KETERBUKAAN INFORMASI DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM

INFORMASI DALAM DOKUMEN INI MASIH DAPAT DILENGKAPI DAN/ATAU DIUBAH. PERNYATAAN PENDAFTARAN EFEK INI TELAH DISAMPAIKAN KEPADA OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK"), NAMUN BELUM MEMPEROLEH PERNYATAAN EFEKTIF DARI OJK. DOKUMEN INI HANYA DIGUNAKAN DALAM RANGKA PENAWARAN AWAL TERHADAP EFEK INI. EFEK INI TIDAK DAPAT DIJUAL SEBELUM PERNYATAAN PENDAFTARAN YANG TELAH DISAMPAIKAN KEPADA BAPEPAM DAN LK MENJADI EFEKTIF. PEMESANAN UNTUK MEMBELI EFEK INI DILAKSANAKAN SETELAH CALON PEMBELI/PEMESAN MENERIMA ATAU MEMPUNYAI KESEMPATAN UNTUK MEMBACA PROSPEKTUS.

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.

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 MENENGAH

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-SAHAM YANG DITAWARKAN INI SELURUHNYA AKAN DICATATKAN PADA PT BURSA EFEK INDONESIA ("BEI").

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-banyaknya 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 berkisar antara Rp100,- (seratus Rupiah) sampai dengan 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-banyaknya 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

Penjamin Emisi Efek:
(akan ditentukan kemudian)

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").

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 12 Juli 2023

JADWAL PENAWARAN UMUM

Masa Penawaran Awal	:	12 – 20 Juli 2023
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

PENAWARAN UMUM

Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak-banyaknya 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 berkisar antara Rp100,- (seratus Rupiah) sampai dengan 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-banyaknya 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, penjatahan Efek, dan penyelesaian pemesanan atas Efek yang ditawarkan.

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	6.018.520	[ ]	-	-	-	[ ]

Uraian	Modal Saham	Tambahan Modal disetor	Pengeluaran Komprehensif Lain	Saldo Laba telah ditentukan penggunaannya	Saldo Laba belum ditentukan penggunaannya	Total Ekuitas
Rp25,- setiap saham dengan harga penawaran sebesar Rp[ ],- ([ ] Rupiah)						
Biaya emisi	-	[ ]	-			
Total	**26.018.520**	**[ ]**	**(5.946)**	500.000	15.744.725	**[ ]**

Pencatatan Saham di Bursa Efek Indonesia (BEI)

Perseroan akan mencatatkan sebanyak-banyaknya 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-banyaknya 800.000.000 (delapan ratus juta) saham dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Dengan demikian jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di Bursa Efek Indonesia seluruhnya adalah sebanyak-banyaknya 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.

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% akan digunakan untuk pembelian *landbank* dengan detail sebagai berikut:
   a) Tanah seluas 38.000 m^2 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 Runtukahu, 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 m^2 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 Runtukahu, 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 m^2 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 Runtukahu, 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 aksesiblitas 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 perizinanannya 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% 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.

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 transaki 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 sebagiamana 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 [●] % dari nilai Emisi yang meliputi:
- Biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*) sebesar [●]%;
- Biaya jasa penyelenggaraan (*management fee*) sebesar [●]%;
- Biaya jasa penjualan (*selling fee*) sebesar [●]%;
- Biaya jasa jasa profesi penunjang Pasar Modal yang terdiri dari biaya:
  a. Jasa Kantor Akuntan Publik sekitar [●]%;
  b. Jasa Konsultan Hukum sekitar [●]%;
  c. Jasa Notaris sekitar [●]%;
  d. Jasa Penilai Publik sekitar [●]%;
- Biaya Lembaga Penunjang Pasar Modal yaitu jasa Biro Administrasi Efek sekitar [●]%;

Biaya lain-lain yang meliputi biaya Pernyataan Pendaftaran di OJK, pencatatan di BEI, dan pendaftaran di KSEI, biaya biaya publikasi Prospektus ringkas di koran dan biaya-biaya yang berhubungan dengan hal-hal tersebut sekitar [●]%.

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 modifikasian. 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 modifikasian. 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 akumuluasi 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**
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 Komperhensif 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

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 modifikasian. 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 modifikasian. 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 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 dibelanjakan 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 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

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

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 Rp 33.864.030 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 Rp 20.322.431 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.

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

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

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

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

Rasio DER Perseroan 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

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

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.

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

Perseroan tidak memiliki komitmen investasi barang modal.

D. 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.

E. 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 dimasukan kepemilikan asing.

F. KEJADIAN MATERIAL YANG TERJADI SETELAH TANGGAL 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 Pebruari 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 Peseroan 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 subtitusi 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 mengenal 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.

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 Modifikasian".

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.

LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Kantor Akuntan Publik **:** KAP Dra. Suhartati dan Rekan
Konsultan Hukum **:** Wardhana Kristanto Lawyers
Notaris **:** Rudy Siswanto, S.H.
Biro Administrasi Efek **:** PT Bima Registra

Para Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka Penawaran Umum ini menyatakan tidak mempunyai hubungan Afiliasi baik langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam UUPM

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

SETIAP CALON INVESTOR DIHARAPKAN MEMBACA KETERANGAN LEBIH LANJUT MENGENAI PENAWARAN UMUM INI MELALUI INFORMASI YANG TERSAJI DALAM PROSPEKTUS PERSEROAN.