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Subrekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

Penyedia Sistem melakukan penarikan dana dari Subrekening Efek Jaminan dan/atau Rekening Jaminan atas setiap pemesanan sesuai hasil penjatahan, setelah terlebih dahulu dilakukan perhitungan risiko penyelesaian atas kewajiban Partisipan Sistem di pasar sekunder oleh Lembaga Kliring dan Penjaminan.

Partisipan Admin wajib menyerahkan dana hasil Penawaran Umum kepada Perseroan paling lambat 1 (satu) Hari Bursa sebelum Tanggal Pencatatan saham di Bursa Efek.

7. Penjatahan Saham

PT Lotus Andalan Sekuritas bertindak sebagai Partisipan Admin dan/atau Partisipan Sistem yang pelaksanaan penjatahannya akan dilakukan secara otomatis oleh Penyedia Sistem sesuai dengan Peraturan OJK No. 41/2020 dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek Untuk Penjatahan Terpusat, Dan Penyelesaian Pemesanan Efek Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik ("SEOJK No. 15/2020").

Tanggal Penjatahan di mana para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan menetapkan penjatahan saham untuk setiap pemesanan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah tanggal 3 Agustus 2023.

a. Penjatahan Terpusat (*Pooling Allotment*)

Penawaran Umum Perseroan termasuk dalam Penawaran Umum Golongan I karena jumlah Penawaran Umum sebanyak sebesar Rp26.000.006.400 (dua puluh enam miliar enam ribu empat ratus rupiah Rupiah). Untuk Penawaran Umum golongan I paling sedikit sebesar 15% (lima belas persen) dari jumlah Saham yang ditawarkan atau paling sedikit sebesar Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah). Adapun Alokasi pada penjatahan terpusat pada Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah minimal senilai Rp20.000.001.600 (dua puluh miliar seribu enam ratus Rupiah) atau sebesar 76,92% dari Jumlah Saham Yang Ditawarkan.



Berikut ini merupakan ketentuan terkait Penjatahan Terpusat:

- 1) Jika terdapat lebih dari 1 (satu) pesanan pada alokasi Penjatahan Terpusat dari pemodal yang sama melalui Partisipan Sistem yang berbeda, maka pesanan tersebut harus digabungkan menjadi 1 (satu) pesanan.
- 2) Dalam hal terjadi kekurangan pemesanan pada:
 - a) Penjatahan Terpusat Ritel, sisa saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat selain ritel.
 - b) Penjatahan Terpusat Selain ritel, sisa saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel.
- 3) Dalam hal terjadi:
 - a) kelebihan pesanan pada Penjatahan Terpusat tanpa memperhitungkan pesanan dari pemodal yang menyampaikan pemesanan untuk Penjatahan Terpusat namun juga melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, maka pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut tidak diperhitungkan.
 - b) kekurangan pesanan pada Penjatahan Terpusat tanpa memperhitungkan pesanan dari pemodal yang menyampaikan pemesanan untuk Penjatahan Terpusat namun juga melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, maka pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut mendapat alokasi secara proporsional.
- 4) Untuk pemodal yang memiliki pesanan melalui lebih dari 1 (satu) Partisipan Sistem, saham yang diperoleh dialokasikan secara proporsional untuk pesanan pada masing-masing Partisipan Sistem.
- 5) Dalam hal jumlah saham yang dijatahkan untuk pemodal sebagaimana dimaksud pada angka 4 lebih sedikit daripada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa saham hasil pembulatan, saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan hingga saham yang tersisa habis.
- 6) Dalam hal jumlah saham yang dipesan oleh pemodal pada alokasi Penjatahan Terpusat melebihi jumlah saham yang dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat, penjatahan saham dilakukan oleh Sistem Penawaran Umum Elektronik dengan mekanisme sebagai berikut:
 - a) pada Penjatahan Terpusat Ritel dan Penjatahan Terpusat selain ritel, untuk setiap pemodal dilakukan penjatahan saham terlebih dahulu paling banyak sampai dengan 10 (sepuluh) satuan perdagangan atau sesuai pesannya untuk pemesanan yang kurang dari 10 (sepuluh) satuan perdagangan;
 - b) dalam hal jumlah saham yang tersedia dalam satuan perdagangan lebih sedikit dibandingkan dengan jumlah pemodal sehingga tidak mencukupi untuk memenuhi penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, saham tersebut dialokasikan kepada pemodal yang melakukan pemesanan pada Penjatahan Terpusat sesuai urutan waktu pemesanan;
 - c) dalam hal masih terdapat saham yang tersisa setelah penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, sisa saham dialokasikan secara proporsional dalam satuan perdagangan berdasarkan sisa jumlah pesanan yang belum terpenuhi;
 - d) dalam hal perhitungan penjatahan secara proporsional menghasilkan angka pecahan satuan perdagangan, dilakukan pembulatan ke bawah; dan
 - e) dalam hal terdapat sisa saham hasil pembulatan penjatahan saham secara proporsional sebagaimana dimaksud dalam huruf d, sisa saham dialokasikan kepada para pemodal yang pesannya belum terpenuhi berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan masing-masing 1 (satu) satuan perdagangan hingga saham yang tersisa habis.
 - f) alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel (untuk pemesanan nilai pesanan paling banyak Rp100 juta) dan Penjatahan Terpusat selain ritel (untuk pemesanan dengan jumlah lebih dari Rp100 juta) 1:2 (satu dibanding dua).

Alokasi untuk Penjatahan Terpusat sebagaimana diatur dalam angka V SEOJK No. 15/2020 ditentukan berdasarkan golongan Penawaran Umum sebagai berikut:

| Golongan Penawaran Umum | Batasan minimal % alokasi awal saham* | Batasan Tingkat Pemesanan dan Penyesuaian Alokasi untuk Penjatahan Terpusat | | |
|--|---------------------------------------|---|--------------------|-----------------|
| | | Penyesuaian I | Penyesuaian II | Penyesuaian III |
| | | $2,5x \leq X < 10x$ | $10x \leq X < 25x$ | $\geq 25x$ |
| I. IPO \leq Rp250 miliar | Min. 15% atau Rp20 miliar | 17,5% | 20% | 25% |
| II. Rp250 miliar < IPO \leq Rp500 miliar | Min. 10% atau Rp37.5 miliar | 12,5% | 15% | 20% |
| III. Rp500 miliar < IPO \leq Rp1 triliun | Min 7,5% atau Rp 50 miliar | 10% | 12,5% | 17,5% |
| IV. IPO > Rp1 triliun | Min 2,5% atau Rp 75 miliar | 5% | 7,5% | 12,5% |

*) mana yang lebih tinggi nilainya

Mengingat jumlah porsi Penjatahan Terpusat Perseroan adalah sebesar Rp20.000.001.600 atau sebanyak 185.185.200 saham atau sebesar 76,92% dari Jumlah Saham Yang Ditawarkan, maka tidak akan terdapat penyesuaian alokasi saham dalam Penawaran Umum ini. Hal ini dikarenakan alokasi Penjatahan Terpusat Perseroan telah lebih besar dari ketentuan minimum yang diatur dalam Pasal VI angka 1 huruf a, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020, yang mengatur minimum Penyesuaian Alokasi Penjatahan Terpusat untuk Golongan I hanya sebesar 25% dari jumlah Saham Yang Ditawarkan. Penjatahan terpusat mengikuti tata cara pada Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Saham Untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik.



b. Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*)

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek menentukan besarnya persentase dan pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum, dengan tetap memenuhi ketentuan Penjatahan Terpusat sebagaimana diatur pada SEOJK No. 15/2020. Porsi penjatahan pasti (*fixed allotment*) dibatasi sampai dengan Rp6.000.004.800 (enam milyar empat ribu delapan ratus Rupiah) atau sebanyak 55.555.600 (lima puluh lima juta lima ratus lima puluh lima ribu enam ratus) saham atau 23,08% (dua puluh tiga koma nol delapan persen) dari jumlah saham yang ditawarkan. Penjamin Emisi Efek berhak menentukan dan/ atau melakukan penyesuaian pesanan pemodal yang akan mendapatkan alokasi Penjatahan Pasti.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat 1 Peraturan OJK No. 41/2020, dalam hal terjadi penyesuaian alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat dengan menggunakan sumber saham dari alokasi untuk Penjatahan Pasti, pemenuhan pesanan pada Penjatahan Pasti disesuaikan dengan jumlah saham yang tersedia.

Pemesan hanya dapat mengajukan permohonan pemesanan saham dengan Penjatahan Pasti hanya melalui Penjamin Pelaksana Emisi, penjatahan tersebut hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

Manajer Penjatahan dapat menentukan besarnya persentase dan pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti dalam Penawaran Umum. Pihak-pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti adalah pihak yang menurut pertimbangan Manajer Penjatahan merupakan investor dengan kredibilitas yang baik dan merupakan investor institusi seperti dana pensiun, reksadana, asuransi, dan korporasi lainnya serta investor individu dengan pertimbangan investasi jangka panjang.

Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada pemesan sebagaimana berikut:

- a) direktur, komisaris, pegawai, atau pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu perusahaan efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau agen penjualan efek sehubungan dengan Penawaran Umum;
- b) direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Perseroan; atau
- c) afiliasi dari pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a) dan huruf b), yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

8. Perubahan Jadwal, Penundaan Masa Penawaran Umum Perdana Saham Atau Pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham

- a. Berdasarkan hal-hal yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Peraturan No. IX.A.2, Perseroan dapat menunda Masa Penawaran Umum Perdana Saham untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak Pernyataan Pendaftaran memperoleh Pernyataan Efektif atau membatalkan Penawaran Umum Perdana Saham, dengan ketentuan:

1. Terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi:
 - a) Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut – turut;
 - b) Banjir, gempa bumi, gunung meletus, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
 - c) Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK.
2. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a) mengumumkan penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
 - b) menyampaikan informasi penundaan masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a);
 - c) menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
 - d) Perseroan yang menunda masa Penawaran Umum atau membatalkan Penawaran Umum yang sedang dilakukan, dalam hal pemesanan saham telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan saham kepada pemesan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.

Setiap pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan sehingga terjadi keterlambatan dalam pengembalian uang pemesanan tersebut atau mengakibatkan pihak lain menjadi terlambat dalam melakukan kewajibannya untuk mengembalikan uang pemesanan sehingga menjadi lebih dari 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan Penawaran Umum, pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan wajib membayar denda kepada para pemesan yang bersangkutan sebesar 1% per tahun, yang dihitung secara pro-rata setiap hari keterlambatan. Pembayaran kompensasi kerugian akan ditransfer bersamaan dengan pengembalian uang pemesanan pada tanggal pembayaran keterlambatan.



b. Perseroan yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:

- 1) dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
- 2) dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
- 3) wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
- 4) wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir 3) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

Jadwal Penawaran Umum Perdana Saham dapat disesuaikan dalam hal terdapat kegagalan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana informasi dari penyedia sistem.

9. Pengembalian Uang Pemesanan

Pemesanan Pembelian Saham dengan mekanisme penjatahan terpusat, akan didebet sejumlah saham yang memperoleh penjatahan pada saat penjatahan pemesanan saham telah dilakukan, dengan demikian tidak akan terjadi pengembalian uang pemesanan pada penawaran umum saham dengan menggunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik.

10. Konfirmasi Penjatahan Atas Pemesanan Saham

Pemesan dapat menghubungi Partisipan Admin 1 (satu) hari kerja setelah berakhirnya Masa Penawaran untuk mengetahui penjatahan yang diperoleh oleh masing-masing pemesan.



XII. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS

Prospektus dapat diperoleh selama Masa Penawaran Umum yaitu pada tanggal 1 – 3 Agustus 2023 yang dapat diunduh melalui *website* Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Perseroan dan Sistem Penawaran Umum Elektronik. Informasi lebih rinci mengenai Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dapat diperoleh pada Sistem Penawaran Umum Elektronik yang dapat diakses melalui *website* www.e-IPO.co.id.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek



PT Lotus Andalan Sekuritas

The City Tower 7th Floor
Jl. M.H. Thamrin No.81,
Jakarta 10310
Tel: (62-21) 2395 1000
Fax: (62-21) 2395 1099
Website: www.lots.co.id
Email: cs@lotussekuritas.com