LBS URUN DANA
A SYIRKAH INITIATIVE

Berizin dan Diawasi oleh | OTORITAS JASA KEUANGAN

WAJIB BACA!

PROSPEKTUS

Penawaran Sukuk Musyarakah

CV MULAI DARI YANG BISA
I TAHUN 2026

Siomay Bogor abahUki
SEJAK 2008

@lbsurundana | lbsurundanaofficial | LBS TV

#TRANSAKSI HALAL ITU DISINI

DISCLAIMER

PT LBS Urun Dana adalah penyelenggara layanan urun dana yang menyediakan platform berbasis teknologi untuk penawaran efek (securities crowdfunding) dimana melalui platform tersebut penerbit menawarkan instrumen efek kepada investor (pemodal) melalui sistem elektronik yang telah mendapatkan izin dari Otoritas Jasa Keuangan. Sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 17 Tahun 2025 tentang "Penawaran Efek Melalui Layanan Urun Dana Berbasis Teknologi Informasi" Pasal 27, kami menyatakan bahwa:

- OTORITAS JASA KEUANGAN TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN INFORMASI DALAM LAYANAN URUN DANA INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.
- INFORMASI DALAM LAYANAN URUN DANA INI PENTING DAN PERLU MENDAPAT PERHATIAN SEGERA. APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG AKAN DIAMBIL, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PENYELENGGARA.

- PENERBIT DAN PENYELENGGARA, BAIK SENDIRI SENDIRI MAUPUN BERSAMA SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUH-NYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI YANG TERCANTUM DALAM LAYANAN URUN DANA INI.

Sebelum melakukan investasi melalui platform LBS Urun Dana, anda perlu memperhitungkan setiap investasi bisnis yang akan anda lakukan dengan seksama. Hal ini dapat dilakukan dengan melakukan analisa (due diligence), yang diantaranya (namun tidak terbatas pada); Analisa kondisi makro ekonomi, Analisa Model Bisnis, Analisa Laporan Keuangan, Analisa Kompetitor dan Industri, Risiko bisnis lainnya.

Isi dari prospektus ini bukanlah suatu saran baik dari sisi bisnis, hukum, maupun pajak. Calon Pemodal harus menyadari bahwa terdapat kemungkinan akan menanggung risiko kerugian sebagian atau seluruhnya sehubungan dengan Investasi yang dipilihnya. Semua perhitungan atau analisis historis hanyalah perkiraan dari catatan historis, tidak ada jaminan bahwa Calon Pemodal akan memperoleh hasil investasi yang sama di masa yang akan datang, dan semua analisis bukan merupakan janji atau jaminan atas hasil investasi maupun potensi hasil investasi, yang akan diperoleh oleh Calon Pemodal. Bank Kustodian tidak bertanggung jawab atas kegagalan Penerbit dalam melaksanakan kewajibannya terkait dengan efek yang ditawarkan melalui Layanan Urun Dana.

PERLU DIPERHATIKAN!

Sebelum Anda memutuskan untuk menempatkan dana pada produk **Sukuk** melalui Securities Crowdfunding (SCF), kami menghimbau agar Anda **memahami dan mempertimbangkan** dengan seksama berbagai risiko yang melekat pada instrumen investasi ini. Meskipun investasi pada sukuk SCF menawarkan potensi imbal hasil yang menarik dan sesuai prinsip syariah, terdapat beberapa risiko yang perlu diwaspadai, antara lain:

1. **Risiko Keterlambatan Pembayaran**
   Penerbit sukuk (emiten) mungkin **mengalami kesulitan likuiditas** atau **hambatan operasional** yang dapat menyebabkan keterlambatan dalam pembayaran imbal hasil maupun pelunasan pokok sukuk.

2. **Risiko Keterlambatan atau Gagalnya Penyelesaian Proyek**
   Dana yang dihimpun melalui sukuk SCF umumnya digunakan untuk pembiayaan proyek tertentu. Adanya **keterlambatan** atau **kegagalan dalam penyelesaian proyek** dapat berdampak langsung terhadap kemampuan penerbit dalam memenuhi kewajiban kepada investor.

3. **Risiko Bisnis dan Operasional Penerbit**
   Setiap bisnis memiliki tantangan dan ketidakpastian tersendiri, termasuk **perubahan pasar, persaingan usaha, maupun kebijakan pemerintah**. Risiko-risiko ini dapat mempengaruhi kinerja penerbit dan kelangsungan proyek yang dibiayai.

4. **Risiko Likuiditas**
   Produk sukuk SCF tidak dapat diperdagangkan. Oleh karena itu, **pemodal tidak dapat melakukan penarikan dana investasinya sebelum waktu jatuh temponya**.

5. **Risiko Force Majeure**
   Kejadian di luar kendali seperti **bencana alam, pandemi, atau kondisi geopolitik** dapat mempengaruhi operasional proyek dan kemampuan pembayaran dari penerbit.

بسم الله الرحمن الرحيم

SURAT KEPUTUSAN DEWAN KOMITE PERSETUJUAN PENERBIT

Alhamdulillah segala puji bagi Allah ﷻ yang telah melimpahkan rahmat, karunia serta nikmat-Nya. Shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad ﷺ beserta keluarga dan para sahabat dan semoga kita sebagai umatnya mendapatkan syafa'at di hari akhir nanti.

Dengan ini Dewan Komite Persetujuan Penerbit telah melakukan analisa terhadap proposal CV Mulai Dari Yang Bisa yang diajukan oleh Bapak Lucky Irawan selaku Direksi perusahaan dengan nilai Pendanaan sebesar Rp. 1.426.300.000,- atau setara 99,74% dari total modal yang dibutuhkan dengan margin Pemodal sebesar 15,00%.

Dewan Komite Penerbitan telah melakukan hal-hal yang diperlukan yaitu:

1. Verifikasi terhadap manajemen perusahaan yang insyaaAllah Amanah, Jujur dan Profesional.
2. Analisa terhadap perusahaan dan bisnis yang dijalankannya dan memiliki profitabilitas yang cukup baik.
3. Assesment skema akad yang telah diverifikasi sesuai dengan ketentuan syariat.

Memutuskan untuk menyetujui pendanaan didalam Prospektus ini dengan menggunakan skema akad:

- Pembiayaan Akad Musyarakah, akad antara Pemodal dan Penerbit (CV Mulai Dari Yang Bisa) dimana akad ini untuk memenuhi kebutuhan pembelian pengadaan bahan baku, peralatan, booth, sewa dan renovasi tempat untuk sarana usaha CV Mulai Dari Yang Bisa sesuai RAB.
- Setelah modal terkumpul, Pemodal melalui wakilnya (LBS Urun Dana) mewakilkan kepada penerbit (Syarik) untuk membeli bahan baku, peralatan, booth, sewa dan renovasi tempat sesuai RAB.
- Setelah pengadaan pengadaan bahan baku dan peralatan dibeli dan diterima, Pemodal (Syuraka) melalui wakilnya (LBS Urun Dana) menjual kepemilikan aset sebesar 99,74% kepada Penerbit (Syarik) dengan margin sebesar 15,00% dari nilai modal HPP.
- Setelah tempat disewa, pemodal melalui wakilnya (LBS) menyewakan kembali bagiannya kepada Penerbit dengan margin 15% dari HPP.
- Setelah tempat direnovasi dan booth diterima, Pemodal melalui wakilnya (LBS) menyerahkan hasil pekerjaan kepada Penerbit dengan pembayaran tempo dengan margin 15% dari HPP.
- Akad Pembiayaan ini akan berlangsung selama kurang lebih 12 bulan dengan tetap mengacu dan mengikuti syariat yang benar sebagaimana yang diatur dalam Sharia Standard dari AAOIFI.

Demikian surat keputusan Dewan Komite Penerbitan ini ditetapkan.
Cibubur, 05 Robiul Akhir 1448 H / 17 September 2026
Ketua Dewan Komite Persetujuan Penerbit
PT LBS Urun Dana

LBS URUN DANA
A SYIRKAH INITIATIVE

DR. Erwandi Tarmizi, MA

PERNYATAAN KESESUAIAN SYARIAH (OPINI)
SUKUK MUSYARAKAH
CV MULAI DARI YANG BISA I
TAHUN 2026

Alhamdulillah segala puji bagi Allah ﷻ yang telah melimpahkan rahmat, karunia serta nikmat-Nya. Shalawat dan salam kepada Nabi Muhammadﷺ beserta keluarga dan para sahabat dan semoga kita sebagai umatnya mendapatkan syafa'at di hari akhir nanti.

Sesuai dengan opini kesesuaian syariah dari Dewan Pengawas Syariah yang beranggotakan, Ibu Wahju Rohmanti, SE, MM (Ketua) dan Bapak Dr Eddy Kusnawijaya, M.Si (Anggota), terhadap dokumen perjanjian-perjanjian dan akad-akad dalam rangka penerbit SUKUK SYIRKAH MILIK MUTANAQISHAH CV MULAI DARI YANG BISA I Tahun 2026 menyatakan bahwa:

Penerbit Sukuk Pembiayaan Musyarakah CV MULAI DARI YANG BISA I Tahun 2026 telah dinyatakan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah yang terdapat dalam Fatwa-Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia dan Peraturan Perundang-Undangan di Pasar Modal Syariah sesuai dengan Surat Pernyataan Kesesuaian Syariah Nomor : 029/OPINI-DPS/SUKUK SMM/MDB 1/ LBS-UD/IX/2026, tanggal 18 September 2026.

PERNYATAAN PENERBIT

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Lucky Irawan Jabatan : Direktur

Bertindak untuk dan atas nama PT / CV Mulai Dari Yang Bisa sesuai dengan kewenangan yang tertuliskan dalam Akta Perusahaan terakhir, dengan ini menyatakan dan menjamin hal-hal sebagai berikut:

1. Kami menjamin dan bertanggung jawab penuh atas kebenaran seluruh informasi dan data-data yang disampaikan untuk kepentingan penerbitan efek sukuk/saham pada platform PT LBS Urun Dana.
2. Kami bertanggung jawab penuh atas seluruh sumber data, bukti transaksi, laporan keuangan yang disajikan, dan dokumen pendukung lainnya yang menjadi dasar dalam penyusunan dan penyajian prospektus untuk kepentingan penerbitan efek sukuk/saham.
3. Seluruh dokumen legalitas termasuk seluruh akta perubahan terakhir dari perusahaan kami telah kami serahkan kepada PT LBS Urun Dana untuk kepentingan penerbitan efek sukuk/saham.
4. Kami akan menggunakan dana hasil pencairan efek sukuk/saham hanya untuk tujuan penggunaan dana yang telah disebutkan dan tercantum dalam prospektus.
5. Kami bersedia dan berkomitmen untuk menyerahkan laporan keuangan bulanan kepada PT LBS Urun Dana paling lambat tanggal 10 (sepuluh) setiap bulannya, selama jangka waktu efek masih berlaku, baik untuk keperluan internal maupun pelaporan kepada OJK sebagai regulator dan instansi berwenang lainnya.
6. Kami bersedia dan berkomitmen untuk menyerahkan laporan realisasi penggunaan dana secara berkala kepada PT LBS Urun Dana, hingga seluruh dana yang dihimpun tercatat telah dipergunakan sesuai dengan peruntukan yang tercantum dalam prospektus.
7. Kami menyatakan bahwa kegiatan usaha perusahaan tidak mengandung unsur riba, zhalim, dan gharar, serta telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Kami berkomitmen bahwa penggunaan dana hasil penghimpunan akan dilaksanakan sesuai dengan akad yang telah disepakati bersama PT LBS Urun Dana.
8. Khusus Penerbit Sukuk: Kami menyatakan bahwa aset jaminan yang diserahkan kepada PT LBS Urun Dana adalah milik sah kami, bebas dari sengketa hukum, dan tidak sedang dijaminkan kepada pihak lain dalam bentuk apapun. Kami bertanggung jawab penuh atas kebenaran pernyataan ini dan bersedia dikenakan tindakan hukum apabila pernyataan ini terbukti tidak benar.
9. Surat pernyataan ini merupakan bagian tidak terpisahkan dari Formulir Pendaftaran No. LBS-FORM-ISSUER-001 dan akad yang akan ditandatangani antara Penerbit dengan PT LBS Urun Dana.

Demikian surat pernyataan dan jaminan ini dibuat dengan penuh kesadaran, tanpa paksaan dari pihak manapun, dan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 16 September 2026

Penerbit / Calon Issuer

TTD & Cap Perusahaan

MDYB

Nama : Lucky Irawan

Jabatan : Direktur

MULAI DARI YANG BISA

DAFTAR ISI

I. Profil Investasi 10

II. Daftar Istilah Penting 13

III. Highlight Industry 17

IV. Profil Penerbit 24

V. Profil Manajemen 32

VI. Financial Highlight 35

VII. Rencana Penerbitan Sukuk 42

VIII. Struktur Sukuk 44

IX. Rencana Pembayaran Bagi Hasil 47

X. Skema Akad 49

XI. Risiko dan Mitigasi 53

XII. Jaminan 55

XIII. RUPSU 57

XIV. Profil LBS Urun Dana 62

XV. Cara Pembelian 67

PROFIL INVESTASI

PROFIL INVESTASI

Nama Sukuk	Sukuk Musyarakah CV MULAI DARI YANG BISA I Tahun 2026
Akad Sukuk	Sukuk Musyarakah
Opini Syariah	Penerbitan Sukuk telah mendapatkan opini syariah dari Dewan Pengawas Syariah yang terdiri atas Ibu Wahju Rohmanti (Ketua) dan Bapak Eddy Kusnawijaya (Anggota) dengan Nomor opini Nomor : 029/OPINI-DPS/SUKUK SMM/MDB 1/LBS-UD/IX/2026, tanggal 18 September 2026.
Penawaran Investasi	Obyek Dasar Sukuk (ushul al-shukuk) berupa proyek kerjasama pengadaan perlengkapan dan bahan baku frozen food, mobil box, freezer, showcase, dan booth, serta hak manfaat sewa tempat usaha dan renovasi, sebagaimana diterangkan dalam dokumen-dokumen perjanjian penerbitan Sukuk.
Tujuan Penggunaan Dana	Pengadaan perlengkapan dan bahan baku frozen food, mobil box, freezer, showcase, dan booth, serta hak manfaat sewa tempat usaha dan renovasi, sebagaimana diterangkan dalam dokumen-dokumen perjanjian penerbitan Sukuk.
Porsi Modal	Akad Musyarakah : Porsi Penerbit : 0,26% = Rp 3.700.000,- Porsi Pemodal : 99,74% = Rp 1.426.300.000,-
Imbal Hasil	15,00% Bersifat fixed berasal dari marjin penjualan seluruh hishsah aset syirkah milik.dengan menggunakan akad Ba'i Bi Taqsith sesuai dengan margin yang disepakati
Return on Investment (ROI) Proyeksi 12 bulan	15,00%
Nilai Sukuk	Rp1.426.300.000,- (Satu Miliar Empat Ratus Dua Puluh Enam Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah)
Jangka waktu (Tenor)	12 (dua belas) bulan
Masa Penawaran Investasi	45 Hari
Penawaran	Penawaran Ke I
Rencana Nominal Sukuk	Rp1.426.300.000,-
Pihak Terlibat	1. Shahibul Maal (Pemodal) 2. CV MULAI DARI YANG BISA (Penerbit) 3. KSEI dan Bank Kustodian 4. LBS Urun Dana (Penyelenggara)
Kode Sukuk	ABAH01XXSCFS

Pembayaran Pokok Modal dan Bagi Hasil	Pembayaran pokok modal dan bagi hasil dilakukan pada : Bulan ke – 3 : Rp. 142.630.000,- Bulan ke – 6 : Rp. 213.945.000,- Bulan ke – 9 : Rp. 213.945.000,- Bulan ke – 12 : Rp. 855.780.000,- + Rp. 213.945.000,- (Pokok Modal + Bagi Hasil)
Periode Perhitungan Bagi Hasil	Actual/Aktual
Tanggal Distribusi Efek	-
Tanggal Pembayaran Bagi Hasil	Bulan ke 12
Tanggal Jatuh Tempo	-
Tanggal Penawaran Dimulai	-
Tanggal Penawaran Berakhir	-
Tanggal Fully Funded	-
Jumlah Nominal/ Unit	Rp 100.000 (Seratus Ribu Rupiah)
Minimum Investasi	Rp 1.000.000 (Satu Juta Rupiah)
Minimum Pendanaan	Rp. 1.250.000.000,- (Satu Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)
Jaminan	CV MULAI DARI YANG BISA menyerahkan Aset Tetap sebagai jaminan berupa: 1. Aset berupa Tanah dan Bangunan dengan SHM Elektronik dengan Nomor NIB 10.09.000004769.0. yang beralamat di Kel. Semplak, Kec. Bogor Barat, Kota Bogor, Jawa Barat., dengan luas tanah 312 m2 dan luas bangunan 100 m2 atas nama Sutiani selaku Istri Direktur dari CV MULAI DARI YANG BISA dengan nilai taksiran Rp. 2.068.378.796 Sehingga coverage ratio jaminan sebesar 145%

DAFTAR ISTILAH PENTING

Penyelenggara Layanan Urun Dana

Yang selanjutnya disebut Penyelenggara adalah badan hukum Indonesia yang menyediakan, mengelola, dan mengoperasikan Layanan Urun Dana.

Pengguna Layanan Urun Dana

Adalah penerbit dan pemodal.

Penerbit

Adalah badan usaha Indonesia baik yang berbentuk badan hukum maupun badan usaha lainnya yang menerbitkan Efek melalui Layanan Urun Dana.

Pemodal

Adalah pihak yang melakukan pembelian Efek Penerbit melalui Layanan Urun Dana.

Proyek

Adalah kegiatan atau pekerjaan yang menghasilkan barang, jasa, dan/atau manfaat lain, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, termasuk kegiatan investasi yang telah ditentukan yang akan menjadi dasar penerbitan atas Efek bersifat utang atau sukuk.

Sukuk

Adalah efek syariah berupa sertifikat atau bukti kepemilikan yang bernilai sama dan mewakili bagian yang tidak terpisahkan atau tidak terbagi (syuyu'/undivided share), atas aset yang mendasarinya.

Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian

Adalah pihak yang menyelenggarakan kegiatan kustodian sentral bagi bank kustodian, perusahaan efek, dan pihak lain.

Bank Kustodian

Adalah bank umum yang telah memperoleh persetujuan Otoritas Jasa Keuangan untuk melakukan kegiatan usaha sebagai kustodian.

Tim Ahli Syariah

Adalah tim yang bertanggung jawab terhadap kesesuaian syariah atas produk atau jasa syariah di pasar modal yang diterbitkan atau dikeluarkan perusahaan.

Akad Syariah

Adalah perjanjian atau kontrak tertulis antara para pihak yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal.

Margin/Keuntungan/Bagi Hasil

Keuntungan yang diperoleh atas aset/usaha/proyek yang didapatkan oleh para pihak sesuai yang ditetapkan berdasarkan akad.

Musyarakah

Adalah akad kerjasama di antara para pemilik modal (mitra musyarakah) untuk menggabungkan modal dan melakukan usaha secara bersama dalam suatu kemitraan, dengan nisbah pembagian

hasil sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung secara proporsional sesuai dengan kontribusi modal.

Akad Musyarakah (Syirkah Milik)

AkadSyirkahMilikadalahpercampurankepemilikan dua orang atau lebih yang menghasilkan (dari syirkah tersebut) hak memiliki harta, keuntungan, pendapatan atau kenaikan harga, dan jika terjadi kerugian maka ditanggung Bersama Bouwheer

Suatu badan usaha atau perorangan, baik pemerintah maupun swasta yang memiliki atau memberikan pekerjaan.

Bouwheer

Suatu badan usaha atau perorangan, baik pemerintah maupun swasta yang memiliki atau memberikan pekerjaan.

Syirkah Milk Mutanaqishah

Adalah Musyarakah atau SyirkahMilk yang kepemilikan harta salah satu pihak {syarik) berkurangdisebabkanpembelian secara bertahap oleh pihak lainnya

Bai' bi Taqsith

Jual-beli dengan pembayaran tunda atau tidak tunai dan dilakukan secara bertahap pada waktu yang ditentukan.

Return on Investment (ROI)

Rasio keuntungan dan kerugian dari suatu investasi yang dibandingkan dengan jumlah uang yang diinvestasikan.

HIGHLIGHT INDUSTRY

PANDANGAN INDUSTRI

Industri Makanan Olahan, Frozen Food & Ready-to-Serve

Industri makanan olahan Indonesia berada dalam posisi yang menarik karena ditopang oleh basis konsumsi domestik yang besar, keberlanjutan aktivitas manufaktur, serta perubahan perilaku konsumen menuju produk yang praktis, mudah disimpan, dan dapat disajikan dengan cepat. Dalam konteks tersebut, kategori frozen food dan ready-to-serve memiliki relevansi kuat terhadap kebutuhan rumah tangga modern, ritel, reseller, HORECA, institusi, dan kanal event.

Abah Uki memiliki basis yang selaras dengan tema tersebut. Berdasarkan company profile 2026, usaha telah berjalan sejak 2008, memiliki portofolio frozen food, pengalaman multi-channel, dan kapasitas yang pernah dikembangkan hingga 20.000 pcs per hari. Strategi pertumbuhan berikutnya difokuskan pada penguatan retail, perluasan distribusi, optimalisasi produk, serta disiplin komersial.

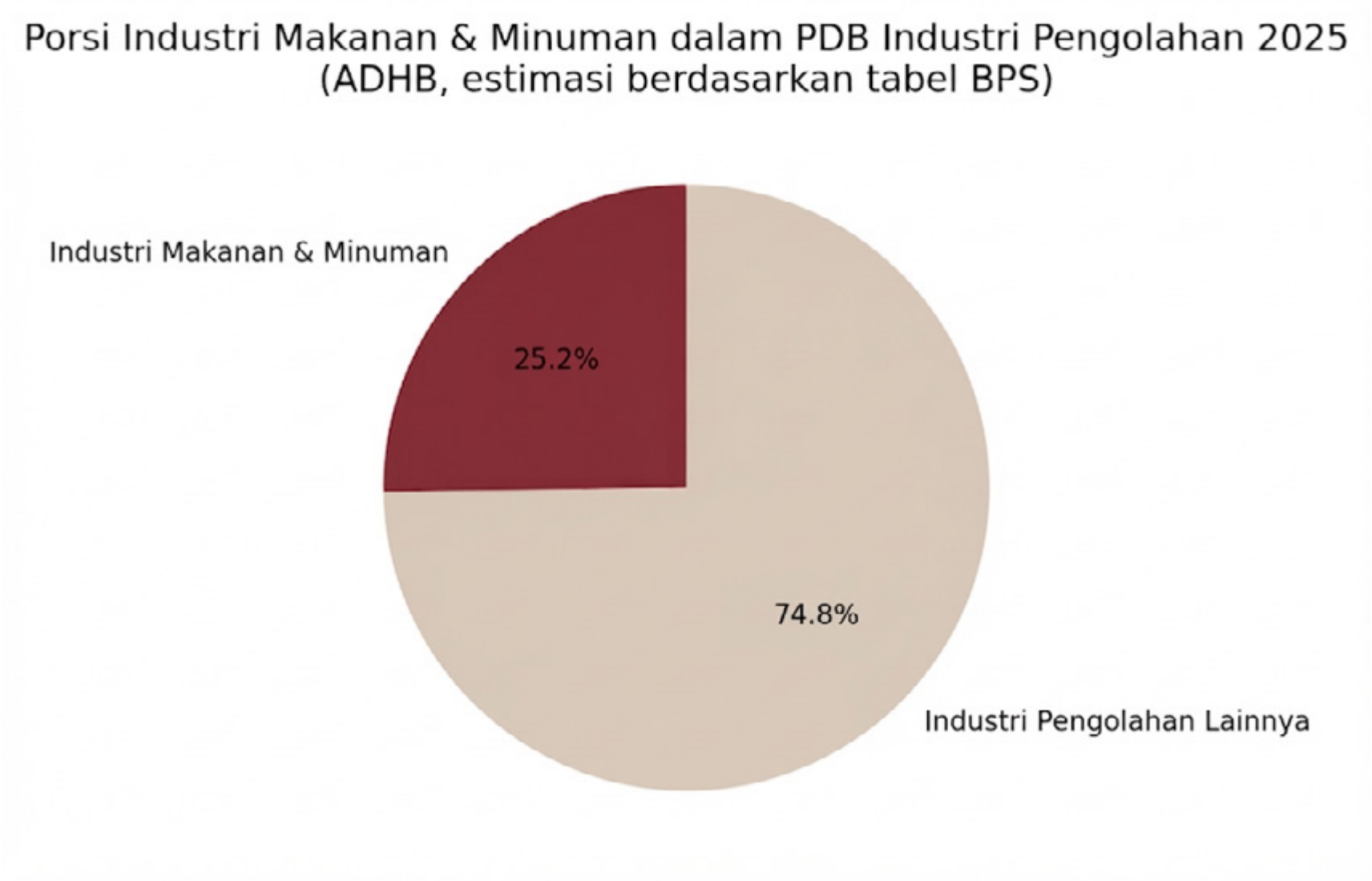
Snapshot Makro & Industri

PDB Indonesia Q2-2026	Inflasi Aug-2026	BI-Rate Aug-2026	Porsi F&B dalam Industri Pengolahan 2025*
5,29% yoy	3,19% yoy	5,75%	~25,2%

*Estimasi sederhana: PDB ADHB industri makanan & minuman Rp562,0 triliun dibanding total industri pengolahan Rp2.227,6 triliun pada tabel BPS 2025.

Industry Highlight: Makanan Olahan & Frozen Food

Industri makanan dan minuman merupakan salah satu subsektor penting dalam industri pengolahan nasional. Data BPS untuk 2025 menunjukkan nilai tambah industri makanan dan minuman atas dasar harga berlaku sekitar Rp562,0 triliun, sedangkan total industri pengolahan sekitar Rp2.227,6 triliun. Dengan demikian, secara indikatif subsektor makanan dan minuman merepresentasikan sekitar 25,2% dari nilai tambah industri pengolahan.



Sumber: BPS, Tabel PDB ADHB Menurut Lapangan Usaha, 2025; perhitungan internal.

Faktor Pendorong Industri

Permintaan domestik: makanan merupakan kebutuhan dasar dengan basis konsumsi yang luas dan berulang.

Kepraktisan: perubahan ritme hidup mendorong kebutuhan produk yang lebih cepat disiapkan, mudah disimpan, dan konsisten kualitasnya.

Multi-channel distribution: pertumbuhan dapat berasal dari kombinasi retail, distributor, reseller, HORECA, institusi, dan kanal digital/event.

Formalization & trust: standar proses, keamanan pangan, konsistensi rasa, serta penguatan merek menjadi pembeda penting di tengah banyaknya pilihan produk.

Program institusional: aktivitas belanja pemerintah dan program pangan dapat meningkatkan aktivitas sektor makan-minum dan rantai pasok terkait, meskipun peluang ini perlu dikelola dengan disiplin margin dan kontrak.

Keterkaitan dengan Posisi Abah Uki

Tema Industri	Bukti/Posisi Abah Uki	Implikasi Strategis
Convenience food	Portofolio frozen & ready-to-serve	Memperluas penetrasi konsumen rumah tangga dan B2B.
Multi-channel	Retail, distributor, HORECA, reseller, event, institusi	Diversifikasi sumber pendapatan dan akses pasar.
Retail-led growth	Momentum retail disebut menguat pada data internal	Fokus pada availability, repeat purchase, dan brand pull.
Scale-up capacity	Kapasitas yang pernah dikembangkan hingga 20.000 pcs/hari	Memberi basis untuk meningkatkan utilisasi jika demand bertumbuh.
Brand heritage	Usaha sejak 2008 dan identitas lokal	Mendukung diferensiasi berbasis rasa familiar dan kepercayaan.

Sumber: Company Profile Abah Uki 2026 (data internal).

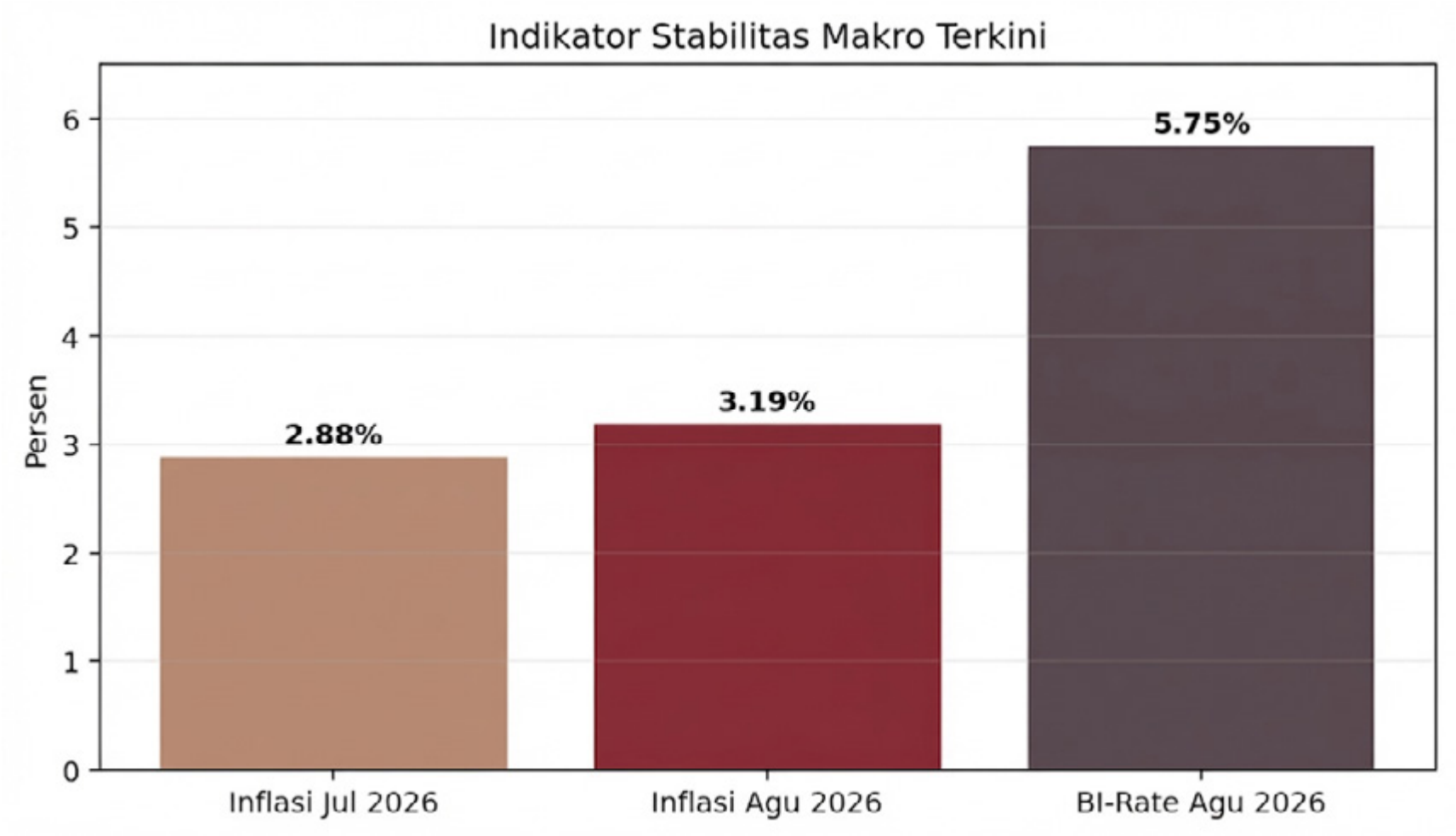
Pandangan Makroekonomi Indonesia 2026

Kondisi makro Indonesia pada 2026 masih menunjukkan pertumbuhan yang positif di tengah ketidakpastian global. Bank Indonesia mencatat pertumbuhan ekonomi triwulan II-2026 sebesar 5,29% yoy, setelah 5,61% yoy pada triwulan I-2026. Bank Indonesia memproyeksikan pertumbuhan ekonomi 2026 berada pada kisaran 4,9%-5,7%.

Sumber: BPS, BRS Ekonomi Indonesia Triwulan I-2026; Bank Indonesia, Tinjauan Kebijakan Moneter Agustus 2026.

Stabilitas Harga dan Suku Bunga

Pada Agustus 2026, inflasi IHK tercatat 3,19% yoy dan masih berada dalam sasaran Bank Indonesia sebesar 2,5% ±1%. Pada periode yang sama, BI-Rate dipertahankan sebesar 5,75%. Bagi industri makanan, kombinasi inflasi pangan, biaya input, dan biaya pembiayaan tetap perlu menjadi perhatian karena dapat memengaruhi margin, harga jual, serta daya beli konsumen.



Sumber: BPS, Inflasi Agustus 2026; Bank Indonesia, RDG 18-19 Agustus 2026 dan Tinjauan Kebijakan Moneter Agustus 2026.

Sinyal Sektoral yang Mendukung

Pada triwulan I-2026, BPS mencatat sektor penyediaan akomodasi dan makan minum tumbuh 13,14% yoy, tertinggi dari sisi produksi pada periode tersebut. Pada saat yang sama, industri pengolahan tumbuh 5,04% yoy dan BPS menyebut kinerja tersebut terutama didorong antara lain oleh industri makanan dan minuman. Hal ini menunjukkan bahwa aktivitas konsumsi, pengolahan, dan layanan makan-minum tetap menjadi bagian penting dari mesin pertumbuhan ekonomi domestik.

Indikator	Periode	Realisasi	Relevansi terhadap Abah Uki
PDB Indonesia	Q2 2026	5,29% yoy	Mendukung prospek permintaan domestik secara umum.
Akomodasi & makan minum	Q1 2026	13,14% yoy	Sinyal aktivitas sektor terkait konsumsi makanan meningkat.
Industri pengolahan	Q1 2026	5,04% yoy	Makanan & minuman disebut sebagai salah satu pendorong utama.
Inflasi IHK	Aug 2026	3,19% yoy	Perlu strategi pricing dan procurement yang disiplin.
IHP industri pengolahan	Q2 2026	+4,94% yoy	Mengindikasikan tekanan harga di tingkat produsen yang perlu dimonitor.

*Estimasi sederhana: PDB ADHB industri makanan & minuman Rp562,0 triliun dibanding total industri pengolahan Rp2.227,6 triliun pada tabel BPS 2025.

Pandangan 12-18 Bulan

Secara base case, lingkungan usaha masih konstruktif untuk pemain makanan olahan yang mampu menjaga kualitas, distribusi, dan modal kerja. Pertumbuhan ekonomi sekitar 5% memberi landasan permintaan, sementara inflasi yang masih terkendali membantu menjaga visibilitas konsumsi. Namun, tekanan biaya bahan baku dan harga produsen, volatilitas rupiah, serta suku bunga yang relatif tinggi dapat menekan margin apabila tidak diimbangi produktivitas dan pricing power.

PROFIL PENERBIT

PROFIL PENERBIT

A. Identitas Perusahaan

Nama Perusahaan	CV Mulai Dari Yang Bisa
Merek Dagang	Siomay Bogor Abah Uki
Bentuk Badan Usaha	Commanditaire Vennootschap (CV)
Bidang Usaha	Produksi dan Perdagangan Produk Makanan Beku (Frozen Food)
Tahun Berdiri	2008
Kategori Produk	Frozen food dan ready-to-serve food berbasis makanan tradisional lokal

B. Sejarah Singkat Perusahaan

CV Mulai Dari Yang Bisa adalah perusahaan yang bergerak di bidang produksi dan perdagangan produk makanan beku (frozen food) dengan merek dagang Siomay Bogor Abah Uki. Perusahaan ini berdiri sejak tahun 2008 dan telah menjalani perjalanan panjang dalam industri makanan lokal Indonesia, mulai dari usaha makanan skala rumahan hingga berkembang menjadi brand frozen food yang memiliki portofolio produk beragam dan jaringan distribusi multi-channel.

Dalam perjalanannya, Perusahaan telah melewati berbagai fase transformasi, dari membangun pertumbuhan penjualan pada periode 2012–2015, menghadapi dinamika perubahan pasar, hingga mengembangkan format frozen food sebagai strategi adaptasi terhadap pergeseran kebutuhan konsumen. Kapasitas produksi Perusahaan pernah mencapai 20.000 pcs per hari, mencerminkan kemampuan operasional yang telah terbangun selama lebih dari satu dekade.

Kini, CV Mulai Dari Yang Bisa berada pada fase akselerasi pertumbuhan berikutnya, dengan fokus pada penguatan brand di level retail, perluasan jaringan distribusi, dan peningkatan kualitas pertumbuhan yang berkelanjutan.

C. Tonggak Pencapaian (Milestones)

2008 Memulai usaha makanan sebagai cikal bakal CV Mulai Dari Yang Bisa dengan merek Siomay Bogor Abah Uki.

2012–2015 Membangun pertumbuhan penjualan dan memperluas jangkauan pasar.

Pasca 2015 Melewati masa tantangan dan transformasi: belajar menghadapi perubahan pasar serta mengembangkan format produk beku (frozen food).

2026+ Memasuki fase pertumbuhan berikutnya: akselerasi retail, perluasan distribusi, optimalisasi produk, dan penguatan sistem komersial.

D. Bidang Usaha dan Produk

CV Mulai Dari Yang Bisa memproduksi dan memasarkan produk makanan beku (frozen food) dan makanan siap saji (ready-to-serve food) yang berakar pada cita rasa tradisional lokal. Produk unggulan Perusahaan adalah Siomay Bogor Abah Uki, yang dipasarkan melalui berbagai format sesuai kebutuhan konsumen dan mitra bisnis.

- Produk berbasis makanan tradisional lokal (heritage) yang memiliki identitas rasa yang familiar di masyarakat.
- Format frozen food yang mendukung kebutuhan penyimpanan praktis bagi konsumen modern.
- Proses produksi yang terus dikembangkan untuk menjaga standar kualitas dan kepercayaan konsumen.
- Portabilitas produk yang memungkinkan distribusi melalui berbagai channel pasar.

E. Model Bisnis

Perusahaan mengoperasikan satu kemampuan produksi yang dimonetisasi melalui berbagai jalur penjualan. Model bisnis ini memungkinkan fleksibilitas dalam menjangkau segmen konsumen yang beragam, sekaligus memberikan ketahanan terhadap fluktuasi satu channel tertentu.

Produk	Frozen food & ready-to-serve food
Channel Penjualan	Retail, Distributor, HoReCa, Reseller, Event/Bazar, Institusi/MBG
Penciptaan Nilai	Produk + brand + kemudahan + kemitraan
Sumber Pendapatan	Penjualan produk, volume repeat order, kerja sama B2B

F. Jaringan Distribusi dan Channel Penjualan

Perusahaan telah membangun pengalaman pasar melalui lebih dari 5 (lima) channel penjualan yang aktif. Berdasarkan data kinerja internal, kondisi masing-masing channel pada Juli 2026 adalah sebagai berikut:

Channel	Status	Keterangan
Retail	Momentum menguat	Aktual Juli melebihi rata-rata 3 bulan
Reseller	Momentum menguat	Aktual Juli melebihi rata-rata 3 bulan
Event / Bazar	Momentum menguat	Aktual Juli melebihi rata-rata 3 bulan
HoReCa	Relatif stabil	Aktual Juli setara rata-rata 3 bulan
Distributor	Perlu perhatian	Aktual Juli di bawah rata-rata 3 bulan
MBG / Institusi	Perlu stabilisasi	Aktual Juli di bawah rata-rata 3 bulan

G. Keunggulan Kompetitif

Keunggulan CV Mulai Dari Yang Bisa tidak berasal dari satu faktor tunggal, melainkan dari kombinasi beberapa aset strategis, yaitu:

Pengalaman: Perusahaan telah melewati berbagai fase bisnis, dari pertumbuhan, tekanan pasar, hingga transformasi — membentuk kemampuan adaptasi yang tinggi.

Pengetahuan Produk: Pemahaman mendalam terhadap produk dan proses produksi makanan lokal menjadi fondasi kualitas yang konsisten.

Multi-Channel: Pengalaman menjual melalui berbagai model pasar memberikan diversifikasi risiko pendapatan.

Arah Brand: Strategi brand yang semakin terstruktur memberikan arah yang lebih jelas untuk proses scale-up ke depan.

Akar Lokal (Local Root): Identitas lokal yang kuat memberikan diferensiasi dan peluang adaptasi yang lebih luas ke berbagai segmen pasar.

H. Strategi Pertumbuhan

Dalam rangka memasuki fase pertumbuhan berikutnya, Perusahaan menetapkan empat pilar strategi utama:

Akselerasi Retail: Memperkuat consumer brand, ketersediaan produk (availability), dan repeat purchase di level konsumen akhir.

Perluasan Distribusi: Menambah titik distribusi dan mitra secara selektif guna meningkatkan penetrasi pasar.

Optimalisasi Produk: Memprioritaskan pengembangan produk dengan potensi volume tinggi dan tingkat pembelian ulang yang kuat.

Disiplin Komersial: Meningkatkan kualitas data, peramalan (forecast), penetapan target, dan produktivitas channel.

I. Visi dan Misi Perusahaan

***Visi*:**

Menjadi brand makanan lokal Indonesia yang tetap berakar pada rasa dan tradisi, sekaligus terus bergerak mengikuti peluang pertumbuhan zaman.

***Misi*:**

- Memproduksi dan memasarkan produk makanan beku berkualitas yang menggabungkan cita rasa tradisional lokal dengan kemudahan kehidupan modern.
- Membangun brand yang dipercaya oleh konsumen melalui standar produk dan pelayanan yang konsisten.
- Mengembangkan jaringan distribusi multi-channel yang scalable untuk menjangkau lebih banyak konsumen di seluruh Indonesia.
- Memberikan nilai tambah bagi seluruh pemangku kepentingan, termasuk konsumen, mitra distribusi, dan investor.

Tentang Kami

Produsen Frozen Food 🍴 Autentik Bogor

Abah Uki adalah produsen frozen food yang telah berdiri sejak tahun 2008, menghadirkan produk unggulan seperti **Siomay, Batagor, Tahu Walik, Dimsum, dan Tahu Bakso**. Dibuat menggunakan resep turun-temurun dengan cita rasa khas Bogor yang autentik.

Seluruh produk kami diproduksi dengan standar olahan pangan terbaik, telah bersertifikat **Halal dan BPOM**. Kepercayaan dari mitra strategis seperti **PT KAI Services, Janji Jiwa, Kopi Nako, dan Hafa Coffee**, serta partisipasi kami dalam program pemerintah **Makan Bergizi Gratis (MBG)**, adalah bukti konsistensi kami dalam menjaga kualitas dan keamanan produk.

Abah Uki berkomitmen untuk terus menyajikan solusi produk *Fresh* dan *Frozen* terbaik yang memudahkan operasional bisnis dan memuaskan konsumen Anda.

15 Tahun **PENGALAMAN**

20000 Kapasitas **PCS / HARI**

Katalog Produk

5 Varian Best-Seller

Siomay Ikan Tenggiri — Best Seller

Tekstur kenyal daging ikan asli.

Tahu Walik Ayam — Favorit

Sensasi crunchy kulit tahu dengan isian daging ayam gurih.

Tahu Bakso — Legend

Peduan tahu berkualitas dengan adonan bakso padat gici.

Batagor Premium — Crunchy

Renyah di luar, lembut di dalam. Cocok untuk pendemping kopi.

Dimsum Ayam — Premium

Adonan ayam padat, menu wajib coffee shop modern.

Galeri Aktivitas

Intip Dapur & Produksi Kami

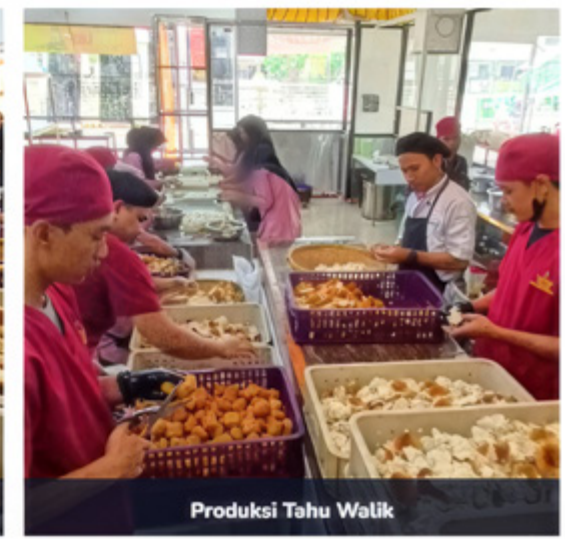
Produksi Diawasi Ketat

Dikerjakan Secara Manual

Packing Terjaga 100%

Fokus pada Kualitas

Produksi Setiap Hari


Produksi Tahu Walik

PROFIL MANAJEMEN

PROFILE MANAGEMENT

LUCKY IRAWAN

Address: JL. Pangkalan batu no 86 A RT 01/RW 02, Semplak, Bogor barat, Kota bogor, Jawa barat

Email: abahuki80@gmail.com

RINGKASAN

Jika Kita Tidak Bergerak untuk Memulai Membangun Mimpi Kita, Seseorang Justru Akan Mempekerjakan Kita untuk Membantu Membangun Mimpi Mereka

PENGALAMAN KERJA

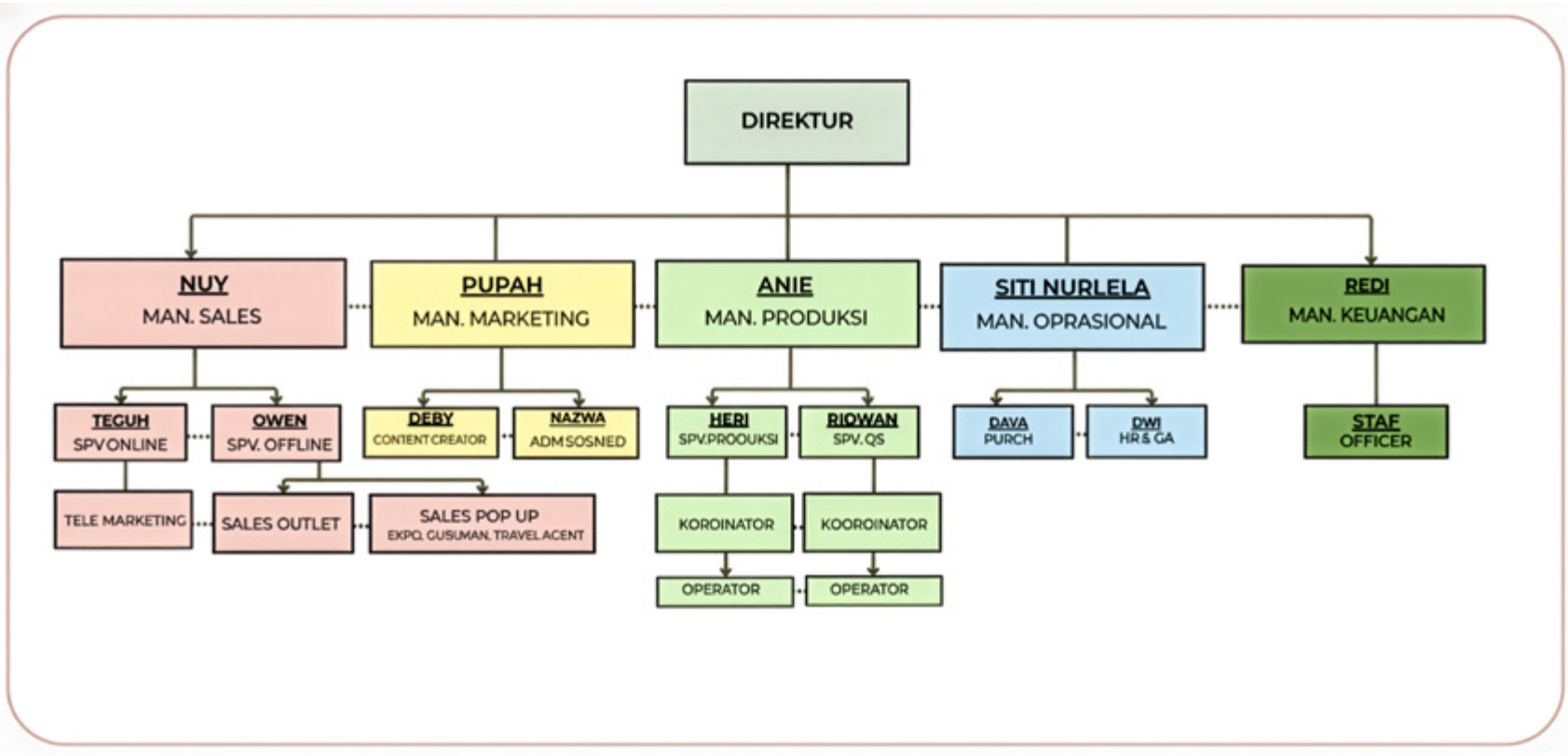
PT Tempo Scan Fasifik — **2004-2005**
Medical Representative

Astra Zeneca — **2005-2013**
Oncology Produc Spesialis

Siomay Bogor Abah Uki — **2008-Sekarang**
Founder

PENDIDIKAN

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JOGYAKARTA
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Indonesia | Jurusan Ilmu Pemerintahan (IP) | Fakultas Ilmu Sosial dan Politik



Legalitas

Nama Perusahaan	CV MULAI DARI YANG BISA
Akta dan SK/Pemberitahuan Perusahaan (Pendirian dan/atau Perubahan)	• (**Akta Pendirian**) - Nomor 01 Tanggal 7 September 2026 oleh Notaris Nina Marlisa, SH., M.Kn. Notaris di Kota Bogor - SKT Kemenkumham AHU-0060636-AH.01.14 Tahun 2026 | dicetak pada tanggal 10 September 2026. - Alamat di Kota Bogor. - Susunan Pengurusnya yaitu:

Nama	Modal Disetor	Jabatan
LUCKY IRAWAN		Direktur Utama
BREND OWEN ANG PUTRA		Direktur
REZA SUTRIANINGTYAS RAHAYU		Komisaris

NPWP PERUSAHAAN	1000 0000 1116 4650
NPWP PENGURUS	- LUCKY IRAWAN – 57.543.295.0-404.000 - BREND OWEN ANG PUTRA - 3275090904060011 - REZA SUTRIANINGTYAS RAHAYU – 74.827.609.4-008.000
NIK PENGURUS	- LUCKY IRAWAN - 3275090812800008 - BREND OWEN ANG PUTRA - 3275090904060011 - REZA SUTRIANINGTYAS RAHAYU - 3175075012961001
NIB	-
Alamat	Kota Bogor

FINANCIAL HIGHLIGHT

FINANCIAL HIGHLIGHT

CV MULAI DARI YANG BISA | SIOMAY BOGOR ABAH UKI

LAPORAN KEUANGAN

Untuk Keperluan Prospektus Penawaran Sukuk Musyarakah

Per 31 Desember 2024, 31 Desember 2025 dan 31 Juli 2026 (In-house)

PERNYATAAN

Laporan keuangan ini disusun oleh manajemen CV Mulai Dari Yang Bisa | Siomay Bogor Abah Uki ("Perusahaan") dan belum diaudit oleh Kantor Akuntan Publik independen. Laporan ini disajikan untuk memberikan gambaran atas posisi keuangan dan kinerja usaha Perusahaan sehubungan dengan rencana penerbitan Sukuk Musyarakah. Calon Pemodal disarankan untuk melakukan analisa (due diligence) secara mandiri sebelum mengambil keputusan investasi.

LAPORAN POSISI KEUANGAN (NERACA)

(dalam Rupiah penuh)

KETERANGAN	31 Desember 2024	31 Desember 2025	31 Juli 2026
ASET			
Aset Lancar			
Kas, Bank & Setara Kas	68.743.391	61.060.314	77.988.360
Piutang Usaha	26.980.000	86.040.000	99.253.000
Persediaan	32.236.700	57.682.200	106.001.084
Jumlah Aset Lancar	127.960.091	204.782.514	283.242.444
Aset Tetap			
Tanah & Bangunan	-	-	1.500.000.000
Peralatan, Renovasi & Aset Tetap Lainnya (neto)	229.013.910	663.199.308	702.990.324
Jumlah Aset Tetap	229.013.910	663.199.308	2.202.990.324
JUMLAH ASET	356.974.001	867.981.822	2.486.232.768
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Hutang Usaha (Bahan Baku)	47.500.000	114.190.820	132.035.702
Hutang Gaji	13.130.000	13.950.000	49.890.000
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	60.630.000	128.140.820	181.925.702
Liabilitas Jangka Panjang			
Hutang Bank/Lembaga Keuangan	57.500.000	23.420.000	31.883.333
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	57.500.000	23.420.000	31.883.333
JUMLAH LIABILITAS	118.130.000	151.560.820	213.809.035
Ekuitas			
Modal Pemilik	55.893.071	317.399.275	1.777.307.774
Laba Ditahan	157.725.056	373.097.889	489.841.241
Laba Tahun/Periode Berjalan	25.225.874	25.923.838	5.274.718
JUMLAH EKUITAS	238.844.001	716.421.002	2.272.423.733
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	356.974.001	867.981.822	2.486.232.768

Sumber: Laporan Keuangan Internal CV Mulai Dari Yang Bisa | Siomay Bogor Abah Uki (Belum Diaudit)

LAPORAN LABA RUGI

(dalam Rupiah penuh)

KETERANGAN	Tahun 2024 (1 Jan - 31 Des 2024)	Tahun 2025 (1 Jan - 31 Des 2025)	Periode Berjalan (1 Jan - 31 Jul 2026)
Pendapatan	1.331.255.160	2.997.294.979	3.726.553.755
Harga Pokok Pendapatan	594.177.227	1.442.205.281	1.907.749.815
LABA KOTOR	**737.077.933**	**1.555.089.698**	**1.818.803.940**
Beban Operasional	579.102.877	1.181.741.809	1.357.743.689
LABA USAHA (EBIT)	**157.975.056**	**373.347.889**	**461.060.251**
Pendapatan & Beban Lain-lain Neto*	(250.000)	(250.000)	-
LABA BERSIH TAHUN/PERIODE BERJALAN	**157.725.056**	**373.097.889**	**461.060.251**

Sumber: Laporan Keuangan Internal CV Mulai Dari Yang Bisa | Siomay Bogor Abah Uki (Belum Diaudit)

*Pendapatan & beban lain-lain neto merupakan komponen di luar usaha (a.l. biaya administrasi bank) sesuai pencatatan internal Perusahaan.

IKHTISAR RASIO KEUANGAN

Rasio	31 Des 2024	31 Des 2025	31 Jul 2026
Current Ratio (Aset Lancar / Liabilitas Lancar)	2,11x	1,60x	1,56x
Debt to Equity Ratio	0,49x	0,21x	0,09x
Gross Profit Margin	55,37%	51,88%	48,81%
Net Profit Margin	11,85%	12,45%	12,37%
Return on Assets	44,18%	42,98%	18,54%*
Return on Equity	66,04%	52,08%	20,29%*

*ROA dan ROE 2024 dan 2025 dihitung menggunakan laba tahun berjalan terhadap posisi aset/ekuitas akhir tahun. ROA dan ROE per 31 Juli 2026 menggunakan laba periode Januari-Juli 2026 (belum disetahunkan), sehingga tidak sepenuhnya sebanding dengan rasio tahun penuh.

ANALISA KINERJA & PROSPEK USAHA

Pertumbuhan Pendapatan dan Laba

Pendapatan Perusahaan meningkat dari Rp1,33 miliar pada 2024 menjadi Rp3,00 miliar pada 2025, atau tumbuh 125,1%. Laba bersih turut meningkat dari Rp157,7 juta menjadi Rp373,1 juta, atau tumbuh 136,5%. Sampai dengan Juli 2026, Perusahaan telah membukukan pendapatan Rp3,73 miliar dan laba bersih Rp461,1 juta, melampaui capaian satu tahun penuh 2025 dalam periode tujuh bulan. Angka Juli 2026 masih mencerminkan periode tujuh bulan, sehingga tidak dibandingkan langsung sebagai pertumbuhan tahun penuh.

Perbaikan Profitabilitas

Margin laba kotor tercatat 55,37% pada 2024, bergerak turun menjadi 51,88% pada 2025 dan 48,81% pada Januari-Juli 2026. Margin laba bersih relatif stabil, bergerak dari 11,85% pada 2024 menjadi 12,45% pada 2025 dan 12,37% pada Januari-Juli 2026. Rata-rata laba bersih bulanan pada Januari-Juli 2026 tercatat sekitar Rp65,9 juta, lebih tinggi dibandingkan rata-rata bulanan 2025 sekitar Rp31,1 juta, sejalan dengan rata-rata pendapatan bulanan yang turut meningkat.

Likuiditas dan Modal Kerja

Current Ratio tercatat 2,11x pada 2024, bergerak menjadi 1,60x pada 2025 dan 1,56x per Juli 2026, konsisten berada di atas 1,0x sepanjang periode laporan. Modal kerja bersih (Aset Lancar dikurangi Liabilitas Jangka Pendek) tercatat positif pada seluruh periode, yaitu sekitar Rp67,3 juta pada 2024, Rp76,6 juta pada 2025, dan Rp101,3 juta per Juli 2026.

Struktur Permodalan

Debt to Equity Ratio membaik konsisten dari 0,49x pada 2024 menjadi 0,21x pada 2025 dan 0,09x per Juli 2026. Ekuitas meningkat dari Rp238,8 juta pada 2024 menjadi Rp716,4 juta pada 2025 (tumbuh 200,0%) dan Rp2,27 miliar per Juli 2026 (tumbuh 217,2% dari posisi 2025), didorong oleh akumulasi laba ditahan dan penambahan modal pemilik.

Komposisi Aset

Total aset meningkat dari Rp357,0 juta pada 2024 menjadi Rp868,0 juta pada 2025 (tumbuh 143,1%) dan Rp2,49 miliar per Juli 2026 (tumbuh 186,4% dari posisi 2025). Peningkatan aset tetap per Juli 2026 didorong oleh penambahan Tanah & Bangunan senilai Rp1,5 miliar serta penambahan peralatan produksi, sehingga aset tetap mencapai sekitar 88,6% dari total aset pada periode tersebut. Karena laporan Juli 2026 baru mencakup tujuh bulan, rasio yang berbasis laba periode berjalan (ROA, ROE) perlu dibaca dengan mempertimbangkan basis periode yang lebih pendek.

CATATAN PENTING BAGI CALON PEMODAL

1. Laporan keuangan ini disusun secara internal oleh manajemen CV Mulai Dari Yang Bisa | Siomay Bogor Abah Uki dan belum diaudit oleh Kantor Akuntan Publik independen.
2. Kinerja keuangan historis tidak menjamin dan bukan merupakan indikasi atas kinerja keuangan Perusahaan di masa yang akan datang.

3. Investasi pada Sukuk mengandung risiko, antara lain risiko keterlambatan/gagal bayar oleh Perusahaan, risiko likuiditas Sukuk, penurunan pendapatan atau margin usaha, serta risiko lain yang terkait dengan kewajiban usaha Perusahaan. Investasi hanya disarankan bagi Calon Pemodal yang memahami dan menerima risiko tersebut.

RENCANA PENERBITAN SUKUK

CV MULAI DARI YANG BISA adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang produksi dan perdagangan produk makanan beku (frozen food) dengan merek dagang Siomay Bogor Abah Uki yang didirikan sejak tahun 2008 dan telah menjalani perjalanan panjang dalam industri makanan lokal Indonesia, mulai dari usaha makanan skala rumahan hingga berkembang menjadi brand frozen food yang memiliki portofolio produk beragam dan jaringan distribusi multi-channel.

Dalam usahanya tersebut di atas Penerbit membutuhkan modal untuk membiayai pengadaan dan pengembangan sarana operasional usaha yang direncanakan akan dibiayai dari penerbitan Sukuk yang akan diterbitkan dengan akad Musyarakah (syirkah milik) dan tenor 12 bulan dengan target dana yang dihimpun Rp. 1.426.300.000,- dan imbal hasil 15,00% p.a.

STRUKTUR SUKUK

CV MULAI DARI YANG BISA akan menerbitkan Sukuk Musyarakah yaitu Sukuk Musyarakah CV Mulai Dari yang Bisa I Tahun 2026 dengan nominal Rp. 1.426.300.000,- dalam jangka waktu 12 bulan dengan imbal bagi hasil sebesar 15,00% p.a bersifat fixed dari margin penjualan seluruh hishshah milik pemodal atas asset syirkah

Dana hasil penerbitan sukuk ini digunakan untuk Membiayai Obyek Dasar Sukuk (ushul al-shukuk) berupa proyek kerjasama pengadaan perlengkapan dan bahan baku frozen food, mobil box, freezer, showcase, dan booth, serta hak manfaat sewa tempat usaha dan renovasi, sebagaimana diterangkan dalam dokumen-dokumen perjanjian penerbitan Sukuk.

Struktur Sukuk dan Tujuan penggunaan dana sukuk tersebut dengan rincian sebagai berikut :

Nama Sukuk	Sukuk Musyarakah CV MULAI DARI YANG BISA I Tahun 2026
Akad Sukuk	Sukuk Musyarakah
Objek Dasar Sukuk	Obyek Dasar Sukuk (ushul al-shukuk) berupa proyek kerjasama pengadaan perlengkapan dan bahan baku frozen food, mobil box, freezer, showcase, dan booth, serta hak manfaat sewa tempat usaha dan renovasi, sebagaimana diterangkan dalam dokumen-dokumen perjanjian penerbitan Sukuk.
Nilai Sukuk	Rp 1.426.300.000,- (Satu Miliar Empat Ratus Dua Puluh Enam Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah)
Jangka waktu	12 Bulan
Tujuan Penggunaan Dana	Membiayai pengadaan perlengkapan dan bahan baku frozen food, mobil box, freezer, showcase, dan booth, serta hak manfaat sewa tempat usaha dan renovasi, sebagaimana diterangkan dalam dokumen-dokumen perjanjian penerbitan Sukuk.
Porsi Modal & Mekanisme Sukuk	1. Akad Musyarakah : Porsi Penerbit : 0,26% = Rp 3.700.000,- Porsi Pemodal 99,74% = Rp1.426.300.000,- 2. Pengalihan Hishshah, Bai' bi al Taqsith : Aset syirkah hak milik Pemodal dialihkan/dijual kepada Penerbit keseluruhan, melalui akad Bai' bi al Taqsith dengan bagi hasil keuntungan yang disepakati.
Bagi Hasil	15,00% bersifat fixed berasal dari margin penjualan Hishshah pemodal atas aset syirkah pemodal
Return on Investment	15,00% p.a

Porsi modal dan rencana pengembalian dana sukuk dan bagi hasil sebagai berikut:

RAB

Material	Qty	Satuan
Bahan Baku Adonan	3	Bulan
Ikan Ayam Triming Kulit Ayam Tapioka Telur Labu Siam Tahu Goreng Kulit Pangsing	378 1.561 606 1.712 289 276 105.295 23.500	Kg Kg Kg Kg Kg Kg Pcs Pcs
Garam, Gula, Lada, Royco, Sasa, Bawang Putih, Saos Tiram, Minyak, Wijen, dll.	1	Paket
Pembelian Booth	3	Unit
Mobil Box (Mitsubishi L300)	1	Unit
Pembelian Freezer (Merk Gea)	5	Unit
Pembelian Showcase	5	Unit
B. Hak Manfaat		
Sewa Kantor & Gudang	12	Bulan
Renovasi Toko	1	Paket

RAB

Uraian	QTY	Nilai (Rp)
Total Kebutuhan Modal		Rp 1.430.000.000

Sumber Dana		
Setor Modal Penerbit	0,26%	Rp 3.700.000
Penerbitan Sukuk	99,74%	Rp 1.426.300.000
Total Sumber Dana		Rp 1.430.000.000

Skema Proyeksi Pekerjaan & Pengembalian Dana

Total Kebutuhan Proyek		Rp 1.430.000.000

Porsi Modal

Penerbit	0,26%	Rp 3.700.000
Pemodal	99,74%	Rp 1.426.300.000

Potensi Pendapatan Margin Pemodal

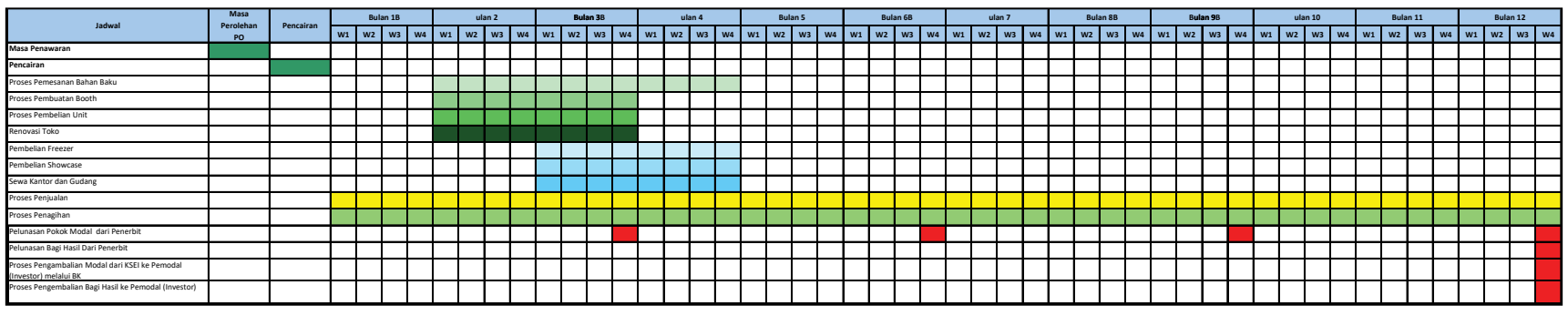
HPP Pemodal		Rp 1.426.300.000
Jangka Waktu		12
Margin	15,00%	Rp 213.945.000

Penjualan Aset Pemodal

HPP		Rp 1.426.300.000
Margin	15,00%	Rp 213.945.000
Harga Jual Aset		**Rp 1.640.245.000**

Potensi ROI	**15,00%**	**p.a**

TIMELINE PEMBAYARAN POKOK DAN BAGI HASIL



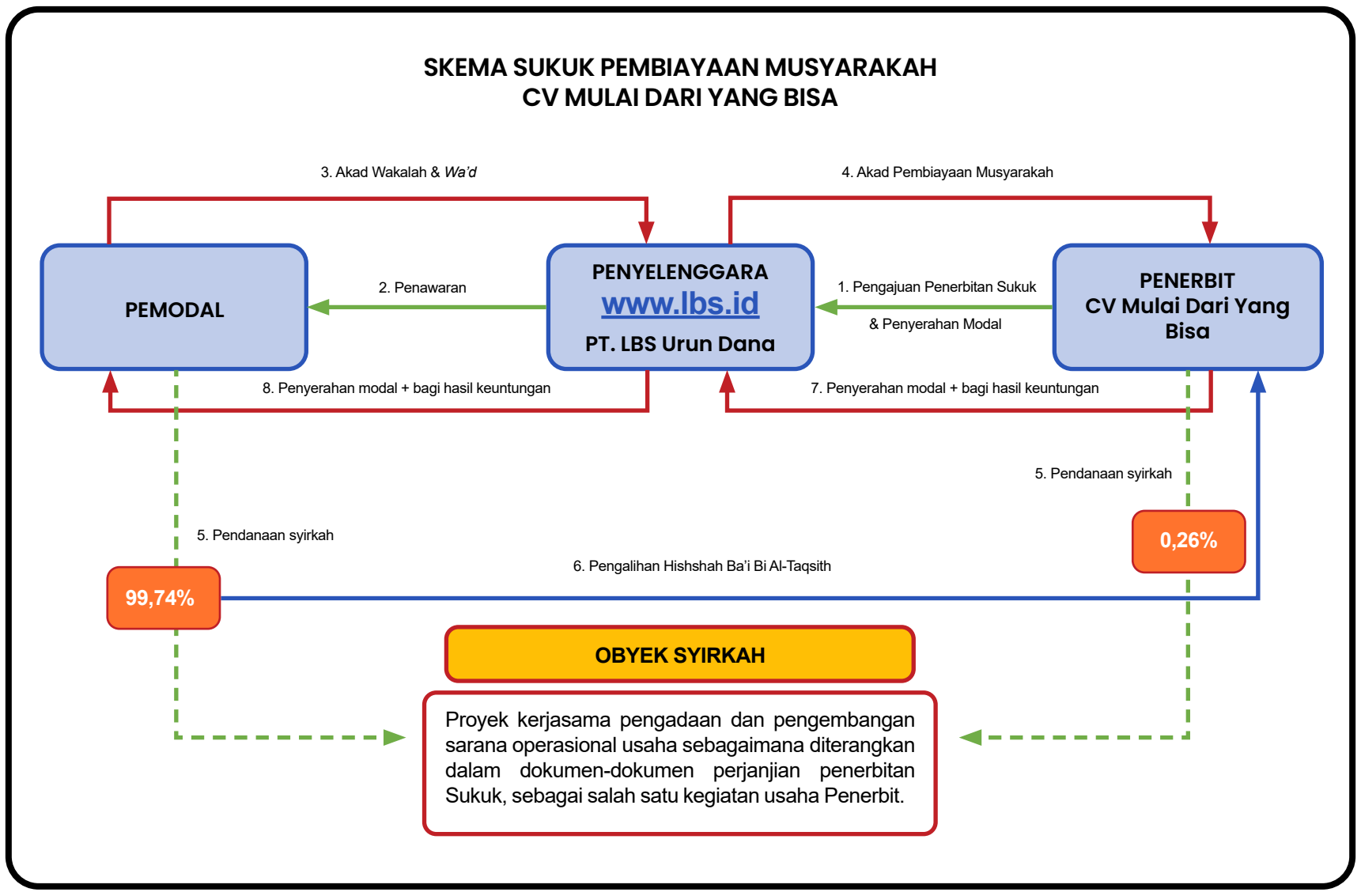
RENCANA PEMBAYARAN BAGI HASIL DAN PENGEMBALIAN DANA SUKUK

Sukuk ini memberikan bagi hasil sebesar Rp 213.945.000,- yang berasal dari margin atas penjualan hishshah pemodal atas aset syirkah, imbal hasil akan dibayarkan secara sekaligus di akhir project dengan rincian sebagai berikut :

Waktu Pembayaran	Dana Sukuk	Pelunasan Dana Sukuk	Proyeksi Pendapatan Bagi Hasil	Total Pembayaran	O/S
Pencairan	1.426.300.000				1.426.300.000
Bulan 1					1.426.300.000
Bulan 2					1.426.300.000
Bulan 3		142.630.000		142.630.000	1.283.670.000
Bulan 4					1.283.670.000
Bulan 5					1.283.670.000
Bulan 6		213.945.000		213.945.000	1.069.725.000
Bulan 7					1.069.725.000
Bulan 8					1.069.725.000
Bulan 9		213.945.000		213.945.000	855.780.000
Bulan 10					855.780.000
Bulan 11					855.780.000
Bulan 12		855.780.000	213.945.000	1.069.725.000	0
Total		**1.426.300.000**	**213.945.000**	**1.640.245.000**	

SKEMA AKAD

SKEMA AKAD



1. CV MULAI DARI YANG BISA (Penerbit) menerbitkan Sukuk Syirkah Milk Mutanaqishah CV MULAI DARI YANG BISA I Tahun 2026 yang ditawarkan melalui platform layanan urun dana milik PT LBS Urun Dana (Penyelenggara), sebagai wakil Pemodal Sukuk, dimana Pemodal dan Penerbit bersama-sama memberikan modal dan pekerjaan dalam suatu syirkah tertentu;
2. PT LBS Urun Dana selaku Penyelenggara layanan urun dana melakukan penawaran atas Sukuk Syirkah Milk Mutanaqishah tersebut kepada calon Pemodal melalui platform yang dimilikinya;
3. Pemodal memberikan wakalah (kuasa) kepada Penyelanggara untuk menjadi wakilnya dalam bertandatangan akad Syirkah Milk Mutanaqishah dengan Penerbit serta menyerahkan modalnya.

Penyelenggara juga menjadi wakil Pemodal untuk melaksanakan wa'ad atau janji untuk menjual seluruh hishshah milik Pemodal kepada Penerbit, dan Penerbit berjanji membeli seluruh Hishshah Pemodal.;

4. Pemodal yang diwakili Penyelenggara dan Penerbit sebagai para syarik melakukan akad Syirkah Milk Mutanaqishah dengan Objek Dasar Sukuk yaitu Membiayai Proyek kerjasama Proyek kerjasama pengadaan dan pengembangan sarana operasional usaha, meliputi bahan baku, pembuatan booth, pengadaan mobil box, sewa toko/kantor/gudang, renovasi toko, serta pembelian freezer dan showcase, sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang telah disusun, se
5. Pemodal yang diwakili Penyelenggara menyerahkan dana Pemodal kepada Penerbit sebagai pelaksana syirkah (Pengelola) dan selanjutnya bersama-sama dengan modal dari Penerbit digunakan untuk membiayai pengadaan aset syirkah tersebut. Porsi modal dari Pemodal sebesar 99,74% dan porsi modal Penerbit sebesar 0,26%. Pemodal menguasakan pengadaan aset syirkah kepada Penerbit;
6. Setelah aset syirkah dikuasai bersama, sesuai wa'ad sebelumnya Pemodal mengalihkan/ menjual keseluruhan hishshah-nya atas aset syirkah kepada Penerbit secara bertahap dengan akad Bai' Bi Al-Taqsith; dengan harga sebesar harga pokok/modal ditambah margin/ keuntungan untuk Pemodal yang disepakati

bersama; hingga aset syirkah sepenuhnya menjadi milik Penerbit.;

7. Penerbit melaksanakan pembayaran pembelian seluruh Hishshah atas aset Syirkah milik Pemodal kepada Pemodal secara tangguh dan bertahap melalui Penyelenggara dengan harga yang disepakati yaitu jumlah dari harga pokok/ modal ditambah margin/keuntungan untuk Pemodal dengan mekanisme dan waktu yang telah disepakati para syarik. Ketika tahapan Syirkah selesai, yaitu saat seluruh kewajiban-kewajiban telah dilaksanakan kedua belah pihak termasuk pembayaran-pembayaran sesuai akad, selanjutnya Penerbit sebagai Pengelola melakukan pelaporan, perhitungan syirkah kepada Pemodal melalui Penyelenggara;
8. Penyelenggara meneruskan pembayaran marjin dan harga pokok pembelian seluruh hishshah tersebut kepada Pemodal sesuai dengan jadwal yang disepakati.

RISIKO dan MITIGASI

RISIKO & MITIGASI

No	JENIS RESIKO	DAMPAK	MITIGASI
1.	Risiko Ketersediaan Bahan Baku	Kenaikan harga ikan, ayam, tepung, sayuran, bumbu dan bahan pendukung dapat menekan margin keuntungan.	Memiliki beberapa pemasok, membuat kontrak/price agreement, melakukan pembelian terencana, serta menetapkan safety stock bahan baku utama.
2.	Risiko Kualitas Bahan Baku	Bahan baku yang tidak segar atau tidak sesuai standar dapat menurunkan kualitas produk dan menimbulkan komplain pelanggan.	Menetapkan standar penerimaan bahan baku, melakukan quality control, menggunakan supplier yang telah diverifikasi, serta melakukan pemeriksaan sebelum produksi.
3.	Risiko Produksi	Gangguan mesin, keterbatasan kapasitas atau kesalahan proses produksi dapat menyebabkan keterlambatan pemenuhan pesanan.	Melakukan preventive maintenance, menyediakan spare part penting, membuat SOP produksi dan memiliki backup equipment untuk proses kritis.
4.	Risiko Listrik	Pemadaman listrik dapat menyebabkan freezer tidak berfungsi dan produk berisiko mengalami kerusakan.	Menyiapkan genset/backup power, alarm suhu, serta prosedur pemindahan produk ke freezer alternatif saat terjadi gangguan.
5.	Risiko Permintaan Pasar	Penjualan dapat berfluktuasi akibat perubahan selera konsumen, musim, daya beli atau munculnya produk substitusi	Melakukan diversifikasi varian, riset pasar secara berkala, promosi digital, serta mengembangkan kanal penjualan retail, reseller, marketplace dan B2B.
6.	Risiko Penjualan melalui Reseller	Reseller dapat memiliki penjualan yang tidak stabil atau pembayaran terlambat sehingga memengaruhi cash flow.	Menetapkan limit kredit, termin pembayaran, monitoring aging piutang, sistem deposit/prepayment untuk reseller baru dan evaluasi berkala.

JAMINAN

JAMINAN

CV MULAI DARI YANG BISA menyerahkan Aset Tetap sebagai jaminan berupa:

1. Aset berupa Tanah dan Bangunan dengan SHM Elektronik dengan Nomor NIB 10.09.000004769.0. yang beralamat di Kel. Semplak, Kec. Bogor Barat, Kota Bogor, Jawa Barat., dengan luas tanah 312 m2 dan luas bangunan 100 m2 atas nama Sutiani selaku Istri Direktur dari CV MULAI DARI YANG BISA dengan nilai taksiran Rp. 2.068.378.796

Sehingga coverage ratio jaminan sebesar 145%

PROSEDUR PELAKSANAAN RAPAT UMUM PEMEGANG SUKUK (RUPSU)

RUPSU

A. Maksud dan Tujuan

Rapat Umum Pemegang Sukuk (RUPSU) memiliki maksud dan tujuan sebagai berikut ini :

1. Memberikan Persetujuan atas Perubahan Ketentuan Efek
   Misalnya:
   - Perpanjangan jangka waktu sukuk.
   - Perubahan jadwal pembayaran bagi hasil atau pokok.
   - Perubahan jaminan.
2. Menyepakati Tindakan Restrukturisasi
   Misalnya:
   - Restrukturisasi utang akibat kondisi keuangan penerbit.
   - Penyesuaian terhadap kondisi pasar atau force majeure.
3. Melindungi Kepentingan Pemegang Efek
   Misalnya:
   - Menyetujui tindakan hukum terhadap penerbit jika terjadi wanprestasi.
   - Mengawasi pelaksanaan perjanjian penerbitan.
4. Transparansi dan Akuntabilitas Penerbit
   Rapat Umum Pemegang Sukuk menjadi forum akuntabilitas, di mana:
   - Penerbit melaporkan kondisi keuangan terkini.
   - Penerbit menjelaskan kendala dalam pembayaran atau operasional.

B. Penyelenggaraan RUPSU

RUPSU dapat dilaksanakan apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

- Terdapat usulan dari penerbit.
- Terdapat permintaan dari penyelenggara.
- Terdapat permintaan dari 1/5 (20%) atau lebih jumlah total pemegang sukuk.

C. Penyelenggara RUPSU

- RUPSU diselenggarakan oleh Penerbit, bekerja sama dengan Penyelenggara Layanan Urun Dana.

D. Persiapan RUPSU

Minimal 14 hari sebelum tanggal RUPSU, penerbit wajib:

- Menyampaikan undangan kepada seluruh pemegang sukuk melalui sistem urun dana.
- Mengumumkan agenda dan materi rapat (misalnya: perubahan perjanjian, restrukturisasi pembayaran dan lain – lain)
- Menyediakan informasi (penyebab perubahan yang akan disampaikan di dalam rapat, laporan keuangan, dan lain - lain).

E. Pelaksanaan RUPSU

- Rapat dapat dilaksanakan secara fisik, elektronik, atau hybrid melalui sistem layanan urun dana.
- Quorum awal: Kehadiran pemegang sukuk yang mewakili lebih dari 50% total nilai pokok terutang.

- Pengambilan Keputusan RUPSU
  - Keputusan dinyatakan sah jika disetujui oleh minimal 75% dari nilai pokok terutang yang hadir atau diwakili.
  - Hasil rapat dicatat dalam risalah yang disampaikan kepada seluruh pemegang dan dilaporkan ke OJK.

F. Penundaan RUPSU dan Pelaksanaan RUPSU berikutnya

- Jika pada rapat pertama tidak tercapai kuorum (yaitu kehadiran >50% nilai pokok terutang), maka:
- Rapat dinyatakan tidak sah.
- Rapat kedua dapat diselenggarakan dalam jangka waktu paling cepat 7 hari dan paling lambat 14 hari sejak tanggal rapat pertama.
- Kuorum Rapat Kedua
  - Rapat kedua sah dan dapat dilaksanakan jika dihadiri oleh pemegang obligasi/ sukuk yang mewakili minimal 25% dari nilai pokok terutang.
- Jika kuorum tetap tidak tercapai pada rapat kedua, maka rapat dapat dilakukan kembali dengan ketentuan sebagaimana berikut ini :
  - Pelaksanaan Rapat ditunggu hingga 1 jam untuk perpanjangan waktu kuorum, dan setelahnya kuorum berdasarkan kehadiran peserta RUPSU setelah perpanjangan waktu.
- Di RUPSU kedua, keputusan dianggap sah jika disetujui oleh:

- Minimal 75% dari nilai pokok efek yang hadir atau diwakili dalam rapat.

G. Pelaporan hasil RUPSU dan Tindak Lanjut

- Hasil dari pelaksanaan RUPSU wajib dilaporkan oleh penerbit atau Penyelenggara kepada OJK maksimal 2 hari kerja setelah rapat.
- Penyelenggara wajib memperbarui informasi di sistem (dashboard investor dan keterbukaan informasi) terkait keputusan rapat.

H. Dokumentasi

Seluruh dokumen terkait RUPSU (undangan, risalah, notulensi, bukti voting dan lain – lain) harus disimpan oleh penyelenggara minimal selama 5 tahun.

PROFIL
LBS URUN DANA

Profil LBS Urun Dana

PT LBS Urun Dana adalah penyelenggara Securities Crowdfunding (SCF) — A Syirkah Initiative — yang berizin dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Platform ini mempertemukan penerbit (pengusaha) dengan pemodal (investor) melalui instrumen saham & sukuk, di bawah binaan Ustadz Dr. Erwandi Tarmizi, MA. Sesuai Al-quran dan Sunnah serta pemahaman para salafus shalih.

> *"Barang siapa yang melakukan perniagaan sebelum mempelajari Fiqih Muamalah, dia akan terjerumus dalam riba, dia akan terjerumus dan terjerumus."*
>
> *— Ali bin Abi Thalib, Radiyallahu anhu*

Informasi	Keterangan
Nama Perusahaan	PT LBS Urun Dana
Jenis Usaha	Penyelenggara Securities Crowdfunding (SCF)
Izin Operasional	Berizin dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK)
Regulasi	POJK Nomor 17 Tahun 2025 tentang Penawaran Efek Melalui Layanan Urun Dana
Alamat	Jl. Ruko Sentra Eropa No. C/17, Ciangsana, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat 16968
Instrumen Efek	Saham dan Sukuk (Ijarah, Mudharabah, Musyarakah, Murabahah, Istishna)
Keunggulan Utama	Satu-satunya platform SCF di Indonesia dengan Pasar Sekunder aktif (LEDX)
Sertifikasi	ISO/IEC 27001:2022 ISMS — Keamanan Informasi
Pendukung	ALUDI • Kominfo • KAN • PSE Kominfo
No. Lisensi OJK	KEP - 22/D.04/2022

Nilai-Nilai Perusahaan - TAMPAN

T — TAUHID
Landasan aqidah dalam setiap aktivitas muamalah

A — AMANAH
Menjaga kepercayaan pemodal dan penerbit

M — PROFESIONAL
SDM kompeten dan berdedikasi tinggi

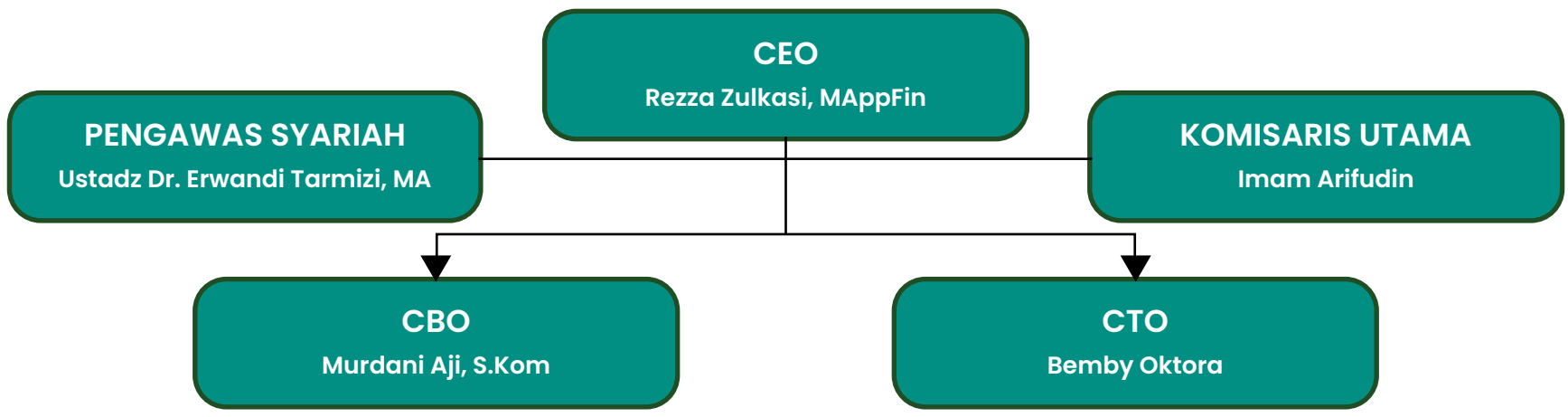
P — JUJUR
Transparansi informasi tanpa menambah atau mengurangi

A — TAQWA
Menjaga batasan yang ditetapkan Allah dalam bermuamalah

N — KOMITMEN
Memberikan nilai terbaik bagi semua pihak

STRUKTUR ORGANISASI PT LBS URUN DANA

PT LBS Urun Dana dikelola oleh tim profesional berpengalaman di bidang keuangan, teknologi, dan kepatuhan, dengan pengawasan syariah langsung dari pakar Fiqih Muamalah terkemuka Indonesia.



PROFIL PENGAWAS SYARIAH

PENGAWAS SYARIAH & PENDIRI

Ustadz Dr. Erwandi Tarmizi, MA

Pakar Fiqih Muamalah terkemuka Indonesia & pendiri PT LBS Urun Dana. Alumnus Universitas Islam Madinah (S1 & S2) dan meraih gelar Doktor dari Universitas Islam Imam Muhammad bin Saud, Riyadh — salah satu lembaga pendidikan Islam tertinggi di dunia.
Sebagai pengawas syariah, beliau memastikan seluruh instrumen efek, akad, dan operasional platform sesuai Al-Quran, Al-Hadits, dan pemahaman para Sahabat. Kehadiran beliau menjadi jaminan kehalalan dan keberkahan setiap transaksi di LBS Urun Dana.

Pendidikan	S1 & S2: Universitas Islam Madinah | S3: Universitas Islam Imam Saud, Riyadh
Peran di LBS	Pendiri, Pengawas Syariah & Dewan Pembina — memastikan kehalalan seluruh produk & akad
Karya Ilmiah	Penulis Riba & Muamalat Keuangan Kontemporer; narasumber lembaga keuangan syariah nasional & internasional
Pengaruh	Salah satu ulama paling berpengaruh bidang keuangan syariah Indonesia — jutaan konten dakwah muamalah digital

DEWAN KOMISARIS (BOARD OF COMMISSIONERS)

KOMISARIS UTAMA

Imam Arifudin
Jabatan: Komisaris Utama
PT LBS Urun Dana

Imam Arifudin menjabat sebagai Komisaris Utama PT LBS Urun Dana, bertanggung jawab atas pengawasan strategis dan tata kelola perusahaan secara keseluruhan.

Sebagai pimpinan Dewan Komisaris, beliau memastikan seluruh keputusan strategis perusahaan selaras dengan visi platform SCF Syariah yang amanah, profesional, dan berkomitmen memberikan nilai terbaik bagi seluruh pemangku kepentingan.

DIREKSI (BOARD OF DIRECTORS)

CEO

Rezza Zulkasi, MAppFin
Jabatan: Chief Executive Officer (CEO)

Rezza Zulkasi, MAppFin memimpin seluruh operasional dan pengembangan strategis PT LBS Urun Dana sebagai Chief Executive Officer. Dengan latar belakang sebagai investment manager di pasar modal selama 18 tahun dimana beliau mengelola reksa dana saham di salah satu perusahaan wakil aset manager asing. Beliau bertanggung jawab atas arah bisnis platform, hubungan strategis dengan OJK, serta pengembangan ekosistem penerbit dan pemodal.

Di bawah kepemimpinannya, LBS Urun Dana berkembang menjadi satu-satunya platform SCF di Indonesia yang memiliki Pasar Sekunder aktif (LEDX), LBS equity index dengan total market cap platform melampaui Rp221 miliar per April 2026.

CBO

Murdani Aji, S.Kom
Jabatan: Chief Business Officer (CBO)

Murdani Aji, S.Kom menjabat sebagai Chief Business Officer sekaligus Direktur Kepatuhan PT LBS Urun Dana. Beliau bertanggung jawab memastikan seluruh operasional bisnis dan platform berjalan sesuai regulasi OJK, khususnya POJK Nomor 17 Tahun 2025. Dengan latar belakang ilmu komputer dan pemahaman mendalam terhadap regulasi pasar modal syariah, beliau menjembatani antara kepatuhan regulasi, pengembangan bisnis, dan pengawasan teknologi platform — termasuk implementasi sertifikasi ISO/IEC 27001:2022 ISMS.

CTO

Bemby Oktora
Jabatan: Chief Technology Officer (CTO)

Bemby Oktora memimpin divisi teknologi informasi PT LBS Urun Dana sebagai Chief Technology Officer. Beliau bertanggung jawab atas seluruh infrastruktur digital platform — mulai dari keamanan data investor, stabilitas sistem transaksi, hingga pengembangan fitur platform termasuk Pasar Sekunder (LEDX).

Di bawah pengawasannya, platform LBS Urun Dana telah berhasil meraih sertifikasi ISO/IEC 27001:2022 ISMS, yang menjadi bukti nyata komitmen perusahaan dalam menjaga keamanan dan kerahasiaan data seluruh investor dan penerbit.

CARA PEMBELIAN

CARA PEMBELIAN

01 MELAKUKAN REGISTRASI DI WEBSITE LBS URUN DANA

02 MEMILIH PENAWARAN INVESTASI BISNIS YANG SEDANG BERLANGSUNG

03 LAKUKAN ANALISA TERHADAP PROPOSAL INVESTASI YANG DITAWARKAN

04 TENTUKAN JUMLAH DANA SESUAI HARGA SUKUK/SAHAM YANG DIBELI

05 MELAKUKAN PEMBAYARAN PEMESANAN SESUAI DENGAN JUMLAH YANG HARUS DIBAYARKAN MELALUI VIRTUAL ACCOUNT YANG DISEDIAKAN OLEH PAYMENT GATEWAY DOKU