

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK
DAN ENTITAS ANAK/ AND ITS SUBSIDIARIES**

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023**

***Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023***

Daftar Isi	Halaman/ Page	Table of Contents
Surat Pernyataan Direksi		Directors' Statement Letter
Laporan Auditor Independen		Independent Auditor's Report
Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023		Consolidated Financial Statements For the Years Ended December 31, 2024 and 2023
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	Consolidated Statements of Financial Position
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4	Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6	Consolidated Statements of Changes in Equity
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7	Consolidated Statements of Cash Flows
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8	Notes to the Consolidated Financial Statements
Informasi Tambahan		Supplementary Information
Informasi Laporan Posisi Keuangan Tersendiri	Lampiran I/ Appendix I	Separate Statement of Financial Position
Informasi Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Tersendiri	Lampiran II/ Appendix II	Separate Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Informasi Laporan Perubahan Ekuitas Tersendiri	Lampiran III/ Appendix III	Separate Statement of Changes in Equity
Informasi Laporan Arus Kas Tersendiri	Lampiran IV/ Appendix IV	Separate Statement of Cash Flows
Pengungkapan Lainnya	Lampiran VI/ Appendix V	Other Disclosure



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA**

**BOARD OF DIRECTOR'S STATEMENT
ON THE RESPONSIBILITY FOR CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENT
AS OF DECEMBER 31, 2024 AND 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini,

We, the undersigned,

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. Nama/Name | : JEFRI DARMADI |
| No. Identitas/Id Number | : 3171062211600003 |
| Alamat Kantor/Office Address | : Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A,
Jalan H.R. Rasuna Said Kav. 62, Jakarta 12920 |
| Alamat/Address | : Jl. Bondowoso No. 15, RT 004, RW 005
Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng
Jakarta Pusat |
| Nomor Telepon/Phone Number | : (021) 5220568 |
| Jabatan/Title | : Presiden Direktur/President Director |
| 2. Nama/Name | : ANTON GOENAWAN |
| No. Identitas/Id Number | : 3173022401680006 |
| Alamat Kantor/Office Address | : Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A,
Jalan H.R. Rasuna Said Kav. 62, Jakarta 12920 |
| Alamat/Address | : Jl. Pulo Macan V/38-40, RT 014, RW 005
Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan
Jakarta Barat |
| Nomor Telepon/Phone Number | : (021) 5220568 |
| Jabatan/Title | : Direktur/Director |

Menyatakan bahwa :

Hereby declare :

- | | |
|---|--|
| 1. Kami yang bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk dan Entitas Anaknya ("Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anaknya"); | 1. <i>We are responsible towards the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements of PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk and Its Subsidiaries ("The Consolidated Financial Statements of the Company and Its Subsidiaries");</i> |
| 2. Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anaknya telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2. <i>The Consolidated Financial Statements of the Company and Its Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards;</i> |
| 3. a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anaknya telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3. a. <i>All information in The Consolidated Financial Statements of the Company and Its Subsidiaries have been fully and accurately disclosed;</i> |



- b. Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anaknya tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
- b. *The Consolidated Financial Statements of the Company and Its Subsidiaries do not contain any incorrect information or material fact, and do not omit correct information or material facts;*
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan Entitas Anaknya.
4. *We are responsible for the internal control system of the Company and Its Subsidiaries.*
- Demikian Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.
- In witness whereof, the undersigned have drawn up this statement truthfully.*

Jakarta, 27 Maret / March 27, 2025
PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk


JEFRI DARMADI
Presiden Direktur/
President Director


ANTON GOENAWAN
Direktur/Director
(Membawahi bidang Akuntansi dan Keuangan/
In charge of Accounting and Finance Department)



Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Registered Public Accountants

Nomor/Number : 00346/2.1030/AU.1/04/1169-4/1/III/2025

RSM Indonesia

Plaza ASIA, Level 10

Jl. Jend. Sudirman Kav. 59

Jakarta 12190 Indonesia

T +62 215140 1340

F +62 215140 1350

www.rsm.id

**Laporan Auditor Independen/
Independent Auditor's Report**Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi/
*The Shareholders, Board of Commissioners, and Directors***PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk****Opini**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk dan entitas anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2024, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi material serta informasi penjelasan lainnya.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2024, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan pada laporan kami. Kami independen terhadap Grup berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk and its subsidiaries ("the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2024, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows for the year then ended, and a summary of material accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at December 31, 2024, and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountant. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditors' responsibilities for the audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the Consolidated Financial Statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling material dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode kini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Nilai Tercatat atas Persediaan Aset Real Estat

Pada tanggal 31 Desember 2024, Grup mencatat persediaan aset real estat sebesar Rp1.611.156.819 ribu, dimana jumlah tersebut mencakup 25% dari jumlah aset Grup.

Grup mengakui aset real estat terdiri dari persediaan tanah dan bangunan, tanah yang belum dan sedang dikembangkan, dan bangunan yang sedang dikonstruksi di mana dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih. Selain itu, perhitungan yang dilakukan manajemen atas persediaan aset real estat melibatkan estimasi dalam penentuan biaya proyek.

Pengungkapan Grup mengenai persediaan aset real estat dijelaskan pada Catatan 2.I dan 10.

Kami merespons hal audit utama dengan melakukan prosedur audit termasuk:

- Memahami dan mengevaluasi desain dan implementasi pengendalian internal Grup yang relevan sehubungan persediaan aset real estat;
- Melakukan pemeriksaan atas dokumen perizinan proyek;
- Mengevaluasi keakuratan dan kelengkapan data yang digunakan dalam dalam estimasi biaya proyek dan memeriksa dokumen pendukung;
- Melakukan pengamatan fisik aset proyek;
- Melakukan pengujian nilai realisasi bersih pada persediaan aset real estat;
- Memeriksa dokumen pendukung kapitalisasi biaya ke persediaan aset real estat, termasuk biaya pinjaman; dan
- Mengevaluasi persediaan yang menjadi objek kasus hukum.
- Menilai ketepatan pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian.

Key Audit Matter

Key audit matter are those matters that, in our professional judgement, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current year. These matters were addressed in the context of the audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Carrying Value of Inventory Real Estate Assets

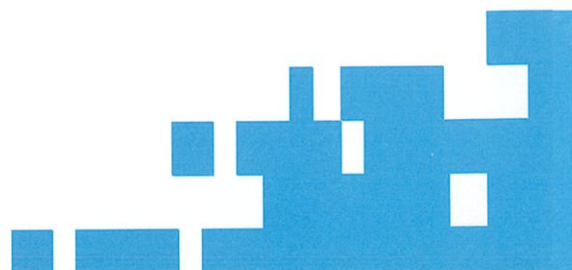
As of December 31, 2024, the Group recorded inventory of real estate assets amounting to Rp1,611,156,819 thousands, which account for 25% of the Group's total assets.

The Group recognize inventory real estate assets, which consist of inventories of land and buildings, land not yet developed, land under development, and buildings under construction, are stated at the lower of cost or net realizable value. In addition, management's calculation of the value of the inventory real estate assets involves material estimation in determining project cost.

The Group's disclosures regarding inventory real estate assets are explained in Notes 2.I and 10.

We responds to key audit matters by performing audit procedures including:

- *Understand and evaluate the design and implementation of the Group's relevant internal controls in respect to inventory real estate assets;*
- *Perform testing of projects' permit documents;*
- *Evaluate accuracy and completeness of data used in estimating project cost and check the supporting documents;*
- *Perform physical observation of project assets;*
- *Perform net realizable value testing on inventory real estate assets;*
- *Perform testing on supporting document of cost capitalization of inventory real estate assets, including borrowing cost; and*
- *Evaluate inventories which are object of litigation cases.*
- *Assessed the appropriateness of the related disclosures in the consolidated financial statements.*



Hal Lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk dan entitas anaknya pada tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut terlampir, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan. Informasi keuangan Perusahaan (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2024, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu informasi kebijakan akuntansi material dan informasi penjelasan lainnya (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk") yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian tersebut di atas, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian tersebut di atas yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian tersebut di atas. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian tersebut di atas berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian tersebut di atas secara keseluruhan.

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan tahun 2024, tetapi tidak termasuk laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan tahunan tahun 2024 diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan ini.

Opini kami atas laporan keuangan konsolidasian tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

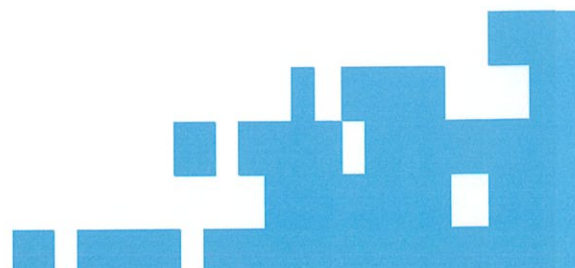
Other Matter

Our audit of the accompanying consolidated financial statements of the PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2024 and for the year then ended, is performed for the purpose of forming an opinion on such consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying financial information of the Company (parent entity), which comprises the statements of financial position as of December 31, 2024, and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows for the year then ended, and a material accounting policies information and other explanatory information (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. The Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audits of the accompanying consolidated financial statements in accordance with auditing standards established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the Parent Entity Financial Information is fairly stated, in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.

Other Information

Management is responsible for other information. The other information comprises the information included in the 2024 annual report, but does not include the consolidated financial statements and our auditors' report thereon. The 2024 annual report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance conclusion thereon.



Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain yang diidentifikasi di atas, jika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dalam laporan keuangan konsolidasian atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca laporan tahunan tahun 2024, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakkonsistensian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan melakukan tindakan tepat yang akan dilakukan berdasarkan Standar Audit yang dikeluarkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian ini sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Grup dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Grup atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan Grup.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

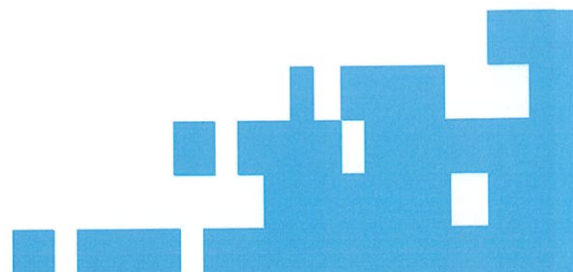
When we read the 2024 annual report, if we conclude that there is a material inconsistency therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions based on the applicable Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants and/or laws and regulations.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.



Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

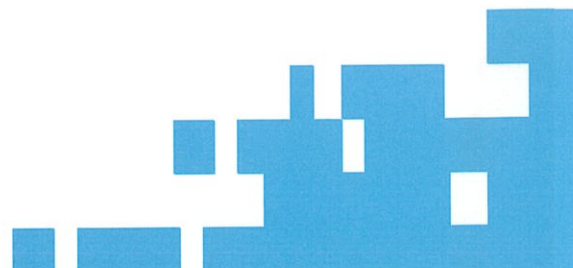
- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgement and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*



- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan material atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

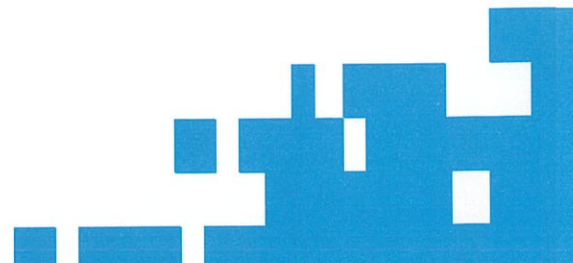
Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit material, termasuk setiap defisiensi material dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast material doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
- *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and material audit findings, including any material deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.



Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling material dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

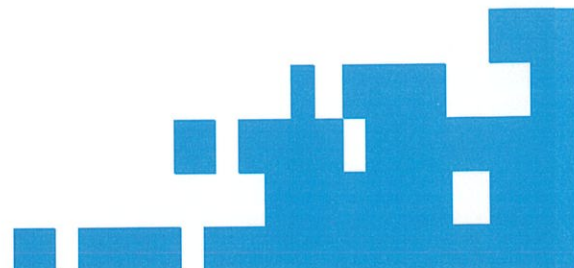
Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan



Jul Edy Siahaan

Nomor Izin Akuntan Publik: AP.1169/
Public Accountant License Number: AP.1169

Jakarta, 27 Maret 2025/March 27, 2025



**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION**

As of December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2024 Rp	2023 Rp	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	4	1,677,492,772	1,297,366,709	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	6	83,888,036	97,929,315	Trade receivables
Piutang lain-lain		9,785,555	6,917,963	Other receivables
Investasi jangka pendek	7	7,774,389	3,090,166	Short-term investment
Persediaan	8	11,856,763	9,757,760	Inventories
Aset real estat	10	300,925,865	377,355,195	Real estate assets
Pajak dibayar di muka	17a	30,065,648	21,129,670	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka dan uang muka		18,004,075	13,577,862	Prepaid expenses and advances
Jumlah Aset Lancar		2,139,793,103	1,827,124,640	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Pajak dibayar di muka	17a	12,722,547	13,682,659	Prepaid taxes
Estimasi tagihan pajak	17b	1,899,257	13,168,616	Estimated claims for tax refund
Aset pajak tangguhan	17h	72,980,258	92,126,540	Deferred tax assets
Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya	5	30,648,080	26,866,085	Restricted cash and cash equivalents
Investasi pada entitas asosiasi	9	8,893,759	15,207,969	Investment in an associate
Aset derivatif	42	3,280,525	11,162,198	Assets derivative
Aset real estat	10	1,310,230,954	1,274,177,675	Real estate assets
Aset tetap	12, 38	1,648,967,792	1,747,845,335	Fixed assets
Properti investasi	13	886,354,690	894,381,658	Investment properties
Aset hak guna	14	244,344,123	268,840,820	Right-of-use asset
Uang muka pembelian aset	11	23,186,305	14,929,807	Advances for acquisition of assets
Aset takberwujud	15	70,446,947	71,326,105	Intangible assets
Aset tidak lancar lainnya		4,096,431	2,978,608	Other non-current assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		4,318,051,668	4,446,694,075	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		6,457,844,771	6,273,818,715	TOTAL ASSETS

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari
laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes form an integral part of these
consolidated financial statements taken as a whole.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION (Continued)
As of December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2024 Rp	2023 Rp	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Pinjaman jangka pendek	20a	77,650,197	74,666,096	Short-term loans
Utang usaha				Trade payables
kepada pihak ketiga	16	67,218,800	51,905,062	to third parties
Utang lain-lain	18b	167,103,159	128,014,444	Other payables
Utang pajak	17c	30,756,642	31,333,139	Taxes payable
Beban akrual	18a	90,783,238	83,440,741	Accrued liabilities
Liabilitas imbalan kerja				Short-term employee
jangka pendek	34	43,000,258	37,966,012	benefits liabilities
Bagian liabilitas jangka panjang				
dan lainnya yang jatuh				
tempo dalam waktu				Current maturities of long-term
satu tahun:				liabilities and others:
Jaminan dan uang				Deposits and
muka diterima	19	55,681,940	58,910,235	advances received
Pinjaman dari kreditur dalam				Loans from local and
negeri dan luar negeri	20b	298,011,161	231,702,746	foreign lenders
Liabilitas sewa	14	53,277,239	52,701,883	Lease liabilities
Pendapatan yang ditangguhkan	22	96,718,003	78,456,215	Unearned income
Liabilitas kontrak	21	65,253,588	81,487,365	Contract liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		1,045,454,225	910,583,938	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas pajak tangguhan	17h	1,160,731	2,708,669	Deferred tax liabilities
Liabilitas diestimasi atas				Estimated liabilities for
pembangunan prasarana				development of infrastructure
dan fasilitas umum	23	5,195,802	5,195,802	and public facilities
Liabilitas imbalan kerja				Long-term employee
jangka panjang	34	44,058,243	37,891,823	benefits liabilities
Jaminan dan uang muka				Deposits and
diterima	19	48,727,787	38,611,942	advances received
Pinjaman dari kreditur dalam				Loans from local and
negeri dan luar negeri	20b	2,053,863,235	2,268,715,756	foreign lenders
Pendapatan yang ditangguhkan	22	18,099,624	23,788,053	Unearned income
Liabilitas kontrak	21	9,393,378	15,257,061	Contract liabilities
Liabilitas sewa	14	305,156,966	333,266,656	Lease liability
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		2,485,655,766	2,725,435,762	Total Non-current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		3,531,109,991	3,636,019,700	TOTAL LIABILITIES

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION (Continued)**
As of December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2024 Rp	2023 Rp	
EKUITAS				EQUITY
EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK				EQUITY ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT ENTITY
Modal saham				Capital stock
Nilai nominal Rp500 (nilai penuh) per saham				Rp500 par value (full amount) per share
Modal dasar - 3.430.400.000 saham				Authorized - 3,430,400,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh -				Issued and fully paid -
2.318.736.000 saham	25	1,159,368,000	1,159,368,000	2,318,736,000 shares
Tambahan modal disetor	26	(361,197,103)	(361,197,103)	Additional paid-in capital
Penyesuaian nilai wajar atas instrumen lindung nilai arus kas		311,948	(8,083,900)	Fair value adjustment on cash flow hedging instruments
Kerugian yang belum direalisasi atas perubahan nilai wajar investasi jangka pendek yang diklasifikan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain		(305,775)	(66,415)	Unrealized loss from changes in fair value of short term investment classified as fair value through other comprehensive income
Saldo laba				Retained earnings
Dicadangkan	33	12,600,000	11,600,000	Appropriated
Tidak dicadangkan		1,588,308,745	1,352,510,167	Unappropriated
Komponen ekuitas lainnya				Other components of equity
Bagian atas perubahan lainnya dari ekuitas entitas anak	27	49,619,631	48,544,888	Share in other changes of equity of a subsidiary
Selisih transaksi pihak nonpengendali	43	(272,307,486)	(272,307,486)	Difference in transactions with non-controlling interest
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		2,176,397,960	1,930,368,151	Total equity attributable to the owners of the Parent entity
Kepentingan non pengendali	24	750,336,820	707,430,864	Non-controlling interests
JUMLAH EKUITAS		2,926,734,780	2,637,799,015	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		6,457,844,771	6,273,818,715	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR
LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2024 Rp	2023 Rp	
Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan		2,227,416,977	1,637,887,994	Revenue from contracts with customers
Pendapatan sewa		175,013,502	137,009,262	Rental income
JUMLAH PENDAPATAN	28	2,402,430,479	1,774,897,256	TOTAL REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	29	(792,308,268)	(568,885,189)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO		1,610,122,211	1,206,012,067	GROSS PROFIT
Beban usaha	30	(993,590,304)	(850,799,276)	Operating expenses
Beban operasi lain-lain		(8,296,171)	(8,476,006)	Other operating expenses
Pendapatan operasi lain-lain		15,284,638	86,206,555	Other operating income
LABA USAHA		623,520,374	432,943,340	PROFIT FROM OPERATIONS
Bagian laba entitas asosiasi	9	6,185,789	13,647,566	Equity in gain of an associate
Laba (rugi) selisih kurs - neto		(46,424,022)	34,288,119	Foreign exchange gain (loss) - net
Beban keuangan	31b	(247,683,122)	(230,064,759)	Finance cost
Pendapatan keuangan	31a	42,263,785	32,509,484	Finance income
Pajak terkait pendapatan keuangan	31a	(8,452,757)	(6,501,897)	Tax relating to finance income
LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN		369,410,047	276,821,853	PROFIT BEFORE FINAL TAX AND INCOME TAX EXPENSE
Pajak final	17g	(31,485,920)	(21,249,182)	Final tax
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		337,924,127	255,572,671	PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE
BEBAN PAJAK PENGHASILAN - NETO	17d	(27,509,019)	(20,842,959)	INCOME TAX EXPENSES - NET
LABA TAHUN BERJALAN		310,415,108	234,729,712	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi				Item that will be reclassified to profit or loss
Penyesuaian nilai wajar atas instrumen lindung nilai arus kas		11,856,638	16,216,272	Fair value adjustment on cash flow hedging instruments
Kerugian yang belum direalisasi atas perubahan nilai wajar surat berharga yang diklasifikasi pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain		(239,360)	(66,415)	Unrealized loss from changes in fair value of marketable securities classified as fair value through other comprehensive income
Pajak penghasilan terkait pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi		(2,608,460)	(3,567,580)	Income tax relating to item that will be reclassified to profit or loss
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				Item that will not be reclassified to profit or loss
Pengukuran kembali program imbalan pasti		(1,992,188)	(153,204)	Remeasurements on defined benefits plan
Pajak penghasilan terkait pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi		519,651	124,521	Income tax relating to item that will not be reclassified to profit or loss
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		7,536,281	12,553,594	TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		317,951,389	247,283,306	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR
LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
(Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2024 Rp	2023 Rp	
LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk		261,337,269	191,237,299	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali		49,077,839	43,492,413	Non-controlling interests
JUMLAH		310,415,108	234,729,712	TOTAL
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk		268,142,426	199,507,003	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	24	49,808,963	47,776,303	Non-controlling interests
JUMLAH		317,951,389	247,283,306	TOTAL
LABA PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK (DALAM RUPIAH PENUH)	32	113	82	BASIC EARNINGS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT ENTITY (IN FULL RUPIAH AMOUNT)

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari
laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes form an integral part of these
consolidated financial statements taken as a whole.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGE IN EQUITY
For the Years Ended December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ Total Equity Attributable to Owners of the Parent											
Catatan/ Notes	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Issued and Fully Paid Share Capital Rp	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital Rp	Saldo Laba/ Retained Earnings		Bagian Atas Perubahan Lainnya dari Ekuitas Entitas Anak/ Share in Other Changes of Equity of a Subsidiary Rp	Selisih Transaksi Pihak Non-pengendali/ Difference in Transactions with Non-Controlling Interest Rp	Kerugian yang belum direalisasi atas perubahan nilai wajar investasi jangka pendek yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain/ Unrealized loss from changes in fair value of short term investment classified as fair value through other comprehensive income Rp	Penyesuaian Nilai wajar atas instrumen Lindung Nilai Arus Kas/ Fair value Adjustment on Cash Flow Hedging Instrument Rp	Jumlah/ Total Rp	Kepentingan Non-pengendali/ Non-controlling Interests Rp	Jumlah Ekuitas/ Total Equity Rp
			Dicadangkan/ Appropriated Rp	Tidak dicadangkan*)/ Unappropriated*) Rp							
Saldo pada tanggal 1 Desember 2023	1,159,368,000	(361,197,103)	11,600,000	1,161,074,013	46,717,615	--	--	(16,221,164)	2,001,341,361	699,906,878	2,701,248,239
Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan	--	--	--	191,436,154	--	--	(66,415)	8,137,264	199,507,003	47,776,303	247,283,306
Selisih transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali	--	--	--	--	1,827,273	--	--	--	1,827,273	335,797	2,163,070
Dividen tunai pada entitas anak	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(2,020,000)	(2,020,000)
Perolehan saham nonpengendali	43	--	--	--	--	(272,307,486)	--	--	(272,307,486)	(38,568,114)	(310,875,600)
Saldo pada tanggal 31 Desember 2023	1,159,368,000	(361,197,103)	11,600,000	1,352,510,167	48,544,888	(272,307,486)	(66,415)	(8,083,900)	1,930,368,151	707,430,864	2,637,799,015
Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan	--	--	--	259,985,938	--	--	(239,360)	8,395,848	268,142,426	49,808,963	317,951,389
Pencadangan umum	--	--	1,000,000	(1,000,000)	--	--	--	--	--	--	--
Selisih transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali	--	--	--	--	1,074,743	--	--	--	1,074,743	166,993	1,241,736
Dividen tunai	--	--	--	(23,187,360)	--	--	--	--	(23,187,360)	(7,070,000)	(30,257,360)
Saldo pada tanggal 31 Desember 2024	1,159,368,000	(361,197,103)	12,600,000	1,588,308,745	49,619,631	(272,307,486)	(305,775)	311,948	2,176,397,960	750,336,820	2,926,734,780

*) Saldo laba termasuk pengukuran kembali program imbalan pasti

Retained earnings include remeasurements on defined benefit plan *)

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2024 Rp	2023 Rp	
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS OPERASI				OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan		2,632,688,299	2,056,116,792	Cash receipts from customers
Pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga		(974,365,667)	(853,189,542)	Payments to suppliers and third parties
Pembayaran kepada karyawan		(365,683,399)	(337,925,810)	Payments to employees
Penerimaan bunga		33,192,600	24,887,616	Interest received
Pembayaran pajak pembangunan daerah		(197,550,372)	(156,836,264)	Payments for local development taxes
Pembayaran jasa manajemen		(141,807,024)	(89,069,166)	Payments for management fees
Penerimaan dari tagihan pajak		11,935,877	6,018,876	Receipt of claim for tax refund
Pembayaran beban bunga dan keuangan		(168,970,876)	(148,206,485)	Payment for interest and financial charges
Pembayaran pajak lainnya		(37,507,364)	(22,411,124)	Payment for other taxes
Pembayaran pajak penghasilan		(12,926,084)	(10,993,807)	Payment for income tax
Kas netto diperoleh dari aktivitas operasi		779,005,990	468,391,086	Net cash provided by operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan dividen		12,500,000	--	Dividen received
Perolehan aset tetap	11,12	(78,128,966)	(127,224,731)	Acquisitions of fixed assets
Perolehan surat berharga	7	(4,764,688)	(3,079,253)	Acquisition of marketable securities
Kenaikan netto kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya	5	(3,781,995)	(1,206,065)	Net increase in restricted cash and cash equivalent
Perolehan properti investasi	13	(13,374,435)	(12,526,672)	Acquisition of investment properties
Penerimaan penjualan aset tetap	12	1,602,690	182,475	Proceed from sale of fixed assets
Perolehan saham nonpengendali pada entitas anak	43	--	(310,875,600)	Acquisition share of non-controlling interest in subsidiaries
Kas netto digunakan untuk aktivitas investasi		(85,947,394)	(454,729,846)	Net cash used in investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penambahan pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri		17,413,881	440,055,087	Proceeds of loans from local and foreign lenders
Pembayaran dividen tunai		(23,187,360)	--	Dividend payment
Pembayaran dividen tunai entitas anak kepada pihak nonpengendali		(7,070,000)	(2,020,000)	Payments of cash dividend to non-controlling interest
Pembayaran pokok liabilitas sewa	14	(79,563,953)	(84,775,759)	Payments of principal portion of lease liabilities
Pembayaran pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri	20b	(249,400,140)	(154,834,586)	Payments of loans to local and foreign lenders
Kas netto diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan		(341,807,572)	198,424,742	Net cash provided by (used in) financing activities
KENAIKAN NETO KAS DAN SETARA KAS		351,251,024	212,085,982	NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing		28,875,039	(5,805,332)	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		1,297,366,709	1,091,086,059	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN		1,677,492,772	1,297,366,709	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

Tambahan informasi aktivitas arus kas disajikan dalam Catatan 45

Additional informations of cash flows activities are presented in Note 45

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

1. Umum

1.a. Pendirian Perusahaan

PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk ("Perusahaan") didirikan di Republik Indonesia dalam kerangka Undang-undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968 juncto Undang-undang No. 12 tahun 1970 berdasarkan Akta Pendirian No. 4 tanggal 2 Juli 1975 dibuat di hadapan Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan No. 15 tanggal 11 September 1975, dari notaris yang sama. Akta pendirian beserta perubahannya telah disahkan oleh Kementerian Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. Y.A.5/126/17 tanggal 15 Maret 1976 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 23 tanggal 19 Maret 1976, Tambahan No. 204. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami perubahan dari waktu ke waktu, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan No. 124 tanggal 27 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Mala Mukti, S.H., LL.M., Notaris di Jakarta, mengenai persetujuan perubahan anggaran dasar Perseroan Terbatas. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat No. AHU-0059574.AH.01.02 TAHUN 2022 tanggal 22 Agustus 2022. Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0281780 tanggal 22 Agustus 2022.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan melakukan usaha di bidang *real estate*, penyediaan akomodasi, dan aktivitas penyewaan dan guna usaha tanpa hak opsi, baik dilakukan sendiri maupun bekerja sama dengan pihak lain. Perusahaan mulai melakukan kegiatan komersial sejak tahun 1977.

1. General

1.a. The Company's Establishment

PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk ("the Company") was established in the Republic of Indonesia within the framework of the Domestic Capital Investment Law No. 6 year 1968 as amended by Law No. 12 year 1970 based on Establishment Deed No. 4 dated July 2, 1975 made in the presence of Imas Fatimah, S.H., Notary in Jakarta, as amended by Notarial Deed No. 15 dated September 11, 1975 by the same notary. The deed of establishment and its amendment were approved by the Ministry of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. Y.A.5/126/17 dated March 15, 1976 and were published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 23 dated March 19, 1976, Supplement No. 204. The Company's Articles of Association have been amended from time to time, most recently by Notarial Deed of the Annual General Meeting of Shareholders of the Company No. 124 dated July 27, 2022 which was made in the presence of Mala Mukti, S.H., LL.M., Notary in Jakarta, regarding the acceptance of amendments of the Company's articles of association. The change has been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its letter No. AHU-0059574.AH.01.02.TAHUN 2022 dated August 22, 2022. Acceptance of Notification of Changes to the Company's Articles of Association has been received and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-AH.01.03-0281780 dated August 22, 2022.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities of real estate, accommodation inclusion, and leasing and business use activities without option rights, either conducted by the Company or in cooperation with other parties. The Company started its commercial operations in 1977.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Entitas induk langsung dan entitas induk terakhir (*ultimate parent*) dari Perusahaan dan entitas anak adalah PT Jan Darmadi Investindo. Perusahaan dan entitas anak secara bersama-sama disebut sebagai "Grup".

The direct parent and the ultimate parent of the Company and its subsidiaries is PT Jan Darmadi Investindo. The Company and its subsidiaries collectively referred to as "the Group".

Perusahaan berdomisili di Jakarta Selatan dengan kantor pusatnya beralamat di Gedung Setiabudi 2, Lantai 3A, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. 62, Jakarta 12920.

The Company is domiciled in South Jakarta and its head office is located at Setiabudi 2 Building, 3A Floor, H.R. Rasuna Said Street Kav. 62, Jakarta 12920.

1.b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 12 Desember 1997, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal ("BAPEPAM") melalui surat No. F-2866/PM/1997 untuk melakukan penawaran umum atas saham perdana Perusahaan sejumlah 50.000.000 saham kepada masyarakat. Pada tanggal 12 Januari 1998, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia bersama-sama dengan 486.000.000 saham pendiri, atau keseluruhannya 536.000.000 saham.

1.b. The Company's Public Offering

On December 12, 1997, the Company obtained the notice of effectivity for the initial public offering of its 50,000,000 shares from the Chairman of the Capital Market Supervisory Agency ("BAPEPAM") in his letter No. F-2866/PM/1997. On January 12, 1998, these shares were listed on the Indonesia Stock Exchange together with 486,000,000 founders' shares or totaling 536,000,000 shares.

Pada tanggal 14 November 2002, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua BAPEPAM melalui surat No. S-2460/PM/2002 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I dalam rangka Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (*rights issue*) dengan jumlah keseluruhan sebanyak 1.782.736.000 saham. Saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 11 Desember 2002.

On November 14, 2002, the Company obtained the statement of effectivity from the Chairman of BAPEPAM in his letter No. S-2460/PM/2002 for the rights issue of its 1,782,736,000 shares. On December 11, 2002, these shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.

1.c. Kepentingan dalam Entitas Lain

Entitas Anak

Perusahaan memiliki, baik langsung maupun tidak langsung, lebih dari 50% saham entitas anak sebagai berikut:

1.c. Interests in Other Entities

Subsidiaries

The Company has ownership interest of more than 50%, directly or indirectly, in the following subsidiaries:

Entitas Anak, Kegiatan Usaha dan Kedudukan/ Subsidiaries, Business Activities and Domiciles	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ Year of Commercial Operations Started	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Jumlah Aset dalam Jutaan Rupiah Sebelum Eliminasi/ Total Assets in Million Rupiah Before Elimination	
		2024	2023	2024	2023
<u>Dimiliki langsung oleh Perusahaan/ Held directly by the Company</u>					
PT Belitung Resor Internasional ("BRI") Properti / Property Jakarta	*)	99.99%**	99.99%**	55,324	55,378
PT Puri Prima Development ("PPD") Properti / Property Jakarta	*)	99.99%	99.99%	79,285	78,364
PT Hotel Investama Realty ("HIR") Perhotelan / Hotel Jakarta	2014	99.97%**	99.97%**	138,632	155,419

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Entitas Anak, Kegiatan Usaha dan Kedudukan/ Subsidiaries, Business Activities and Domiciles	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ Year of Commercial Operations Started	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Jumlah Aset dalam Jutaan Rupiah Sebelum Eliminasi/ Total Assets in Million Rupiah Before Elimination	
		2024	2023	2024	2023
PT Hotel Cikini Realty ("HCR") Perhotelan dan penyewaan pusat ritel/ Hotel and rental of retail center Jakarta	2008	99.58%**	99.58%**	45,102	44,344
PT Permata Hijau ("PH") Real estat/ Real estate Jakarta	1970	79.80%	79.80%	85,254	79,127
PT Metropolitan Realty International ("MRI") Perhotelan/ Hotel Jakarta	1971	75.00%	75.00%	185,585	192,172
PT Bali Nusadewata Village ("BNV") Penyewaan pusat ritel/ Rental of retail center Bali	1992	75.00%	75.00%	192,235	183,744
PT Skyline Building ("SB") Gedung perkantoran/ Office building Jakarta	1976	65.00%	65.00%	122,992	129,086
PT Antilope Madju ("AM") Real estat dan perhotelan/ Real estate and hotel Jakarta dan/ and Yogyakarta	1980	60.00%	60.00%	2,074,059	2,009,734
PT Wynncor Bali ("WB") Perhotelan/ Hotel Bali <u>Dimiliki melalui PT Hotel Investama Realty (HIR)/</u> <u>Held through PT Hotel Investama Realty (HIR)</u>	1973	90.00%	90.00%	2,379,920	2,273,913
PT Bumi Kelola Selaras ("BKS") Perhotelan/ Hotel Jakarta	*)	99.93%**	99.93%**	60,769	60,687
PT Bangun Hotel Nusantara ("BHN") Perhotelan/ Hotel Semarang <u>Dimiliki melalui BHN/</u> <u>Held through BHN</u>	2014	99.93%**	99.93%**	77,334	93,563
PT Hotel Kemang Realty ("HKR") Perhotelan/ Hotel Jakarta	2013	99.99%**	99.99%**	27,184	31,212
PT Hotel Yogya Realty ("HYR") Perhotelan/ Hotel Yogyakarta <u>Dimiliki melalui PT Antilope Madju ("AM")/</u> <u>Held through PT Antilope Madju ("AM")</u>	2014	99.97%**	99.97%**	16,473	18,752
PT Copylas Indonesia ("CI") Real Estat/ Real Estate Jakarta	1992	94.20%	94.20%	1,446,488	1,414,951
PT Darsana Tempa Internasional ("DTI") Real Estat/ Real Estate Yogyakarta	2015	55.00%	55.00%	151,619	148,707
PT Natuna Resor Internasional ("NRI") Real Estat/ Real Estate Jakarta <u>Dimiliki melalui PT Copylas Indonesia ("CI")/</u> <u>Held through PT Copylas Indonesia ("CI")</u>	*)	92.00%**	92.00%**	76,464	76,386
PT Medan Raya Perkasa ("MRP") Properti/ Property Medan <u>Dimiliki melalui PT Metropolitan Realty International ("MRI")/</u> <u>Held through PT Metropolitan Realty International ("MRI")</u>	2022	58.93%***	58.93%***	486,032	444,384
PT Hotel Pekalongan Realty ("HPR") Perhotelan/ Hotel Jakarta	*)	99.20%**	99.20%**	176	175

*) Belum beroperasi secara komersial/ Has not started commercial operation

**) Total persentase kepemilikan Grup adalah sebanyak 100%/ Total of the Group's percentage of ownership are 100%

***) Perusahaan memiliki kepemilikan langsung di MRP sebanyak 17,53%/The company has direct ownership of shares in MRP of 17.53%.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Pada tanggal 17 November 2023, Perusahaan mengakuisisi 30% kepemilikan saham di PT Wynnco Bali dari pihak ketiga, dengan nilai akuisisi sebesar Rp310.875.600.

On November 17, 2023, the Company acquired 30% shares ownership in PT Wynnco Bali from third parties, with acquisition cost amounting to Rp310,875,600.

Entitas Asosiasi

Informasi mengenai Entitas Asosiasi yang dimiliki oleh Grup pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

Associate

Information about the Group's associate as of December 31, 2024 and 2023 are as follows:

Entitas Asosiasi/ Associate	Tahun Usaha Komersial Dimulai/ Year of Commercial Operations Started	Kegiatan Usaha/ Business Activities	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership 2024 dan/and 2023
PT Permata Asri Griya Lestari	1991	Real estate/ Real estate	50.00%

Operasi Bersama

Pada tanggal 30 Juni 2010, Perusahaan dan pihak berelasi, PT Rasuna Setiabudi Raya ("RSR"), menandatangani perjanjian untuk membangun proyek apartemen baru dengan nama produk Setiabudi SkyGarden (Catatan 36).

Joint Operation

In June 30, 2010, the Company and PT Rasuna Setiabudi Raya ("RSR"), a related party, entered into an agreement to construct a new apartment project, with product name Setiabudi SkyGarden (Note 36).

Pada tanggal 15 Maret 2018, CI, PT TPB Development Indonesia dan PT Summit Residential Indonesia, menandatangani perjanjian kerja sama operasi (Catatan 36).

On March 15, 2018, CI, PT TPB Development Indonesia and PT Summit Residential Indonesia, entered into a joint operation agreement (Note 36).

1.d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Berdasarkan Akta No. 68 tanggal 20 Juni 2024 yang dibuat di hadapan Mala Mukti, S.H., LL.M., Notaris di Jakarta dan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.09-0220280 tanggal 1 Juli 2024 dan Akta No. 23 tanggal 8 Juni 2023 yang dibuat di hadapan Mala Mukti, S.H., LL.M., Notaris di Jakarta dan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.09-0126591 tanggal 13 Juni 2023, Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

1.d. Boards of Commissioners, Directors and Employees

Based on the Deed No. 68 dated June 20, 2024, which was made in the presence of Mala Mukti, S.H., LL.M., Notary in Jakarta that has been received and registered in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-AH.01.09-0220280 dated July 1, 2024 and the Deed No. 23 dated June 8, 2023, which was made in the presence of Mala Mukti, S.H., LL.M., Notary in Jakarta that has been received and registered in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-AH.01.09-0126591 dated June 13, 2023, the Company's Board of Commissioners and Directors at December 31, 2024 and 2023 consist of the following:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

	2024	2023	
<u>Dewan Komisaris</u>			<u>Board of Commissioners</u>
Presiden Komisaris	Purwo Hari Prawiro	Purwo Hari Prawiro	President Commissioner
Komisaris	Lim Merry	Lim Merry	Commissioner
Komisaris	Jerry Hua-Lin Wang	Jerry Hua-Lin Wang	Commissioner
Komisaris Independen	Gunawan Tenggarahardja	Gunawan Tenggarahardja	Independent Commissioner
Komisaris Independen	Eddy	Segara Utama	Independent Commissioner
<u>Direksi</u>			<u>Board of Directors</u>
Presiden Direktur	Jefri Darmadi	Jefri Darmadi	President Director
Direktur	Lie Erfurt Chandra Putra Asali	Lie Erfurt Chandra Putra Asali	Director
Direktur	Fred Perry Martono	Fred Perry Martono	Director
Direktur	Anton Goenawan	Anton Goenawan	Director
Direktur	Bram Van Hoof	Bram Van Hoof	Director

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023,
susunan Komite Audit Perusahaan adalah
sebagai berikut:

As of December 31, 2024 and 2023,
the members of the Company's Audit
Committee are as follows:

	2024	2023	
<u>Komite Audit</u>			<u>Audit Committee</u>
Ketua	Eddy	Segara Utama	Chairman
Anggota	Heppy Indrayati	Heppy Indrayati	Member
Anggota	Budiana	Budiana	Member

Corporate Secretary Perusahaan pada
tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah
Asan Effendy.

The Company's Corporate Secretary as of
December 31, 2024 and 2023 is Asan
Effendy.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023,
Grup memiliki karyawan tetap masing-
masing sebanyak 526 dan 547 orang (tidak
diaudit).

As of December 31, 2024 and 2023,
the Group has 526 and 547 employees,
respectively (unaudited).

1.e. Proyek-proyek Grup

Proyek-proyek Grup, pada tanggal
31 Desember 2024 adalah:

1.e. The Group's Projects

The Group's projects as of
December 31, 2024, are as follows:

Entitas/ Entity	Nama proyek/ Project Name	Keterangan/ Description
Perusahaan/ The Company	- Setiabudi One - Setiabudi 2 Building - Setiabudi Atrium - One Satrio - Setiabudi Residences - Setiabudi SkyGarden	Penyewaan pusat ritel/ Rental of retail center Gedung perkantoran/ Office building Gedung perkantoran/ Office building Penyewaan pusat ritel/ Rental of retail center Unit apartemen/ Apartment units Unit apartemen/ Apartment units (Catatan 36)/ (Note 36)
	- Ibis Budget Jakarta Menteng	Perhotelan dan penyewaan pusat ritel/ Hotel and rental of retail center
	- Mercure Resort Sanur	Perhotelan/ Hotel
PT Metropolitan Realty International	- Mercure Convention Center	Perhotelan/ Hotel
PT Hotel Cikini Realty	- Ibis Budget Jakarta Cikini	Perhotelan dan penyewaan pusat ritel/ Hotel and rental of retail center
PT Permata Hijau	- Taman Permata Buana	Penjualan kavling tanah dan bangunan/ Sale of plots of land and building
PT Bali Nusadewata Village	- Bali Collection - Hyarta EcoVillage *)	Penyewaan pusat ritel/ Rental of retail center Penjualan kavling tanah dan bangunan/ Sale of plots of land and building
PT Skyline Building	- Menara Cakrawala	Gedung perkantoran/ Office building

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Entitas/ Entity	Nama proyek/ Project Name	Keterangan/ Description
PT Wynncor Bali	- Hyatt Regency Bali	Perhotelan/ Hotel
	- Andaz Bali	Perhotelan/ Hotel
	- Grand Hyatt Bali	Perhotelan/ Hotel
PT Antilope Madju	- Hyatt Regency Yogyakarta	Perhotelan/ Hotel
PT Copylas Indonesia	- Puri Botanical	Penjualan kavling tanah dan bangunan/ Sale of plots of land and building
	- Branz Puri Botanical *)	Unit apartemen/ Apartment units
PT Darsana Tempa Internasional	- Hyarta Ecovillage	Penjualan kavling tanah dan bangunan/ Sale of plots of land and building
PT Hotel Kemang Realty	- POP! Hotel Kemang	Perhotelan/ Hotel
PT Hotel Yogya Realty	- POP! Hotel Malioboro	Perhotelan/ Hotel
PT Bangun Hotel Nusantara	- POP! Hotel Pemuda	Perhotelan/ Hotel
PT Medan Raya Perkasa	- Savanna Sumatera, Deli Serdang	Penjualan kavling tanah dan bangunan/ Sale of plots of land and building

*) dalam proses pembangunan/ in construction process

1.f. Tanggung Jawab Manajemen dan Otorisasi Penerbitan Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penerbitan laporan keuangan konsolidasian yang telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi pada tanggal 27 Maret 2025.

1.f. Management Responsibility and Issuance Authorization of the Consolidated Financial Statements

The management of the Company is responsible for the issuance of the consolidated financial statements which were authorized to be issued by Directors on March 27, 2025.

2. Informasi Kebijakan Akuntansi Material

2.a. Kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan – Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK – IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang pedoman penyajian laporan keuangan, keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik.

2. Material Accounting Policies Information

2.a. Compliance with Financial Accounting Standards (SAK)

The consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which include the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board – Indonesian Institute of Accountant (DSAK – IAI), and regulations in the Capital Market including Regulations of Financial Services Authority/Capital Market and Supervisory Board and Financial Institution (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 regarding guidelines for the presentation of financial statements, decree of Chairman of Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 regarding presentation and disclosure of financial statements of the issuer or public company.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**2.b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan
Laporan Keuangan Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

Laporan arus kas konsolidasian disajikan dengan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.

Mata uang penyajian yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp), yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

**2.c. Perubahan Pernyataan Standar Akuntansi
Keuangan yang Berlaku Efektif pada
Tahun Berjalan**

Mulai dari 1 Januari 2024, referensi terhadap masing-masing PSAK dan ISAK telah diubah sesuai dengan penerbitan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI").

Berikut amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 116: Sewa tentang Liabilitas Sewa dalam Jual dan Sewa-Balik;
- Amendemen PSAK 201: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang ;
- Amendemen PSAK 201: Penyajian Laporan Keuangan tentang Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan;
- Amendemen PSAK 207: Laporan Arus Kas dan amendemen PSAK 107: Instrumen Keuangan: Pengungkapan tentang Pengaturan Pembiayaan Pemasok; dan

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

**2.b. Measurement and Preparation of the
Consolidated Financial Statements**

The consolidated financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis, except for the consolidated statements of cash flows. Basis of measurement in preparation of these consolidated financial statements is the historical costs concept, except for certain accounts which have been prepared on the basis of other measurements as described in their respective policies. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for assets.

The consolidated financial statements of cash flows are prepared using the direct method by classifying cash flows into operating, investing, and financing activities.

The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah (Rp), which is also the functional currency of the Group.

**2.c. Changes to Statements of Financial
Accounting Standards ("PSAK") Effective
in the Current Year**

Beginning January 1, 2024, references to the individual PSAKs and ISAKs has been changed as published by the Financial Accounting Standards Board of Indonesian Institute of Accountants ("DSAK-IAI").

The following amendment to standards which are relevant to the Company, are effective from January 1, 2024, but do not result in significant impact to the financial statements are as follows:

- Amendments PSAK 116: Lease regarding Lease Liability in a Sale and Leaseback;
- Amendments PSAK 201: Presentation of Financial Statements regarding Classification of Liabilities as Current or Noncurrent.
- Amendments PSAK 201: Presentation of Financial Statements related to Non-Current Liabilities with Covenants;
- Amendments PSAK 207: Statement of Cash Flows and PSAK 107: Financial Instrument: Disclosure regarding Supplier Finance Arrangements; and

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

- Revisi PSAK 409: Akuntansi Zakat, Infak, dan Sedekah dan Revisi PSAK 401: Penyajian Laporan Keuangan Syariah.

Implementasi amendemen standar tersebut tidak memiliki dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan di periode berjalan atau tahun sebelumnya.

2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas anak seperti disebutkan pada Catatan 1.c.

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup, yakni Grup terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari entitas (kekuasaan atas *investee*).

Keberadaan dan dampak dari hak suara potensial di mana Grup memiliki kemampuan praktis untuk melaksanakan (yakni hak substantif) dipertimbangkan saat menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

Laporan keuangan konsolidasian Grup mencakup hasil usaha, arus kas, aset dan liabilitas dari Perusahaan dan seluruh entitas anak yang secara langsung dan tidak langsung dikendalikan oleh Perusahaan. Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal efektif akuisisi, yaitu tanggal pada waktu Grup secara efektif memperoleh pengendalian atas bisnis yang diakuisisi, sampai tanggal pengendalian berakhir.

Entitas induk menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Seluruh transaksi, saldo, penghasilan, beban, dan arus kas dalam intra Grup terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup dieliminasi secara penuh untuk mencerminkan posisi keuangan sebagai satu kesatuan usaha.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

- Revision PSAK 409: Accounting for Zakat, Infaq, dan Sadaqah and Revision PSAK 401: Presentation of Sharia Financial Statements.

The implementation of the above amendment to standards had no material on the amounts reported for the current period or prior financial year.

2.d. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements include financial statement of the Company and subsidiaries as stated in Note 1.c.

A subsidiary is an entity controlled by the Group, i.e., the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its current ability to direct the entity's relevant activities (power over the investee).

The existence and effect of substantive potential voting rights that the Group has the practical ability to exercise (i.e., substantive rights) are considered when assessing whether the Group controls another entity.

The Group's consolidated financial statements incorporate the results, cash flows, assets and liabilities of the Company and all of its directly and indirectly controlled subsidiaries. Subsidiaries are consolidated from the effective date of acquisition, which is the date on which the Group effectively obtains control of the acquired business, until that control ceases.

A parent prepares consolidated financial statements using uniform accounting policies for like transactions and other events in similar circumstances. All intragroup transactions, balances, income, expenses and cash flows are eliminated in full on consolidation to reflect the financial position as a single business entity.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Grup mengatribusikan laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Grup menyajikan kepentingan nonpengendali di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan nonpengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah di mana kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

- (a) Menghentikan pengakuan aset (termasuk *goodwill*) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
- (b) Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan nonpengendali);
- (c) Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;
- (d) Mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian;
- (e) Mereklasifikasi ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba jika disyaratkan oleh SAK lain, jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam kaitan dengan entitas anak; dan

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

The Group attributed the profit or loss and each component of other comprehensive income to the owners of the parent and non-controlling interest even though this results in the non-controlling interests having a deficit balance. The Group presents non-controlling interest in equity in the consolidated statement of financial position, separately from the equity owners of the parent.

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in loss of control are equity transactions (i.e., transactions with owners in their capacity as owners). When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjusted the carrying amounts of the controlling interest and non-controlling interest to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration received or paid is recognized directly in equity and attributed to the owners of the parent.

If the Group loses control, the Group:

- (a) *Derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;*
- (b) *Derecognizes the carrying amount of any non-controlling interests in the former subsidiary at the date when control is lost (including any components of other comprehensive income attributable to them);*
- (c) *Recognizes the fair value of the consideration received, if any, from the transaction, event or circumstances that resulted in the loss of control;*
- (d) *Recognizes any investment retained in the former subsidiary at fair value at the date when control is lost;*
- (e) *Reclassify to profit or loss, or transfer directly to retained earnings if required by other SAKs, the amount recognized in other comprehensive income in relation to the subsidiary; and*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

- (f) Mengakui perbedaan apapun yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada entitas induk.

2.e. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

Dalam menyiapkan laporan keuangan, setiap entitas di dalam Grup mencatat dengan menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi ("mata uang fungsional"). Mata uang fungsional Perusahaan dan entitas anak adalah Rupiah.

Transaksi-transaksi selama periode berjalan dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah dengan kurs spot antara Rupiah dan valuta asing pada tanggal transaksi. Pada akhir periode pelaporan, pos moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah menggunakan kurs penutup, yaitu kurs tengah Bank Indonesia pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 sebagai berikut:

1 USD
1 EUR

Selisih kurs yang timbul dari penyelesaian pos moneter dan dari penjabaran pos moneter dalam mata uang asing diakui dalam laba rugi.

2.f. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas termasuk kas, kas di bank (rekening giro), dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam jangka waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan yang tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

2.g. Investasi pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas di mana Grup memiliki kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee*, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut (pengaruh signifikan).

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi diakui sebesar biaya perolehan,

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

- (f) Recognizes any resulting difference as a gain or loss in profit and loss attributable to the parent.

2.e. Transaction and Balances in Foreign Currency

In preparing financial statements, each of the entities within the Group record by using the currency of the primary economic environment in which the entity operates ("the functional currency"). The functional currency of the Company and the subsidiaries is Rupiah.

Transactions during the period in foreign currencies are recorded in Rupiah by applying to the foreign currency amount the spot exchange rate between Rupiah and the foreign currency at the date of transactions. At the end of reporting period, foreign currency monetary items are translated to Rupiah using the closing rate, i.e., middle rate of Bank of Indonesia at December 31, 2024 and 2023 are as follows:

	2024 Rp	2023 Rp
1 USD	16,162	15,416
1 EUR	16,851	17,140

Exchange differences arising from the settlement of monetary items or on translation of the monetary items in foreign currencies are recognized in profit or loss.

2.f. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents are cash on hand, cash in banks (current account) and time deposits with maturity period of three months or less at the time of placement that are not used as collateral or are not restricted.

2.g. Investment in an Associates

Associates are entities which the Group has the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but does not control or joint control over those policies (significant influence).

Investment in associates are accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment is initially recognized at cost, and the carrying amount is increased

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

dan jumlah tercatat ditambah atau dikurang untuk mengakui bagian atas laba rugi *investee* setelah tanggal perolehan. Bagian atas laba rugi *investee* diakui dalam laba rugi. Penerimaan distribusi dari *investee* mengurangi nilai tercatat investasi. Penyesuaian terhadap jumlah tercatat tersebut juga mungkin dibutuhkan untuk perubahan dalam proporsi bagian investor atas *investee* yang timbul dari penghasilan komprehensif lain, termasuk perubahan yang timbul dari revaluasi aset tetap dan selisih penjabaran valuta asing. Bagian investor atas perubahan tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa dalam keadaan serupa. Bila entitas asosiasi menggunakan kebijakan akuntansi yang berbeda dengan entitas untuk transaksi dan peristiwa dalam keadaan serupa, maka penyesuaian dilakukan untuk menyamakan kebijakan akuntansi entitas asosiasi dengan kebijakan akuntansi Grup ketika laporan keuangan entitas asosiasi tersebut digunakan oleh Grup dalam menerapkan metode ekuitas.

Keuntungan dan kerugian yang dihasilkan dari transaksi hilir dan hulu antara Grup dan entitas asosiasi diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sebesar bagian investor lain dalam entitas asosiasi. Bagian Grup atas keuntungan atau kerugian entitas asosiasi yang dihasilkan dari transaksi tersebut dieliminasi.

Jika bagian Grup atas rugi entitas asosiasi sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi, maka Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut. Setelah kepentingan Grup dikurangkan menjadi nol, tambahan kerugian dicadangkan, dan liabilitas diakui, hanya sepanjang Grup memiliki kewajiban konstruktif atau hukum, atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi. Jika entitas asosiasi kemudian melaporkan laba, maka Grup mulai mengakui bagiannya atas laba tersebut hanya setelah bagiannya atas laba tersebut sama dengan bagian atas rugi yang belum diakui.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

or decreased to recognize the investor's share of the profit or loss of the investee after the date of acquisition. The investor's share of the profit or loss of the investee is recognized in profit or loss. Distributions received from an investee reduce the carrying amount of the investment. Adjustments to the carrying amount may also be necessary for changes in the investor's proportionate interest in the investee arising from changes in the investee's other comprehensive income, including those arising from the revaluation of fixed assets and from foreign exchange translation differences. The investor's share of those changes is recognized in other comprehensive income.

The Group's consolidated financial statements shall be prepared using uniform accounting policies for like transactions and events in similar circumstances. If an associate uses accounting policies other than those of the Group's for transactions and events in similar circumstances, adjustments shall be made to make the associate's accounting policies conform to those of the Group when the associate's financial statements are used by the Group in applying the equity method.

Gains and losses resulting from upstream and downstream transactions between the Group and its associate are recognised in the Group's consolidated financial statements only to the extent of unrelated investor's interests in the associate. The Group's share in the associate's gains or losses resulting from these transactions are eliminated.

If the Group's share of losses of an associate equals or exceeds its interest in the associate, it discontinues recognizing its share of further losses. After the Group's interest is reduced to nil, additional losses are provided for and a liability is recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate. If the associate subsequently reports profits, the Group resumes to recognize its share of those profits only after its share of the profits equals to the unrecognized share of losses.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal ketika investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi sebagai berikut:

- (a) Jika investasi menjadi entitas anak.
- (b) Jika sisa kepentingan dalam entitas asosiasi merupakan aset keuangan, maka Grup mengukur sisa kepentingan tersebut pada nilai wajar.
- (c) Ketika Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan investasi tersebut menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika *investee* telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas terkait.

Jika investasi pada entitas asosiasi menjadi entitas anak, maka Grup mencatat investasinya sesuai dengan PSAK 103: Kombinasi Bisnis dan PSAK 110: Laporan Keuangan Konsolidasian.

2.h. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor:

- (a) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - (i) Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - (ii) Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - (iii) Merupakan personel manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.
- (b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - (i) Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari Grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan sesama entitas anak saling berelasi dengan entitas lainnya);
 - (ii) Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

The Group discontinues the use of the equity method from the date when its investment ceases to be an associate as follows:

- (a) If the investment becomes a subsidiary.*
- (b) If the retained interest in the former associate is a financial asset, the Group measure the retained interest at fair value.*
- (c) When the Group discontinues the use of the equity method, the Group account for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that investment on the same basis as would have been required if the investee had directly disposed of the related assets or liabilities.*

If the investment in associate becomes a subsidiary, the Group shall account for its investment in accordance with PSAK 103: Business Combinations and PSAK 110: Consolidated Financial Statements.

2.h. Transaction and Balances with Related Parties

A related party is a person or an entity that is related to the reporting entity:

- (a) A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person:*
 - (i) Has control or joint control over the reporting entity;*
 - (ii) Has significant influence over the reporting entity; or*
 - (iii) Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.*
- (b) An entity is related to the reporting entity if any of following conditions applies:*
 - (i) The entity and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary are related to each others);*
 - (ii) One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

- | | |
|--|---|
| <p>asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu Grup, di mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);</p> <p>(iii) Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;</p> <p>(iv) Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;</p> <p>(v) Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;</p> <p>(vi) Entitas yang dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a);</p> <p>(vii) Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personel manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); atau</p> <p>(viii) Entitas, atau anggota dari kelompok di mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personel manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.</p> | <p><i>member of a group of which the other entity is a member);</i></p> <p><i>(iii) Both entities are joint ventures of the same third party;</i></p> <p><i>(iv) One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;</i></p> <p><i>(v) The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is the one that organizes such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;</i></p> <p><i>(vi) The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a);</i></p> <p><i>(vii) A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity); or</i></p> <p><i>(viii) The entity, or any member of a group which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.</i></p> |
|--|---|

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan yang relevan.

All transactions and significant balances with related parties are disclosed in the relevant Notes.

2.i. Persediaan

Persediaan dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata.

Nilai realisasi neto merupakan taksiran harga jual dalam kegiatan usaha normal dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan.

2.i. Inventories

Inventories are carried at the lower of cost or net realizable value (NRV). Cost is determined by using the average method.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and selling costs.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Setiap penurunan nilai persediaan di bawah biaya perolehan menjadi nilai realisasi neto dan seluruh kerugian persediaan diakui sebagai beban pada periode terjadinya penurunan atau kerugian tersebut. Setiap pemulihan kembali penurunan nilai persediaan karena peningkatan kembali nilai realisasi neto, diakui sebagai pengurangan terhadap jumlah beban persediaan pada periode terjadinya pemulihan tersebut.

2.j. Biaya Dibayar di Muka

Beban dibayar di muka dibebankan sesuai dengan manfaat masing-masing biaya.

2.k. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan setiap biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai intensi manajemen.

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

Setelah pengakuan awal, aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, kecuali untuk MRI, entitas anak, yang menggunakan metode saldo menurun ganda untuk aset tetap selain bangunan dan kendaraan dan telah dilakukan penyesuaian pada level konsolidasi, berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

The amount of any write-down of inventories to NRV and all losses of inventories shall be recognized as an expense in the period the write-down or loss occurs. The amount of any reversal of any write-down of inventories, arising from an increase in NRV, is recognized as a reduction in the amount of inventories recognized as an expense in the period in which the reversal occurred.

2.j. Prepaid Expenses

Prepaid expenses are charged over the respective benefits of the expenses.

2.k. Fixed Assets

Fixed assets are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any cost directly attributable in bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.

When applicable, the cost may also comprise of the initial estimate of the costs of dismantling and removing the item and restoring the site on which it is located, the obligation for which an entity incurs either when the item is acquired or as a consequence of having used the item during a particular period for purposes other than to produce inventories during that period.

After initial recognition, fixed assets, except land, are carried at its cost less any accumulated depreciation, and any accumulated impairment losses, if any.

Depreciation is computed using the straight-line method, except for MRI, a subsidiary, which uses the double-declining method for their fixed asset, other than building and vehicles, and has been adjusted in consolidation level, based on the estimated useful lives of the fixed assets which are as follows:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

	<u>Tahun/ Years</u>	
Bangunan dan prasarana	5-25	<i>Buildings and improvements</i>
Instalasi	4-10	<i>Installations</i>
Partisi	4	<i>Partitions</i>
Mesin	4-12	<i>Machinery</i>
Kendaraan, peralatan kantor dan perlengkapan hotel	4-8	<i>Office equipment and hotel supplies</i>
Peralatan operasional	2-4	<i>Vehicles, office and hotel equipment</i> <i>Operating equipment</i>

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan karena manajemen berpendapat bahwa besar kemungkinan hak atas tanah tersebut dapat diperbaharui/ diperpanjang pada saat jatuh tempo. Biaya legal pengurusan hak atas tanah pada saat perolehan tanah tersebut diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah aset tetap.

Land is stated at cost and is not depreciated as the management believes that it is probable the titles of land rights can be renewed/extended upon expiration. The legal cost of land rights upon acquisition of the land is recognized as part of the cost of land under fixed asset.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada operasi periode berjalan pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi. Nilai tercatat dari komponen yang diganti dihapusbukukan.

The cost of repairs and maintenance is charged to operation as incurred while significant renovations and additions are capitalized. The carrying value of the part replaced was written-off.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Akumulasi biaya perolehan aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

Assets under construction is stated at cost and is accounted as part of fixed assets. The accumulated costs are reclassified to the appropriate fixed asset account when the construction is completed and the constructed asset is ready for its intended use.

Nilai tercatat dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut (yang ditentukan sebesar selisih antara jumlah hasil pelepasan neto, jika ada, dan jumlah tercatatnya) dimasukkan dalam laba rugi pada saat penghentian pengakuan tersebut dilakukan. Pada akhir periode pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.

The carrying amount of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds, if any, and the carrying amount of the asset) is credited or charged to profit or loss when the asset is derecognized. At the end of each financial period, the Group reviews the useful life, residual values, methods of depreciation, and the remaining useful life based on technical condition.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

2.I. Aset Real Estat

Aset real estat terdiri dari persediaan tanah dan bangunan, tanah yang belum dan sedang dikembangkan, dan bangunan yang sedang dikonstruksi dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung, kapitalisasi biaya pinjaman dan biaya tidak langsung lainnya yang dapat diatribusikan pada pengembangan aset real estat. Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah dan biaya lainnya sehubungan dengan biaya perolehan tanah. Akumulasi biaya tersebut akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah dimulai.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek, biaya tidak langsung lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan proyek dan kapitalisasi biaya pinjaman.

Beban bunga dan selisih kurs atas bunga sehubungan dengan pinjaman yang diterima untuk membiayai perolehan dan pengembangan tanah dan bangunan sedang dikonstruksi dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset yang bersangkutan. Kapitalisasi dihentikan pada saat pengembangan proyek ditangguhkan atau ditunda pelaksanaannya atau proses pembangunan proyek tersebut telah selesai secara substantial sesuai dengan tujuannya.

2.I. Real Estate Assets

Real estate assets, which consist of inventories of land and buildings, land not yet developed, land under development, and buildings under construction, are stated at the lower of cost or net realizable value.

The cost of land under development consists of the cost of land not yet developed, direct development costs, capitalized borrowing costs and other indirect costs that are attributable to the development of real estate assets. The cost of land under development is transferred to the buildings under construction account when the development is completed.

Land not yet developed consists of land that has not been developed yet and is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The costs of land not yet developed consist of the pre-acquisition and purchase costs of land and other costs related to the acquisition of land. Its accumulated costs are transferred to land under development when the development of such land has started.

Costs of building under construction include costs that relate directly to the project, indirect costs that are attributable to the project development activities and capitalized borrowing costs.

Interest and foreign exchange differences are capitalized as part of the carrying amount of land and building under construction that are related to debts obtained to finance the acquisition and development of the asset under construction. Capitalization ceases when the development of the project is deferred or postponed or when activities to develop the project for its intended use are substantially completed.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan ke proyek berdasarkan luas area yang dapat dijual.

Costs capitalized to real estate project development are allocated to each real estate unit using the specific identification method. The development costs of land include land used for roads and other amenities or unsalable areas, which are allocated to projects based on the area of saleable lots.

2.m. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan, beserta peralatan dan mesin yang menjadi bagian dari suatu bangunan, atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

2.m. Investment Properties

Investment properties are properties (land or a building, along with the equipment and machinery which are part of a building, or both) held by the owner or the lessee under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes; or sale in the daily business activities.

Properti investasi diakui sebagai aset, jika dan hanya jika, besar kemungkinan manfaat ekonomis masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

Investment property is recognized as an asset if, and only if, it is probable that the future economic benefits that are associated with the investment property will flow to the entity; and the cost of the investment property can be measured reliably.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

An investment property shall be measured initially at its cost, comprised of its purchase price and any directly attributable expenditure (professional fees for legal services, property transfer taxes and other transaction costs). Transaction costs are included in the initial measurement.

Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model biaya dan mengukur properti sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai (jika ada).

After initial recognition, the Group choose to use cost model and measure its investment property at acquisition cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses (if any).

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, kecuali untuk PT Skyline Building "SB", entitas anak, yang menggunakan metode saldo menurun ganda untuk properti investasi selain bangunan dan peralatan operasional berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari properti investasi berikut ini:

Depreciation is computed using the straight-line method, except for PT Skyline Building "SB", a subsidiary, which uses the double-declining method for its investment properties, other than building and operating equipment, based on the estimated useful lives of the investment properties which are as follows:

	Tahun/ Years	
Bangunan dan prasarana	5-20	<i>Buildings and improvements</i>
Instalasi	4-10	<i>Installations</i>
Partisi	4	<i>Partitions</i>
Mesin	4-10	<i>Machinery</i>
Peralatan operasional	4-6	<i>Operating equipment</i>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan. Biaya legal pengurusan hak atas tanah pada saat perolehan tanah tersebut diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah properti investasi.

Properti investasi mencakup juga aset dalam penyelesaian dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya pembangunan didepresiasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi.

Grup mengalihkan properti ke, atau dari, properti investasi jika, dan hanya jika, ketika properti memenuhi, atau berhenti memenuhi, definisi properti investasi dan terdapat bukti atas perubahan penggunaan, mencakup:

- a. Dimulainya penggunaan oleh pemilik, atau pengembangan untuk pemilik, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi properti yang digunakan sendiri;
- b. Dimulainya pengembangan untuk dijual, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi aset real estat;
- c. Berakhirnya pemakaian oleh pemilik, untuk pengalihan dari properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi; dan
- d. Insepsi sewa operasi kepada pihak lain, untuk pengalihan dari aset real estat menjadi properti investasi.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Land is stated at cost and is not depreciated. The legal cost of land rights upon acquisition of the land is recognized as part of the cost of land under investment properties.

Investment property includes construction in progress and will be used as investment property after completion. Accumulated acquisition and development costs are depreciated when completed and ready for use.

The cost of repairs and maintenance is charged to profit and loss as incurred, while significant renovations and additions are capitalized.

The Group shall transfer a property, to, or from investment property when, and only when, the property meets, or ceases to meet, the definition of investment property and there is evidence of the change in use, including:

- a. Commencement of owner-occupation, or of development with a view to owner-occupation, for a transfer from investment property to owner-occupied property;*
- b. Commencement of development with a view to sale, for a transfer from investment property to real estate assets;*
- c. End of owner-occupation, for a transfer from owner-occupied property to investment property; and*
- d. Inception of an operating lease to another party, for a transfer from real estate assets to investment property.*

Investment property is derecognized in, or disposed from the statement of financial position when it is permanently derecognized or retired and does not have any future economic benefit which can be expected at its disposal. Gains or losses on derecognition or disposal of investment property is recognized in operation in the period of derecognition or disposal.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

2.n. Sewa

Pada tanggal inisiasi kontrak, Grup menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Untuk menilai apakah kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasi selama suatu jangka waktu, Grup menilai apakah selama periode penggunaan, Grup memiliki dua hal berikut:

- (a) Hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasi; dan
- (b) Hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasi, yaitu hanya jika:
 - (i) Grup memiliki hak untuk mengarahkan bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan selama periode penggunaan; atau
 - (ii) Keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan:
 - Grup memiliki hak mengoperasikan aset (atau mengarahkan pihak lain untuk mengoperasikan aset dengan cara yang telah ditentukan) selama periode penggunaan, tanpa pemasok memiliki hak untuk mengubah instruksi operasi tersebut; atau
 - Grup mendesain aset (atau aspek tertentu dari aset) dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

Grup sebagai Lessee

Grup menerapkan satu pendekatan pengukuran bagi seluruh sewa, kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah. Grup mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak guna yang merupakan hak untuk menggunakan aset pendasar.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

2.n. Leases

At inception of a contract, the Group shall assess whether the contract is, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.

To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time, the Group shall assess whether, throughout the period of use, the Group has both of the following:

- (a) *The right to obtain substantially all of the economic benefits from the use of the identified asset; and*
- (b) *The right to direct the use of the identified asset, only if either:*
 - (i) *The Group has the right to direct how and for what purpose the asset is used throughout the period of use; or*
 - (ii) *The relevant decisions about how and for what purpose the asset is used are predetermined and:*
 - *The Group has the right to operate the asset (or to direct others to operate the asset in a manner that it determines) throughout the period of use, without the supplier having the right to change those operating instructions; or*
 - *The Group designed the asset (or specific aspects of the asset) in a way that predetermines how and for what purpose the asset will be used throughout the period of use.*

The Group as Lessee:

The Group applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short-term leases and leases of low-value assets. The Group recognizes lease liabilities to make lease payments and right-of-use assets representing the right to use the underlying assets.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Aset Hak Guna

Grup mengakui aset hak guna pada tanggal dimulainya sewa (yaitu tanggal aset tersedia untuk digunakan). Aset hak guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, dan disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung yang timbul diawal, dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal mulai dikurangi setiap insentif sewa yang diterima. Aset hak guna disusutkan dengan metode garis lurus selama periode yang lebih pendek antara sewa dan estimasi masa manfaat aset dan estimasi masa manfaat aset, sebagai berikut:

	Tahun/ Years	
Tanah	3-26	Land

Jika kepemilikan aset sewa beralih ke Grup pada akhir masa sewa atau biaya perolehan mencerminkan pelaksanaan opsi beli, penyusutan dihitung dengan menggunakan estimasi masa manfaat aset.

Right of Use Assets

The Group recognizes right-of-use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date underlying assets is available for use). Right-of-use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right-of-use assets includes the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Right-of-use assets are depreciated on a straight-line basis over the shorter period between the lease term and the estimated useful lives of the assets and the estimated useful lives of the assets, as follows:

Liabilitas Sewa

Pada tanggal dimulainya sewa, Grup mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa. Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau tarif, dan jumlah yang diharapkan akan dibayar di bawah jaminan nilai residu. Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi beli yang cukup pasti akan dilaksanakan oleh Grup, dan pembayaran denda untuk penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan Grup melaksanakan opsi untuk menghentikan sewa. Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban (kecuali terjadi untuk menghasilkan persediaan) pada periode peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran.

Lease Liabilities

At the commencement date of the lease, the Group recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees. The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Group and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Group exercising the option to terminate. Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expenses (unless they are incurred to produce inventories) in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat bunga implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk merefleksikan penambahan bunga dan mengurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika ada modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa (misalnya, perubahan pembayaran masa depan akibat perubahan indeks atau kurs yang digunakan untuk pembayaran sewa) atau perubahan penilaian opsi untuk membeli aset pendasar.

Ketika liabilitas sewa diukur kembali dengan cara ini, penyesuaian terkait dilakukan terhadap jumlah tercatat aset hak guna, atau dicatat dalam laba rugi jika jumlah tercatat aset hak guna telah berkurang menjadi nol.

Sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah

Grup menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa bangunan (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, dari tanggal permulaan dan tidak mengandung opsi beli). Hal ini juga berlaku untuk pengecualian pengakuan sewa aset bernilai rendah untuk sewa bangunan yang dianggap bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

Modifikasi sewa

Grup mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:

- Modifikasi meningkatkan ruang lingkup sewa dengan menambahkan hak untuk menggunakan satu aset pendasar atau lebih; dan
- Imbalan sewa meningkat sebesar jumlah yang setara dengan harga tersendiri untuk peningkatan dalam ruang lingkup dan penyesuaian yang tepat pada harga tersendiri tersebut untuk merefleksikan kondisi kontrak tertentu.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

In calculating the present value of lease payments, the Group uses its incremental borrowing rate at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.

When the lease liability is remeasured in this way, a corresponding adjustment is made to the carrying amount of the right-of-use assets, or is recorded in profit or loss if the carrying amount of the right-of-use asset has been reduced to zero.

Short-term leases and leases of low-value assets

The Group applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases of buildings and infrastructures (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease of low-values assets recognition exemption to leases of buildings and infrastructures that are considered to be low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognized as expense on a straight-line basis over the lease term.

Lease modification

The Group accounts for a lease modification as a separate lease if both:

- *The modification increases the scope of the lease by adding the right to use one or more underlying assets; and*
- *The consideration for the lease increases by an amount commensurate with the stand-alone price for the increase in scope and any appropriate adjustments to that stand-alone price to reflect the circumstances of the particular contract.*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Untuk modifikasi sewa yang tidak dicatat sebagai sewa terpisah, pada tanggal efektif modifikasi sewa, Grup:

- Mengukur kembali dan mengalokasikan imbalan kontrak modifikasian;
- Menentukan masa sewa dari sewa modifikasian;
- Mengukur kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian berdasarkan sisa umur sewa dan sisa pembayaran sewa dengan melakukan penyesuaian terhadap aset hak guna. Tingkat diskonto revisian ditentukan sebagai suku bunga pinjaman inkremental Grup pada tanggal efektif modifikasi;
- Menurunkan jumlah tercatat aset hak guna untuk merefleksikan penghentian Sebagian atau sepenuhnya sewa untuk modifikasi sewa yang menurunkan ruang lingkup sewa. Grup mengakui dalam laba rugi setiap laba rugi yang terkait dengan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa tersebut; dan
- Membuat penyesuaian terkait dengan aset hak guna untuk seluruh modifikasi sewa lainnya.

Grup sebagai lessor

Sewa di mana Grup tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pendapatan sewa yang timbul dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan dimasukkan dalam pendapatan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian karena sifat operasinya. Biaya perolehan langsung awal yang timbul dalam negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat aset sewaan dan diakui selama masa sewa atas dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontinjensi diakui sebagai pendapatan pada periode perolehannya.

2.o. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

For a lease modification that is not accounted for as a separate lease, at the effective date of the lease modification, the Group:

- Remeasures and allocates the consideration in the modified contract;
- Determine the lease term of the modified lease;
- Remeasures the lease liability by discounting the revised lease payments using a revised discount rate on the basis of the remaining lease term and the remaining lease payment with a corresponding adjustment to the right of use assets. The revised discount rate is determined as the Group's incremental borrowing rate at the effective date of the modification;
- Decrease the carrying amount of the right-of-use asset to reflect the partial or full termination of the lease for lease modifications that decrease the scope of the lease. The Group recognize in profit or loss any gain or loss relating to the partial or full termination of the lease; and
- Make a corresponding adjustment to the right of use asset for all other lease modifications.

Group as a lessor

Leases in which the Group does not transfer substantially all the risks and benefits incidental to ownership of an asset are classified as operating leases. Rental income arising is accounted for on a straight-line basis over the lease terms and is included in revenue in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income due to its operating nature. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as rental income. Contingent rents are recognized as revenue in the period in which they are earned.

2.o. Borrowing Costs

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset, are capitalized as part of the cost of that asset.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat Grup telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya serta pengeluaran untuk aset dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan Ketika seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai secara substansial.

2.p. Aset Takberwujud

Aset takberwujud diukur sebesar nilai perolehan pada pengakuan awal. Setelah pengakuan awal, aset takberwujud dicatat pada biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi rugi penurunan nilai. Umur manfaat aset takberwujud dinilai apakah terbatas atau tidak terbatas.

Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas

Biaya pembaruan atau pengurusan perpanjangan hak atas tanah diakui sebagai aset takberwujud dan diamortisasi selama periode hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam kontrak atau umur ekonomis aset, mana yang lebih pendek.

2.q. Penurunan Nilai Aset

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan ditentukan atas suatu aset individual, dan jika tidak memungkinkan, Grup menentukan jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas dari aset tersebut.

Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya. Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto

Other borrowing costs are recognized as an expense when incurred. Borrowing costs may include interest expense or exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as an adjustment to interest costs.

Capitalization of borrowing costs commences when the Group undertakes activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale and expenditures for the asset and its borrowing costs has been incurred. Capitalization of borrowing costs is ceased when all the activities necessary to prepare the qualifying assets for its intended use or sale are substantially complete.

2.p. Intangible Assets

Intangible asset is measured on initial recognition at cost. After initial recognition, intangible asset is carried at cost less any accumulated amortization and any accumulated impairment loss. The useful life of intangible asset is assessed to be either finite or indefinite.

Intangible asset with finite useful life

The cost of renewal or extension of legal rights on land is recognized as an intangible asset and amortized over the period of land rights as stated in the contract or economic life of the asset, whichever is shorter.

2.q. Impairment of Assets

At the end of each reporting period, the Group assesses whether there is any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, the Group shall estimate the recoverable amount of the asset. Recoverable amount is determined for an individual asset, and if its is not possible, the Group determines the recoverable amount of the asset's cash-generating unit.

The recoverable amount is the higher of fair value less costs to sell and its value in use. In assessing the value in use, the estimated net future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset. Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, model penilaian yang sesuai digunakan untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda (*valuation multiples*) atau indikator nilai wajar lain yang tersedia.

Jika, dan hanya jika, jumlah terpulihkan aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, maka jumlah tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Penurunan tersebut adalah rugi penurunan nilai dan segera diakui dalam laba rugi.

Rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset dibalik jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Jika demikian, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Kenaikan ini merupakan suatu pembalikan rugi penurunan nilai.

Kerugian penurunan nilai dari operasi yang berkelanjutan, jika ada, diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sesuai dengan kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

2.r. Biaya Emisi Efek Ekuitas

Biaya emisi efek ekuitas disajikan sebagai pengurang "tambahan modal disetor" sebagai bagian dari ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

2.s. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup mengakui pendapatan sesuai dengan PSAK 115, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", dengan melakukan analisa transaksi melalui metode lima langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:

- i. Identifikasi kontrak dengan pelanggan dengan kriteria sebagai berikut;
 - Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak;
 - Grup dapat mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan;

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

the time value of money and the risks specific to the asset. In determining fair value less costs to sell, recent market transactions are taken into account, if available. If no such transactions can be identified, an appropriate valuation model is used to determine the fair value of the asset. These calculations are corroborated by valuation multiples or other available fair value indicators.

If, and only if, the recoverable amount of an asset is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset shall be reduced to its recoverable amount. The reduction is an impairment loss and is recognized immediately in profit or loss.

An impairment loss recognized in prior period for an asset is reversed if, and only if, there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If this is the case, the carrying amount of the asset shall be increased to its recoverable amount. That increase is a reversal of an impairment loss.

Impairment losses of continuing operations, if any, are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income under expense categories that are consistent with the functions of the impaired assets.

2.r. Stock Issuance Costs

Stock issuance costs are presented as deduction from "additional paid-in capital" in the equity section in the consolidated statements of financial position.

2.s. Revenue and Expense Recognition

The Group recognizes revenues in accordance with PSAK 115, "Revenue from Contracts with Customers", by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:

- i. *Identify contract(s) with a customer with certain criteria as follows:*
 - *The contract has been agreed by the parties involved in the contract;*
 - *The Group can identify the rights of relevant parties and the term of payment for the goods or services to be transferred;*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

- Kontrak memiliki substansi komersial;
dan
- Besar kemungkinan Grup akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan.
- ii. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;
- iii. Menetapkan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan akan diterima atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;
- iv. Mengalokasikan harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan terjadi ditambah dengan margin; dan
- v. Pendapatan diakui ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

- Suatu waktu tertentu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- Sepanjang waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi dalam sepanjang waktu, Grup memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

- The contract has commercial substance; and
- It is probable that the Group will receive benefits for goods and services that are transferred.
- ii. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to deliver to a customer goods or services that are distinct;
- iii. Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled to in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which should be paid during the contract period;
- iv. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the selling price of each distinct goods or services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling price is estimated based on expected cost incurred plus margin; and
- v. Revenue is recognized when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

The performance obligation can be fulfilled in the following ways:

- A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or
- Period of time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over time, the Group selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognized as the performance obligation is satisfied.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Pendapatan Hotel

Pendapatan dari hotel, yang timbul dari sewa kamar, makanan dan minuman dan jasa lainnya, masing-masing merupakan kewajiban pelaksanaan yang terpisah. Pendapatan sewa kamar diakui sepanjang waktu berdasarkan tingkat hunian aktual. Pendapatan dari makanan dan minuman diakui pada suatu waktu pada saat pesanan dipenuhi. Pendapatan yang berasal dari fasilitas penunjang hotel lainnya diakui pada waktu tertentu pada saat jasa diberikan atau berdasarkan perjanjian kontrak.

Pendapatan dari Usaha Real Estat

Pendapatan real estat Grup terutama berasal dari kegiatan pemilikan, pengelolaan dan penjualan berbagai rupa bangunan perkantoran, perhotelan, rumah susun, pemukiman atau perumahan dan pertokoan pusat niaga. Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat pengendalian barang atau jasa dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Grup dalam pertukaran barang atau jasa tersebut. Grup secara umum menyimpulkan bahwa Grup berperan sebagai prinsipal dalam pengaturan pendapatannya, karena secara khusus mengendalikan barang atau jasa sebelum mengalihkannya ke pelanggan.

Grup mencatat uang muka yang diperoleh pelanggan yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan dan komponen pendanaan signifikan dalam kontrak, jika ada, sebagai liabilitas kontrak.

Pendapatan dari Jasa ke Penyewa

Grup mengakui pendapatan sebagai pesewa dari perjanjian sewa yang diatur dalam PSAK 116. Perjanjian-perjanjian ini juga mencakup beberapa jasa yang diberikan kepada penyewa termasuk jasa pemeliharaan area umum, seperti kebersihan dan keamanan, dan juga jasa pendukung lainnya seperti *reception services*. Imbalan yang ditagihkan kepada *tenant* adalah berdasarkan harga tetap. Jasa-jasa ini tercakup pada perjanjian sewa dan ditagihkan terpisah.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Hotel Revenue

Revenue from hotel, which arises from room rentals, food and beverages and other services, each represents separate performance. Room rental revenue is recognized over time based on the actual hotel occupancy. Food and beverage revenues are recognized at a point a time when orders are served. Revenue from other hotel's supporting facilities are recognized at point of a time upon the execution of the service or based on contractual agreements.

Revenue from Real Estate Business

The Group's real estate revenues mainly came from its activities of owning, managing and selling various form of office buildings, hotel, apartment, townhouses or real estate, store and shopping center. Revenue from contracts with customers is recognized when control of the goods or services are transferred to the customer at an amount that reflects the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for those goods or services. The Group has generally concluded that it is the principal in its revenue arrangements, because it typically controls the goods or services before transferring them to the customer.

The Group recorded advances from customers that have not met the revenue recognition criteria and significant financing component, if any, as contract liabilities.

Revenue from Services to Tenants

The Group earns revenue from acting as a lessors from lease agreements which is governed by PSAK 116. These agreements include certain services performed to tenants, including common area maintenance services, such as cleaning and security, as well as other support services, such as reception services. The consideration charged to tenants for these services based on the fixed rate. These services are specified in the lease agreements and separately invoiced.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Grup menentukan bahwa jasa-jasa ini bukan merupakan komponen sewa. Grup mengalokasikan pertimbangan dalam kontrak ke komponen pendapatan berdasarkan nilai transaksi yang berdiri sendiri. Jasa-jasa ini merupakan jasa harian yang terpenuhi sepanjang waktu karena penyewa secara terus-menerus mendapatkan dan menerima manfaat yang diberikan oleh Grup.

Uang muka sewa yang diterima dari penyewa dicatat ke dalam akun "pendapatan yang ditangguhkan" dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan periode kontrak sewa yang berlaku.

Pendapatan Dividen

Pendapatan dividen dari investasi diakui ketika hak pemegang saham untuk menerima pembayaran ditetapkan.

Pendapatan Keuangan

Pendapatan keuangan diakui berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok terhutang dan tingkat bunga yang berlaku.

Beban

Beban diakui pada saat terjadinya (asas akrual).

2.t. Imbalan Kerja

Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui ketika pekerja telah memberikan jasanya dalam suatu periode akuntansi, sebesar jumlah tidak terdiskonto dari imbalan kerja jangka pendek yang diharapkan akan dibayar sebagai imbalan atas jasa tersebut.

Imbalan kerja jangka pendek mencakup antara lain upah, gaji, bonus dan insentif.

Imbalan Pascakerja

• **Program imbalan pasti**

Grup memberikan imbalan pasca kerja dalam bentuk imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang No. 6/2023, Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 dan Peraturan Perusahaan untuk tahun 2024 dan 2023.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

The Group determines that these services represent non-lease components. The Group allocated the consideration in the contract to the revenue components on a relative stand-alone selling price basis. These services represent a series of daily services that are individually satisfied over time because the tenants simultaneously received and consumed the benefits provided by the Group.

Rental revenue received in advance are recorded as "unearned income" and recognized as income regularly over the rental periods.

Dividend Income

Dividend revenue from investments is recognized when the shareholders' rights to receive payment has been established.

Finance Income

Finance income is accrued on timely basis, by reference to the principal outstanding and at the applicable interest rate.

Expenses

Expenses are recognized when they are incurred (accrual basis).

2.t. Employee Benefits

Short-term Employee Benefits

Short-term employee benefits are recognized when an employee has rendered service during accounting period, at the undiscounted amount of short-term employee benefits expected to be paid in exchange for that service.

Short-term employee benefits include such as wages, salaries, bonuses and incentives.

Post-employment Benefits

• **Defined benefit plan**

The Group provides post-employment defined benefits as required under Indonesian Law No. 6/2023, Government Regulation No. 35 Year 2021 and Company Regulation for 2024 and 2023.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Grup mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan imbalan tersebut.

Grup mencatat tidak hanya kewajiban hukum berdasarkan persyaratan formal program imbalan pasti, tetapi juga kewajiban konstruktif yang timbul dari praktik informal entitas.

Biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, serta bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui dalam laba rugi.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil atas aset program dan setiap perubahan dampak batas atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

Grup mengakui jumlah beban dan liabilitas atas iuran terutang kepada program iuran pasti, ketika pekerja telah memberikan jasa kepada entitas selama suatu periode.

Imbalan jangka panjang lainnya

Beban imbalan kerja jangka panjang lainnya ditentukan dengan metode *Projected Unit Credit* dengan metode yang disederhanakan di mana metode ini tidak mengakui pengukuran kembali dalam penghasilan komprehensif lain. Total nilai neto dari biaya jasa kini, biaya bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto dan pengukuran kembali liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui pada laba rugi tahun berjalan.

Pesangon (*Termination benefit*)

Pesangon (*termination benefit*) dihasilkan baik dari keputusan entitas untuk memutuskan hubungan kerja atau keputusan pekerja untuk menerima tawaran imbalan dari entitas atas terminasi kontrak kerja. Perbedaan antara imbalan yang disediakan untuk terminasi kontrak kerja atas permintaan pekerja dan imbalan yang lebih tinggi disediakan atas permintaan Grup adalah pesangon.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

The Group recognizes the amount of the net defined benefit liability at the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets which calculated by independent actuaries using the *Projected Unit Credit* method. Present value benefit obligation is determined by discounting the benefit.

The Group accounts not only for its legal obligation under the formal terms of a defined benefit plan, but also for any constructive obligation that arises from the entity's informal practices.

Current service cost, past service cost and gain or loss on settlement, and net interest on the net defined benefit liability (asset) are recognized in profit or loss.

The remeasurement of the net defined benefit liability (assets) which is of comprises actuarial gains and losses, the return on plan assets, and any change in effect of the asset ceiling are recognized in other comprehensive income.

Group recognizes an expense and a liability for contribution payable to a defined contribution plan, when an employee has rendered service to the entity during a period.

Other long-term benefit

The cost of providing other long-term employee benefits is determined using the *Projected Unit Credit* method using the simplified method of not recognizing remeasurements in other comprehensive income. The net total of service cost, interest on the net defined benefit liability (asset) and remeasurements of the net defined benefit liability (asset) are recognized in profit or loss for the year.

Termination benefit

Termination benefits result from either the Group's decision to terminate the employment or an employee's decision to accept the Group's offer of benefits in exchange for termination of employment. The difference between the benefit provided for termination of employment at the request of the employee and a higher benefit provided at the request of the Group is a termination benefit.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Grup mengakui liabilitas dan beban pesangon pada tanggal lebih awal diantara:

- (a) Ketika Grup tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan
- (b) Ketika Grup mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK 237 dan melibatkan pembayaran pesangon.

2.u. Beban Akrua dan Provisi

Beban akrual merupakan liabilitas untuk membayar barang yang telah diterima atau jasa yang telah diberikan, tetapi belum dibayar, ditagih, atau secara formal disepakati dengan pemasok.

Provisi diakui apabila Grup mempunyai kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu dan besar kemungkinan penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya dan kewajiban tersebut dapat diestimasi dengan andal.

Jika sebagian atau seluruh pengeluaran untuk menyelesaikan provisi diganti oleh pihak ketiga, maka penggantian itu diakui hanya pada saat timbul keyakinan bahwa penggantian pasti akan diterima jika Grup menyelesaikan kewajiban. Penggantian tersebut diakui sebagai aset yang terpisah. Jumlah yang diakui sebagai penggantian tidak boleh melebihi provisi.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

2.v. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada dalam suatu Grup yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak dapat menimbulkan laba atau rugi bagi Grup secara keseluruhan ataupun bagi entitas individual dalam Grup.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

The Group recognizes a liability and expense for termination benefits at the earlier of the following dates:

- (a) When the Group can no longer withdraw the offer of those benefits; and
- (b) When the Group recognizes costs for a restructuring that is within the scope of PSAK 237 and involves the payment of termination benefits.

2.u. Accrual Expenses and Provisions

Accrued expenses are liabilities to pay for goods received or services rendered, but have not been paid, invoiced, or formally agreed with the supplier.

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal as well as constructive) as a result of past events and it is more likely than not that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate of the amount of the obligation can be made.

Where some or all of the expenditure to settle a provision is expected to be reimbursed by another party, the reimbursement shall be recognized when it is virtually certain that reimbursement will be received when the Group settles the obligation. The reimbursement shall be treated as a separate asset. The amount recognized for the reimbursement shall not exceed the amount of the provisions.

Provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the most current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation, the provision is cancelled.

2.v. Business Combination between Entities Under Common Control

Business combination of entities under common control transactions, such as transfers of business conducted within the framework of the reorganization of the entities that are in the same group, not a change of ownership in terms of economic substance, so that the transaction can not result in a gain or loss for the Group as a whole or the individual entity within the Group.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Karena transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi pemilikan atas aset, liabilitas, saham atau instrumen kepemilikan lainnya yang dipertukarkan, aset ataupun liabilitas yang kepemilikannya dialihkan (dalam bentuk hukumnya) dicatat sesuai dengan nilai buku seperti penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Entitas yang menerima bisnis, dalam kombinasi bisnis entitas sepengendali, mengakui selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali di ekuitas dalam akun tambahan modal disetor.

Bila entitas yang menerima bisnis kemudian melepas entitas bisnis yang sebelumnya diperoleh, akun tambahan modal disetor yang dicatat sebelumnya, tidak dapat diakui sebagai laba rugi direalisasi maupun direklasifikasi ke saldo laba.

**2.w. Perpajakan
Pajak Final**

Sesuai peraturan perpajakan di Indonesia, pajak final dikenakan atas nilai bruto transaksi, dan tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 212. Oleh karena itu, Grup memutuskan untuk menyajikan pajak final sehubungan dengan aktivitas real estat dan sewa sebagai pos tersendiri.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016 dan Peraturan Menteri Keuangan No.261/PMK.03/2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak bersifat final sebesar 2,5%.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Due to business combination transactions of entities under common control does not lead to change in the economic substance of ownership on the exchanged asset, liability, shares or other exchange ownership instrument, then the transferred asset or liability (in its legal form) is recorded at its carrying amount as well as a business combination under the pooling of interest method.

An entity that receives the business, in a business combination of entities under common control, recognizes the difference between the amount of the consideration transferred and the carrying amount of each transaction of a business combination of entities under common control in equity under additional paid in capital.

If the entity that received the business, subsequently disposes the business entity acquired previously, the additional paid-in capital recorded before can not be recognized as a realized gain or loss nor reclassified to retained earning.

**2.w. Taxation
Final Tax**

In accordance with tax regulation in Indonesia, final tax is applied to the gross value of transactions, even when the parties carrying the transaction recognizing losses.

Final tax is no longer governed by PSAK 212. Therefore, the Group has decided to present all of the final tax arising from real estate activities and rent as a separate line item.

Based on the Government Regulation No. 5 dated March 23, 2002, income from rental of office space and retail center is subject to a final tax of 10% from the related income.

Based on Government Regulation No. 34/2016 dated August 8, 2016 and Ministry of Finance Regulation No.261/PMK.03/2016, the income from sale of land and/or buildings are subject to final tax of 2.5%.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Pajak Penghasilan

Beban pajak adalah jumlah gabungan pajak kini dan pajak tangguhan yang diperhitungkan dalam menentukan laba rugi pada suatu periode. Pajak kini dan pajak tangguhan diakui dalam laba rugi, kecuali pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung di ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Jumlah pajak kini untuk periode berjalan dan tahun sebelumnya yang belum dibayar diakui sebagai liabilitas. Jika jumlah pajak yang telah dibayar untuk periode berjalan dan tahun-tahun sebelumnya melebihi jumlah pajak yang terutang untuk tahun tersebut, maka kelebihanannya diakui sebagai aset. Liabilitas (aset) pajak kini untuk periode berjalan dan tahun sebelumnya diukur sebesar jumlah yang diperkirakan akan dibayar kepada (direstitusi dari) otoritas perpajakan, yang dihitung menggunakan tarif pajak (dan undang-undang pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima atau, jika diajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan ditetapkan.

Kekurangan/kelebihan pembayaran pajak penghasilan dicatat sebagai bagian dari "Beban pajak penghasilan" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Grup juga menyajikan bunga/denda, jika ada, sebagai bagian dari "Beban pajak penghasilan".

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari tahun sebelumnya diakui sebagai aset. Aset pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Income Tax

Tax expense is the aggregate amount included in the determination of profit and loss for the period. Current tax and deferred tax is recognized in profit and loss, except for income tax arising from transactions or events that are recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is recognized in other comprehensive income or equity, respectively.

Current tax for current period and prior years shall, to the extent unpaid, be recognized as a liability. If the amount already paid in respect of current period and prior exceeds the amount due for period those years, the excess shall be recognized as an asset. Current tax liabilities (assets) for the current period and prior years shall be measured at the amount expected to be paid to (recovered from) the taxation authorities, using the tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received or, if appealed against, when the result of the appeal is determined.

Underpayment/ overpayment of income tax are presented as part of "Income tax expense" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income. The Group also presented interest/penalty, if any, as part of "Income tax expense".

Tax benefits relating to tax loss that can be carried back to recover current tax of a previous years is recognized as an asset. Deferred tax assets recognized for the carry forward of unused tax losses and unused tax credit to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the unused tax losses and unused tax credits can be utilized.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:

- a. Pengakuan awal *goodwill*; atau
- b. Pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang
 - i. Bukan kombinasi bisnis; dan
 - ii. Pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak); dan
- c. Pada saat transaksi tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang:

- a. Bukan kombinasi bisnis; dan
- b. Pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak); dan
- c. Pada saat transaksi tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Grup mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

A deferred tax liability shall be recognized for all taxable temporary differences, except to the extent that the deferred tax liability arises from:

- a. *The initial recognition of goodwill; or*
- b. *The initial recognition of an asset or liability in a transaction which is:*
 - i. *Not a business combination; and*
 - ii. *At the time of the transaction, affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss); and*
- c. *At the time of the transaction, does not give rise to equal taxable and deductible temporary difference*

Deferred tax asset shall be recognized for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilized, unless the deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is:

- a. *Not a business combination; and*
- b. *At the time of the transaction affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss); and*
- c. *If the transaction does not result in a temporary difference, both the taxable and temporary difference can be deducted in the same amount.*

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply year when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period. The measurement of deferred tax liabilities and deferred tax assets shall reflect the tax consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.

The carrying amount of a deferred tax asset reviewed at the end of each reporting period. The Group shall reduce the carrying amount of a deferred tax asset to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai.

Saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan, jika dan hanya jika:

- 1) Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan
- 2) Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas:
 - i. Entitas kena pajak yang sama; atau
 - ii. Entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap tahun masa depan di mana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Saling hapus atas aset pajak kini dan liabilitas pajak kini disajikan jika, dan hanya jika, Grup:

- 1) Memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk menghapus dalam jumlah yang diakui; dan
- 2) Bermaksud untuk menyelesaikan dengan dasar neto atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

2.x. Instrumen Keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang memberikan aset keuangan bagi satu entitas dan liabilitas keuangan atau ekuitas bagi entitas lain.

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

utilized. Any such reduction shall be reversed to the extent that it becomes probable that sufficient taxable profit will be available.

The offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if, and only if:

- 1) The Group has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities; and
- 2) The deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either:
 - i. The same taxable entity; or
 - ii. Different taxable entities which intend either to settle current tax liabilities and assets on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future year in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

The offset current tax assets and current tax liabilities if, and only if, the Group:

- 1) Has legally enforceable right to set-off the recognized amounts; and
- 2) Intends either to settle on a net basis, or to realize the assets and settle liabilities simultaneously.

2.x. Financial Instrument

A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and a financial liability or equity instrument of another entity.

Initial Recognition and Measurement

The Group recognizes a financial asset or a financial liability in the statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the Group measures all financial assets and financial liabilities at its fair value. In the case of financial asset or financial liability not at fair

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

tidak diukur dalam nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut.

Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

Komponen liabilitas pada instrumen keuangan majemuk diakui pada awalnya sebesar nilai wajar liabilitas yang serupa yang tidak memiliki opsi konversi ekuitas. Komponen ekuitas diakui pada awalnya sebesar selisih antara nilai wajar instrumen keuangan majemuk secara keseluruhan dan nilai wajar komponen liabilitas. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dialokasikan pada komponen liabilitas dan ekuitas sesuai dengan proporsi nilai tercatat awalnya.

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan diklasifikasikan dalam tiga kategori sebagai berikut: aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, dan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Aset keuangan diklasifikasikan menjadi kategori tersebut di atas dengan menggunakan dua dasar yaitu: model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

(i) **Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi**

Aset keuangan dapat diukur dengan biaya perolehan diamortisasi hanya jika memenuhi kedua kondisi berikut:

- (i) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan untuk tujuan mendapatkan arus kas kontraktual (*held to collect*); dan

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

value through profit or loss, fair value plus or minus with the transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of the financial asset or financial liability.

Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issue of a financial liability classified at fair value through profit or loss are expenses immediately.

The liability component of compound financial instrument is recognized initially at the fair value of a similar liability that does not have an equity conversion option. The equity component is recognized initially as the difference between the fair value of the compound financial instrument as a whole and the fair value of the liability component. Any directly attributable transactions costs are allocated to the liability and equity components in proportion to their initial carrying amounts.

Subsequent Measurement of Financial Assets

At initial recognition, financial assets are classified in the three categories as follows: financial assets at amortized costs, financial assets at fair value through other comprehensive income, and financial assets at fair value through profit or loss.

Financial assets are classified into these categories on the basis of both: the Group's business model for managing the financial assets and the contractual cash flow characteristics of the financial asset.

(i) **Financial Assets Measured at Amortized Costs**

A financial asset is measured at amortized cost only if it meets both of the following conditions:

- (i) *The financial assets is held within a business model whose objective is to hold the asset to collect contractual cash flows (held to collect); and*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

- (ii) Kriteria kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu menghasilkan arus kas yang merupakan pembayaran pokok dan bunga semata (SPPI) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan ini diukur pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan dikurangi dengan pembayaran pokok, kemudian ditambah atau dikurangi dengan jumlah amortisasi kumulatif atas perbedaan jumlah pengakuan awal dengan jumlah pada saat jatuh tempo, dan penurunan nilainya.

Pendapatan keuangan dihitung dengan metode menggunakan suku bunga efektif dan diakui di laba rugi. Perubahan pada nilai wajar diakui di laba rugi ketika aset dihentikan atau direklasifikasi.

Aset keuangan yang diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dapat dijual ketika terdapat peningkatan risiko kredit. Penghentian untuk alasan lain diperbolehkan namun jumlah penjualan tersebut harus tidak signifikan jumlahnya atau tidak sering.

(ii) Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain ("FVTOCI")

Aset keuangan diukur pada FVTOCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- (i) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- (ii) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*solely payments of principal and interest* - SPPI) dari jumlah pokok terutang.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

- (ii) *Its contractual terms of the financial assets give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest (SPPI) on the principal amount outstanding.*

The financial asset are measured at the amount recognized at initial recognition minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortization of any difference between that initial amount and the maturity amount, and any loss allowance.

Interest income is calculated using the effective interest method and is recognized in profit or loss. Changes in fair value are recognized in profit and loss when the asset are derecognized or reclassified.

Financial assets classified to amortized cost may be sold where there is an increase in credit risk. Disposals for other reasons are permitted but such sales should be insignificant in value or infrequent in nature.

(ii) Financial Assets Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income ("FVTOCI")

The financial assets are measured at FVTOCI if both following conditions are met:

- (i) *The financial asset are held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling the financial asset; and*
- (ii) *The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Aset keuangan tersebut diukur sebesar nilai wajar, dimana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, diakui pada laba rugi. Ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

- (iii) Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL")
Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun demikian, Perusahaan dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrumen ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan dalam waktu dekat (*held for trading*) untuk diukur pada FVTOCI.

Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan di penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui di laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

The financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized initially in other comprehensive income (OCI), except for impairment gains and losses, and a portion of foreign exchange gains and losses, are recognized in profit or loss. When the asset is derecognized or reclassified, changes in fair value previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit or loss as a reclassification adjustment.

- (iii) Financial Assets Measured at Fair Value Through Profit or Loss ("FVTPL")
Financial assets measured at FVTPL are those which do not meet both criteria for neither amortized costs nor FVTOCI.

After initial recognition, FVTPL financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized in profit or loss.

Financial assets in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized costs or FVTOCI. Hence, these are measured at FVTPL. Nonetheless, the Company may irrevocably designated an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time soon as FVTOCI.

This designation result in gains and losses to be presented in other comprehensive income, except for dividend income on a qualifying investment which is recognized in profit or loss. Cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to retained earnings, not to profit or loss.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

**Pengukuran Selanjutnya Liabilitas
Keuangan**

Grup mengklasifikasikan seluruh liabilitas keuangan sehingga setelah pengakuan awal liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, kecuali:

- (a) Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas dimaksud, termasuk derivatif yang merupakan liabilitas, selanjutnya akan diukur pada nilai wajar.
- (b) Liabilitas keuangan yang timbul ketika pengalihan aset keuangan yang tidak memenuhi kualifikasi penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan.
- (c) Kontrak jaminan keuangan dan komitmen untuk menyediakan pinjaman dengan suku bunga dibawah pasar. Setelah pengakuan awal, penerbit kontrak dan penerbit komitmen selanjutnya mengukur kontrak tersebut sebesar jumlah yang lebih tinggi antara:
 - (i) Jumlah penyisihan kerugian, dan
 - (ii) Jumlah yang pertama kali diakui dikurangi dengan, jika sesuai, jumlah kumulatif dari penghasilan yang diakui sesuai dengan prinsip PSAK 115.
- (d) Imbalan kontinjensi yang diakui oleh pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 103 diterapkan. Imbalan kontinjensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.

Saat pengakuan awal, Grup dapat membuat penetapan yang takterbatalkan untuk mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi, jika diizinkan oleh standar atau jika penetapan akan menghasilkan informasi yang lebih relevan, karena:

- (a) Mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran atau pengakuan (kadang disebut sebagai "accounting mismatch") yang dapat timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian atas aset atau liabilitas dengan dasar yang berbeda-beda; atau

**Subsequent Measurement of Financial
Liabilities**

The Group shall classify all financial liabilities as subsequently measured at amortized cost, except for:

- (a) *Financial liabilities at fair value through profit or loss. Such liabilities, including derivatives that are liabilities, shall be subsequently measured at fair value.*
- (b) *Financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies.*
- (c) *Financial guarantee contracts and commitments to provide a loan at a below-market interest rate. After initial recognition, an issuer of such a contract and an issuer of such a commitment shall subsequently measure it at the higher of:*
 - (i) *The amount of the loss allowance, and*
 - (ii) *The amount initially recognised less, when appropriate, the cumulative amount of income recognised in accordance with the principles of PSAK 115.*
- (d) *Contingent consideration recognised by an acquirer in a business combination to which PSAK 103 applies. Such contingent consideration shall subsequently be measured at fair value with changes recognised in profit or loss.*

The Group may, at initial recognition, irrevocably designate a financial liability as measured at fair value through profit or loss when permitted by the standard or when doing so results in more relevant information, because either:

- (a) *It eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency (sometimes referred to as "an accounting mismatch") that would otherwise arise from measuring assets or liabilities or recognising the gains and losses on them on different bases; or*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

- (b) Sekelompok liabilitas keuangan atau aset keuangan dan liabilitas keuangan dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai manajemen risiko atau strategi investasi yang terdokumentasi, dan informasi dengan dasar nilai wajar dimaksud atas kelompok tersebut disediakan secara internal untuk personel manajemen kunci Grup.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Aset keuangan dinilai apakah terdapat indikasi penurunan nilai pada setiap akhir periode pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya apabila terdapat bukti objektif sebagai akibat adanya satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan tersebut dan dilakukan estimasi terhadap arus kas masa depan dari investasi tersebut yang akan berdampak.

Grup mengakui penyisihan kerugian untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengukur penyisihan kerugian instrumen keuangan sejumlah kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal.

Namun, jika risiko kredit instrumen keuangan tersebut tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, maka Perusahaan mengakui sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan.

Untuk piutang usaha dan aset kontrak, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam menghitung kerugian kredit ekspektasian. Oleh karena itu, Grup tidak melacak perubahan dalam risiko kredit, tetapi mengakui penyisihan kerugian berdasarkan kerugian kredit ekspektasian seumur hidup pada setiap tanggal pelaporan. Grup telah menetapkan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historisnya, yang disesuaikan dengan perkiraan masa depan yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.

- (b) A group of financial liabilities or financial assets and financial liabilities is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the group is provided internally on that basis to the Group's key management personnel.

Impairment of Financial Assets

Financial assets are assessed for indicators of impairment at the end of each reporting date. Financial assets are impaired where there is objective evidence that, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset and the estimated future cash flows of the investment have been affected.

The Group recognize expected credit loss for its financial assets measured at amortized cost.

At the end of each reporting date, the Group calculates any impairment provision in financial instruments based on its lifetime expected credit loss if the credit risk of the financial instruments has increased significantly since its initial recognition.

However, if credit risk has not increased significantly since initial recognition, then a 12 months expected credit loss is recognized.

For trade receivables and contract assets, the Group applies a simplified approach in calculating expected credit loss. Therefore, the Group does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime expected credit loss at each reporting date. The Group has established a provision matrix that is based on its historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the debtors and the economic environment.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pembayaran kontraktual telah lewat 90 hari. Namun, dalam kasus tertentu, Grup juga dapat mempertimbangkan aset keuangan mengalami gagal bayar ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Grup tidak mungkin menerima jumlah kontraktual yang terutang secara penuh sebelum memperhitungkan setiap peningkatan kredit yang dimiliki oleh Kelompok. Aset keuangan dihapuskan jika tidak ada ekspektasi yang wajar untuk memulihkan arus kas kontraktual.

Penyisihan kerugian diakui sebagai pengurang jumlah tercatat aset keuangan kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada FVTOCI yang penyisihan kerugiannya diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Sedangkan jumlah kerugian kredit ekspektasian (atau pemulihan kerugian kredit) diakui dalam laba rugi, sebagai keuntungan atau kerugian penurunan nilai.

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian dari instrumen keuangan dilakukan dengan suatu cara yang mencerminkan:

- (i) Jumlah yang tidak bias dan rata-rata probabilitas tertimbang yang ditentukan dengan mengevaluasi serangkaian kemungkinan yang dapat terjadi;
- (ii) Nilai waktu uang; dan
- (iii) Informasi yang wajar dan didukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan.

Aset keuangan dapat dianggap tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal jika aset keuangan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Risiko kredit pada instrumen keuangan dianggap rendah ketika aset keuangan tersebut memiliki risiko gagal bayar yang rendah, peminjam memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam jangka waktu dekat dan memburuknya kondisi ekonomi dan bisnis dalam jangka waktu panjang mungkin, namun tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya. Untuk menentukan apakah

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

The Group considers a financial asset in default when contractual payments are 90 days past due. However, in certain cases, the Group may also consider a financial asset to be in default when internal or external information indicates that the Group is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by the Group. A financial asset is written off when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows.

Impairment losses are recognized as a deduction in financial assets' carrying amount, except for financial assets measured at FVTOCI where its impairment is recognized in other comprehensive income. The expected credit loss (or recovery of credit loss) is recognized in profit or loss, as gains or losses of financial asset impairment.

The expected credit loss of financial instruments are conducted by a means which reflect:

- (i) An unbiased and probability-weighted amount that reflects a range of possible outcomes;*
- (ii) Time value of money; and*
- (iii) Reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions.*

Financial assets may be considered to not having significant increase in credit risk since initial recognition if the financial assets have a low credit risk at the reporting date. Credit risk on financial instrument may be considered be low if there is a low risk of default, the borrower has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term and adverse changes in economic and business conditions in the longer term may, but will not necessarily, reduce the ability of the borrower to fulfil its contractual cash flow obligations. To determine whether a financial asset has a low credit risk, the Group may use internal credit risk rating or external assessment. For

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

aset keuangan memiliki risiko kredit rendah, Grup dapat menggunakan peringkat risiko kredit internal atau penilaian eksternal. Misal, aset keuangan dengan peringkat “*investment grade*” berdasarkan penilaian eksternal merupakan instrumen yang memiliki risiko kredit yang rendah, sehingga tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

Aset Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir atau Grup mengalihkan hak kontraktual untuk menerima kas yang berasal dari aset keuangan atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima kas tetapi juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan. Jika Grup secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup menghentikan pengakuan aset keuangan dan mengakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas untuk setiap hak dan kewajiban yang timbul atau yang masih dimiliki dalam pengalihan tersebut.

Jika Grup secara substansial tidak mengalihkan dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut dan masih memiliki pengendalian, maka Grup mengakui aset keuangan sebesar keterlibatan berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut. Jika Grup secara substansial masih memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup tetap mengakui aset keuangan tersebut.

Grup melakukan transaksi dimana Grup mentransfer aset yang diakui dalam laporan posisi keuangannya, tetapi tetap memiliki semua atau secara substansial semua risiko dan manfaat dari aset yang ditransfer. Dalam kasus ini, aset yang ditransfer tidak dihentikan pengakuannya.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

example, a financial asset with “investment grade” according to external assessment has a low credit risk rating, thus it does not experience an increase in significant credit risk since initial recognition.

Derecognition of Financial Assets and Liabilities

Financial Assets

The Group derecognizes a financial asset, if and only if, the contractual rights to the cash flows from the financial asset expired or the Group transfers the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset or retains the contractual rights to receive the cash flows but assumes a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients in an arrangement. If the Group transfers substantially all the risks and benefits of ownership of the financial asset, the Group derecognizes the financial asset and recognize separately as asset or liabilities any rights and obligation created or retained in the transfer.

If the Group neither transfers nor retains substantially all the risks and benefits of ownership of the financial asset and has retained control, the Group continues to recognize the financial asset to the extent of its continuing involvement in the financial asset. If the Group retains substantially all the risks and benefits of ownership of the financial asset, the Group continues to recognize the financial asset.

The Group enters into transactions whereby it transfers assets recognised in its statement of financial position, but retains either all or substantially all of the risks and benefits of the transferred assets. In these cases, the transferred assets are not derecognised.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Saat penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi.

Liabilitas keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas keuangan tersebut berakhir, yaitu ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus kas dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, seperti pelunasan dipercepat, opsi beli dan opsi serupa lain, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit masa depan. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

Reklasifikasi

Grup dapat mereklasifikasi seluruh aset keuangan jika dan hanya jika, terjadi perubahan model bisnis.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan, maka Perusahaan menerapkan reklasifikasi secara prospektif dari tanggal reklasifikasi.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

On derecognition of a financial asset in its entirety, the difference between the assets carrying amount and the sum of the consideration received and receivable and the cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income and accumulated in equity is reclassified to profit or loss.

Financial liabilities

The Group removes a financial liability if, and only if, financial liabilities is extinguished, i.e. when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.

The Effective Interest Method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset or a financial liability (or group of financial assets or financial liabilities) and allocating of the interest income or interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discount estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument or, when appropriate, a shorter period to the net carrying amount of the financial asset or financial liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimates cash flows considering all contractual terms of the financial instrument, for example, prepayment, call and similar option, but shall not consider future credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and all other premiums or discounts.

Reclassification

The Group can reclassify all its financial assets if and only if, a change in the business model.

If the Group reclassifies a financial asset, it is required to apply the reclassification prospectively from the reclassification date.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Grup tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai), atau bunga yang diakui sebelumnya.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTPL, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi. Pada saat Grup melakukan reklasifikasi sebaliknya, yaitu dari aset keuangan kategori FVTPL menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, maka nilai wajar pada tanggal reklasifikasi menjadi jumlah tercatat bruto yang baru.

Pada saat Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTOCI, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi. Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan sebaliknya, yaitu keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan direklasifikasi pada nilai wajarnya pada tanggal reklasifikasi. Akan tetapi keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dihapus dari ekuitas dan disesuaikan terhadap nilai wajar aset keuangan pada tanggal reklasifikasi. Akibatnya, pada tanggal reklasifikasi aset keuangan diukur seperti halnya jika aset keuangan tersebut selalu diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Penyesuaian ini memengaruhi penghasilan komprehensif lain tetapi tidak memengaruhi laba rugi, dan karenanya bukan merupakan penyesuaian reklasifikasi. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Previously recognized gains, losses (including impairment gains or losses) or interest are not restated.

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into FVTPL, then its fair value is measured at reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and its fair value is recognized in profit or loss. Otherwise, if the Group reclassifies its financial asset from FVTPL into amortized cost, then its fair value at the date of reclassification becomes new gross carrying amount.

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into FVTOCI, its fair value is measured at the reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and fair value is recognized in other comprehensive income. Effective interest rate and expected credit loss measurement are not adjusted as a result of the reclassification. Otherwise, when the Group reclassifies its financial asset out of the FVTOCI into amortized cost, the financial asset is reclassified by its fair value at the reclassification date. However, any cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are omitted from equity and adjusted to the financial asset's fair value at the date of reclassification. Consequently, at the reclassification date, the financial asset is measured the same way as if it were amortized cost. This adjustment affects other comprehensive income but not profit or loss, and hence it is not a reclassification adjustment. Effective interest rate and expected credit loss are no longer adjusted as a result of the reclassification.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Pada saat Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran FVTPL menjadi kategori pengukuran FVTOCI, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Sama halnya, ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran FVTPL, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui di penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi pada tanggal reklasifikasi.

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan, jika dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berintensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengukuran dan pengukuran atau untuk keperluan pengukuran.

Nilai wajar dikategorikan dalam tingkat yang berbeda dalam suatu hierarki nilai wajar berdasarkan pada apakah input suatu pengukuran dapat diobservasi dan signifikansi input terhadap keseluruhan pengukuran nilai wajar:

- (i) Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran (Tingkat 1);
- (ii) Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung (Tingkat 2);
- (iii) Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Tingkat 3).

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

When the Group reclassifies its financial asset out of the FVTPL into FVTOCI, the financial asset is measured at its fair value. Similarly, when the Group reclassifies its financial asset out of the FVTOCI into FVTPL, the financial asset is measured at its fair value. Any gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified out of the equity to profit or loss as a reclassification adjustment at the date of reclassification.

Offsetting a Financial Asset and a Financial Liability

A financial asset and financial liability shall be offset, if and only if, the Group currently has a legally enforceable right to set off the recognized amount; and intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

Fair Value Measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

Fair values are categorized into different levels in a fair value hierarchy based on the degree to which the inputs to the measurement are observable and the significance of the inputs to the fair value measurement in its entirety:

- (i) Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date (Level 1);
- (ii) Inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the assets or liabilities, either directly or indirectly (Level 2);
- (iii) Unobservable inputs for the assets or liabilities (Level 3).

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, Grup sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaannya dan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Perpindahan antara tingkat hierarki nilai wajar diakui oleh Grup pada akhir periode pelaporan di mana perpindahan terjadi.

Untuk aset dan liabilitas yang diukur secara berulang dalam laporan keuangan konsolidasian, Grup menentukan apakah perpindahan antar level hierarki telah terjadi dengan melakukan evaluasi pengelompokan (berdasarkan level input yang terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara menyeluruh) pada setiap akhir periode pelaporan.

2.y. Instrumen Keuangan Derivatif

Grup menggunakan instrumen keuangan dalam bentuk swap suku bunga, untuk melindungi risiko suku bunga. Instrumen keuangan tersebut pada awalnya diakui pada nilai wajar pada tanggal kontrak ditandatangani dan selanjutnya diukur kembali pada nilai wajar. Derivatif dicatat sebagai aset keuangan jika nilai wajarnya positif dan sebagai liabilitas keuangan jika nilai wajarnya negatif.

Grup menerapkan akuntansi lindung nilai atas transaksi lindung nilai yang memenuhi kriteria akuntansi lindung nilai.

Untuk tujuan akuntansi lindung nilai, lindung nilai diklasifikasikan sebagai:

- Lindung nilai wajar saat lindung nilai terhadap eksposur terhadap perubahan nilai wajar aset atau liabilitas yang diakui atau komitmen pasti yang tidak diakui;
- Lindung nilai arus kas saat melakukan lindung nilai terhadap eksposur variabilitas arus kas yang dapat diatribusikan pada risiko tertentu yang terkait dengan aset atau liabilitas yang

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses market observable data to the extent possible. If the fair value of an asset or a liability is not directly observable, the Group uses valuation techniques that appropriate in the circumstances and maximizes the use of relevant observable inputs and minimizes the use of unobservable inputs.

Transfers between levels of the fair value hierarchy are recognized by the Group at the end of the reporting period during which the change occurred.

For assets and liabilities that are recognized in the consolidated financial statements on a recurring basis, the Group determines whether transfers have occurred between levels in the hierarchy by re-assessing categorization (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting period.

2.y. Derivative Financial Instruments

The Group uses derivative financial instruments in form of interest rate swaps to hedge its interest rate risks. Such derivative financial instruments are initially recognized at fair value on the date on which a derivative contract is entered into and are subsequently remeasured at fair value. Derivatives are carried as financial assets when the fair value is positive and as financial liabilities when the fair value is negative.

The Group applies hedge accounting to hedging transaction that meet the criteria for hedge accounting.

For the purpose of hedge accounting, hedges are classified as:

- *Fair value hedges when hedging the exposure to changes in the fair value of a recognized asset or liability or an unrecognized firm commitment;*
- *Cash flow hedges when hedging the exposure to variability in cash flows that is either attributable to a particular risk associated with a recognized asset or liability or a highly probable forecast*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

diakui atau prakiraan transaksi yang
sangat mungkin terjadi atau risiko mata
uang asing dalam komitmen pasti yang
tidak diakui; dan

- Lindung nilai dari investasi neto dalam operasi asing.

Pada permulaan hubungan lindung nilai, Grup secara formal menetapkan dan mendokumentasikan hubungan lindung nilai yang ingin diterapkan akuntansi lindung nilai serta tujuan dan strategi manajemen risiko untuk melaksanakan lindung nilai.

Dokumentasi tersebut mencakup identifikasi instrumen lindung nilai, item lindung nilai, sifat risiko yang dilindungi nilai dan bagaimana Grup akan menilai apakah hubungan lindung nilai tersebut memenuhi persyaratan efektivitas lindung nilai (termasuk analisis sumber ketidakefektifan lindung nilai dan bagaimana rasio lindung nilai ditentukan). Hubungan lindung nilai memenuhi syarat untuk akuntansi lindung nilai jika memenuhi semua persyaratan efektivitas berikut:

- Terdapat hubungan ekonomi antara item lindung nilai dan dengan instrumen lindung nilai.
- Pengaruh risiko kredit tidak 'mendominasi perubahan nilai' yang dihasilkan dari hubungan ekonomi tersebut.

Rasio lindung nilai dari hubungan lindung nilai sama dengan yang dihasilkan dari jumlah item lindung nilai yang Grup benar-benar lindung nilai dan jumlah instrumen lindung nilai yang benar-benar digunakan Grup untuk lindung nilai atas jumlah item lindung nilai tersebut.

Lindung nilai yang memenuhi semua kriteria kualifikasi untuk akuntansi lindung nilai diperhitungkan, seperti yang dijelaskan di bawah ini:

Lindung nilai arus kas

Bagian efektif dari keuntungan atau kerugian instrumen lindung nilai diakui di OCI sebagai cadangan lindung nilai arus kas, sedangkan bagian yang tidak efektif segera diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Cadangan lindung nilai arus kas disesuaikan dengan

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

transaction or the foreign currency
risk in an unrecognized firm commitment;
and

- Hedges of a net investment in a foreign operation.

At the inception of a hedge relationship, the Group formally designates and documents the hedge relationship to which it wishes to apply hedge accounting and the risk management objective and strategy for undertaking the hedge.

The documentation includes identification of the hedging instrument, the hedged item, the nature of the risk being hedged and how the Group will assess whether the hedging relationship meets the hedge effectiveness requirements (including the analysis of sources of hedge ineffectiveness and how the hedge ratio is determined). A hedging relationship qualifies for hedge accounting if it meets all of the following effectiveness requirements:

- There is an economic relationship between the hedged item and the hedging instrument.
- The effect of credit risk does not 'dominate the value changes' that result from that economic relationship.

The hedge ratio of the hedging relationship is the same as that resulting from the quantity of the hedged item that the Group actually hedges and the quantity of the hedging instrument that the Group actually uses to hedge that quantity of hedged item.

Hedges that meet all the qualifying criteria for hedge accounting are accounted for, as described below:

Cash flow hedges

The effective portion of the gain or loss on the hedging instrument is recognized in OCI in the cash flow hedge reserve, while any ineffective portion is recognized immediately in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. The cash flow hedge reserve is adjusted to the lower

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

jumlah yang lebih rendah dari keuntungan atau kerugian kumulatif instrumen lindung nilai dan perubahan kumulatif nilai wajar item lindung nilai.

Grup menggunakan *swap* atas suku bunga sebagai lindung nilai atas eksposurnya terhadap risiko tingkat suku bunga. Bagian yang tidak efektif sehubungan dengan *swap* atas suku bunga diakui sebagai beban keuangan pada laporan laba rugi dan komprehensif lain.

Jumlah yang terakumulasi di OCI diperhitungkan, tergantung pada sifat transaksi lindung nilai yang mendasarinya. Jika transaksi lindung nilai kemudian menghasilkan pengakuan item non-keuangan, jumlah yang diakumulasi dalam ekuitas dikeluarkan dari komponen ekuitas yang terpisah dan dimasukkan ke dalam biaya awal atau jumlah tercatat lainnya dari aset atau liabilitas yang dilindungi nilainya. Ini bukan penyesuaian reklasifikasi dan tidak akan diakui di OCI untuk periode tersebut. Hal ini juga berlaku di mana prakiraan transaksi lindung nilai dari aset non-keuangan atau kewajiban non-keuangan selanjutnya menjadi komitmen pasti yang diterapkan akuntansi lindung nilai wajar.

Untuk lindung nilai arus kas lainnya, jumlah yang terakumulasi di OCI direklasifikasi ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi pada periode atau periode yang sama di mana arus kas lindung nilai memengaruhi laba rugi.

Hubungan lindung nilai dihentikan secara keseluruhan ketika, secara keseluruhan, lindung nilai tidak lagi memenuhi kriteria kualifikasian, sebagai contoh, hubungan lindung nilai tidak lagi memenuhi tujuan manajemen risiko atas dasar yang memenuhi kualifikasi untuk akuntansi lindung nilai (yaitu jika entitas tidak lagi mengejar tujuan manajemen risiko tersebut). Jika akuntansi lindung nilai arus kas dihentikan, jumlah yang telah diakumulasi di OCI harus tetap dalam akumulasi OCI jika arus kas masa depan yang dilindungi nilainya masih diharapkan terjadi. Jika tidak, jumlah tersebut akan segera direklasifikasi ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi. Setelah penghentian, setelah arus kas lindung nilai

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

of the cumulative gain or loss on the hedging instrument and the cumulative change in fair value of the hedged item.

The Group uses interest rate swaps as hedges of its exposure to interest rate risk. The ineffective portion relating to interest rate swap is recognized as financial charges in profit or loss statement.

The amounts accumulated in OCI are accounted for, depending on the nature of the underlying hedged transaction. If the hedged transaction subsequently results in the recognition of a non-financial item, the amount accumulated in equity is removed from the separate component of equity and included in the initial cost or other carrying amount of the hedged asset or liability. This is not a reclassification adjustment and will not be recognized in OCI for the period. This also applies where the hedged forecast transaction of a non-financial asset or non-financial liability subsequently becomes a firm commitment for which fair value hedge accounting is applied.

For any other cash flow hedges, the amount accumulated in OCI is reclassified to profit or loss as a reclassification adjustment in the same period or periods during which the hedged cash flows affect profit or loss.

A hedging relationship is discontinued in its entirety when, as a whole, it ceases to meet the qualifying criteria, example, the hedging relationship no longer meets the risk management objective on the basis of which it qualified for hedge accounting (i.e. the entity no longer pursues that risk management objective). If cash flow hedge accounting is discontinued, the amount that has been accumulated in OCI must remain in accumulated OCI if the hedged future cash flows are still expected to occur. Otherwise, the amount will be immediately reclassified to profit or loss as a reclassification adjustment. After discontinuation, once the hedged cash flow occurs, any amount remaining in accumulated OCI must be

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

terjadi, setiap jumlah yang tersisa dalam akumulasi OCI harus diperhitungkan tergantung pada sifat transaksi yang mendasari seperti dijelaskan di atas.

2.z. Laba Per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar dalam suatu periode.

2.aa. Segmen Operasi

Grup menyajikan segmen operasi berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam menilai kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. Segmentasi berdasarkan aktivitas dari setiap kegiatan operasi entitas legal di dalam Grup.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- Yang terlihat dalam aktivitas bisnis yang memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- Hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh kepala operasional untuk pembuatan keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- Tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk.

2.bb. Pengaturan Bersama

Pengaturan bersama adalah pengaturan dimana terdapat dua atau lebih pihak memiliki pengendalian bersama, yaitu persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

accounted for depending on the nature of the underlying transaction as described above.

2.z. Earnings Per Share

Basic earnings per share is computed by dividing the profit attributable to ordinary equity holders of the parent entity by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

2.aa. Operating Segment

Group presented operating segments based on the financial information used by the chief operating decision maker in assessing the performance of segments and in the allocation of resources. The segments are based on the activities of each of the operating legal entities within the Group.

An operating segment is a component of the entity:

- That engages in business activities from which it may earn revenues and incur expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);
- Whose operating results are regularly reviewed by chief operating officer to make decisions about resources to be allocated to the segment and assesses its performance; and
- For which separate financial information is available.

Information reported to the chief operating decision maker for the purpose of resource allocation and assessment of performance is more specifically focused on the category of each product.

2.bb. Joint Arrangement

Joint arrangement is an arrangement of which two or more parties have joint control, i.e., the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exist only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Operasi bersama adalah salah satu jenis pengaturan bersama di mana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset, kewajiban atas liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut.

Grup memiliki kepemilikan dalam operasi bersama di mana Grup termasuk salah satu pihak yang memiliki pengendalian bersama (operator bersama).

Grup mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- Pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- Bagiannya atas pendapatan dari penjualan *output* oleh operasi bersama; dan
- Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

Ketika Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama, di mana Grup merupakan salah satu operator bersama, maka Grup mengakui keuntungan dan kerugian yang dihasilkan dari transaksi tersebut hanya sebatas kepentingan para pihak lain dalam operasi bersama tersebut.

2.cc. Standar Baru dan Amandemen atas Standar yang Telah Disahkan Namun Belum Berlaku Efektif

Standar baru dan amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 221: Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing tentang Kekurangan Ketertukaran;
- PSAK 117: Kontrak Asuransi; dan
- Amendemen PSAK 117: Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 117 dan PSAK 109 – Informasi Komparatif.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

A joint operation is a type of joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the assets, and obligations for the liabilities, relating to the arrangement.

The Group has interests in several joint operation whereby the Group includes as a party which have joint control of a joint operation (joint operator).

The Group recognizes the following in relation to its interests in joint operations:

- *Assets, including its share of any assets held jointly;*
- *Liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;*
- *Revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operations;*
- *Share of the revenue from the sale of the output by the joint operations; and*
- *Expenses, including its share of any expenses incurred jointly.*

When the Group enters into a transaction with a joint operation in which it is a joint operator, the Group recognizes gains and losses resulting from such a transaction only to the extent of the other parties' interests in the joint operation.

2.cc. Standard and Amendment to Standards which has been Issued but Not Yet Effective

New Standard and amendment to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2025, with early adoption is permitted, are as follows:

- *Amendments PSAK 221: Foreign Exchange Rate regarding Lack of Exchangeability;*
- *PSAK 117: Insurance Contract; and*
- *Amendments PSAK 117: Insurance Contract regarding Initial Application of PSAK 117 and PSAK 109 – Comparative Information.*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Beberapa PSAK juga diamendemen yang merupakan amendemen konsekuensial karena berlakunya PSAK 117: Kontrak Asuransi, yaitu:

- PSAK 103: Kombinasi Bisnis;
- PSAK 105: Aset Tidak Lancar yang dikuasai untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan;
- PSAK 107: Instrumen Keuangan: Pengungkapan;
- PSAK 109: Instrumen Keuangan;
- PSAK 115: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan;
- PSAK 201: Penyajian Laporan Keuangan;
- PSAK 207: Laporan Arus Kas;
- PSAK 216: Aset Tetap;
- PSAK 219: Imbalan Kerja;
- PSAK 228: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama;
- PSAK 232: Instrumen Keuangan Penyajian;
- PSAK 236: Penurunan Nilai Aset;
- PSAK 237: Provisi, Liabilitas Kontijensi dan Aset Kontijensi;
- PSAK 238: Aset Takberwujud; dan
- PSAK 240: Properti Investasi.

Hingga tanggal laporan keuangan konsolidasian ini diotorisasi, Grup masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari penerapan standar baru, amendemen standar dan interpretasi standar tersebut.

3. Pertimbangan Akuntansi Kritis dan Sumber Ketidakpastian Estimasi

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas dan pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Several PSAKs were also amended which were consequential amendments due to the enactment of PSAK 117: Insurance Contracts, as follows:

- PSAK 103: Business Combinations;
- PSAK 105: Non-Current Assets Held for Sale and Discontinued Operations;
- PSAK 107: Financial Instruments: Disclosures;
- PSAK 109: Financial Instruments;
- PSAK 115: Income from Contracts with Customers;
- PSAK 201: Presentation of Financial Statements;
- PSAK 207: Statement of Cash Flows;
- PSAK 216: Fixed Assets;
- PSAK 219: Employee Benefits;
- PSAK 228: Investment in Associated Entities and Joint Ventures;
- PSAK 232: Financial Instruments: Presentation;
- PSAK 236: Impairment of Asset;
- PSAK 237: Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets;
- PSAK 238: Intangible Assets; and
- PSAK 240: Investment Property.

Until the date of the consolidated financial statements is authorized, the Group is still evaluating the potential impact of the adoption of new standards, amendments to standards and interpretations of these standards.

3. Critical Accounting Judgments and Source of Estimation Uncertainty

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**Pertimbangan Kritis dalam Penerapan
Kebijakan Akuntansi**

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Ketidakpastian Kewajiban Perpajakan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan maupun pajak lainnya atas transaksi tertentu. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan jumlah dan waktu dari penghasilan kena pajak pada masa depan dan mengingat bahwa Grup bergerak dalam lebih dari satu segmen operasi yang dikenakan baik pajak final maupun non-final.

Pertimbangan juga dilakukan dalam menentukan penyisihan atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal.

Tagihan dan Keberatan atas Hasil
Pemeriksaan Pajak

Berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku saat ini, manajemen mempertimbangkan apakah jumlah yang tercatat dalam akun di atas dapat dipulihkan dan direstitusi oleh Kantor Pajak. Jumlah tercatat atas tagihan dan keberatan atas hasil pemeriksaan pajak Grup diungkapkan dalam Catatan 17b.

Sumber Ketidakpastian Estimasi

Asumsi utama terkait ketidakpastian estimasi masa depan dan sumber utama lain ketidakpastian estimasi pada tanggal pelaporan, yang memiliki risiko signifikan menyebabkan penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas pada tahun finansial berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Situasi dan asumsi yang ada pada saat ini mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi yang timbul diluar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

**Critical Judgments in Applying
Accounting Policies**

The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

Uncertain Tax Exposure

Significant judgment is involved in determining the provision for corporate income tax and other taxes on certain transactions. Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations and the amount and timing of future taxable income and considering that the Group involves in more than one business segments that are subjected to final as well as non-final taxes.

Judgment is also involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business.

Claims for Tax Refund and Tax Assessments
Under appeal

Based on the tax regulations currently enacted, the management uses judgement if the amounts recorded under the above account are recoverable and refundable by the Tax Office. The carrying amount of the Group's claims for tax refund and tax assessments under appeal are disclosed in Note 17b.

Source of Estimation Uncertainty

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date, that have a significant risk of causing material adjustments to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are disclosed below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes or circumstances arising that are beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Provisi Kerugian Kredit Ekspektasian atas
Piutang Usaha

Grup menggunakan matriks provisi untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian untuk piutang usaha. Tingkat provisi didasarkan pada hari lewat jatuh tempo untuk pengelompokan berbagai segmen pelanggan yang memiliki pola kerugian yang serupa.

Matriks provisi pada awalnya didasarkan pada tingkat gagal bayar Grup yang diamati secara historis. Grup akan mengkalibrasi matriks untuk menyesuaikan pengalaman kerugian kredit historis dengan informasi yang bersifat perkiraan masa depan (*forward-looking*). Misalnya, jika perkiraan kondisi ekonomi diekspektasikan akan memburuk pada tahun berikutnya yang dapat menyebabkan peningkatan jumlah gagal bayar di sektor perhotelan, tingkat gagal bayar historis disesuaikan. Pada setiap tanggal pelaporan, tingkat gagal bayar yang diamati secara historis diperbarui dan perubahan dalam estimasi perkiraan masa depan dianalisis.

Penilaian korelasi antara tingkat *default* yang diamati secara historis, prakiraan kondisi ekonomi, dan kerugian kredit ekspektasian adalah estimasi yang signifikan. Jumlah kerugian kredit ekspektasian sensitif terhadap perubahan keadaan dan prakiraan kondisi ekonomi. Pengalaman kerugian kredit historis Grup dan perkiraan kondisi ekonomi mungkin juga tidak mewakili gagal bayar pelanggan yang sebenarnya di masa depan. Informasi tentang kerugian kredit ekspektasian pada piutang usaha Grup dan aset kontrak diungkapkan dalam Catatan 6.

Estimasi Masa Manfaat Aset Tetap, Properti
Investasi dan Aset Takberwujud

Masa manfaat setiap aset tetap, properti investasi dan aset takberwujud Grup ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direviu secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Provision for Expected Credit Losses of
Trade Receivables

The Group uses a provision matrix to calculate expected credit loss for trade receivables. The provision rates are based on days past due for groupings of various customer segments that have similar loss patterns.

The provision matrix is initially based on the Group's historical observed default rates. The Group will calibrate the matrix to adjust the historical credit loss experience with forward-looking information. For instance, if forecast economic conditions are expected to deteriorate over the next year which can lead to an increased number of defaults in the hospitality sector, the historical default rates are adjusted. At every reporting date, the historical observed default rates are updated and changes in the forward-looking estimates are analyzed.

The assessment of the correlation between historical observed default rates, forecast economic conditions and expected credit loss is a significant estimate. The amount of expected credit loss is sensitive to changes in circumstances and of forecast economic conditions. The Group's historical credit loss experience and forecast of economic conditions may also not be representative of customer's actual default in the future. The information about the expected credit loss on the Group's trade receivables and contract assets is disclosed in Note 6.

Estimating Useful Lives of Fixed Assets,
Investment Properties, and Intangible Assets

The useful life of each item of the Group's fixed assets, investment properties and intangible assets are estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

Perubahan masa manfaat aset tetap, properti investasi dan aset takberwujud dapat memengaruhi jumlah biaya penyusutan yang diakui dan penurunan jumlah tercatat aset tersebut.

Jumlah tercatat aset tetap, properti investasi dan aset takberwujud diungkapkan dalam Catatan 12, 13 dan 15.

Pensiun dan Imbalan Kerja

Biaya program pensiun manfaat pasti dan imbalan kerja jangka panjang lainnya serta nilai kini kewajiban imbalan kerja ditentukan dengan menggunakan penilaian aktuarial. Penilaian aktuarial melibatkan penentuan berbagai asumsi, termasuk penentuan tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji masa depan, tingkat mortalitas, tingkat pengunduran diri karyawan, tingkat kecacatan, dan tingkat hasil yang diharapkan dari aset program, jika ada. Karena kerumitan penilaian, asumsi yang mendasari dan sifat jangka panjangnya, kewajiban manfaat pasti sangat sensitif terhadap perubahan asumsi-asumsi tersebut. Seluruh asumsi ditelaah setiap akhir periode pelaporan.

Dalam menentukan tingkat diskonto yang sesuai, manajemen memperhitungkan tingkat bunga (pada akhir periode pelaporan) dari obligasi pemerintah dalam Rupiah. Grup menggunakan tingkat diskonto yang berbeda untuk masing-masing entitas dalam Grup yang mencerminkan rata-rata perkiraan jadwal pembayaran imbalan dan mata uang yang digunakan dalam membayar imbalan. Tingkat mortalitas adalah berdasarkan tabel mortalitas yang tersedia pada publikasi. Tingkat kenaikan gaji masa depan didasarkan pada rencana kerja jangka panjang Grup yang juga dipengaruhi oleh tingkat inflasi masa depan yang diharapkan di dalam suatu negara.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above.

A change in the estimated useful life of any item of fixed assets, investment properties and intangible assets would affect the recorded depreciation expense and decrease in the carrying amounts of these assets.

The carrying amounts of fixed assets, investment properties and intangible assets are disclosed in Notes 12, 13, and 15.

Pension and Employee Benefits

The cost of defined benefit pension plans and other long-term employee benefits and the present value of the defined benefit obligation are determined using actuarial valuations. An actuarial valuation involves making various assumptions, which includes the determination of the discount rate, future salary increases, mortality rates, employee turn-over rate, disability rate, and the expected rate of return on plan assets, if any. Due to the complexity of the valuation, the underlying assumptions and its long term nature, a defined benefit obligation is highly sensitive to changes in these assumptions. All assumptions are reviewed at the end of reporting period.

In determining the appropriate discount rate, management considers the market yields (at the end of reporting period) on Indonesian Rupiah government bonds. The Group uses a different discount rate for each entity within the Group that reflects the estimated average timing of benefit payments and the currency in which the benefits are to be paid. The mortality rate is based on publicly available mortality tables. Future salary increase is based on the Group's long-term business plan which is also influenced by expected future inflation rates for the country.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Walaupun Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat memengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Penjelasan lebih rinci mengenai asumsi-asumsi yang digunakan diungkapkan pada Catatan 34.

Cadangan Penurunan Nilai untuk Aset Real Estat

Aset real estat dinyatakan pada nilai terendah antara harga perolehan dan nilai realisasi bersih ("NRV"). NRV untuk unit apartemen dan rumah hunian ditelaah dengan mengacu pada kondisi dan harga pasar yang tersedia pada tanggal pelaporan. NRV untuk aset real estat yang sedang dalam konstruksi ditelaah dengan mengacu pada harga pasar pada akhir periode pelaporan, dikurangi dengan biaya untuk penyelesaian dan estimasi nilai waktu (*time value of money*) sampai dengan tanggal penyelesaian, jika ada. Tanah mengacu pada harga pasar di daerah sekitar tanah lokasi yang bersangkutan. Jumlah tercatat aset real estat diungkapkan dalam Catatan 10.

Liabilitas Diestimasi atas Pembangunan Prasarana dan Fasilitas Umum

Dalam menentukan beban pokok penjualan aset real estat pada saat Grup belum menyelesaikan semua pembangunan prasarana dan fasilitas umum yang diharuskan, Grup harus mengestimasi biaya untuk menyelesaikan pembangunan tersebut. Dalam membuat estimasi tersebut, Grup harus menggunakan berbagai asumsi seperti biaya dan jenis bahan yang digunakan, tingkat inflasi, dan lamanya waktu penyelesaian prasarana tersebut.

Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi tersebut (Catatan 18 dan 23).

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experiences or significant changes in the Group's assumptions may materially affect its estimated liabilities for pension and employee benefits and net employee benefits expense. Further details about the assumptions used are discussed in Note 34.

Allowance for Decline in Value of Real Estate Assets

Real estate assets are stated at the lower of cost and net realizable value ("NRV"). NRV for completed apartment and residential units are assessed with reference to market conditions and prices existing at the reporting date. NRV in respect of real estate property under construction is assessed with reference to market prices at the reporting date for similar completed property, less estimated costs to complete construction and less an estimate of the time value of money to the date of completion, if any. Land is referred to market prices in area surrounding the said parcels of land. The carrying amount of real estate assets are disclosed in Note 10.

Estimated Liabilities for Development of Infrastructure and Public Utilities

In determining the costs of sales of real estate assets wherein the Group has not yet finished constructing all the required infrastructure and public utilities, it has to estimate the costs to complete such construction. In making such estimation, the Group has to use various assumptions such as costs and types of materials used, inflation rate and length of time to complete the utilities.

While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experiences or significant changes in the Group's assumptions may materially affect such estimated liabilities (Notes 18 and 23).

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Realisasi Aset Pajak Tangguhan

Jumlah aset tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang oleh Grup pada akhir setiap periode pelaporan dan diturunkan apabila laba fiskal mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan tersebut.

Evaluasi Grup atas pengakuan aset pajak tangguhan atas rugi pajak dan perbedaan temporer yang dapat dikurangkan didasarkan pada waktu atas estimasi laba kena pajak periode setelah periode pelaporan. Perkiraan ini yang dapat dikurangkan didasarkan pada hasil masa lalu dan harapan masa depan atas laba dan biaya serta strategi perencanaan pajak masa depan. Namun, tidak ada jaminan bahwa Grup akan menghasilkan pendapatan kena pajak yang cukup untuk memungkinkan seluruh atau sebagian dari aset pajak tangguhan dapat dimanfaatkan. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan pada Catatan 17h.

Sewa - Menentukan Masa Sewa Kontrak dengan Opsi Pembaharuan dan Pengakhiran - Grup Sebagai Penyewa

Grup menentukan jangka waktu sewa sebagai jangka waktu sewa yang tidak dapat dibatalkan, bersama dengan setiap periode yang dicakup oleh opsi untuk memperpanjang sewa jika dipastikan secara wajar untuk dilaksanakan, atau setiap periode yang dicakup oleh opsi untuk mengakhiri sewa, jika cukup dipastikan untuk tidak dilakukan.

Grup memiliki beberapa kontrak sewa yang mencakup opsi perpanjangan dan terminasi. Grup menerapkan pertimbangan dalam mengevaluasi apakah cukup pasti untuk menggunakan opsi untuk memperbarui atau menghentikan sewa atau tidak. Artinya, semua faktor relevan yang menciptakan insentif ekonomi untuk melakukan pembaruan atau penghentian dipertimbangkan. Setelah tanggal dimulainya sewa, Grup menilai kembali jangka waktu sewa jika terdapat peristiwa atau perubahan signifikan pada keadaan yang berada dalam kendalinya dan memengaruhi kemampuannya untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan opsi untuk memperbarui atau menghentikan.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Realizability of Deferred Tax Assets

The Group reviews the carrying amounts of deferred tax assets at the end of each reporting period and reduces these to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable income will be available to allow all or part of the deferred tax assets to be utilized.

The Group assessment on the recognition of deferred tax assets on tax losses and deductible temporary differences is based on the level and timing of forecasted taxable income of subsequent reporting periods. This forecast is based on the Group's past results and future expectations on revenues and expenses as well as future tax planning strategies. However, there is no assurance that the Group will generate sufficient taxable income to allow all or part of deferred income tax assets to be utilized. Further detail are discussed in Note 17h.

Leases - Determining The Lease Term of Contracts With Renewal and Termination Options - Group as Lessee

The Group determines the lease term as the non-cancellable term of the lease, together with any periods covered by an option to extend the lease if it is reasonably certain to be exercised, or any periods covered by an option to terminate the lease, if it is reasonably certain not to be exercised.

The Group has several lease contracts that include extension and termination options. The Group applies judgement in evaluating whether it is reasonably certain whether or not to exercise the option to renew or terminate the lease. That is, it considers all relevant factors that create an economic incentive for it to exercise either the renewal or termination. After the commencement date, the Group reassesses the lease term if there is a significant event or change in circumstances that is within its control and affects its ability to exercise or not to exercise the option to renew or to terminate.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Berdasarkan evaluasi dan pertimbangan manajemen atas beberapa kontrak sewa di mana Grup adalah penyewa, manajemen menentukan bahwa cukup pasti bagi Grup untuk mengeksekusi opsi perpanjangan sewa.

Sewa - Memperkirakan Suku Bunga Pinjaman Tambahan

Grup tidak dapat langsung menentukan tingkat bunga implisit dalam sewa, oleh karena itu, Grup menggunakan suku bunga pinjaman tambahan (*incremental borrowing rate*/IBR) untuk mengukur liabilitas sewa. IBR adalah tingkat bunga yang harus dibayar oleh Grup untuk meminjam dengan syarat yang sama, dan dengan jaminan serupa, dana yang diperlukan untuk memperoleh aset dengan nilai yang sama dengan aset hak guna dalam lingkup ekonomi yang serupa. Oleh karena itu, IBR mencerminkan apa yang 'harus dibayar' oleh Grup, yang memerlukan estimasi ketika tidak tersedianya tingkat suku bunga yang dapat diobservasi atau ketika perlu disesuaikan untuk mencerminkan syarat dan ketentuan dari sewa. Grup mengestimasi IBR menggunakan input yang dapat diamati jika tersedia dan diperlukan untuk membuat estimasi spesifik entitas tertentu.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Based on management's evaluation and judgment on certain lease contracts wherein the Group is a lessee, management has determined that it is reasonably certain for the Group to exercise the option to renew the lease.

Leases - Estimating The Incremental Borrowing Rate

The Group cannot readily determine the interest rate implicit in the lease, therefore, it uses its incremental borrowing rate (IBR) to measure lease liabilities. The IBR is the rate of interest that the Group would have to pay to borrow over a similar term, and with a similar security, the funds necessary to obtain an asset of a similar value to the right-of-use asset in a similar economic environment. The IBR therefore reflects what the Group 'would have to pay', which requires estimation when no observable rates are available or when they need to be adjusted to reflect the terms and conditions of the lease. The Group estimates the IBR using observable inputs when available and is required to make certain entity-specific estimates.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

4. Kas dan Setara Kas

4. Cash and Cash Equivalents

	2024 Rp	2023 Rp	
Kas	792,386	810,054	Cash on hand
Bank - pihak ketiga			Cash in banks - third parties
<u>Rupiah</u>			<u>Rupiah</u>
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	67,671,313	40,612,863	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	52,352,346	61,076,578	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	38,202,755	29,995,103	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	24,696,630	17,486,231	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	7,415,955	130,103	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Permata Tbk	3,879,220	5,580,182	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Ganesha Tbk	2,163,183	713,286	PT Bank Ganesha Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1,911,798	3,056,476	PT Bank CIMB Niaga Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)	1,199,166	1,399,136	Others (each below Rp1,000,000)
<u>Dolar AS</u>			<u>US Dollar</u>
PT Bank OCBC NISP Tbk	204,792,818	95,361,625	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Permata Tbk	508,212	1,489,418	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	295,172	929,010	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	176,864	1,795,536	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)	372,521	335,949	Others (each below Rp1,000,000)
<u>Euro</u>			<u>Euro</u>
PT Bank OCBC NISP Tbk	39,080	41,188	PT Bank OCBC NISP Tbk
Jumlah bank	405,677,033	260,002,684	Total cash in banks
Deposito berjangka - pihak ketiga			Time deposits - third parties
<u>Rupiah</u>			<u>Rupiah</u>
PT Bank OCBC NISP Tbk	381,093,012	480,805,967	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Raya Indonesia Tbk	49,500,000	37,500,000	PT Bank Raya Indonesia Tbk
PT Bank Permata Tbk	29,423,185	60,517,682	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Ganesha Tbk	22,224,478	22,497,257	PT Bank Ganesha Tbk
PT Bank Mega Syariah	16,000,000	5,000,000	PT Bank Mega Syariah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	15,087,637	14,743,490	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	13,586,116	22,855,674	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	4,396,024	4,200,000	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	2,849,619	2,595,602	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Index Selindo	2,086,912	2,000,000	PT Bank Index Selindo
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)	1,077,541	1,069,716	Others (each below Rp1,000,000)
<u>Dolar AS</u>			<u>US Dollar</u>
PT Bank OCBC NISP Tbk	716,603,612	366,809,262	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Permata Tbk	16,925,516	15,797,453	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Ganesha Tbk	169,701	161,868	PT Bank Ganesha Tbk
Jumlah deposito berjangka	1,271,023,353	1,036,553,971	Total time deposits
Jumlah	1,677,492,772	1,297,366,709	Total

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Tingkat suku bunga kontraktual dan jangka waktu yang berlaku untuk deposito berjangka adalah sebagai berikut:

Contractual interest rates and maturity period of the time deposits are as follows:

	2024	2023	
	%	%	
Tingkat Bunga			Interest Rates
Rupiah	2.25% - 5.25%	2.25% - 5.50%	Rupiah
Dolar AS	0.15% - 4.50%	0.15% - 4.25%	US Dollar
Jangka Waktu	1-3 bulan/ months	1-3 bulan/ months	Maturity Period

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

All cash in banks and time deposits are placed with third parties.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, rekening koran dan deposito berjangka beberapa entitas anak termasuk dana yang disisihkan untuk pembelian atau penggantian peralatan dan perlengkapan hotel masing-masing sebesar Rp38.599.379 dan Rp34.704.456. Dana tersebut tidak dibatasi penggunaannya sesuai dengan kebijakan Grup.

As of December 31, 2024 and 2023, certain subsidiaries' current accounts and time deposits include fund set aside as reserve for acquisition or replacement of hotel furniture, fixtures and equipment amounting to Rp38,599,379 and Rp34,704,456, respectively. The funds are unrestricted in use at the Group's discretion.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, saldo kas di bank masing-masing sebesar Rp130.114.729 dan Rp92.965.225 yang termasuk di dalam saldo kas dan setara kas merupakan rekening koran entitas anak yang ditempatkan pada PT Bank OCBC NISP Tbk sebagai rekening penampungan (escrow account). Grup dapat menggunakan dana yang ada di rekening penampungan untuk keperluan operasional lainnya dengan persetujuan kreditur atau servicing agent.

As of December 31, 2024 and 2023, cash in banks balances totaling to Rp130,114,729 and Rp92,965,225, respectively, which were included in cash and cash equivalents balance represents the current accounts of a subsidiary placed as escrow accounts in PT Bank OCBC NISP Tbk. The Group is allowed to utilize the funds placed in escrow accounts for operational expenditures with the approval from the creditors or servicing agent.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

**5. Kas dan Setara Kas yang Dibatasi
Penggunaannya**

5. Restricted Cash and Cash Equivalent

	2024 Rp	2023 Rp	
Bank - pihak ketiga			Cash in banks - third parties
<u>Rupiah</u>			<u>Rupiah</u>
PT Bank Central Asia Tbk	12,203,203	8,520,872	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	100	702,800	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Subjumlah bank	12,203,303	9,223,672	Subtotal cash in banks
Deposito berjangka - pihak ketiga			Time deposits - third parties
<u>Rupiah</u>			<u>Rupiah</u>
PT Bank OCBC NISP Tbk	6,084,865	6,739,433	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Permata Tbk	802,857	1,444,821	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1,513,696	865,942	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	467,840	--	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	407,513	--	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
<u>Dolar AS</u>			<u>US Dollar</u>
PT Bank OCBC NISP Tbk	4,792,144	4,418,335	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	4,375,862	4,173,882	PT Bank CIMB Niaga Tbk
Subjumlah deposito berjangka	18,444,777	17,642,413	Subtotal time deposits
Jumlah	30,648,080	26,866,085	Total
Tingkat bunga deposito yang dibatasi penggunaannya per tahun:			Annual interest rate of restricted time deposits:
	2024 %	2023 %	
Tingkat Bunga			Interest Rates
Rupiah	3.00% - 3.75%	2.25% - 3.00%	Rupiah
Dolar AS	0.75% - 4.75%	0.75% - 4.75%	US Dollar
Jangka Waktu	1-2 bulan/ months	1-2 bulan/ months	Maturity Period

Seluruh saldo deposito yang dibatasi penggunaannya ditempatkan pada pihak ketiga.

All the restricted time deposits are placed with third parties.

Seluruh kas di bank dan deposito berjangka Rupiah yang dibatasi penggunaannya merupakan jumlah yang dijadikan jaminan sesuai dengan perjanjian kredit kepemilikan apartemen (yang dimiliki Operasi Bersama) dan rumah (yang dimiliki CI, MRP dan DTI) dengan bank yang bersangkutan (Catatan 38c).

All the restricted Rupiah cash in bank and time deposits represent the amounts used as collateral in accordance with the apartment (owned by the Joint Operation) and housing (owned by CI, MRP, and DTI) ownership credit facility agreements with the related banks (Note 38c).

Deposito berjangka sebesar USD270,750 yang ditempatkan pada PT Bank CIMB Niaga Tbk masing-masing pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 digunakan sebagai jaminan atas pembayaran untuk satu tahun kompensasi minimum sewa tanah Bali Collection, yang dimiliki oleh BNV, kepada PT Pengembangan Pariwisata Bali (Persero) (Indonesia Tourism Development Corporation ("ITDC")) (Catatan 38b).

The time deposit amounting to USD270,750 placed at PT Bank CIMB Niaga Tbk as of December 31, 2024 and 2023, respectively, is used as a guarantee for one year minimum land lease compensation payment of Bali Collection, owned by BNV, to PT Pengembangan Pariwisata Bali (Persero) (Indonesia Tourism Development Corporation ("ITDC")) (Note 38b).

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Pada tanggal dan 31 Desember 2024 dan 2023, deposito berjangka sebesar USD296,507 dan USD286.607 yang ditempatkan pada PT Bank OCBC NISP Tbk digunakan sebagai jaminan atas pembayaran untuk satu tahun kompensasi minimum sewa tanah Hotel Grand Hyatt Bali, yang dimiliki oleh PT Wynncoor Bali ("WB"), kepada ITDC (Catatan 38b).

As of December 31, 2024 and 2023, time deposits amounting to USD296,507 and USD286,607, respectively, placed at PT Bank OCBC NISP Tbk is used as a guarantee for one year minimum land lease compensation payment of Grand Hyatt Bali Hotel owned by PT Wynncoor Bali ("WB"), to ITDC (Note 38b).

6. Piutang Usaha

6. Trade Receivables

	2024 Rp	2023 Rp	
<u>Rupiah</u>			<u>Rupiah</u>
Sewa	35,790,974	34,411,359	Rental
Hotel	31,194,616	45,704,532	Hotel
Jasa layanan dan pemeliharaan	11,851,699	8,349,171	Service charge and maintenance fees
Penjualan tanah dan/atau bangunan	4,808,198	9,232,553	Sale of land and/or buildings
<u>Dolar AS</u>			<u>US Dollar</u>
Hotel	1,094,565	904,926	Hotel
<u>Euro</u>			<u>Euro</u>
Hotel	96,388	93,070	Hotel
Jumlah	84,836,440	98,695,611	Total
<i>Dikurangi: penyisihan kerugian kredit ekspektasian</i>	<i>(948,404)</i>	<i>(766,296)</i>	<i>Less: allowance for expected credit loss</i>
Jumlah - Bersih	83,888,036	97,929,315	Net

Di bawah ini adalah informasi tentang eksposur risiko kredit atas piutang usaha Grup pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023:

Set out below is the information about the credit risk exposure on the Group's trade receivables as of December 31, 2024 and 2023:

	2024 Rp	2023 Rp	
Belum jatuh tempo	49,257,345	65,906,345	Not yet due
Jatuh tempo:			Past due:
1 - 30 hari	16,704,426	18,166,342	1 - 30 days
31 - 60 hari	7,981,558	5,752,598	31- 60 days
61 - 90 hari	2,926,475	2,568,743	61 -90 days
Lebih dari 90 hari	7,966,636	6,301,583	More than 90 days
Subjumlah	84,836,440	98,695,611	Subtotal
<i>Dikurangi: penyisihan kerugian kredit ekspektasian</i>	<i>(948,404)</i>	<i>(766,296)</i>	<i>Less: allowance for expected credit loss</i>
Jumlah - bersih	83,888,036	97,929,315	Net

Di bawah ini adalah pergerakan penyisihan kerugian kredit ekspektasian dari piutang usaha:

Set out below is the movement in the allowance for expected credit losses of trade receivables:

	2024 Rp	2023 Rp	
Saldo awal	766,296	262,989	Beginning balance
Penambahan penurunan nilai piutang	182,108	503,307	Additional allowance on receivables
Saldo akhir	948,404	766,296	Ending balance

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Jangka waktu rata-rata penjualan dan pendapatan usaha kredit adalah 30 hari dan piutang tersebut tanpa bunga. Cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha diakui berdasarkan penelaahan Grup terhadap kelompok piutang usaha.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap adanya penurunan nilai pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan atas penurunan nilai piutang usaha di atas cukup untuk menutup kerugian atas penurunan nilai piutang tersebut.

Piutang usaha kepada pihak berelasi disajikan pada Catatan 35.

Piutang usaha WB digunakan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman yang diperoleh dari kreditur (Catatan 20b).

Untuk piutang usaha dari hotel, jasa layanan dan pemeliharaan, tidak ada jaminan dan peningkatan kualitas kredit.

Sehubungan dengan sewa operasi Grup, berikut adalah jumlah agregat penerimaan masa depan untuk setiap periode dalam sewa operasi yang tidak dapat dibatalkan:

	2024	2023	
	Rp	Rp	
1 tahun	230,139,622	215,635,600	Within one year
2 - 5 tahun	378,812,369	388,928,902	2 - 5 years
Lebih dari 5 tahun	2,251,526	1,542,076	More than 5 years
Jumlah	611,203,517	606,106,578	Total

Penjelasan persyaratan dan ketentuan perjanjian sewa adalah sebagai berikut:

- Jangka waktu sewa berkisar antara 1 - 5 tahun;
- Penyewa wajib membayar biaya sewa dari uang muka sewa yang tidak dapat dikembalikan pada awal periode sewa, sedangkan sisa pembayaran dapat diangsur selama periode sewa sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak;
- Penyewa wajib membayar biaya pelayanan (*service charge*) sebesar tarif tertentu per meter persegi; dan
- Penyewa wajib membayar uang jaminan sewa, biaya pelayanan (*service charge*), telepon dan lain-lain kepada pemilik.

The average credit period of sales and revenue is 30 days and these receivables are non-interest bearing. Allowance for impairment losses on trade receivables are recognized based on the Group's review of group of receivables.

Based on the results of review for impairment at the end of the year, the management believes that the above allowance for impairment of trade receivables is sufficient to cover losses from impairment of such receivables.

Trade receivables due from related party are presented in Note 35.

The receivables of WB are pledged as collateral to the loan facilities obtained from creditors (Note 20b).

For the trade receivables from hotel, service charges and maintenance fees, there are no collaterals and credit enhancements.

With respect to the Group's operating leases, the following is the aggregate amount of future receipts for each period in operating leases that cannot be cancelled:

Explanation of the terms and conditions of the rental agreement are as follows:

- *The lease period ranges from 1 - 5 years;*
- *Tenants are required to pay rental fees from down payment that can not be returned at the beginning of the rental period, while the remaining payment can be paid in installments for rental period in accordance with the agreement of both parties;*
- *Tenants are required to pay a service charge of a certain rate per meter square; and*
- *Tenants are required to pay a rental deposit, service charge, telephone and other things to the owner.*

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

7. Investasi Jangka Pendek

7. Short Term Investment

a. Surat Berharga

a. Marketable Securities

2024					
Tingkat bunga/ Interest rate (%)	Tanggal jatuh tempo/ Maturity date	Biaya perolehan/ Acquisition Cost Rp	Rugi komprehensif lain/ Other comprehensive loss Rp	Selisih kurs/ Foreign exchange Rp	Nilai wajar/ Fair value Rp
Obligasi pemerintah/ Government bonds					
Bonds FR 0091	15-Apr-32	1,516,805	(70,440)	--	1,446,365
Bonds INDON 0033	11-Jan-33	1,562,448	(130,411)	150,480	1,582,517
Bonds INDON 0030	14-Feb-30	1,415,654	(18,328)	50,590	1,447,916
Bonds INDON 0048	11-Jan-48	1,400,356	(86,596)	49,751	1,363,511
Jumlah/ Total		5,895,263	(305,775)	250,821	5,840,309
2023					
Tingkat bunga/ Interest rate (%)	Tanggal jatuh tempo/ Maturity date	Biaya perolehan/ Acquisition Cost Rp	Rugi komprehensif lain/ Other comprehensive loss Rp	Selisih kurs/ Foreign exchange Rp	Nilai wajar/ Fair value Rp
Obligasi pemerintah/ Government bonds					
Bonds FR 0091	15-Apr-32	1,516,805	(29,370)	--	1,487,435
Bonds INDON 0033	11-Jan-33	1,562,448	(37,045)	77,328	1,602,731
Jumlah/ Total		3,079,253	(66,415)	77,328	3,090,166

*) Berdasarkan peringkat yang diterbitkan oleh Fitch Ratings/ Based on the credit rating provided by Fitch Ratings

b. Saham

b. Stock

2024				
Jumlah lembar saham/ Number of shares	Biaya perolehan/ Acquisition Cost Rp	Selisih penilaian investasi/ Difference in Investment Valuation Rp	Selisih kurs/ Foreign exchange Rp	Nilai wajar/ Fair value Rp
Pihak ketiga/ Third parties				
Advanced Micro Devices Ord	150	303,102	(10,271)	292,887
Boston Properties Reit Ord	500	604,540	(3,637)	601,015
KB Home Ord	500	531,639	(556)	531,182
Toll Brothers Ord	250	509,397	(496)	508,996
Jumlah/ Total	1,400	1,948,678	362	1,934,080

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

8. Persediaan

8. Inventories

	2024 Rp	2023 Rp	
Barang dagangan dan perlengkapan hotel:			Merchandise inventories and hotel supplies:
Minuman	8,722,205	6,320,611	Beverage
Makanan	1,611,157	1,434,331	Food
Perlengkapan operasional dan material	1,498,922	1,990,243	Operating supplies and materials
Lain-lain	24,479	12,575	Others
Jumlah	11,856,763	9,757,760	Total

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, persediaan diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu yang digabung dengan aset tetap dan properti investasi (Catatan 12 dan 13). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian yang dapat timbul dari risiko yang dipertanggungjawabkan.

As of December 31, 2024 and 2023, the inventories are covered by insurance against losses from fire and other risks under certain insurance policies combined with those of fixed assets and investment properties (Notes 12 and 13). Management is of the opinion that the insurance amount is adequate to cover possible losses that may arise from the insured risks.

Manajemen berpendapat tidak ada indikasi yang menyebabkan terjadinya penurunan nilai persediaan pada 31 Desember 2024 dan 2023.

The management believes that there is no indication of impairment of inventory as of December 31, 2024 and 2023.

9. Investasi Pada Entitas Asosiasi

9. Investment In An Associate

	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Nilai Tercatat 1 Jan 2024/ Carrying Amount Jan 1, 2024 Rp	Bagian Jumlah Laba Komprehensif/ Share in Total Comprehensive Profit Rp	Penerimaan Dividen/ Cash Dividend Received Rp	Nilai Tercatat 31 Des 2024/ Carrying Amount Dec 31, 2024 Rp
<u>Metode ekuitas/ Equity method</u> PT Permata Asrigriya Lestari	50%	15,207,969	6,185,790	(12,500,000)	8,893,759
	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Nilai Tercatat 1 Jan 2023/ Carrying Amount Jan 1, 2023 Rp	Bagian Jumlah Laba Komprehensif/ Share in Total Comprehensive Profit Rp	Penerimaan Dividen/ Cash Dividend Received Rp	Nilai Tercatat 31 Des 2023/ Carrying Amount Dec 31, 2023 Rp
<u>Metode ekuitas/ Equity method</u> PT Permata Asrigriya Lestari	50%	1,560,403	13,647,566	--	15,207,969

Tabel berikut menyajikan informasi keuangan atas investasi Grup pada entitas asosiasi.

The following table illustrates summarized financial information of the Group's investment in an associate.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Laporan posisi keuangan:

Statement of financial position:

	2024					
	Aset Lancar/ Current Assets Rp	Aset Tidak Lancar/ Non-current Assets Rp	Liabilitas Jangka Pendek/ Current Liabilities Rp	Liabilitas Jangka Panjang/ Non-current Liabilities Rp	Ekuitas/ Equity Rp	Kepentingan/ Interest Rp
PT Permata Asrigriya Lestari	21,037,216	--	3,249,698	--	17,787,518	50%
	2023					
	Aset Lancar/ Current Assets Rp	Aset Tidak Lancar/ Non-current Assets Rp	Liabilitas Jangka Pendek/ Current Liabilities Rp	Liabilitas Jangka Panjang/ Non-current Liabilities Rp	Ekuitas/ Equity Rp	Kepentingan/ Interest Rp
PT Permata Asrigriya Lestari	41,664,059	--	11,248,121	--	30,415,938	50%

**Laba rugi dan penghasilan komprehensif
lain:**

**Profit or loss and other comprehensive
income:**

	2024				
	Pendapatan/ Revenues Rp	Laba Rugi/ Profit or Loss Rp	Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income Rp	Jumlah (Rugi) Penghasilan Komprehensif/ Total Comprehensive (Loss) Income Rp	Bagian Investor/ Investor's Shares Rp
PT Permata Asrigriya Lestari	12,092,757	12,371,580	--	12,371,580	50%
	2023				
	Pendapatan/ Revenues Rp	Laba Rugi/ Profit or Loss Rp	Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income Rp	Jumlah (Rugi) Penghasilan Komprehensif/ Total Comprehensive (Loss) Income Rp	Bagian Investor/ Investor's Shares Rp
PT Permata Asrigriya Lestari	28,548,649	27,295,132	--	27,295,132	50%

PT Permata Hijau ("PH"), entitas anak, mempunyai kepemilikan kepentingan sebesar 50% di PT Permata Asrigriya Lestari yang berkedudukan di Jakarta dan bergerak di bidang pengembangan real estat.

PT Permata Hijau ("PH"), a subsidiary, has a 50% ownership interest in PT Permata Asrigriya Lestari, which is domiciled in Jakarta and engaged in real estate development.

Pada 31 Desember 2024 dan 2023, tidak tersedia informasi nilai wajar berdasarkan kuotasi harga publikasian atas investasi pada entitas asosiasi di atas.

As of December 31, 2024 and 2023, there was no fair value information available based on quoted market prices of the above investments in associates.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan potensial atas nilai investasi pada entitas asosiasi.

On December 31, 2024 and 2023, management believes that there is no potential decline in the value of investment in an associate.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

10. Aset Real Estat

10. Real Estate Assets

	2024 Rp	2023 Rp
<u>Aset Lancar</u>		
Apartemen dengan hak strata tersedia untuk dijual Setiabudi SkyGarden, Jakarta (Catatan 36a)	20,566,708	52,132,229
Branz Simatupang, Jakarta	18,391,727	17,245,083
Setiabudi Residence, Jakarta	3,866,069	3,866,069
Tanah dan bangunan		
Puri Botanical, Jakarta	79,061,521	106,893,468
Taman Permata Buana, Jakarta	2,830,192	5,928,335
Tanah sedang dikembangkan		
Hyarta Ecovillage, Yogyakarta	98,346,791	139,793,742
Savanna Sumatera, Deli Serdang	77,862,857	51,496,269
Jumlah	300,925,865	377,355,195
<u>Aset Tidak Lancar</u>		
Tanah belum dikembangkan		
Puri Botanical, Jakarta	684,850,402	656,133,368
Deli Serdang, Sumatera Utara	437,390,138	432,753,346
Kepulauan Natuna	119,517,688	119,291,534
Branz Puri Botanical, Jakarta (Catatan 36c)	64,155,652	64,079,183
Sanur, Bali	2,396,830	--
Taman Permata Buana, Jakarta	1,517,632	1,517,632
Jatibening, Bekasi	402,612	402,612
Jumlah	1,310,230,954	1,274,177,675

<u>Current Assets</u>
Apartment under strata title available for sale Setiabudi SkyGarden, Jakarta (Note 36a)
Branz Simatupang, Jakarta Setiabudi Residence, Jakarta
Land and buildings Puri Botanical, Jakarta Taman Permata Buana, Jakarta
Land under development Hyarta Ecovillage, Yogyakarta Savanna Sumatera, Deli Serdang
Total

<u>Non-current Assets</u>
Land not yet developed Puri Botanical, Jakarta Deli Serdang, North Sumatera Natuna Island Branz Puri Botanical, Jakarta (Note 36c) Sanur, Bali Taman Permata Buana, Jakarta Jatibening, Bekasi
Total

Proyek Apartemen yang berlokasi di Jalan Karbela, Kuningan, Jakarta, dengan nama proyek Setiabudi SkyGarden merupakan bagian Perusahaan atas aset real estat melalui Operasi Bersama dengan pihak berelasi (Catatan 36a).

Apartment Project located in Karbela street, Kuningan, Jakarta, named Setiabudi SkyGarden project, reflects on the Company's portion in the Joint Operation's real estate assets with a related party (Note 36a).

Proyek apartemen Perusahaan di tanah Kuningan, Jakarta dengan nama Setiabudi Residences selesai dibangun pada bulan April 2007 dan telah 99% terjual sampai dengan tanggal 31 Desember 2024 dan 2023.

The Company's apartment project on its land in Kuningan, Jakarta, namely Setiabudi Residences, was completed in April 2007 and has been 99% sold out up to December 31, 2024 and 2023.

PT Antilope Madju ("AM"), melalui entitas anaknya, PT Cpylas Indonesia ("CI"), terus mengembangkan tanahnya di Joglo, Jakarta Barat, dengan memakai nama Puri Botanical, sebuah kompleks hunian.

PT Antilope Madju ("AM"), through its subsidiary PT Cpylas Indonesia ("CI"), continues developing its land in Joglo, West Jakarta, under the name of Puri Botanical, a housing complex.

Tanah dan bangunan di Taman Permata Buana, Jakarta, merupakan tanah kavling yang tersedia untuk dijual.

Land and building in Taman Permata Buana, Jakarta, are land plots which are available for sale.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Tanah belum dikembangkan di Branz Puri Botanical, Jakarta merupakan aset real estat dalam operasi bersama CI dengan pihak ketiga (Catatan 36c).

Land not yet development in Branz Puri Botanical, Jakarta is real estate assets in joint operation between CI and third parties (Note 36c).

PT Darsana Tempa Internasional ("DTI") dan PT Bali Nusadewata Village ("BNV") sedang mengembangkan proyek di Yogyakarta dengan menggunakan nama "Hyarta Ecovillage".

PT Darsana Tempa Internasional ("DTI") and PT Bali Nusadewata Village ("BNV") are currently developing a new project located in Yogyakarta under the name "Hyarta Ecovillage".

PT Medan Raya Perkasa ("MRP") sedang mengembangkan proyek di Deli Serdang dengan menggunakan nama "Savanna Sumatera".

PT Medan Raya Perkasa ("MRP") is currently developing a new project located in Deli Serdang under the name "Savanna Sumatera".

PT Wynncor Bali ("WB") sedang mengembangkan proyek residential di Sanur, Bali.

PT Wynncor Bali ("WB") is currently developing a new residential project located in Sanur, Bali.

Biaya pinjaman bersih yang dikapitalisasi ke akun aset real estat adalah masing-masing sebesar Rp16.062.082 dan Rp3.458.424 pada tanggal dan 31 Desember 2024 dan 2023.

Net borrowing costs capitalized to real estate assets amounted to Rp16,062,082 and Rp3,458,424 as of December 31, 2024 and 2023, respectively.

Tanah belum dikembangkan terdiri dari:

Land not yet developed represents:

		2024	2023
	Lokasi/ Location	Tidak diaudit/ Unaudited	Tidak diaudit/ Unaudited
PT Copylas Indonesia	Jakarta Barat/ West Jakarta	30,3 ha	30,3 ha
PT Medan Raya Perkasa dan Perusahaan/ and the Company	Sumatera Utara/ North Sumatera	676 ha	670,2 ha
PT Natuna Resor Internasional	Kepulauan Natuna/ Natuna Island	40,7 ha	40,7 ha
PT Puri Prima Development	Kepulauan Natuna/ Natuna Island	31 ha	31 ha
PT Permata Hijau	Jakarta Barat/ West Jakarta	1,2 ha	1,6 ha
PT Antilope Madju	Bekasi/ Bekasi	2,33 ha	2,33 ha
PT Wynncor Bali	Sanur, Bali/ Sanur, Bali/	4,3 ha	--

Beberapa bidang tanah yang belum dikembangkan di Puri Botanical dan di Deli Serdang yang dimiliki CI dan MRP digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman yang diperoleh dari PT Bank OCBC NISP Tbk (Catatan 20).

Certain parcels of the land not yet developed in Puri Botanical and Deli Serdang owned by CI and MRP are used as collateral for the loan obtained from PT Bank OCBC NISP Tbk (Note 20).

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan potensial atas nilai aset real estat, oleh karena itu, tidak diperlukan cadangan penurunan nilai aset.

As of December 31, 2024 and 2023, management believes that there is no potential decline in the value of real estate assets, and thus, no provision for impairment in asset value is necessary.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, terdapat aset real estat tertentu milik CI yang masih dalam sengketa dengan pihak ketiga (Catatan 39).

As of December 31, 2024 and 2023, there are certain real estate assets of CI that are still in dispute with third parties (Note 39).

Jumlah persediaan real estat yang pengikatan jual belinya telah berlaku, tetapi penjualannya belum diakui adalah sebagai berikut:

Total real estate development inventories which are already covered by signed sales/purchase agreements but have not yet been recognized as sales are as follows:

	2024 Rp	2023 Rp	
<u>Aset Lancar</u>			<u>Current Assets</u>
Tanah dan bangunan			Land and building
Puri Botanical, Jakarta	3,359,988	12,030,770	Puri Botanical, Jakarta
Savanna Sumatera, Deli Serdang	2,932,674	8,508,718	Savanna Sumatera, Deli Serdang
Tanah sedang dikembangkan			Land under development
Hyarta Ecovillage, Yogyakarta	24,521,258	16,364,262	Hyarta Ecovillage, Yogyakarta

Uang muka yang diterima sehubungan dengan aset real estat di atas pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah masing-masing sebesar Rp26.659.644 dan Rp53.195.852. Uang muka tersebut merupakan bagian dari liabilitas kontrak pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

The advances received related to the above mentioned real estate assets as of December 31, 2024 and 2023 amounting to Rp26,659,644 and Rp53,195,852, respectively. Advances received are part of contract liabilities in the consolidated statement of financial position.

11. Uang Muka Pembelian Aset

11. Advance for Acquisition Assets

	2024 Rp	2023 Rp	
Konstruksi	21,477,905	8,039,904	Construction
Tanah	1,708,400	6,889,903	Land
Jumlah	23,186,305	14,929,807	Total

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, uang muka pembelian aset yang dibayarkan oleh entitas anak merupakan uang muka untuk pembelian tanah di Deli Serdang dan pembangunan proyek di Bali, Yogyakarta dan Jakarta.

As of December 31, 2024 and 2023, advances for acquisition of assets represents the advances paid by the subsidiaries for acquisition of land in Deli Serdang and advances for project construction in Bali, Yogyakarta and Jakarta.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

12. Aset Tetap

12. Fixed Assets

	1 Januari 2024/ January 1, 2024	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Harga perolehan:						Acquisition cost:
Kepemilikan langsung:						Direct ownership:
Tanah	250,126,396	--	--	--	250,126,396	Land
Bangunan dan prasarana	2,479,131,715	10,948,923	--	12,157,160	2,502,237,798	Buildings and improvements
Instalasi	213,120,885	23,560,341	--	30,232,385	266,913,611	Installations
Partisi	3,065,598	110,972	--	13,658,635	16,835,205	Partitions
Mesin	588,276,289	5,842,526	1,149,000	--	592,969,815	Machinery
Kendaraan	10,299,292	724,985	330,800	--	10,693,477	Vehicles
Peralatan kantor	28,365,513	1,150,168	--	--	29,515,681	Office equipment
Perlengkapan hotel	609,073,007	28,547,700	687,681	--	636,933,026	Hotel equipment
Peralatan operasional	12,263,507	7,085,603	674,161	--	18,674,949	Operating equipment
Aset dalam penyelesaian	48,312,120	22,252,272	--	(56,048,180)	14,516,212	Construction in progress
Jumlah harga perolehan	4,242,034,322	100,223,490	2,841,642	--	4,339,416,170	Total acquisition cost
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Kepemilikan langsung:						Direct ownership:
Bangunan dan prasarana	1,295,222,397	96,374,735	--	--	1,391,597,132	Buildings and improvements
Instalasi	206,258,069	7,813,513	--	--	214,071,582	Installations
Partisi	2,481,913	1,147,284	--	--	3,629,197	Partitions
Mesin	425,164,498	45,020,028	1,149,000	--	469,035,526	Machinery
Kendaraan	6,168,799	465,425	330,800	--	6,303,424	Vehicles
Peralatan kantor	28,134,478	509,047	--	--	28,643,525	Office equipment
Perlengkapan hotel	524,101,779	44,420,841	687,681	--	567,834,939	Hotel equipment
Peralatan operasional	6,657,054	3,350,160	674,161	--	9,333,053	Operating equipment
Jumlah akumulasi penyusutan	2,494,188,987	199,101,033	2,841,642	--	2,690,448,378	Total accumulated depreciation
Jumlah nilai tercatat	1,747,845,335				1,648,967,792	Total carrying amount
	1 Januari 2023/ January 1, 2023	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Harga perolehan:						Acquisition cost:
Kepemilikan langsung:						Direct ownership:
Tanah	250,126,396	--	--	--	250,126,396	Land
Bangunan dan prasarana	2,445,277,803	34,262,273	538,361	130,000	2,479,131,715	Buildings and improvements
Instalasi	213,299,268	628,818	--	(807,201)	213,120,885	Installations
Partisi	2,907,648	157,950	--	--	3,065,598	Partitions
Mesin	587,024,664	1,747,933	496,308	--	588,276,289	Machinery
Kendaraan	10,893,094	990,122	1,583,924	--	10,299,292	Vehicles
Peralatan kantor	27,538,706	841,502	14,695	--	28,365,513	Office equipment
Perlengkapan hotel	567,054,954	42,288,000	471,314	201,367	609,073,007	Hotel equipment
Peralatan operasional	6,094,238	6,169,269	--	--	12,263,507	Operating equipment
Aset dalam penyelesaian	7,485,640	41,157,847	--	(331,367)	48,312,120	Construction in progress
Jumlah harga perolehan	4,117,702,411	128,243,714	3,104,602	(807,201)	4,242,034,322	Total acquisition cost
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Kepemilikan langsung:						Direct ownership:
Bangunan dan prasarana	1,203,120,461	92,319,317	217,381	--	1,295,222,397	Buildings and improvements
Instalasi	199,100,293	7,274,139	--	(116,363)	206,258,069	Installations
Partisi	2,355,045	126,868	--	--	2,481,913	Partitions
Mesin	381,587,970	44,072,836	496,308	--	425,164,498	Machinery
Kendaraan	7,534,907	217,816	1,583,924	--	6,168,799	Vehicles
Peralatan kantor	27,271,817	877,356	14,695	--	28,134,478	Office equipment
Perlengkapan hotel	482,460,083	42,113,010	471,314	--	524,101,779	Hotel equipment
Peralatan operasional	5,589,422	1,067,632	--	--	6,657,054	Operating equipment
Jumlah akumulasi penyusutan	2,309,019,998	188,068,974	2,783,622	(116,363)	2,494,188,987	Total accumulated depreciation
Jumlah nilai tercatat	1,808,682,413				1,747,845,335	Total carrying amount

Pada tahun 2024, Grup melakukan transaksi penjualan mesin, kendaraan, perlengkapan hotel, peralatan operasional dengan nilai tercatat sebesar nihil dengan harga jual sebesar Rp1.602.690 dan mengakui laba penjualan sebesar Rp1.602.690 yang disajikan dalam akun "Pendapatan Operasi Lain-Lain" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

In 2024, the Group sold machinery, vehicles, hotel equipment, operating equipment with carrying value amounting to nil with a selling price amounting to Rp1,602,690 and recognized gain on sale amounting to Rp1,602,690 presented as part of "Other Operating Income" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Pada tahun 2023, terdapat reklasifikasi aset tetap ke properti investasi berupa instalasi senilai Rp807.201 (Catatan 13).

In 2023, the reclassification of fixed assets to investment properties such as installations amounted Rp807,201 (Note 13).

Pada tahun 2023, Grup melakukan transaksi penjualan bangunan dan prasana, mesin, kendaraan, peralatan kantor, perlengkapan hotel dengan nilai tercatat sebesar nihil dengan harga jual sebesar Rp182.475 dan mengakui laba penjualan sebesar Rp182.475 yang disajikan dalam akun "Pendapatan Operasi Lain-Lain" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

In 2023, the Group sold building and improvement, machinery, vehicles, office equipment, hotel equipment with carrying value amounting to nil with a selling price amounting to Rp182,475 and recognized gain on sale amounting to Rp182,475 presented as part of "Other Operating Income" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Pada tahun 2023, Grup melakukan penghapusan aset tetap berupa bangunan dan prasarana dengan nilai tercatat Rp320.980 dan membukukan kerugian atas penghapusan aset tersebut yang disajikan dalam akun "Beban Operasi Lain-Lain" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

In 2023, the Group wrote off its fixed assets under the buildings and improvements with a carrying value amounting to Rp320,980 and recognized loss on the assets write-off presented in the "Other Operating Expense" account in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Beberapa aset tetap Grup dijadikan jaminan atas pinjaman kepada kreditur dalam negeri dan luar negeri (Catatan 20) dengan rincian sebagai berikut:

Certain fixed assets of the Group are pledged as collateral to the loans obtained from local and foreign lenders (Note 20) with the details as follows:

Entitas/ Entities	Aset yang dijaminkan/ Pledged assets
PT Antilope Madju	- Tanah dan bangunan Hyatt Regency Yogyakarta/ <i>Land and buildings of Hyatt Regency Yogyakarta</i>
PT Wynncor Bali	- Bangunan Grand Hyatt Bali/ <i>Buildings of Grand Hyatt Bali</i>
	- Tanah dan Bangunan Hyatt Regency Bali dan Andaz Bali/ <i>Land and Buildings of Hyatt Regency Bali and Andaz Bali</i>
PT Metropolitan Realty International	- Komplek Bangunan Mercure Convention Center/ <i>Complex of Buildings Mercure Convention Center</i> Peralatan Hotel Mercure Convention Center/ <i>Hotel Equipment of Mercure Convention Center</i>
PT Bumi Kelola Selaras	- Tanah Pop! Semarang/ <i>Land of Pop! Semarang</i>

Aset tetap, properti investasi (Catatan 13) dan persediaan (Catatan 8), kecuali tanah, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan jumlah nilai pertanggungan sebesar USD625.918.600 dan Rp6.862.515 pada tanggal 31 Desember 2024 dan USD590.418.600 dan Rp6.566.385 pada tanggal 31 Desember 2023. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

All fixed assets, investment properties (Note 13) and inventories (Note 8), except for land, are insured against fire and other risks with total insured amount of USD625,918,600 and Rp6,862,515 as of December 31, 2024 and USD590,418,600 and Rp6,566,385 as of December 31, 2023, respectively. The management is of the opinion that the insurance coverage is adequate to cover possible losses that may arise from the insured risks.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Pada tanggal 31 Desember 2024, Grup memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Jakarta, Yogyakarta, Medan, Belitung, Solo, Semarang dan Bali berupa Hak Guna Bangunan ("HGB") dengan sisa masa berlaku antara 3 (tiga) tahun sampai dengan 29 (dua puluh sembilan) tahun yang jatuh tempo pada berbagai tanggal sampai dengan tahun 2053. Manajemen berpendapat bahwa HGB ini dapat diperpanjang pada saat berakhirnya hak tersebut (Catatan 15).

As of December 31, 2024, Group owns several parcels of land located in Jakarta, Yogyakarta, Medan, Belitung, Solo, Semarang and Bali with the Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or "HGB") certificates with validity terms of between 3 (three) to 29 (twenty nine) years and will be due on various dates up to 2045. Management believes that these HGBs are renewable upon expiration (Note 15).

Aset dalam penyelesaian

Construction in progress

	Persentase Penyelesaian/ Percentage of Completion		Estimasi Tanggal Penyelesaian/ Estimated Date of Completion	2024	2023
	2024	2023		Rp	Rp
	%	%			
Renovasi hotel Hyatt Regency Yogyakarta milik PT AM/ Hotel renovation Hyatt Regency Yogyakarta owned by PT AM	45%	31%	2025	14,516,212	48,312,120

Manajemen tidak melihat adanya peristiwa yang akan menghambat penyelesaian aset dalam penyelesaian tersebut.

Management does not foresee any events that may occur that would prevent completion of such constructions in progress.

Beban penyusutan atas aset tetap dicatat sebagai beban usaha (Catatan 30).

Depreciation expense for fixed asset were recorded under operating expenses (Notes 30).

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, jumlah harga perolehan aset tetap Grup yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan dalam kegiatan operasionalnya adalah masing-masing sebesar Rp1.738.606.690 dan Rp1.455.168.467 yang terutama terdiri atas bangunan dan prasarana, mesin, perlengkapan hotel, instalasi dan peralatan kantor.

As of December 31, 2024 and 2023, the acquisition cost of the Group's fixed assets which have been fully depreciated but are still in use in its operational activities amounted to Rp1,738,606,690 and Rp1,455,168,467 which mainly consist of building and improvements, machinery, hotel equipment, installations and office equipments.

Berdasarkan laporan penilai independen Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") dan penilaian internal manajemen, nilai wajar aset tetap pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebesar Rp8.353.562.256 dan Rp8.244.800.256 (tidak diaudit). Perhitungan nilai wajar tersebut diklasifikasikan dengan level 3 pada hierarki nilai wajar dan dihitung dengan menggunakan pendekatan penghasilan, data pasar dan biaya pengganti tersusutkan.

Based on the independent appraisal report of a firm of independent appraisers ("KJPP") and internal valuation by management, the fair value of the fixed assets as of December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp8,353,562,256 and Rp8,244,800,256 (unaudited). The fair value is determined based on level 3 of the fair value hierarchy using income, market data and depreciated replacement cost approach.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Berdasarkan penilaian manajemen Grup, Nilai tercatat aset tetap Grup pada tanggal 31 Desember 2024 tidak melebihi estimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset tetap tersebut.

Berdasarkan penilaian manajemen Grup, tidak terdapat kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai pada aset tetap pada tanggal 31 Desember 2024.

Based on the assessment of the Group's management believes the carrying amount of the Group's fixed assets on December 31, 2024 does not exceed its recoverable amount.

Based on the assessment of the Group's management believes that there are no event or changes in circumstances, which may indicate impairment in value of fixed assets as of December 31, 2024.

13. Properti Investasi

13. Investment Properties

	1 Januari 2024/ January 1, 2024 Rp	Penambahan/ Additions Rp	Pengurangan/ Deductions Rp	Reklasifikasi/ Reclassifications Rp	31 Desember 2024/ December 31, 2024 Rp	
Harga perolehan:						Acquisition cost:
Kepemilikan langsung:						Direct ownership:
Tanah	653,547,526	--	--	--	653,547,526	Land
Bangunan dan prasarana	420,901,063	10,589,306	--	--	431,490,369	Buildings and improvements
Instalasi	125,381,354	1,718,126	--	--	127,099,480	Installations
Partisi	3,067,607	177,126	--	--	3,244,733	Partitions
Mesin	44,767,831	403,684	--	--	45,171,515	Machinery
Peralatan operasional	23,037,796	218,345	--	--	23,256,141	Operating equipment
Aset dalam penyelesaian	65,158,205	1,236,650	--	--	66,394,855	Construction in progress
Jumlah harga perolehan	1,335,861,382	14,343,237	--	--	1,350,204,619	Total acquisition cost
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Kepemilikan langsung:						Direct ownership:
Bangunan dan prasarana	281,794,117	16,223,543	--	--	298,017,660	Buildings and improvements
Instalasi	96,956,656	4,291,061	--	2,682,858	103,930,575	Installations
Partisi	1,693,670	371,593	--	--	2,065,263	Partitions
Mesin	36,871,710	1,220,321	--	(292,944)	37,799,087	Machinery
Peralatan operasional	24,163,571	263,697	--	(2,389,914)	22,037,354	Operating equipment
Jumlah akumulasi penyusutan	441,479,724	22,370,205	--	--	463,849,929	Total accumulated depreciation
Jumlah Nilai Tercatat	894,381,658				886,354,690	Total Carrying Amount
	1 Januari 2023/ January 1, 2023 Rp	Penambahan/ Additions Rp	Pengurangan/ Deductions Rp	Reklasifikasi/ Reclassifications Rp	31 Desember 2023/ December 31, 2023 Rp	
Harga perolehan:						Acquisition cost:
Kepemilikan langsung:						Direct ownership:
Tanah	653,547,526	--	--	--	653,547,526	Land
Bangunan dan prasarana	413,644,166	5,151,255	86,406	2,192,048	420,901,063	Buildings and improvements
Instalasi	122,855,954	2,601,400	76,000	--	125,381,354	Installations
Partisi	1,746,604	136,333	--	1,184,670	3,067,607	Partitions
Mesin	44,046,786	721,045	--	--	44,767,831	Machinery
Peralatan operasional	22,267,111	38,203	--	732,482	23,037,796	Operating equipment
Aset dalam penyelesaian	64,581,768	3,878,436	--	(3,301,999)	65,158,205	Construction in progress
Jumlah harga perolehan	1,322,689,915	12,526,672	162,406	807,201	1,335,861,382	Total acquisition cost
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Kepemilikan langsung:						Direct ownership:
Bangunan dan prasarana	264,890,179	16,990,344	86,406	--	281,794,117	Buildings and improvements
Instalasi	92,070,594	4,962,062	76,000	--	96,956,656	Installations
Partisi	1,360,665	216,642	--	116,363	1,693,670	Partitions
Mesin	35,340,560	1,531,150	--	--	36,871,710	Machinery
Peralatan operasional	23,942,366	221,205	--	--	24,163,571	Operating equipment
Jumlah akumulasi penyusutan	417,604,364	23,921,403	162,406	116,363	441,479,724	Total accumulated depreciation
Jumlah Nilai Tercatat	905,085,551				894,381,658	Total Carrying Amount

Pada tahun 2023, terdapat reklasifikasi properti investasi dari aset tetap berupa partisi senilai Rp807.201 (Catatan 12).

Beban penyusutan atas properti investasi dicatat sebagai beban usaha (Catatan 30).

In 2023, the reclassification of investment properties from fixed assets such as partitions amounted Rp807,201 (Note 12).

Depreciation expense of investment properties were recorded under operating expenses (Note 30).

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Aset dalam penyelesaian

Construction in progress

	Persentase Penyelesaian/ Percentage of Completion		Estimasi Tanggal Penyelesaian/ Estimated Date of Completion	2024 Rp	2023 Rp
	2024 %	2023 %			
Pembangunan Gedung <i>Mixed Use</i> Mega Kuningan milik Perusahaan <i>Construction of Mixed use Building</i> <i>Mega Kuningan owned by the Company</i>	3%	3%	2028	63,678,816	63,202,375
Renovasi Bali Collection milik PT BNV/ <i>Renovation of Bali Collection</i> <i>owned by PT BNV</i>	8%	4%	2026	2,716,039	1,955,830
Jumlah/ Total				66,394,855	65,158,205

Manajemen berkeyakinan tidak terdapat hal yang mengakibatkan penyelesaiannya tidak dapat dicapai.

Management believes that there is no other matter which will hinder the completion.

Pendapatan properti investasi atas sewa ruang perkantoran dan pusat ritel untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing sebesar Rp235.127.380 dan Rp182.333.140.

Revenues from investment properties on rental of office space and retail center for the years ended December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp235,127,380 and Rp182,333,140, respectively.

Beberapa properti investasi Grup dijadikan jaminan atas pinjaman kepada kreditur dalam negeri dan luar negeri (Catatan 20) dengan rincian sebagai berikut:

Certain investment properties of the Group are pledged as collateral to the loans obtained from local and foreign lenders (Note 20) with the details as follows:

Entitas/ Entity	Aset yang Dijaminkan/ Pledged Assets
Perusahaan/ The Company	- Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium/ <i>Land and building of Setiabudi Atrium</i>
PT Metropolitan Realty International	- Komplek Bangunan Mercure Convention Center/ <i>Complex of Buildings Mercure Convention Center</i>

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, properti investasi diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu yang digabung dengan aset tetap (Catatan 12). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian yang dapat timbul dari risiko yang dipertanggungkan.

As of December 31, 2024 and 2023, the investment properties are covered by insurance against losses from fire and other risks under certain insurance policies combined with those of fixed assets (Note 12). The management believes that the insurance amount is adequate to cover possible losses that may arise from the insured risks.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Pada tanggal 31 Desember 2024, Grup memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Jakarta, Bali, Medan dan Labuan Bajo berupa Hak Guna Bangunan ("HGB") dengan sisa masa berlaku antara 13 (tiga belas) tahun sampai dengan 31 (tiga puluh satu) tahun yang jatuh tempo pada berbagai tanggal sampai dengan tahun 2055. Manajemen berpendapat bahwa HGB ini dapat diperpanjang pada saat berakhirnya hak tersebut (Catatan 15).

Berdasarkan laporan penilai independen KJPP Susan Widjojo dan Rekan tanggal 19 September 2023 dan penilaian internal manajemen, nilai wajar properti investasi pada tanggal dan 31 Desember 2024 dan 2023 adalah masing-masing sebesar Rp8.659.970.044 (tidak diaudit).

Penilaian dilakukan berdasarkan pendekatan penghasilan, data pasar, dan biaya pengganti tersusutkan. Perhitungan nilai wajar tersebut diklasifikasikan sebagai level 3 pada hierarki nilai wajar.

Berdasarkan penilaian manajemen Grup, Nilai tercatat properti investasi Grup pada 31 Desember 2024 tidak melebihi estimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari properti investasi tersebut.

Berdasarkan penilaian manajemen Grup, tidak terdapat kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai pada properti investasi pada tanggal 31 Desember 2024.

As of December 31, 2024, the Group owns several parcels of land located in Jakarta, Bali, Medan and Labuan Bajo with the Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or "HGB") certificates with validity terms between 13 (thirteen) to 31 (thirty one) years and will be due on various dates up to 2055. The management is of the opinion that these HGBs are renewable upon expiration (Note 15).

Based on the independent appraisal report of KJPP Susan Widjojo dan Rekan dated September 19, 2023 and internal valuation by management, the fair value of the investment properties as of December 31, 2024 and 2023 amounted Rp8,659,970,044, respectively (unaudited).

The valuation were conducted based on income, market data, and depreciated replacement cost approach. The fair value is determined based on level 3 of the fair value hierarchy.

Based on the assessment of the Group's management believes the carrying amount of the Group's investment properties as of December 31, 2024 does not exceed its recoverable amount.

Based on the assessment of the Group's management believes that there are no event or changes in circumstances, which may indicate impairment in value of investment properties as of December 31, 2024.

14. Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa

Grup memiliki kontrak sewa untuk tanah yang digunakan dalam operasinya. Sewa tanah memiliki jangka waktu sewa 3-26 tahun. Kewajiban Grup atas sewa yang dijamin dengan hak lessor atas aset yang disewakan. Salah satu kontrak sewa tanah Grup mencakup opsi perpanjangan selama 10 tahun.

Grup juga memiliki sewa peralatan kantor dengan nilai yang rendah. Grup menerapkan pengecualian pengakuan 'sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah' untuk sewa tersebut.

14. Right of Use Assets and Lease Liabilities

The Group has lease contracts for land used in its operations. Leases of land have lease terms of 3-26 years. The Group's obligations under its leases are secured by the lessor's title to the leased assets. One of the Group's land lease contracts includes extension options of 10 years.

The Group also has leases of office equipment with low value. The Group applies the 'short term lease and lease of low-value assets' recognition exemptions for these leases.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

a. Aset hak guna

	2024 Rp	2023 Rp	
Saldo awal	268,840,820	271,813,277	Beginning balance
Penambahan	--	20,262,286	Addition
Penyesuaian	--	1,174,638	Adjustment
Beban penyusutan tahun berjalan	(24,496,697)	(24,409,381)	Depreciation expense current year
Saldo Akhir	244,344,123	268,840,820	Ending Balance

a. Right of Use Assets

b. Liabilitas sewa

	2024 Rp	2023 Rp	
Tanah			Land
Perusahaan	1,272,204	1,144,984	The Company
Entitas Anak			Subsidiaries
PT Wynncoor Bali	185,033,191	200,137,178	PT Wynncoor Bali
PT Bali Nusadewata Village	152,148,010	155,996,114	PT Bali Nusadewata Village
PT Bangun Hotel Nusantara	12,639,125	14,611,065	PT Bangun Hotel Nusantara
PT Skyline Building	7,341,675	14,079,198	PT Skyline Building
Jumlah	358,434,205	385,968,539	Total
Dikurangi bagian jangka pendek	(53,277,239)	(52,701,883)	Less short term period portion
Jumlah	305,156,966	333,266,656	Total

b. Lease liabilities

Pembayaran sewa minimum masa datang berdasarkan perjanjian sewa adalah sebagai berikut:

The future minimum lease payments based on lease agreement are as follows:

	2024 Rp	2023 Rp	
Liabilitas sewa -			Lease liabilities -
pembayaran minimum			minimum lease payments
- Tidak lebih dari 1 tahun	56,576,848	57,868,758	No later than 1 year -
- Lebih dari 1 tahun	681,139,653	694,300,912	More than 1 year -
Jumlah	737,716,501	752,169,670	Total
Dikurangi: bagian bunga	(379,282,296)	(366,201,131)	Less: interest portion
Liabilitas sewa - neto	358,434,205	385,968,539	Lease liabilities - net
Bagian jangka pendek	(53,277,239)	(52,701,883)	Current portion
Bagian jangka panjang	305,156,966	333,266,656	Non-current portion

Berikut ini adalah jumlah yang diakui dalam laba rugi untuk tahun yang berakhir pada periode 31 Desember 2024 dan 2023:

The following are the amounts recognized in profit or loss for the periods ended December 31, 2024 and 2023:

	2024 Rp	2023 Rp	
Beban penyusutan aset hak guna (Catatan 30)	24,496,697	24,409,381	Depreciation expense of right of use assets (Note 30)
Beban bunga atas liabilitas sewa (Catatan 31)	42,242,955	44,986,143	Interest expense on lease liabilities (Note 31)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

	2024 Rp	2023 Rp	
Biaya yang berkaitan dengan sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah (dicatat sebagai bagian dari beban usaha)	750,631	779,632	Expense relating to short term leases and leases of low value assets (recorded as part of operating expenses)
Pembayaran sewa variabel (dicatat sebagai bagian dari beban usaha)	24,672	48,691	Variable lease payments (recorded as part of operating expenses)
Jumlah	67,514,955	70,223,847	Total

Beberapa kontrak sewa tanah Grup mencakup opsi perpanjangan. Opsi ini dinegosiasikan oleh manajemen untuk memberikan fleksibilitas dalam mengelola portofolio aset sewaan dan selaras dengan kebutuhan bisnis Grup. Manajemen melakukan pertimbangan yang signifikan bahwa Grup cukup pasti untuk mengeksekusi opsi untuk memperpanjang sewa dikarenakan opsi perpanjangan sewa berada dalam pengendalian Grup, pemeliharaan berkala telah dilakukan untuk menjaga manfaat ekonomi dari sewa tersebut dan tidak ada persyaratan terkait dengan eksekusi opsi perpanjangan.

Certain Group's land lease contracts include extension options. The option are negotiated by management to provide flexibility in managing the leased asset portfolio and align with the Group's business needs. Management exercises significant judgement in determining that it is reasonably certain for the Group to exercise the option of new lease as the extension option is within the control of the Group, regular maintenance has been done to maintain the economic benefit from the lease and there are no requirement in order to execute the extension option.

15. Aset Takberwujud

15. Intangible Assets

	2024 Rp	2023 Rp	
Hak atas tanah			Landrights
Perusahaan	20,913,145	16,701,532	The Company
Entitas Anak			Subsidiaries
PT Metropolitan Realty International	58,457,351	58,457,351	PT Metropolitan Realty International
PT Wynncoor Bali	26,862,957	27,142,445	PT Wynncoor Bali
PT Antilope Madju	7,395,257	7,395,257	PT Antilope Madju
PT Bali Nusadewata Village	3,906,648	3,906,648	PT Bali Nusadewata Village
Jumlah	117,535,358	113,603,233	Total
Dikurangi: akumulasi amortisasi	(47,088,411)	(42,277,128)	Less: accumulated amortization
Jumlah	70,446,947	71,326,105	Total

Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan biaya legal atas perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh Grup dengan sisa masa berlaku antara 3 (tiga) sampai dengan 19 (Sembilan belas) tahun. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Landrights

Amounts related to landrights represent legal processing fees for the extension of the Building Use Rights Certificates held by the Group for the validity terms between 3 (three) to 19 (nineteen) years. Management had opinion that there are no problems with the extensions of landrights as the land acquisitions are valid and properly supported by appropriate title documents.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Hak tanah dari WB digunakan sebagai
jaminan atas pinjaman yang diperoleh
entitas anak tersebut (Catatan 20).

Landright of WB is used as collateral to the
loans obtained by the subsidiary
(Note 20).

16. Utang Usaha Kepada Pihak Ketiga

16. Trade Payables to Third Parties

a. Berdasarkan segmen usaha:

	2024 Rp	2023 Rp
Hotel	59,756,362	38,587,811
Real estat	3,770,526	11,480,283
Sewa ruangan	3,691,912	1,836,968
Jumlah	67,218,800	51,905,062

Hotel
Real estate
Space rental
Total

b. Berdasarkan mata uang:

	2024 Rp	2023 Rp
Rupiah	65,339,521	49,233,682
Dolar AS	1,879,279	2,671,380
Jumlah	67,218,800	51,905,062

Rupiah
US Dollar
Total

c. Berdasarkan umur utang usaha:

	2024 Rp	2023 Rp
Lancar	40,594,724	25,274,190
Telah jatuh tempo:		
1-30 hari	19,910,102	17,562,210
31-60 hari	1,318,731	4,883,463
61-90 hari	1,965,440	2,878,623
Lebih dari 90 hari	3,429,803	1,306,576
Jumlah	67,218,800	51,905,062

Current
Overdue:
 1 - 30 days
 31 - 60 days
 61 - 90 days
 More than 90 days
Total

Jangka waktu kredit yang timbul dari
pembelian bahan baku, baik dari pemasok
dalam maupun luar negeri, adalah 30 hingga
60 hari dan tanpa bunga.

Purchase of material, both from local and
foreign suppliers, have credit terms of 30 to
60 days and non-interest bearing.

17. Perpajakan

17. Taxation

a. Pajak Dibayar di muka

a. Prepaid Taxes

	2024		
	Perusahaan/ the Company Rp	Entitas Anak/ Subsidiaries Rp	Konsolidasi/ Consolidated Rp
Pajak penghasilan/ <i>Income tax</i> Pasal/ <i>Article</i> 4 (2)	3,781,166	6,187,004	9,968,170
Pajak pertambahan nilai/ <i>Value added tax</i>	--	32,820,025	32,820,025
Jumlah/ Total	3,781,166	39,007,029	42,788,195
Dikurangi: bagian lancar / <i>Less: short term portion</i>	3,781,166	26,284,482	30,065,648
Bagian tidak lancar / <i>Long term portion</i>	--	12,722,547	12,722,547

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Pajak penghasilan/ *Income tax*
Pasal/ *Article* 4 (2)
Pajak pertambahan nilai/ *Value added tax*
Jumlah/ Total

Dikurangi: bagian lancar / Less: short term portion
Bagian tidak lancar / Long term portion

2023		
Perusahaan/ <i>the Company</i> Rp	Entitas Anak/ <i>Subsidiaries</i> Rp	Konsolidasi/ <i>Consolidated</i> Rp
419,397	3,926,210	4,345,607
11,192	30,455,530	30,466,722
430,589	34,381,740	34,812,329
430,589	20,699,081	21,129,670
--	13,682,659	13,682,659

b. Estimasi Tagihan Pajak

Nilai tercatat atas tagihan dan keberatan atas hasil pemeriksaan pajak Grup pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah masing-masing sebesar Rp1.899.257 dan Rp13.168.616 dengan rincian sebagai berikut:

	2024 Rp	2023 Rp
Tahun berjalan		
Perusahaan	996,990	902,267
Entitas anak	--	--
Tahun sebelumnya		
Perusahaan	902,267	604,779
Entitas anak	--	11,661,570
Jumlah	1,899,257	13,168,616

b. Estimated Claims for Tax Refund

The carrying amount of the Group's claims for tax refund and tax assessments under appeal as of December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp1,899,257 and Rp13,168,616, respectively, with details as follows:

*Current year
The Company
Subsidiaries
Previous years
The Company
Subsidiaries
Total*

c. Utang Pajak

Pajak penghasilan/ *Income tax*
Pasal/ *Article* 4 (2)
Pasal/ *Article* 21
Pasal/ *Article* 23
Pasal/ *Article* 26
Pasal/ *Article* 29
Pajak pertambahan nilai/ *Value added tax*
Pajak hotel dan restoran/ *Hotel and restaurant tax*
Jumlah/ Total

c. Taxes Payable

2024		
Perusahaan/ <i>the Company</i> Rp	Entitas Anak/ <i>Subsidiaries</i> Rp	Konsolidasi/ <i>Consolidated</i> Rp
67,978	1,545,450	1,613,428
488,402	663,262	1,151,664
84,532	1,457,865	1,542,397
7,197	152,529	159,726
--	2,938,348	2,938,348
805,638	3,497,670	4,303,308
801,361	18,246,410	19,047,771
2,255,108	28,501,534	30,756,642

Pajak penghasilan/ *Income tax*
Pasal/ *Article* 4 (2)
Pasal/ *Article* 21
Pasal/ *Article* 23
Pasal/ *Article* 25
Pasal/ *Article* 26
Pasal/ *Article* 29
Pajak pertambahan nilai/ *Value added tax*
Pajak hotel dan restoran/ *Hotel and restaurant tax*
Jumlah/ Total

2023		
Perusahaan/ <i>the Company</i> Rp	Entitas Anak/ <i>Subsidiaries</i> Rp	Konsolidasi/ <i>Consolidated</i> Rp
172,151	1,840,158	2,012,309
995,102	1,825,846	2,820,948
78,904	1,662,820	1,741,724
--	372,443	372,443
15,372	330,409	345,781
--	3,492,505	3,492,505
550,989	3,506,574	4,057,563
768,882	15,720,984	16,489,866
2,581,400	28,751,739	31,333,139

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

d. Beban Pajak Penghasilan - Neto

	2024 Rp	2023 Rp
Beban pajak kini		
Perusahaan	--	--
Entitas anak	(11,999,484)	(8,166,735)
Jumlah beban pajak kini	(11,999,484)	(8,166,735)
Beban pajak tangguhan		
Perusahaan	--	--
Entitas anak	(15,509,535)	(12,676,224)
Jumlah beban pajak tangguhan	(15,509,535)	(12,676,224)
Jumlah beban pajak penghasilan - neto	(27,509,019)	(20,842,959)

d. Income Tax Expense - Net

Current tax expenses
The Company
Subsidiaries
Total current tax expenses
Deferred tax expense
The Company
Subsidiaries
Total deferred tax expense
Total tax income expense - net

e. Pajak Kini

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak final dan beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Grup dengan laba kena pajak (rugi fiskal) Perusahaan adalah sebagai berikut:

e. Current Tax

The reconciliation between profit before final tax and income tax expense as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income of the Group and the Company's taxable income (fiscal loss) is as follows:

	2024 Rp	2023 Rp	
Laba sebelum pajak final dan beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	369,410,047	276,821,853	Profit before final tax and income tax expense in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Ditambah (dikurangi):			Addition (less):
Pendapatan dividen	32,909,000	12,959,000	Dividend income
Laba entitas anak yang dikonsolidasi sebelum pajak	(321,371,838)	(256,709,972)	Profit before tax of the consolidated subsidiaries
Laba sebelum beban pajak penghasilan Perusahaan	80,947,209	33,070,881	Profit before income tax expense of the Company
Pendapatan Perusahaan yang dikenakan pajak final	(201,678,276)	(136,619,939)	Revenues of the Company subject to final tax
Beban usaha Perusahaan sehubungan pendapatan yang dikenakan pajak final	131,485,424	106,270,585	Expenses of the Company relating to revenues subject to final tax
Laba Perusahaan atas penghasilan yang pajaknya bersifat tidak final	10,754,357	2,721,527	Profit on operations subjected to non-final tax of the Company
Beda waktu:			Timing differences:
Sewa tanah	340,654	360,008	Land lease
Penyusutan dan amortisasi	(650,477)	(510,359)	Depreciation and amortization
Imbalan kerja karyawan	538,138	1,682,715	Employee benefits
Jumlah	228,315	1,532,364	Total
Beda tetap:			Permanent differences:
Biaya yang tidak dapat dikurangkan menurut pajak	944,168	1,340,478	Non-deductible expenses for tax purposes
Penghasilan bunga yang dikenakan pajak final	(1,633,352)	(1,133,034)	Interest income subject to final tax
Jumlah	(689,184)	207,444	Total
Laba (rugi) kena pajak	10,293,488	4,461,335	Taxable income (loss)
Kompensasi rugi fiskal	(10,293,488)	(4,461,335)	Tax loss carry forward
Beban pajak kini tahun berjalan	--	--	Current income tax expense

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

	2024 Rp	2023 Rp	
Dikurangi pembayaran pajak penghasilan dimuka: Pasal 23	(996,990)	(902,267)	Less prepayment of income tax: Article 23
Estimasi tagihan pajak	(996,990)	(902,267)	Estimated claim for tax refund

Perusahaan telah menggunakan tarif pajak penghasilan tunggal sebesar 22% pada tahun 2024 dan 2023.

The Company has applied a single tax rate of 22% for the fiscal year 2024 and 2023.

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan Grup dan hasil perkalian laba Grup sebelum beban pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:

The reconciliation between the income tax expense of the Group and the amounts computed by applying the applicable tax rate on the Group's profit before income tax expense is as follows:

	2024 Rp	2023 Rp	
Laba sebelum beban pajak penghasilan konsolidasian	369,410,047	276,821,853	Consolidated profit before income tax expense
Ditambah (dikurangi):			Add (deduct):
Pendapatan dividen	32,909,000	12,959,000	Dividend income
Laba entitas anak yang dikonsolidasi sebelum pajak	(321,371,838)	(256,709,972)	Profit before tax of the consolidated subsidiaries
Laba sebelum beban pajak penghasilan Perusahaan	80,947,209	33,070,881	Profit before income tax expense of the Company
Pajak penghasilan dihitung dengan tarif efektif	(17,808,387)	(7,275,594)	Income tax expenses at effective tax rate
Pendapatan dan beban yang telah dikenakan pajak final	15,442,427	6,676,858	Revenues and expenses subjected to final tax
Penghasilan bunga yang dikenakan pajak final	359,337	249,267	Interest income subjected to final tax
Beda tetap	(207,717)	(294,905)	Permanent difference
Aset pajak tangguhan yang tidak diakui	(50,229)	(337,094)	Unrecognized deferred tax assets
Laba fiskal yang tidak diakui	2,264,569	981,468	Unrecognized deferred tax of fiscal income
Jumlah	--	--	Total

f. Hasil Pemeriksaan Pajak

Pada tahun 2024, Perusahaan menerima Surat Ketetapan Pajak sebagai berikut:

f. Results of Tax Assessment

In 2024, the Company received the Tax Assessment Letter as follow:

Entitas/ Entity	Jenis pajak/ Type of tax	Masa pajak/ Tax period	Lebih atau kurang bayar pajak/ Tax over or under payment	Jumlah menurut Grup/ Amount claimed by the Group	Jumlah menurut otoritas pajak/ Amount based on tax authorities	Jenis Surat pajak/ Tax letter type	Status/ Status
Perusahaan ("JSI")	PPh Badan/ Corporate income tax	2022	Lebih bayar/ Overpayment	Rp604,778	Rp604,778	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	JSI telah menyetujui ketetapan pajak/ JSI accepted tax assessment letter
Perusahaan ("JSI")	PPh/WHT 21 PPh/WHT 23 PPN/VAT	2022	Kurang bayar/ Underpayment	-	Rp50,483 Rp5,338 Rp279,989	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	JSI telah menyetujui ketetapan pajak/ JSI accepted tax assessment letter
CI	PPh Badan/ Corporate income tax PPh/WHT 21 PPN/VAT	2019	Kurang bayar/ Underpayment	Rp639,564 Rp12,103 Rp12,294	Rp639,564 Rp12,103 Rp12,294	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	CI telah menyetujui ketetapan pajak/ CI accepted tax assessment letter

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Pada tahun 2023, Perusahaan menerima Surat Ketetapan Pajak sebagai berikut:

In 2023, the Company received the Tax Assessment Letter as follow:

Entitas/ Entity	Jenis pajak/ Type of tax	Masa pajak/ Tax period	Lebih atau kurang bayar pajak/ Tax over or under payment	Jumlah menurut Grup/ Amount claimed by the Group	Jumlah menurut otoritas pajak/ Amount based on tax authorities	Jenis Surat pajak/ Tax letter type	Status/ Status
Perusahaan ("JSI")	PPh Badan/ Corporate income tax	2021	Lebih bayar/ Overpayment	Rp721,370	Rp721,370	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	JSI telah menyetujui ketetapan pajak/ JSI accepted tax assessment letter
Perusahaan ("JSI")	PPh/WHT 21 PPh/WHT 23 PPN/VAT	2021	Kurang bayar/ Underpayment	-	Rp87,547 Rp34,744 Rp151,214	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	JSI telah menyetujui ketetapan pajak/ JSI accepted tax assessment letter
Perusahaan ("JSI")	PPN/VAT	2021	Sanksi/ Penalty	-	Rp8,641	Surat Tagihan Pajak/ Tax demand letter	JSI telah menyetujui tagihan pajak/ JSI accepted tax demand letter
AM	PPh/WHT 21	2023	Kurang bayar/ Underpayment	Rp74,692	Rp74,692	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	AM telah menyetujui ketetapan pajak/ AM accepted tax assessment letter
AM	PPh/WHT 26	2023	Kurang bayar/ Underpayment	-	Rp322,957	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	AM sedang mengajukan upaya banding/ AM currently filling an appeal

Pada tanggal 4 Juli 2024, WB menerima putusan banding dari Sekretariat Pengadilan Pajak dan menang atas putusan tersebut. Atas putusan tersebut, WB telah menerima pengembalian pembayaran pajak sebesar Rp11.661.570.

On July 4, 2024, WB received a decision on its appeal from the Secretary of Tax Court and have won the case. As a result of the Tax Court's decision, WB received a tax refund amounting to Rp11,661,570.

Pada tanggal 16 Oktober 2024, berdasarkan surat dari pengadilan pajak No. MPK-593/PAN.WK/2024, terdapat Peninjauan kembali (PK) dari DJP melalui pengadilan pajak atas putusan pengadilan No. P.6640/SP/2024 tanggal 4 Juli 2024. Sampai tanggal laporan keuangan, PK belum diputuskan oleh Mahkamah Agung.

On October 16, 2024, based on a letter from the Tax Court No. MPK-593/PAN.WK/2024, there was a judicial review (PK) filed by the Directorate General of Taxes (DJP) through the Tax Court against the court's decision No. P.6640/SP/2024 dated July 4, 2024. Until the reporting date, the PK has not been decided by the Supreme Court.

g. Pajak Final

Pajak final Grup adalah sebagai berikut:

g. Final Tax

The final tax of the Group are as follows:

	2024 Rp	2023 Rp
Perusahaan		
Pajak final yang berasal dari :		
Penyewaan dan jasa pengelolaan	(15,035,260)	(12,409,089)
Penjualan apartemen		
dengan hak strata	(1,293,365)	(333,483)
Subjumlah	(16,328,625)	(12,742,572)
Entitas anak		
Pajak final yang berasal dari		
Sewa	(8,349,220)	(5,831,454)
Penjualan aset real estat	(6,808,075)	(2,675,156)
Subjumlah	(15,157,295)	(8,506,610)
Jumlah	(31,485,920)	(21,249,182)

The Company
Final tax from :
Rental and service charge
Sale of apartment
unit under strata title
Subtotal
Subsidiaries
Final tax from:
Rental
Sale of real estate assets
Subtotal
Total

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

h. Pajak Tangguhan

Rincian dari aset dan liabilitas pajak tangguhan Grup adalah sebagai berikut:

h. Deferred Tax

The details of deferred tax assets and liabilities of the Group are as follows:

	Saldo Awal per 1 Jan 2024/ Beginning Balance Jan 1, 2024 Rp	Dibebankan ke Laporan Laba Rugi/ charged to the Profit or Loss Rp	Dibebankan ke Penghasilan Komprehensif lain/ Charged to the Other Comprehensive Income Rp	Saldo Akhir per 31 Des 2024/ Ending Balance Dec 31, 2024 Rp	
Aset pajak tangguhan					Deferred tax assets
Entitas anak					The subsidiaries
Perbedaan nilai buku aset tetap komersial dan fiskal	(7,895,787)	13,889,742	--	5,993,955	Difference in commercial and tax net book value of fixed asset
Penyesuaian nilai wajar atas instrumen lindung nilai arus kas	2,699,875	--	(2,608,460)	91,415	Fair value adjustment on cash flow hedging instruments
Liabilitas imbalan kerja jangka Panjang	3,956,830	(263,284)	570,245	4,263,791	Long-term employee benefits liabilities
Rugi fiskal	85,397,786	(32,742,354)		52,655,432	Fiscal loss
Aset tak berwujud-hak atas tanah	(530,965)	(37,472)	--	(568,437)	Intangible asset - landright
Liabilitas sewa	8,498,801	2,045,301	--	10,544,102	Lease liability
Aset pajak tangguhan, neto	92,126,540	(17,108,067)	(2,038,215)	72,980,258	Deferred tax assets, net
Liabilitas pajak tangguhan					Deferred tax liabilities
Entitas anak					The subsidiaries
Perbedaan nilai buku aset tetap komersial dan fiskal	4,339,042	(1,416,771)	--	2,922,271	Difference in commercial and tax net book value of fixed asset
Liabilitas imbalan kerja jangka Panjang	(1,630,373)	(181,761)	50,594	(1,761,540)	Long-term employee benefits liabilities
Liabilitas pajak tangguhan	2,708,669	(1,598,532)	50,594	1,160,731	Deferred tax liabilities
	Saldo Awal per 1 Jan 2023/ Beginning Balance Jan 1, 2023 Rp	Dibebankan ke Laporan Laba Rugi/ charged to the Profit or Loss Rp	Dibebankan ke Penghasilan Komprehensif lain/ Charged to the Other Comprehensive Income Rp	Saldo Akhir per 31 Des 2023/ Ending Balance Dec 31, 2023 Rp	
Aset pajak tangguhan					Deferred tax assets
Entitas anak					The subsidiaries
Perbedaan nilai buku aset tetap komersial dan fiskal	(6,265,849)	(1,629,938)	--	(7,895,787)	Difference in commercial and tax net book value of fixed asset
Penyesuaian nilai wajar atas instrumen lindung nilai arus kas	6,267,455	--	(3,567,580)	2,699,875	Fair value adjustment on cash flow hedging instruments
Liabilitas imbalan kerja jangka Panjang	4,592,042	(767,294)	132,082	3,956,830	Long-term employee benefits liabilities
Rugi fiskal	81,298,338	4,099,448		85,397,786	Fiscal loss
Aset tak berwujud-hak atas tanah	(437,171)	(93,794)	--	(530,965)	Intangible asset - landright
Liabilitas sewa	7,482,512	1,016,289	--	8,498,801	Lease liability
Pendapatan yang ditangguhkan	16,923,756	(16,923,756)	--	--	Unearned income
Aset pajak tangguhan, neto	109,861,083	(14,299,045)	(3,435,498)	92,126,540	Deferred tax assets, net
Liabilitas pajak tangguhan					Deferred tax liabilities
Entitas anak					The subsidiaries
Perbedaan nilai buku aset tetap komersial dan fiskal	6,138,583	(1,799,541)	--	4,339,042	Difference in commercial and tax net book value of fixed asset
Liabilitas imbalan kerja jangka Panjang	(1,814,654)	176,720	7,561	(1,630,373)	Long-term employee benefits liabilities
Liabilitas pajak tangguhan	4,323,929	(1,622,821)	7,561	2,708,669	Deferred tax liabilities

Pada tanggal dan 31 Desember 2024 dan 2023, manajemen Grup berkeyakinan bahwa aset pajak tangguhan yang dicatat dapat terpulihkan.

As of December 31, 2024 and 2023, the management of the Group believes that the above deferred tax assets are recoverable.

Pada tanggal 31 Desember 2024, Grup memiliki estimasi rugi pajak sebagai berikut:

As of December 31, 2024, the Group an estimated tax losses carry forward as follows:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

	Tahun Kadaluwarsa/ Expiry year	Jumlah/ Amount Rp	
Tahun pajak 2024	2029	3,134,200	2024 fiscal year
Tahun pajak 2023	2028	4,873,420	2023 fiscal year
Tahun pajak 2022	2027	172,064,649	2022 fiscal year
Tahun pajak 2021	2026	407,905,668	2021 fiscal year
Tahun pajak 2020	2025	259,506,182	2020 fiscal year
Jumlah		847,484,119	Total

Berdasarkan penilaian manajemen, Grup tidak mengakui aset pajak tangguhan yang berasal dari rugi fiskal dan beda temporer yang dapat dikurangkan dikarenakan ketidakpastian pemulihan aset pajak tangguhan tersebut sebesar Rp36.821.905 pada tanggal 31 Desember 2024.

Tidak ada konsekuensi pajak atas beda temporer dari investasi pada entitas anak dan asosiasi dan Grup tidak bermaksud menjual entitas anak dan entitas asosiasinya.

Based on management assessment, the Group did not recognize the deferred tax assets arises from fiscal loss and deductible temporary difference as the uncertainty of such recoverability of deferred tax asset amounting to Rp36,821,905 as of December 31, 2024.

There is no tax consequence for temporary difference from investment in subsidiaries and associate and the Group does not have intention to sell the subsidiaries and associate.

18. Beban AkruaI dan Utang Lain-Lain

a. Beban AkruaI

	2024 Rp
Estimasi biaya konstruksi	24,640,654
Jasa manajemen	20,038,453
Pemasok	13,152,266
Telepon, listrik dan air	8,661,371
Bunga dan biaya jasa keuangan lainnya (Catatan 20 dan 35)	5,049,090
Perbaikan dan pemeliharaan	4,148,442
Kontraktor	2,459,169
Sewa	1,284,623
Jasa profesional	1,108,333
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1.000.000)	10,240,837
Jumlah beban akrual	90,783,238

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, estimasi biaya konstruksi merupakan liabilitas yang masih harus dibayar untuk proyek pengembangan fasilitas perumahan pada Puri Botanical, Hyarta Ecovillage, Savanna Sumatera.

Beban akrual lain-lain terdiri dari liabilitas yang masih harus dibayar milik entitas anak kepada pemasok pihak ketiga yang belum ditagihkan.

18. Accrued Liabilities and Other Payable

a. Accrued Liabilities

	2023 Rp	
Estimasi biaya konstruksi	21,454,704	Estimated construction costs
Jasa manajemen	17,231,232	Management fees
Pemasok	11,749,296	Supplier
Telepon, listrik dan air	9,135,693	Telephone, electricity and water
Bunga dan biaya jasa keuangan lainnya (Catatan 20 dan 35)	4,524,273	Interest and other financial charges (Notes 20 and 35)
Perbaikan dan pemeliharaan	4,415,345	Repair and maintenance
Kontraktor	3,316,661	Contractor
Sewa	1,107,483	Rental
Jasa profesional	1,109,950	Professional fees
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1.000.000)	9,396,104	Others (each below Rp1,000,000)
Jumlah beban akrual	83,440,741	Total accrued liabilities

As of December 31, 2024 and 2023, estimated construction costs was accrued liabilities for development of real estate facilities in Puri Botanical, Hyarta Ecovillage, Savanna Sumatera.

Other accrued liabilities consist of accrued liabilities of subsidiaries to third parties, which have not yet billed.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

b. Utang Lain-lain

	2024 Rp	2023 Rp
Deposito tamu	102,684,209	83,632,346
Kontraktor	34,595,443	14,686,777
Utang biaya jasa	14,374,164	9,857,564
Jasa manajemen	5,034,380	10,202,029
Utang retensi	3,559,017	5,134,875
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1.000.000)	6,855,946	4,500,853
Jumlah utang lain-lain	167,103,159	128,014,444

b. Other Payables

Guest deposit
Contractor
Service charge payable
Management fee
Retention
Others (each below Rp1,000,000)
Total other payables

19. Jaminan dan Uang Muka Diterima

	2024 Rp	2023 Rp
Jaminan:		
Jaminan penyewa:		
Sewa		
Rupiah	77,096,356	68,419,778
Dolar AS	692,409	660,449
Telepon		
Rupiah	2,497,646	2,458,146
Dolar AS	1,309,694	1,249,241
Jumlah jaminan	81,596,105	72,787,614
Uang muka dari pelanggan	22,813,622	24,734,563
Jumlah	104,409,727	97,522,177
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(55,681,940)	(58,910,235)
Bagian jangka panjang	48,727,787	38,611,942

Uang muka dari pelanggan merupakan uang muka titipan atas pengurusan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan serta pengurusan akta jual beli.

Uang jaminan yang diterima dari penyewa ruang perkantoran dan pusat ritel merupakan uang jaminan tanpa bunga.

19. Deposits and Advances Received

Deposits:
Tenants' deposits:
Rental
Rupiah
US Dollar
Telephone
Rupiah
US Dollar
Total deposits
Advances received from customer
Total
Less current maturities
Long-term portion

Advances received from customer represent advances for deposits to process duty on land and building right acquisition and sale and purchase deeds.

Deposits received from tenants of office space and retail center are non-interest bearing.

20. Pinjaman dari Kreditur Dalam Negeri dan Luar Negeri

a. Pinjaman Jangka Pendek

	2024 Rp	2023 Rp
<u>Perusahaan:</u>		
PT Bank OCBC NISP Tbk -		
USD3.000.000	48,486,000	46,248,000
<u>Entitas anak:</u>		
<u>PT Antilope Madju</u>		
PT Bank Permata Tbk		
USD1.000.136	16,164,197	15,418,096
<u>PT Medan Raya Perkasa</u>		
PT Bank OCBC NISP Tbk	10,000,000	10,000,000
<u>PT Hotel Kemang Realty</u>		
PT Bank OCBC NISP Tbk	3,000,000	3,000,000
Jumlah	77,650,197	74,666,096

20. Loans from Local and Foreign Lenders

a. Short-term Loans

<u>The Company:</u>
PT Bank OCBC NISP Tbk -
USD3,000,000
<u>Subsidiaries:</u>
<u>PT Antilope Madju</u>
PT Bank Permata Tbk
USD1,000,136
<u>PT Medan Raya Perkasa</u>
PT Bank OCBC NISP Tbk
<u>PT Hotel Kemang Realty</u>
PT Bank OCBC NISP Tbk
Total

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
 Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
 For the Years Ended
 December 31, 2024 and 2023
 (Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Peminjam/ Creditors	Kreditur / Lenders	Fasilitas/ Facility	Tanggal efektif pinjaman/ Effective loan date	Jadwal pelunasan sesuai dengan amendemen terakhir/ Repayment schedule as of latest amendment	Jaminan/ Security	Tingkat bunga/ Interest rate
Perusahaan/ The Company	PT Bank OCBC NISP Tbk	<i>Demand Loan-1 dan/ and Demand Loan-2</i>	29 September 2021/ September 29, 2021	20 April 2025/ April 20, 2025	1. Hak tanggungan peringkat enam dengan nilai Rp75.000.000 atas tanah dan bangunan Setiabudi Atrium seluas 3.935 m ² milik Perusahaan (Catatan 13)/ <i>Sixth rank mortgage at fair value of Rp75,000,000 on land and the building of Setiabudi Atrium with a total area of 3,935 sqm owned by the Company (Note 13)</i> 2. Hak tanggungan peringkat lima dengan nilai Rp75.000.000 atas tanah dan bangunan Setiabudi Atrium seluas 3.750 m ² milik Perusahaan (Catatan 13)/ <i>Fifth rank mortgage at fair value of Rp75,000,000 on land and the building of Setiabudi Atrium with a total area of 3,750 sqm owned by the Company (Note 13)</i>	6,75% per tahun/ 6.75% per annum
AM	PT Bank Permata Tbk	Fasilitas Revolving Loan (RL) maksimum USD1.000.136/ <i>Revolving Loan (RL) facility at a maximum USD1,000,136</i>	20 Agustus 2022/ August 20, 2022	20 Agustus 2025/ August 20, 2025	Hak tanggungan proporsional atas 14 bidang tanah dengan total luas 213.810 m ² milik AM dengan nilai sebesar Rp54.000.000 (Catatan 12)/ <i>Proportional mortgage on 14 parcels of land with a total area of 213,810 sqm owned by AM with value of Rp54,000,000 (Note 12)</i>	6,50% per tahun/ 6.50% per annum
MRP	PT Bank OCBC NISP Tbk	<i>Demand loan (DL) dan/ and Term Loan (TL)</i>	22 Desember 2021/ December 22, 2021	20 April 2025 (DL) dan 22 Desember 2026 (TL)/ April 20, 2025 (DL) and	1. Hak tanggungan peringkat satu dengan nilai Rp6.810.000 atas 7 bidang tanah dengan jumlah area 74.340m ² (tidak diaudit) yang berlokasi di Pancur Batu, Salam Tani, Deli Serdang, Sumatera Utara (Catatan 10)/	8,25% per tahun/ 8.25% per annum

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Peminjam/ Creditors	Kreditur / Lenders	Fasilitas/ Facility	Tanggal efektif pinjaman/ Effective loan date	Jadwal pelunasan sesuai dengan amendemen terakhir/ Repayment schedule as of latest amendment	Jaminan/ Security	Tingkat bunga/ Interest rate
				December 22, 2026 (TL)	First rank mortgage at fair value of Rp6,810,000 on seven parcels of land with a total area of 74,340 sqm (unaudited) located in Pancur Batu, Salam Tani, Deli Serdang, North Sumatera (Note 10) 2. Hak tanggungan peringkat satu sebesar Rp5.670.800 atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Salam Tani dengan luas area 99,962m² yang berlokasi di Pancur Batu, Salam Tani, Deli Serdang, Sumatera Utara (Catatan 10)/ First rank mortgage at fair value of Rp5,670,800 on Land with HGB Certificate ("SHGB") No. 11/Salam Tani with a total area of 99.962 sqm located in Pancur Batu, Salam Tani, Deli Serdang, North Sumatera (Note 10) 3. Hak tanggungan peringkat tiga sebesar Rp45.000.000 atas 4 bidang tanah dengan jumlah area 86.806m² terdaftar atas nama PT Copylas Indonesia yang berlokasi di Joglo, Kembangan, Jakarta Barat (Catatan 10)/ Third rank mortgage at fair value of Rp45,000,000 on four parcels of land with total area of 86,806 sqm registered in the name of PT Copylas Indonesia located in Joglo, Kembangan, Jakarta Barat (Note 10)	

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Peminjam/ Creditors	Kreditur / Lenders	Fasilitas/ Facility	Tanggal efektif pinjaman/ Effective loan date	Jadwal pelunasan sesuai dengan amendemen terakhir/ Repayment schedule as of latest amendment	Jaminan/ Security	Tingkat bunga/ Interest rate
HYR	PT Bank OCBC NISP Tbk	Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) maksimum Rp2.500.000/ <i>Overdraft loan facility with maximum amounted to Rp2,500,000</i>	22 April 2021/ <i>April 22, 2021</i>	20 April 2025/ <i>April 20, 2025</i>	Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium yang dimiliki Perusahaan (Catatan 13)/ <i>Land and building of Setiabudi Atrium owned by the Company (Note 13).</i>	8,25% per tahun/ 8.25% per annum
HKR	PT Bank OCBC NISP Tbk	Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) maksimum Rp3.000.000/ <i>Overdraft loan facility with maximum amounted to Rp3,000,000</i>	22 April 2021/ <i>April 22, 2021</i>	20 April 2025/ <i>April 20, 2025</i>	Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium yang dimiliki Perusahaan (Catatan 13)/ <i>Land and building of Setiabudi Atrium owned by the Company (Note 13).</i>	8,25% per tahun/ 8.25% per annum
CI	PT Bank OCBC NISP Tbk	Fasilitas kredit rekening koran (KRK) dengan jumlah maksimum sebesar Rp15.000.000/ <i>Overdraft loan facility with maximum amounted to Rp15,000,000</i>	18 Desember 2019/ <i>December 18, 2019</i>	20 April 2025/ <i>April 20, 2025</i>	Hak tanggungan peringkat dua dengan nilai Rp25.000.000 atas empat bidang tanah yang belum dikembangkan dengan jumlah area 86.606 m ² (tidak diaudit) yang berlokasi di Joglo, Kembangan, Jakarta, yang dimiliki oleh CI (Catatan 10)/ <i>Second rank mortgage at fair value of Rp25,000,000 on four parcels of the undeveloped land with a total area of 86,606 sqm (unaudited) located in Joglo, Kembangan, Jakarta, owned by CI (Note 10).</i>	8,25% per tahun/ 8.25% per annum

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

b. Pinjaman Jangka Panjang

b. Long-term Loans

	2024 Rp	2023 Rp	
<u>Perusahaan:</u>			<u>The Company:</u>
PT Bank OCBC NISP Tbk	308,442,255	327,270,654	PT Bank OCBC NISP Tbk
<u>Entitas anak:</u>			<u>Subsidiaries:</u>
<u>PT Wynncor Bali</u>			<u>PT Wynncor Bali</u>
PT Bank OCBC NISP Tbk - Rp376.075.000 dan USD66,790,283 (2023: USD103.287.250)	1,455,539,562	1,592,276,241	PT Bank OCBC NISP Tbk - Rp376,075,000 and USD66,790,283 (2023: USD103,287,250)
<u>PT Copylas Indonesia</u>			<u>PT Copylas Indonesia</u>
Stiber Investments S.a.r.l. USD21.776.834 (2023: USD21.130.323)	351,957,195	325,745,066	Stiber Investments S.a.r.l. USD21,776,834 (2023: USD21,130,323)
PT Jan Darmadi Investindo ("JDI") USD8.493.395	140,872,665	130,934,172	PT Jan Darmadi Investindo ("JDI") USD8,493,395
<u>PT Metropolitan Realty International</u>			<u>PT Metropolitan Realty International</u>
PT Bank Ganesha Tbk	30,799,870	45,015,195	PT Bank Ganesha Tbk
<u>PT Medan Raya Perkasa</u>			<u>PT Medan Raya Perkasa</u>
PT Bank OCBC NISP Tbk	19,399,495	20,006,244	PT Bank OCBC NISP Tbk
<u>PT Hotel Yogya Realty</u>			<u>PT Hotel Yogya Realty</u>
PT Bank OCBC NISP Tbk	16,973,501	19,118,381	PT Bank OCBC NISP Tbk
<u>PT Hotel Kemang Realty</u>			<u>PT Hotel Kemang Realty</u>
PT Bank OCBC NISP Tbk	10,123,438	12,452,249	PT Bank OCBC NISP Tbk
<u>PT Bangun Hotel Nusantara</u>			<u>PT Bangun Hotel Nusantara</u>
PT Bank OCBC NISP Tbk	9,961,859	17,933,632	PT Bank OCBC NISP Tbk
<u>PT Antilope Madiu</u>			<u>PT Antilope Madiu</u>
PT Bank Permata Tbk	7,804,556	9,666,668	PT Bank Permata Tbk
Jumlah	2,351,874,396	2,500,418,502	Total
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(298,011,161)	(231,702,746)	Less current maturities
Bagian jangka panjang	2,053,863,235	2,268,715,756	Long-term portion

Beban bunga dan beban keuangan lainnya, sesudah kapitalisasi biaya pinjaman ke aset real estat (Catatan 10), sehubungan dengan pinjaman Grup yang diperoleh dari kreditur dalam negeri dan luar negeri untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing sebesar Rp205.440.167 dan Rp185.078.616 (Catatan 31).

Jumlah pembayaran pinjaman ke kreditur dalam negeri dan luar negeri selama tahun 2024 dan 2023 masing-masing sebesar Rp249.400.140 dan Rp154.834.586.

Interest and other financing charges, after the amount capitalized to real estate assets (Note 10), related to the loan facilities obtained by the Group from the local and foreign lenders for the years ended December 31, 2024 and 2023 amounted to Rp205,440,167 and Rp185,078,616, respectively (Note 31).

Total payment of loans to local and foreign lenders during 2024 and 2023 amounted to Rp249,400,140 and Rp154,834,586, respectively.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
 Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
 For the Years Ended
 December 31, 2024 and 2023
 (Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Peminjam/ Creditors	Kreditur/ Lenders	Fasilitas/ Facility	Tanggal efektif pinjaman/ Effective loan date	Jadwal pelunasan sesuai dengan amendemen terakhir/ Repayment schedule as of latest amendment	Jaminan/ Security	Tingkat bunga/ Interest rate
Perusahaan/ The Company	PT Bank OCBC Bank NISP Tbk	<i>Term Loan (TL) sejumlah Rp150.000.000/ amounting to Rp150,000,000</i>	16 September 2022/ September 16, 2022	31 Desember 2031/ December 31, 2031	Hak tanggungan peringkat enam dengan nilai Rp125.000.000 atas tanah dan bangunan Setiabudi Atrium seluas 3.935 m ² milik Perusahaan (Catatan 13)/ <i>Sixth rank mortgage at fair value of Rp125,000,000 on land and the building of Setiabudi Atrium with a total area of 3,935 sqm owned by the Company (Note 13)</i>	8,25% per tahun/ 8.25% per annum
		<i>Term Loan 2 (TL 2) sejumlah Rp250.000.000/ amounting to Rp250,000,000</i>	15 November 2023/ November 15, 2023	31 Maret 2034/ March 31, 2034	Hak tanggungan peringkat tujuh dengan nilai Rp312.500.000 atas SHGB No. 15/Karet dan SHGB No. 16/Karet (Catatan 12), gadai atas saham sebesar 30% pada PT Wynncor Bali/ <i>Seventh rank mortgage at fair value of Rp312,500,000 on SHGB No.15/Karet and SHGB No. 16/ Karet (Note 12), pledge on 30% shares of PT Wynncor Bali.</i>	8,25% per tahun/ 8.25% per annum
WB	PT Bank OCBC NISP Tbk	<i>Demand loan</i>	27 Januari 2010 dengan amendemen terakhir 15 Oktober 2020/ January 27, 2010 with latest amendment October 15, 2020	20 April 2025/ April 20, 2025	Tanah dengan Sertifikat HGB ("SHGB") No. 86/Sanur dan berikut bangunan di atasnya (Catatan 12) baik yang ada saat ini atau dikemudian hari, fidusia atas peralatan dengan nilai penjaminan sampai dengan sebesar Rp66.628.000 (Catatan 12), fidusia atas piutang sampai dengan sebesar Rp150.000.000 (Catatan 6), gadai atas rekening penampungan WB dan pengalihan hak atas kontrak hotel <i>management agreement</i> Andaz Bali dan Hyatt Regency Bali. Untuk <i>Demand Loan</i> WB juga menjaminkan bangunan Hotel Grand Hyatt Bali dan Sertifikat	6,50% per tahun/ 6.50% per annum

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Peminjam/ Creditors	Kreditur/ Lenders	Fasilitas/ Facility	Tanggal efektif pinjaman/ Effective loan date	Jadwal pelunasan sesuai dengan amendemen terakhir/ Repayment schedule as of latest amendment	Jaminan/ Security	Tingkat bunga/ Interest rate
		<i>Term loan 3</i> sejumlah USD100.000.000/ <i>Term loan 3 amounted to USD100,000,000</i>	10 Agustus 2017 dengan amendemen terakhir tanggal 23 Desember 2022/ <i>August 10, 2017 with the latest amendment on December 23, 2022</i>	10 Agustus 2027/ <i>August 10, 2027</i>	HGB ("SHGB") No. 1668/Benoa tanggal 31 Juli 1996 dan berakhir tanggal 12 Desember 2033 dan No. 1669/Benoa tanggal 31 Juli 1996 dan berakhir tanggal 1 April 2018 dan telah diperpanjang dari 12 Juli 2018 sampai 1 April 2038/ <i>Land with HGB Certificate ("SHGB") No. 86/Sanur and the following buildings thereon (Note 12), whether existing or in the future, fiduciary equipment with a guarantee value of up to Rp66,628,000 (Note 12), fiduciary for accounts receivable up to Rp150,000,000 (Note 6), pledge of escrow account of WB and transfer of rights to the Andaz Bali hotel management agreement and Hyatt Regency Bali. For Demand Loan WB also pledged the building of the Grand Hyatt Bali Hotel and Certificate of HGB ("SHGB") No. 1668/Benoa on July 31, 1996 and ending on December 12, 2033 and no. 1669/Benoa on July 31, 1996 and ended on April 1, 2018 and has been extended from July 12, 2018 to April 1, 2038</i>	Term SOFR 1 bulan + 3,60%/ <i>Term SOFR 1 month + 3.60%</i>
		<i>Term loan 4</i> sejumlah USD25.000.000/ <i>Term loan 4 amounted to USD25,000,000</i>	11 November 2022/ <i>November 11, 2022</i>	31 Desember 2030/ <i>December 31, 2030</i>	Hak tanggungan peringkat dua sebesar USD31.250.000 atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 237/Sanur dengan luas area 145.700m ² yang berlokasi di Sanur, Denpasar, Bali/ <i>Second rank mortgage at fair value of USD31,250,000 on Land with HGB Certificate ("SHGB") No. 237/Sanur with a total area of 145.700 sqm located in Sanur, Denpasar, Bali</i>	Term SOFR 1 bulan + 3,60%/ <i>Term SOFR 1 month + 3.60%</i>

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
 Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
 For the Years Ended
 December 31, 2024 and 2023
 (Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Peminjam/ Creditors	Kreditur/ Lenders	Fasilitas/ Facility	Tanggal efektif pinjaman/ Effective loan date	Jadwal pelunasan sesuai dengan amendemen terakhir/ Repayment schedule as of latest amendment	Jaminan/ Security	Tingkat bunga/ Interest rate
CI	Stiber Investment s S.a.r.l.	Konversi dari utang obligasi di tahun 2005/ <i>Convertible bonds issued in 2005</i>	15 September 2005 terakhir diamendemen 23 November 2023/ <i>September 15, 2005 with latest amendment November 23, 2023</i>	14 September 2029/ <i>September 14, 2029</i>	Tidak ada/ <i>None</i>	3,625% per tahun/ <i>3.625% per annum</i>
	PT Jan Darmadi Investindo	Perjanjian pinjaman antar Perusahaan sebesar USD8.471.143/ <i>Inter Company Loan amounted to USD 8,471,143</i>	24 Oktober 2023/ <i>October 24, 2023</i>	14 September 2029/ <i>September 14, 2029</i>	Tidak ada/ <i>None</i>	3,625% per tahun/ <i>3.625% per annum</i>
MRI	PT Bank Ganesha Tbk	Pinjaman kredit investasi sebesar Rp100.000.000/ <i>Investment credit facility amounting to Rp100,000,000</i>	29 Agustus 2017 terakhir diamendemen 26 Februari 2021/ <i>August 29, 2017 with latest amendment February 26, 2021</i>	27 Februari 2027/ <i>February 27, 2027</i>	Sertifikat Hak Guna Bangunan dari Kompleks Bangunan Mercure Convention Center Ancol dan jaminan fidusia atas peralatan hotel milik MRI (Catatan 12 dan 13)/ <i>Certificate of Building use rights of Building Complex of Mercure Convention Center Ancol and fiduciary transfer hotel equipment of owned by MRI (Notes 12 and 13).</i>	8,75% per tahun/ <i>8.75% per annum</i>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Peminjam/ Creditors	Kreditur/ Lenders	Fasilitas/ Facility	Tanggal efektif pinjaman/ Effective loan date	Jadwal pelunasan sesuai dengan amendemen terakhir/ Repayment schedule as of latest amendment	Jaminan/ Security	Tingkat bunga/ Interest rate
HYR	PT Bank OCBC NISP Tbk	Pinjaman berjangka dengan jumlah maksimum sebesar Rp30.000.000/ <i>Term loan facility at the maximum amount of Rp30,000,000. ¹⁾</i>	28 November 2013 terakhir diamendemen 11 Mei 2022/ <i>November 28, 2013 with latest amendment May 11, 2022</i>	24 Desember 2030/ <i>December 24, 2030</i>	Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium yang dimiliki Perusahaan (Catatan 13)/ <i>Land and building of Setiabudi Atrium owned by the Company (Note 13).</i>	8,25% per tahun/ 8.25% per annum
BHN	PT Bank OCBC NISP Tbk	Fasilitas pinjaman berjangka dengan jumlah fasilitas maksimum sebesar Rp30.000.000/ <i>Term loan facility at a maximum of Rp30,000,000 ³⁾</i>	8 September 2017 terakhir diamendemen 14 Agustus 2018/ <i>September 8, 2017 with latest amendment August 14, 2018</i>	8 Mei 2025/ <i>May 8, 2025</i>	Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium yang dimiliki Perusahaan (Catatan 13) dan tanah Pop! Hotel Pemuda yang dimiliki oleh BKS (Catatan 12)./ <i>Land and building of Setiabudi Atrium owned by the Company (Note 13) and land of Pop! Hotel Pemuda owned by BKS (Note 12).</i>	8,25% per tahun/ 8.25% per annum
HKR	PT Bank OCBC NISP Tbk	Fasilitas pinjaman berjangka dengan jumlah fasilitas maksimum sebesar Rp35.000.000/ <i>Term loan facility at a maximum of Rp35,000,000 ²⁾</i>	3 Juli 2013 terakhir diamendemen 11 Mei 2022/ <i>July 3, 2013 with latest amendment May 11, 2022</i>	3 Mei 2027/ <i>May 3, 2027</i>	Tanah dan bangunan Setiabudi Atrium yang dimiliki Perusahaan (Catatan 13)/ <i>Land and building of Setiabudi Atrium owned by the Company (Note 13).</i>	8,25% per tahun/ 8.25% per annum

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Peminjam/ Creditors	Kreditur/ Lenders	Fasilitas/ Facility	Tanggal efektif pinjaman/ Effective loan date	Jadwal pelunasan sesuai dengan amendemen terakhir/ Repayment schedule as of latest amendment	Jaminan/ Security	Tingkat bunga/ Interest rate
AM	PT Bank Permata Tbk	Term Loan (TL) maksimum Rp10.000.000/ Term Loan (TL) at a maximum Rp10,000,000	20 Agustus 2021/ August 20, 2021	24 Agustus 2028/ August 24, 2028	Hak tanggungan proporsional atas 14 bidang tanah dengan total luas 213.810 m ² milik AM dengan nilai sebesar Rp54.000.000 (Catatan 12)/ Proportional mortgage on 14 parcels of land with a total area of 213,810 sqm owned by AM with value of Rp54,000,000 (Note 12)	9% per tahun/ 9% per annum
		Term Loan-2 (TL-2) maksimum Rp270.000.000/ Term Loan-2 (TL-2) at a maximum Rp270,000,000	12 Juni 2024/ June 12, 2024	12 Juni 2034/ June 12, 2034		8,50% per tahun/ 8.50% per annum

- 1) Pinjaman ini bersifat *cross default* terhadap fasilitas kredit yang diperoleh BHN dan HKR/ *The loans are subject to cross default against the credit facility obtained by BHN and HKR*
- 2) Pinjaman ini bersifat *cross default* terhadap fasilitas kredit yang diperoleh BHN dan HYR/ *The loans are subject to cross default against the credit facility obtained by BHN and HYR*
- 3) Pinjaman ini bersifat *cross default* terhadap fasilitas kredit yang diperoleh HYR dan HKR/ *The loans are subject to cross default against the credit facility obtained by HYR and HKR*

Berikut adalah ringkasan persyaratan rasio keuangan yang ditetapkan oleh Bank
atas pinjaman Grup:

*The following is the summary of the financial ratio requirements set by the Bank
for group's loans:*

Kreditur/ Lenders	Entitas/ Entity	Persyaratan rasio keuangan/ Financial ratio covenant	Status per 31 Desember 2024/ Status as of December 31, 2024
PT Bank OCBC NISP Tbk	PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk	- <i>Current Ratio</i> minimum 1,10 kali/ <i>Current Ratio at minimum 1.10 times</i> - <i>Debt Service Capability Ratio</i> minimum 1,25 kali/ <i>Debt Service Capability Ratio 1.25 times</i>	Perusahaan telah memenuhi persyaratan rasio keuangan tersebut/ <i>The Company complied with the required financial ratios.</i>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Kreditur/ Lenders	Entitas/ Entity	Persyaratan rasio keuangan/ Financial ratio covenant	Status per 31 Desember 2024/ Status as of December 31, 2024
	PT Wynncor Bali	- <i>Debt Service Coverage Ratio</i> minimum 1,1 kali/ <i>Debt Service Coverage ratio at minimum 1.1 times</i> - <i>Debt to Equity Ratio</i> maksimum 2,5 kali/ <i>Debt to Equity ratio maximum 2.5 times</i> - <i>Current Ratio</i> minimum 1 kali/ <i>Current Ratio minimum 1 times</i> - Minimal ekuitas sebesar Rp250.000.000/ <i>Equity at minimum Rp250,000,000</i>	WB telah memperoleh pelepasan atas persyaratan <i>Debt Service Coverage Ratio</i> tanggal 27 Desember 2024/ <i>WB has obtained a waiver to comply with Debt Service Coverage Ratio requirement on December 27, 2024.</i>
	PT Hotel Yogya Realty	- <i>Adjusted Leverage Ratio</i> maksimal 2,0 kali/ <i>Adjusted Leverage Ratio maximum 2.0 times</i> - <i>Debt to Service Coverage Ratio</i> minimal 1,1 kali/ <i>Debt to Service Coverage Ratio 1.1 times.</i>	HYR telah memperoleh pelepasan atas persyaratan rasio keuangan tersebut tanggal 30 Desember 2024/ <i>HYR has obtained a waiver of such financial ratio requirements on December 30, 2024.</i>
	PT Hotel Kemang Realty	- <i>Adjusted Leverage Ratio</i> maksimal 3,0 kali/ <i>Adjusted Leverage Ratio maximum 3.0 times</i> - <i>Debt to Service Coverage Ratio</i> minimal 1,1 kali/ <i>Debt to Service Coverage Ratio 1.1 times.</i>	HKR telah memperoleh pelepasan atas persyaratan <i>Debt to Service Coverage Ratio</i> tanggal 30 Desember 2024/ <i>HKR has obtained a waiver to comply with Debt to Service Coverage Ratio requirement on December 30, 2024.</i>
	PT Bangun Hotel Nusantara	- <i>Debt to Equity Ratio</i> maksimum sebesar 2,5 kali/ <i>Debt to Equity Ratio maximum 2.5 times</i> - <i>Debt Service Coverage Ratio Account</i> minimal sebesar 1,1 kali pembayaran utang pokok ditambah 3 kali bunga, apabila <i>Debt to Service Coverage Ratio</i> debitor kurang dari 1,1 kali untuk 2 kuartal secara berturut-turut/ <i>Debt Service Ratio Account at minimum 1.1 time the principal debt payment plus 3 times the interest, if the debtor's Debt to Service Coverage Ratio is less than 1.1 times for 2 consecutive quarters.</i>	BHN telah memenuhi persyaratan rasio keuangan tersebut/ <i>BHN complied with the required financial ratios.</i>

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
 Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
 For the Years Ended
 December 31, 2024 and 2023
 (Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Kreditur/ Lenders	Entitas/ Entity	Persyaratan rasio keuangan/ Financial ratio covenant	Status per 31 Desember 2024/ Status as of December 31, 2024
PT Bank OCBC NISP Tbk	PT Medan Raya Perkasa	- <i>Debt Service Cover Ratio</i> yang disesuaikan minimal 1,25 kali/ <i>Adjusted Debt Service Cover Ratio minimum 1.25 times</i> - <i>Debt Equity Ratio</i> yang disesuaikan maksimal 2,5 kali/ <i>Adjusted Debt Equity Ratio maximum 2.5 times</i> - <i>Current Ratio</i> yang disesuaikan minimal 1,10 kali/ <i>Adjusted Current Ratio minimum 1.10 times</i>	MRP telah memperoleh pelepasan atas persyaratan <i>Debt to Service Coverage Ratio</i> tanggal 24 Desember 2024/ MRP has obtained a waiver to comply with <i>Debt to Service Coverage Ratio</i> requirement on December 24, 2024.
PT Bank Permata Tbk	PT Antilope Madju	- <i>Current Ratio</i> minimal 1,0 kali/ <i>Current ratio at minimum 1.0 times</i> - <i>Debt Service Coverage Ratio</i> minimal 1,0 kali/ <i>Debt Service Coverage Ratio minimum 1.0 times</i>	AM telah memenuhi persyaratan rasio keuangan tersebut/ AM complied with the required financial ratios.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Perjanjian-perjanjian pinjaman untuk Grup mencakup pembatasan-pembatasan diantaranya: memberikan pemberitahuan tertulis kepada bank, antara lain, untuk memberi pinjaman ke pihak ketiga, bertindak sebagai penjamin untuk pihak lain, dan mengubah status dan/atau bidang usaha, mempertahankan minimum kepemilikan saham mayoritas Grup JSI, memberikan pemberitahuan tertulis kepada bank dalam hal membayar dividen, menyubordinasikan seluruh pinjaman pemegang saham, menempatkan dana dan menyalurkan dan aktivitas keuangan atas seluruh transaksi yang berasal dari proyek yang dibiayai oleh bank baik secara langsung maupun tidak langsung, mengharuskan para pemegang saham untuk melakukan *top up* apabila terjadi kekurangan dana kas selama jangka waktu pinjaman yang diterima oleh debitor.

Perusahaan dan Entitas Anak
Perusahaan

Pada tanggal 15 November 2023, Perusahaan melakukan perubahan perjanjian kredit dengan PT Bank OCBC NISP Tbk sebagai berikut:

- Penambahan Fasilitas *Term Loan 2* (TL 2) dengan pagu maksimum sebesar Rp250.000.000
- Penambahan Hak Tanggungan Peringkat VII dengan nilai penjaminan Rp312.500.000.

PT Copylas Indonesia

Berdasarkan Perubahan Perjanjian Pinjaman pada 23 November 2023, Stiber mengalihkan sebagian dari pokok pinjaman CI kepada JDI sebesar USD8.471.143.

CI dan JDI, menandatangani Pejanjian Pinjaman Antar Perusahaan (PPAP) sebesar USD8.471.143 dengan jangka waktu pinjaman hingga 14 September 2029 dengan tingkat bunga pinjaman sebesar 3,625% per tahun.

PT Wynncor Bali

Pada tanggal 17 September 2024, WB melakukan perubahan perjanjian kredit dengan PT Bank OCBC NISP Tbk untuk melakukan konversi atas jumlah terhutang fasilitas *Term Loan 4* sebesar USD24.950.000 dengan kurs Rp15.350 atau ekuivalen dengan Rp382.982.500.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

The loan agreement for the Groups include the covenants as follows: required to provide written notice to Bank, among others, to give loans to third parties, act as guarantor of other parties, and change its status and/or scope of business, maintain the minimum majority shareholding of JSI Group, provide written notice to bank, among others, to pay a dividend, subordinate all shareholders loan and required to place and distribute for all financing activities involving fund arising from bank loan either directly or indirectly, the shareholders to top up in the event of cash shortfall have the term of loan.

The Company and Its Subsidiaries
The Company

On November 15, 2023, the Company execute an amendment of credit agreement with PT Bank OCBC NISP Tbk as follows:

- *Additional Term Loan 2 (TL 2) Facility with maximum amounted to Rp250,000,000.*
- *Addition of seventh rank mortgage with collateral value amounted to Rp312,500,000.*

PT Copylas Indonesia

Based on the Loan Agreement Amendment on November 23, 2023, Stiber transferred a portion of CI's loan principal to JDI amounted to USD8,471,143.

CI and JDI signed an Intercompany Loan Agreement (ILA) amounted to USD8,471,143 with a loan term until September 14, 2029, with an annual loan interest rate of 3.625%.

PT Wynncor Bali

On September 17, 2024, WB execute an amendment of credit agreement with PT Bank OCBC NISP Tbk to convert the outstanding amount of Term Loan 4 facility amounted USD24,950,000 at exchange rate of Rp15,350 or equivalent to Rp382,982,500.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

PT Antilope Madju

Pada tanggal 12 Juni 2024, AM melakukan perubahan perjanjian kredit dengan PT Bank Permata Tbk untuk menambah fasilitas Term Loan 2 (TL-2) dengan pagu maksimal Rp270.000.000 dengan tingkat suku bunga 8,50% per tahun dan jatuh tempo pada 12 Juni 2034.

Berdasarkan evaluasi manajemen, perubahan atas fasilitas kredit tidak berbeda secara substantial dengan perjanjian sebelumnya. Sehingga, perubahan tersebut dicatat sebagai modifikasi atas liabilitas keuangan awal.

PT Antilope Madju

On June 12, 2024, AM execute an amendment of credit agreement with PT Bank Permata Tbk to addition Term Loan 2 (TL-2) facility with maximum amounted to Rp270,000,000 with interest rate 8.50% per annum and will due on June 12, 2034.

Based on the management's evaluation, the change of credit facility are not substantially different from that of the previous agreement. Therefore, the change was accounted for as modification of the original financial liabilities.

21. Liabilitas Kontrak

21. Contract Liabilities

	2024 Rp	2023 Rp	
Uang muka diterima:			Advances received:
Penjualan tanah dan/atau bangunan	64,018,118	86,218,288	Sale of land and/or buildings
Penjualan unit apartemen	90,800	50,000	Sale of apartment units
Jasa layanan dan pemeliharaan ruang perkantoran dan ruang pusat ritel	10,538,048	10,476,138	Service charge and maintenance fees of office space and retail center
Jumlah	74,646,966	96,744,426	Total
Dikurangi bagian yang akan direalisasikan dalam waktu satu tahun	(65,253,588)	(81,487,365)	Less current maturities
Bagian jangka panjang	9,393,378	15,257,061	Long-term portion

22. Pendapatan yang Ditangguhkan

22. Unearned Income

	2024 Rp	2023 Rp	
Ruang perkantoran dan ruang pusat ritel:			Office space and retail center:
Sewa	114,817,627	102,244,268	Rental
Dikurangi bagian yang akan direalisasikan dalam waktu satu tahun	(96,718,003)	(78,456,215)	Less current maturities
Bagian jangka panjang	18,099,624	23,788,053	Long-term portion

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

**23. Liabilitas Diestimasi Atas Pembangunan
Prasarana dan Fasilitas Umum**

Akun ini merupakan estimasi biaya yang masih harus dikeluarkan untuk pembangunan jalan, saluran air dan prasarana umum lainnya pada pengembangan proyek real estat milik PT Permata Hijau (Catatan 38c) dan PT Cpylas Indonesia, entitas anak. Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, liabilitas diestimasi atas pembangunan prasarana dan fasilitas umum senilai Rp5.195.802.

**23. Estimated Liabilities for Development of
Infrastructure and Public Facilities**

This account represents estimated costs accrued for development of roads, drainage and other public facilities in real estate projects developed by PT Permata Hijau (Note 38c) and PT Cpylas Indonesia, subsidiaries. As of December 31, 2024 and 2023, the estimated liabilities for development infrastructure and public facilities amounted to Rp5,195,802.

24. Kepentingan Nonpengendali

24. Non-Controlling Interests

2024						
Entitas anak	Kepentingan Nonpengendali 1 Januari, 2024/ Non-controlling Interests Jan 1, 2024	Bagian atas Jumlah Penghasilan (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan/ Share in Total Comprehensive Income (Loss) Current Year	Bagian Kepentingan Nonpengendali atas Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ Share of Non-controlling Interests in Other Changes of Equity of Subsidiary	Pembagian Dividen/ Dividend Distribution	Kepentingan Nonpengendali 31 Desember 2024/ Non-controlling Interests December 31, 2024	Subsidiaries
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
PT Antilope Madju	608,525,916	22,801,668	66,430	--	631,394,014	PT Antilope Madju
PT Wynncoor Bali	28,035,108	20,707,414	--	--	48,742,522	PT Wynncoor Bali
PT Skyline Building	29,944,861	(892,368)	--	--	29,052,493	PT Skyline Building
PT Permata Hijau	12,057,700	4,641,630	--	(7,070,000)	9,629,330	PT Permata Hijau
PT Metropolitan Realty International	14,976,483	3,109,900	100,563	--	18,186,946	PT Metropolitan Realty International
PT Bali Nusadewata Village	13,888,567	(559,306)	--	--	13,329,261	PT Bali Nusadewata Village
PT Puri Prima Development	2,229	25	--	--	2,254	PT Puri Prima Development
Jumlah	707,430,864	49,808,963	166,993	(7,070,000)	750,336,820	Total

2023							
Entitas anak	Kepentingan Nonpengendali 1 Januari, 2023/ Non-controlling Interests Jan 1, 2023	Bagian atas Jumlah Penghasilan (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan/ Share in Total Comprehensive Income (Loss) Current Year	Bagian Kepentingan Nonpengendali atas Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ Share of Non-controlling Interests in Other Changes of Equity of Subsidiary	Pembagian Dividen/ Dividend Distribution	Perolehan Saham Nonpengendali/ Acquisition Shares of Non-controlling Interest	Kepentingan Nonpengendali 31 Desember 2023/ Non-controlling Interests December 31, 2023	Subsidiaries
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp		
PT Antilope Madju	597,649,002	10,764,127	112,787	--	--	608,525,916	PT Antilope Madju
PT Wynncoor Bali	31,085,354	35,517,868	--	--	(38,568,114)	28,035,108	PT Wynncoor Bali
PT Skyline Building	32,514,123	(2,569,262)	--	--	--	29,944,861	PT Skyline Building
PT Permata Hijau	8,131,395	5,946,305	--	(2,020,000)	--	12,057,700	PT Permata Hijau
PT Metropolitan Realty International	12,803,767	1,949,706	223,010	--	--	14,976,483	PT Metropolitan Realty International
PT Bali Nusadewata Village	17,721,008	(3,832,441)	--	--	--	13,888,567	PT Bali Nusadewata Village
PT Puri Prima Development	2,229	--	--	--	--	2,229	PT Puri Prima Development
Jumlah	699,906,878	47,776,303	335,797	(2,020,000)	(38,568,114)	707,430,864	Total

Pada tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2024, penghasilan komprehensif lain konsolidasian yang diatribusikan kepada entitas nonpengendali adalah sebesar Rp731.124. Sedangkan pada tahun yang berakhir 31 Desember 2023, rugi komprehensif lain konsolidasian yang diatribusikan kepada pemilik nonpengendali adalah sebesar Rp4.283.890.

For the year ended December 31, 2024, consolidated other comprehensive income attributable to non-controlling interest is amounting to Rp731,124. While, for the year ended December 31, 2023, the consolidated other comprehensive loss attributable to non-controlling interest was amounting to Rp4,283,890.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

Informasi keuangan entitas anak yang memiliki kepentingan nonpengendali secara material, disajikan sebagai berikut:

Informasi Keuangan AM

Proporsi kepentingan nonpengendali pada AM adalah sebesar 40%. Pada tanggal 31 Desember 2024, porsi kepentingan nonpengendali pada MRP, entitas anak tidak langsung AM, adalah sebesar 24% dan kepentingan nonpengendali pada CI, entitas anak langsung AM, adalah sebesar 5,8% (Catatan 27).

Ringkasan informasi keuangan AM disajikan di bawah ini. Informasi ini didasarkan pada jumlah sebelum eliminasi antar perusahaan.

Ringkasan Laporan Posisi Keuangan

	2024 Rp	2023 Rp
Aset Lancar	572,257,048	581,459,648
Aset Tidak Lancar	1,501,802,346	1,428,269,262
Liabilitas Jangka Pendek	146,173,925	155,617,574
Liabilitas Jangka Panjang	539,461,576	516,576,307
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan	1,154,477,237	1,107,387,766
Kepentingan non-pengendali	233,946,656	230,147,265

Ringkasan Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

	2024 Rp	2023 Rp
Pendapatan	324,835,609	171,123,842
Beban pokok pendapatan	(157,723,408)	(67,149,502)
Beban usaha	(92,771,780)	(75,599,005)
Pendapatan bunga	13,498,445	13,380,207
Beban keuangan	(14,683,807)	(13,665,555)
Laba (rugi) selisih kurs	(12,017,763)	4,227,812
Pendapatan dan Beban Lain-lain	(1,836,253)	(220,360)
Laba Sebelum Beban Pajak Penghasilan	59,301,043	32,097,439
Beban pajak	(9,711,268)	(5,782,068)
Laba Tahun Berjalan	49,589,775	26,315,371
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	158,165	88,241
Jumlah Penghasilan Komprehensif Tahun Berjalan	49,747,940	26,403,612

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Financial information of subsidiaries which have material non-controlling interests, are provided below:

Financial Information of AM

Proportion of equity interest held by non-controlling interest in AM is 40%. As of December 31, 2024, proportion of non-controlling interest in MRP indirect subsidiary of AM, is 24% and proportion of non-controlling interest in CI direct subsidiary of AM, is 5,8% (Note 27).

The summarized financial information of AM is provided below. This information is based on amounts before inter-company elimination.

Summarized Statement of Financial Position

Current Assets
Non-current Assets
Current Liabilities
Non-current Liabilities

Equity attributable to the owners of the Company
Non-controlling interests

Summarized Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Revenues
Cost of revenues
Operating expenses
Interest income
Finance costs
Foreign exchange gain (loss)
Other Income and Expenses

Profit Before Tax Expense
Tax expense
Profit For The Year
Other comprehensive income (loss)

Total Comprehensive Income For The Year

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

	2024 Rp	2023 Rp	
Laba (rugi) tahun berjalan yang diatribusikan kepada:			Profit (loss) for the year attributable to:
Pemilik entitas induk	53,321,004	28,417,991	Owners of the parent
Kepentingan nonpengendali	(3,731,229)	(2,102,620)	Non-controlling interests
Jumlah	49,589,775	26,315,371	Total
Penghasilan (rugi) komprehensif yang diatribusikan kepada:			Total comprehensive income (loss) attributable to:
Pemilik entitas induk	53,481,130	28,453,498	Owners of the parent
Kepentingan nonpengendali	(3,733,190)	(2,049,886)	Non-controlling interests
Jumlah	49,747,940	26,403,612	Total

Ringkasan Laporan Arus Kas

Summarized Statement of Cash Flows

	2024 Rp	2023 Rp	
Arus kas diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	58,291,548	(14,531,679)	Cash flows provided by (used in) operating activities
Arus kas digunakan untuk aktivitas investasi	(31,849,734)	(49,059,465)	Cash flows used in investing activities
Arus kas diperoleh dari aktivitas pendanaan	230,140	17,163,749	Cash flows provided by financing activities
Kenaikan neto kas dan setara kas	26,671,954	(46,427,395)	Net increase in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas awal tahun	236,809,783	283,499,596	Cash and cash equivalents at beginning of year
Dampak perubahan selisih kurs	1,322,657	(262,418)	Effect of foreign exchange rate changes
Kas dan setara kas akhir tahun	264,804,394	236,809,783	Cash and cash equivalents at end of year

25. Modal Saham

25. Capital Stock

Komposisi pemegang saham dan persentase
pemilikannya pada tanggal 31 Desember
2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

The composition of the stockholders
and the related ownership interest
as of December 31, 2024 and 2023
are as follows:

Nama Pemegang Saham	2024 dan/ and 2023			Name of Stockholders
	Jumlah Saham (dalam Nilai Penuh)/ Number of Shares (in Full Amount)	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership %	Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-up Capital Rp	
PT Jan Darmadi Investindo ("JDI")	1,182,556,569	51.00%	591,278,285	PT Jan Darmadi Investindo ("JDI")
Stiber Investments S.a.r.l.	375,402,106	16.19%	187,701,053	Stiber Investments S.a.r.l.
Suzanna Tanojo	333,164,863	14.37%	166,582,432	Suzanna Tanojo
JPMCB NA RE-JPMCB Singapore	213,557,597	9.21%	106,778,797	JPMCB NA RE-JPMCB Singapore
Anton Goenawan *)	5,000	0.00%	2,500	Anton Goenawan *)
Bram Van Hoof *)	100	0.00%	50	Bram Van Hoof *)
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	214,049,765	9.23%	107,024,883	Public (each below 5%)
Jumlah	2,318,736,000	100.00%	1,159,368,000	Total

*) Manajemen kunci/ Key management

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

26. Tambahan Modal Disetor

26. Additional Paid-In Capital

	2024 Rp	2023 Rp	
Selisih antara nilai nominal saham perdana Perusahaan dengan harga pasar saham atas penjualan saham perdana setelah dikurangi biaya emisi penerbitan saham baru melalui Penawaran Umum Terbatas I dalam rangka Hak Memesan Efek terlebih dahulu	14,316,365	14,316,365	Difference between the par value and the market price of the shares when the Company offered its shares initially to the public of stock issuance cost of the new shares issued through the Rights Issue I
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(375,513,468)	(375,513,468)	Difference in value of restructuring transactions among entities under common control
Jumlah	(361,197,103)	(361,197,103)	Total

Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi dengan Entitas Sepengendali – Neto

Difference in Value from Restructuring Transactions between Entity Under Common Control - Net

	Aset (liabilitas) neto dari penggabungan dan pelepasan unit usaha/ Net assets (liabilities) from merger and business unit disposal Rp	Harga pembelian/ Acquisition price Rp	Nilai buku/ Book value Rp	Pelepasan/ Disposal Rp	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali/ Difference in value of restructuring transactions among entities under common control Rp
PT Metropolitan Realty International	--	138,375,000	(17,854,529)	--	156,229,529
PT Wynncoor Bali	--	150,905,750	5,049,363	--	145,856,387
PT Antilope Madju	--	79,470,665	39,374,787	--	40,095,878
PT Rasuna Setiabudi Raya	--	30,132,000	701,012	4,072,688	25,358,300
PT Bali Nusadewata Village	--	8,529,500	2,814,600	--	5,714,900
PT Saranaria Djaya	3,216,694	--	--	--	3,216,694
PT Multirizki Sejati	(941,340)	--	--	--	(941,340)
PT Permata Hijau	--	3,990,000	4,006,880	--	(16,880)
Jumlah/ Total					375,513,468

27. Bagian Atas Perubahan Lainnya dari Ekuitas Entitas Anak

27. Share in Other Changes of Equity of a Subsidiary

Akun ini mencerminkan bagian Perusahaan pada perubahan ekuitas yang berasal dari PT Antilope Madju, entitas anak, yang berasal dari konversi pinjaman menjadi saham di PT Cpylas Indonesia, entitas anak, termasuk penyesuaian terkait penerapan PSAK 239 sebesar Rp47.684.137 (2023: Rp46.609.394) dan perubahan dalam struktur kepemilikan PT Medan Raya Perkasa, entitas anak sebesar Rp1.935.494.

This account represents the Company's share in the change of equity in PT Antilope Madju, a subsidiary, arising from the conversion of debt to equity in PT Cpylas Indonesia, a subsidiary, includes adjustment in relation to application of PSAK 239 amounting to Rp47,684,137 (2023: Rp46,609,394) and change in the ownership structure of PT Medan Raya Perkasa, a subsidiary, amounted Rp1,935,494.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

28. Pendapatan

28. Revenues

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan
Di bawah ini adalah pemisahan pendapatan
Perusahaan dari kontrak dengan pelanggan
untuk periode yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2024 dan 2023:

Revenue from contract with customer
Set out below is the disaggregation
of the Company's revenue from contracts
with customers for the periods ended
December 31, 2024 and 2023:

2024				
	Jasa / Service Rp	Barang/ Goods Rp	Jumlah/ Total Rp	
Jenis jasa dan barang				Type of service and goods
Penjualan kamar hotel	1,259,222,918	--	1,259,222,918	Sales of hotel rooms
Penjualan makanan dan minuman	--	537,007,345	537,007,345	Sales of food and beverages
Pendapatan dari fasilitas penunjang hotel lainnya	51,820,396	--	51,820,396	Revenue from other hotel supporting facilities
Penjualan real estat	--	319,252,440	319,252,440	Sales of real estate
Pendapatan dari jasa ke penyewa	58,677,079	--	58,677,079	Revenue from services to tenants
Jasa manajemen	1,436,799	--	1,436,799	Management fee
Jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	1,371,157,192	856,259,785	2,227,416,977	Total revenue from contracts with customers
Waktu pengakuan pendapatan				Timing of revenue recognition
Barang/jasa ditransfer pada suatu titik waktu	51,820,396	856,259,785	908,080,181	Goods/services transferred at a point in time
Jasa yang ditransfer sepanjang waktu	1,319,336,796	--	1,319,336,796	Services transferred over time
Jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	1,371,157,192	856,259,785	2,227,416,977	Total revenue from contracts with customers
Pendapatan sewa			175,013,502	Rental income
Jumlah pendapatan			2,402,430,479	Total revenue

2023				
	Jasa / Service Rp	Barang/ Goods Rp	Jumlah/ Total Rp	
Jenis jasa dan barang				Type of service and goods
Penjualan kamar hotel	998,546,164	--	998,546,164	Sales of hotel rooms
Penjualan makanan dan minuman	--	441,833,789	441,833,789	Sales of food and beverages
Pendapatan dari fasilitas penunjang hotel lainnya	45,166,184	--	45,166,184	Revenue from other hotel supporting facilities
Penjualan real estat	--	106,706,043	106,706,043	Sales of real estate
Pendapatan dari jasa ke penyewa	45,323,878	--	45,323,878	Revenue from services to tenants
Jasa manajemen	311,936	--	311,936	Management fee
Jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	1,089,348,162	548,539,832	1,637,887,994	Total revenue from contracts with customers
Waktu pengakuan pendapatan				Timing of revenue recognition
Barang/jasa ditransfer pada suatu titik waktu	45,166,184	548,539,832	593,706,016	Goods/services transferred at a point in time
Jasa yang ditransfer sepanjang waktu	1,044,181,978	--	1,044,181,978	Services transferred over time
Jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	1,089,348,162	548,539,832	1,637,887,994	Total revenue from contracts with customers
Pendapatan sewa			137,009,262	Rental income
Jumlah pendapatan			1,774,897,256	Total revenue

Pada tahun 2024 dan 2023, tidak terdapat pendapatan dari satu pelanggan yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan konsolidasian.

In 2024 and 2023, no revenue exceeding 10% of total consolidated revenues were earned from any single customer.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

29. Beban Pokok Pendapatan		29. Cost of Revenues	
	2024 Rp	2023 Rp	
Hotel	578,878,453	483,063,396	Hotel
Real estat	126,511,463	33,260,550	Real estate
Penjualan unit apartemen dengan hak strata	32,334,324	5,767,481	Sale of apartment units under strata-title
Sewa pusat ritel	28,025,940	22,158,950	Rental of retail center
Sewa ruang perkantoran	26,558,088	24,634,812	Office space rental
Jumlah	792,308,268	568,885,189	Total

30. Beban Usaha		30. Operating Expenses	
	2024 Rp	2023 Rp	
Penyusutan dan amortisasi	251,670,338	241,243,252	Depreciation and amortization
Gaji, tunjangan karyawan, pesangon dan manfaat karyawan	203,018,834	185,981,830	Salaries, employees' allowances, severance pay and employee benefits
Perbaikan, pemeliharaan dan utilitas	142,314,000	121,997,648	Repairs, maintenance and utilities
Biaya manajemen dan pelatihan (Catatan 38)	139,446,596	85,253,521	Management fees and trainings (Note 38)
Pemasaran dan komisi penjualan (Catatan 38)	124,453,981	96,835,902	Marketing and sales commission (Note 38)
Pajak dan perizinan	36,831,857	32,644,024	Taxes and permits
Teknologi informasi	30,673,851	27,814,466	Information technology
Beban kantor	19,069,431	14,038,995	Office expenses
Honorarium profesional	14,091,850	15,797,912	Professional fees
Keamanan	11,994,867	10,436,478	Security
Asuransi	9,009,975	7,135,848	Insurance
Perjalanan dinas	6,053,130	5,903,913	Travel
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1.000.000)	4,961,594	5,715,487	Others (each below Rp1,000,000)
Jumlah	993,590,304	850,799,276	Total

31. Pendapatan dan Beban Keuangan		31. Finance Income and Expense	
a. Pendapatan keuangan		a. Finance income	
	2024 Rp	2023 Rp	
Bunga deposito	36,908,740	27,062,060	Interest on time deposit
Bunga giro	5,078,509	5,346,688	Interest on current account
Bunga investasi jangka pendek	276,536	100,736	Interest on short-term investment
Jumlah	42,263,785	32,509,484	Total
Pajak terkait pendapatan keuangan	(8,452,757)	(6,501,897)	Tax relating to finance income
Jumlah - bersih	33,811,028	26,007,587	Net
b. Beban keuangan		b. Finance expense	
	2024 Rp	2023 Rp	
Beban bunga dan keuangan	204,529,535	183,344,410	Interest and finance expense
Beban bunga liabilitas sewa (Catatan 14)	42,242,955	44,986,143	Interest expense on lease liability (Note 14)
Provisi	910,632	1,734,206	Provision
Jumlah	247,683,122	230,064,759	Total

32. Laba Per Saham Dasar

	2024 Rp	2023 Rp
Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk (dalam nilai Rupiah penuh)	261,337,269,477	191,237,299,231
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar (lembar)	2,318,736,000	2,318,736,000
Laba per saham dasar (dalam nilai Rupiah penuh)	113	82

Profit for the year attributable to owners of the parent entity (in full Rupiah amount)

Weighted average number of outstanding shares (shares)

Basic earnings per share (in full Rupiah amount)

33. Cadangan Umum dan Dividen

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 20 Juni 2024 yang diaktakan dengan Akta Notaris No. 67, yang dibuat di hadapan Mala Mukti, S.H., LL.M., Notaris di Jakarta, para pemegang saham Perusahaan menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp23.187.360 atau Rp10 (Rupiah penuh) per saham dan melakukan pencadangan umum sebesar Rp1.000.000 dari laba tahun 2023. Dividen tunai telah dibayarkan pada tanggal 24 Juli 2024.

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 8 Juni 2023 yang diaktakan dengan Akta Notaris No. 22, yang dibuat di hadapan Mala Mukti, S.H., LL.M., Notaris di Jakarta, para pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk tidak melakukan pembagian dividen tunai dari laba tahun 2022.

33. General Reserve and Dividends

Based on the Annual General Shareholders' Meeting held on June 20, 2024 which is notarized by Notarial Deed No. 67, which was made in the presence of Mala Mukti, S.H., LL.M., a Notary in Jakarta, the Company's shareholders approved the declaration of cash dividends of Rp23,187,360 or Rp10 (Full amount) per share and appropriation for general reserves of Rp1,000,000 from the profit 2023. The Cash dividend paid on July 24, 2024.

Based on the Annual General Shareholders' Meeting held on June 8, 2023 which is notarized by Notarial Deed No. 22, which was made in the presence of Mala Mukti, S.H., LL.M., a Notary in Jakarta, the Company's shareholders approved not to distribute cash dividend from the profit 2022.

34. Imbalan Kerja

Grup menyediakan imbalan kerja jangka pendek, pensiun dan kesejahteraan karyawan lainnya untuk seluruh karyawan tetap yang masih aktif sebagai berikut:

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek

	2024 Rp	2023 Rp
Perusahaan		
Akrual gaji	1,606,558	1,437,385
Imbalan kerja jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	2,407,192	827,301

34. Employee Benefits

The Group provides short-term employee benefits, retirement and other employee benefits to its active as follows:

Short-term Employee Benefits Liabilities

The Company
Accrued salaries
Current maturities of
long-term employees' benefit

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

	2024 Rp	2023 Rp	
Entitas anak			Subsidiaries
Akrual gaji	34,179,966	28,799,079	Accrued salaries
Imbalan kerja jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	4,806,542	6,902,247	Current maturities of long-term employees' benefit
Jumlah	43,000,258	37,966,012	Total

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang

Long-term Employee Benefits Liabilities

	2024 Rp	2023 Rp	
Perusahaan	13,637,007	13,588,261	The Company
Entitas anak	30,421,236	24,303,562	The subsidiaries
Jumlah	44,058,243	37,891,823	Total

Grup mencadangkan liabilitas diestimasi atas uang pesangon, uang penghargaan masa kerja dan uang penggantian hak kepada karyawan pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 yang disajikan sebagai "Liabilitas imbalan kerja" pada laporan posisi keuangan konsolidasian. Beban manfaat karyawan terkait dibebankan pada operasi tahun berjalan dan dicatat pada "Beban pokok pendapatan" (Catatan 29) dan "Beban usaha" (Catatan 30) sebagai bagian dari akun "Gaji, tunjangan karyawan, pesangon dan manfaat karyawan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Manajemen Grup berpendapat bahwa liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah memadai dan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku.

The Group reserve estimated liabilities for severance pay, gratuity and compensation pay as of December 31, 2024 and 2023 are presented as "Employee benefits liabilities" in the consolidated statement of financial position. The related employee benefits expenses are charged to profit or loss and presented under "Cost of revenues" (Note 29) and "Operating expenses" (Note 30) as part of "Salaries, employees' allowances, severance pay and employee benefits" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. The management of the Group is of the opinion that the employee benefits liabilities as of December 31, 2024 and 2023 are adequate and in accordance with the provisions of the applicable Law.

Liabilitas imbalan pascakerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

Post-employment benefits recognized in the consolidated statements of financial position are as follows:

	2024 Rp	2023 Rp	
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	51,271,977	45,621,371	Present value of defined benefits obligation

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Rincian imbalan pascakerja diakui pada laba rugi konsolidasian adalah sebagai berikut:

The details of post-employment benefits expense recognized in the consolidated profit or loss are as follows:

	2024 Rp	2023 Rp	
Biaya jasa kini	4,813,274	4,167,110	Current service cost
Biaya jasa lalu	(1,492,306)	(5,601,684)	Past service cost
Biaya bunga	2,801,007	2,262,412	Interest cost
Pengukuran kembali keuntungan aktuarial atas imbalan jangka panjang lainnya	(183,672)	(364,522)	Remeasurement of actuarial gain of other long-term employee benefits
Termination benefit	1,892,076	1,262,559	Termination benefit
Jumlah	7,830,379	1,725,875	Total

Rekonsiliasi perubahan pada liabilitas yang diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

Reconciliation of changes in liabilities recognized in the consolidated statements of financial position are as follows:

	2024 Rp	2023 Rp	
Saldo awal	45,621,371	54,379,852	Beginning balance
Biaya pensiun diakui di laporan laba rugi	7,830,379	1,725,875	Pension cost charged to profit or loss
Pengukuran kembali keuntungan diakui dalam OCI:			Remeasurement gains recognized in OCI:
Perubahan aktuarial yang timbul dari perubahan:			Actuarial changes arising from changes in:
Asumsi keuangan	1,316,789	(368,424)	Financial assumption
Penyesuaian atas pengalaman	675,399	521,628	Experience adjustments
Subjumlah	1,992,188	153,204	Subtotal
Pembayaran tahun berjalan	(4,171,961)	(10,637,560)	Benefits paid
Saldo akhir	51,271,977	45,621,371	Ending balance
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(7,213,734)	(7,729,548)	Less current maturities due in one year
Bagian jangka panjang	44,058,243	37,891,823	Long-term portion

Rekonsiliasi perubahan nilai kewajiban imbalan pasti adalah sebagai berikut:

Reconciliation of changes in present value of defined benefits obligation is as follows:

	2024 Rp	2023 Rp	
Nilai kini kewajiban awal tahun	45,621,371	54,379,852	Present value of defined benefits obligation at beginning year
Penyesuaian liabilitas	(183,672)	(364,522)	Liabilities adjustment
Biaya jasa kini	4,813,274	4,167,110	Current service cost
Biaya bunga	2,801,007	2,262,412	Interest cost
Biaya jasa lalu	(1,492,306)	(5,601,684)	Past services cost
Termination benefit	1,892,076	1,262,559	Termination benefit
Pembayaran imbalan kerja	(4,171,961)	(10,637,560)	Payment of employee's benefits
Nilai kini kewajiban yang diharapkan akhir tahun	49,279,789	45,468,167	Expected present value of defined benefits obligation at end of year
Nilai kini kewajiban aktual akhir tahun	51,271,977	45,621,371	Actual present value of defined benefits obligation at end of year
Kerugian aktuarial tahun berjalan	1,992,188	153,204	Actuarial loss current year

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Mutasi dari penghasilan komprehensif lain konsolidasian sebagai berikut:

Movement of consolidated of other comprehensive income is as follows:

	2024 Rp	2023 Rp	
Saldo awal	7,757,501	7,604,297	Beginning balance
Rugi komprehensif lain tahun berjalan	1,992,188	153,204	Other comprehensive loss current year
Saldo akhir	9,749,689	7,757,501	Ending balance

Cadangan di atas adalah berdasarkan perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh independen aktuaris, Steven and Mourits pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, berdasarkan laporannya tertanggal 31 Januari 2025 untuk tahun 2024 dan 7 Februari 2024 untuk tahun 2023. Asumsi-asumsi berikut digunakan oleh aktuaris:

The above reserve is based on actuarial computation performed by independent actuary, Steven and Mourits as of December 31, 2024 and 2023, in its reports dated January 31, 2025 for 2024 and February 7, 2024 for 2023. The following assumptions was used by the actuary:

Tabel mortalitas	:	Tabel Mortalita Indonesia 2019 (TMI 2019)	:	Mortality table
Metode perhitungan aktuarial	:	Projected Unit Method	:	Actuarial calculation method
Tingkat bunga teknis	:	6,54% - 7,02% per tahun pada tahun 2024 dan/ per year in 2024 and 6,50% - 7,10% per tahun pada tahun 2023/ per year in 2023	:	Technical interest rate
Tingkat kenaikan gaji	:	5% - 7% per tahun pada tahun 2024/ per year in 2024 dan/ and 5% per tahun pada tahun 2023/ per year in 2023	:	Salary increase rate
Tingkat kecacatan	:	10% dari Tabel mortalitas/ from Mortality table	:	Percentage of disability
Maksimum usia pensiun	:	55 - 59 tahun pada tahun 2024/ 55 - 59 years in 2024 dan/ and 55 - 58 tahun per tahun pada tahun 2023	:	Maximum pension table age

Program imbalan pascakerja manfaat pasti memberikan eksposur Grup terhadap risiko tingkat bunga dan risiko gaji.

The defined benefits plan gives the Group exposure of interest rate risk and salary risk.

Risiko Tingkat Bunga

Nilai kini imbalan pasti dihitung dengan menggunakan tingkat bunga obligasi pemerintah, oleh karenanya, penurunan suku bunga obligasi pemerintah meningkatkan liabilitas program.

Interest Risk

The present value of the defined benefits plan liability is calculated using the interest of government bond, therefore, the decreasing in the government bond interest rate will increase defined benefits plan liability.

Risiko Gaji

Nilai kini imbalan pasti dihitung menggunakan asumsi kenaikan gaji di masa depan, oleh karenanya, peningkatan persentase kenaikan gaji di masa depan akan meningkatkan liabilitas program.

Salary Risk

The present value of the defined benefits plan is calculated using the assumption of future salaries increase, therefore, the increasing of salary percentage will increase defined benefits plan liability.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

**Analisis Sensitivitas untuk Asumsi
Aktuarial**

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023,
analisis sensitivitas atas asumsi-asumsi
aktuarial yang signifikan adalah sebagai
berikut:

	Tingkat Diskonto/ Discount Rates	
	Pengaruh Nilai Kini atas Kewajiban Imbalan Kerja/ Effect on Present Value of Employee Benefits Obligation	
	Persentase/ Percentage %	Rp
2024		
Kenaikan	1%	(3,495,246)
Penurunan	(1%)	2,347,827
2023		
Kenaikan	1%	(2,695,251)
Penurunan	(1%)	3,274,825

Jadwal jatuh tempo dari liabilitas imbalan
kerja jangka panjang yang tidak
didiskontokan pada tanggal 31 Desember
2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

	2024 Rp
1 tahun	6,751,528
2 - 5 tahun	26,404,878
Lebih dari 5 tahun	150,116,591
Jumlah	183,272,997

Jadwal jatuh tempo dari liabilitas imbalan
jangka panjang lainnya yang tidak
didiskontokan pada tanggal 31 Desember
2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

	2024 Rp
1 tahun	462,206
2 - 5 tahun	1,691,761
Lebih dari 5 tahun	4,719,530
Jumlah	6,873,497

Durasi rata-rata kewajiban manfaat pasti
Grup diakhir periode pelaporan adalah
berkisar antara 5 sampai 15,01 pada tahun
2024 dan 4,17 sampai 16,11 pada tahun
2023.

**Sensitivity Analysis for Actuarial
Assumptions**

As of December 31, 2024 and 2023,
sensitivity analysis for significant actuarial
assumptions are as follows:

	Kenaikan Gaji di Masa Depan/ Future Salary Increases	
	Pengaruh Nilai Kini atas Kewajiban Imbalan Kerja/ Effect on Present Value of Employee Benefits Obligation	
	Persentase/ Percentage %	Rp
2024		
Kenaikan	1%	2,749,576
Penurunan	(1%)	(4,045,939)
2023		
Kenaikan	1%	3,782,595
Penurunan	(1%)	(3,209,217)

The maturity profile of undiscounted long-
term employee benefits liabilities as of
December 31, 2024 and 2023 is as follows:

	2024 Rp	2023 Rp
1 tahun	6,751,528	7,729,548
2 - 5 tahun	26,404,878	29,349,306
Lebih dari 5 tahun	150,116,591	161,764,872
Jumlah	183,272,997	198,843,726

The maturity profile of undiscounted
other long-term benefit liabilities as of
December 31, 2024 and 2023 is as follows:

	2024 Rp	2023 Rp
1 tahun	462,206	362,724
2 - 5 tahun	1,691,761	1,877,311
Lebih dari 5 tahun	4,719,530	5,458,828
Jumlah	6,873,497	7,698,863

The average duration of the Group's defined
benefits plan obligation at the end of
reporting period is ranging between 5 to
15.01 in 2024 and 4.17 to 16.11 in 2023.

35. Sifat Hubungan dan Transaksi dengan Pihak Berelasi

35. Nature of Relationship and Transactions with Related Parties

Pihak-pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan/ Nature of Relationship	Jenis Transaksi/ Nature of Transactions
PT Jan Darmadi Investindo ("JDI")	Entitas induk terakhir/ <i>The ultimate parent of the Group</i>	Sewa tanah dan bangunan, pinjaman/ <i>Rental of land and building, loan</i>
PT Rasuna Setiabudi Raya ("RSR")	Entitas di bawah pengendalian yang sama/ <i>Entity under common control</i>	Operasi bersama/ <i>Joint operation</i>
Stiber Investments S.a.r.l. ("Stiber")	Pemegang saham Perusahaan dan entitas dengan pengaruh signifikan terhadap entitas induk/ <i>A stockholder of the Company and also an entity having significant influence on the parent entity</i>	Pinjaman/ <i>Loan</i>
Direksi, Dewan Komisaris dan Manajemen Kunci Lainnya/ <i>Directors, Board of Commissioners and Other Key Management</i>	<i>Manajemen kunci/ Key management</i>	Liabilitas imbalan pascakerja dan beban imbalan kerja jangka pendek/ <i>Post-employment benefit liabilities and short-term employment benefits expenses</i>

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi tertentu dengan pihak berelasi, yang meliputi antara lain:

- a. Grup menyediakan manfaat pada Dewan Komisaris dan Direktur Grup sebagai berikut:

	2024 Rp	2023 Rp
Imbalan kerja jangka pendek	27,929,531	31,000,565
Imbalan pascakerja	--	3,800,000
Jumlah kompensasi dan honorarium	27,929,531	34,800,565

In the normal course of business, the Group entered into certain transactions with related parties, including the following:

- a. The Group provides benefits to the Board of Commissioners and Directors of the Group as follows:*

*Short-term benefits
Post-employment benefits
Total compensation and honorarium*

- b. Pada Juni 2010, Perusahaan membentuk Operasi Bersama dengan RSR untuk membangun unit apartemen baru (Catatan 36).
- c. SB, entitas anak, mengadakan perjanjian sewa tanah dengan JDI (Catatan 38).
- d. Salah satu entitas anak Perusahaan yang dimiliki secara tidak langsung, CI, mempunyai pinjaman jangka panjang dari Stiber dan JDI (Catatan 20 dan 25).

- b. In June 2010, the Company formed a Joint Operation with RSR to build new apartment units (Note 36).*

- c. SB, subsidiary, entered into land lease agreement with JDI (Note 38).*
- d. One of the Company's indirect subsidiary, CI, outstanding long-term loan from Stiber and JDI (Notes 20 and 25).*

Transaksi-transaksi signifikan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Significant transactions with related parties are as follows:

	2024 Rp	2023 Rp	
Pendapatan (Catatan 28)			Revenues (Note 28)
<u>Entitas induk</u>			<u>Ultimate parent</u>
JDI	460,350	460,350	JDI
Persentase terhadap jumlah pendapatan neto konsolidasian	0.02%	0.03%	Percentage to total consolidated net revenues

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

	2024 Rp	2023 Rp	
Sewa tanah dan bangunan (Catatan 29)			Rental of land and building (Note 29)
<u>Entitas induk</u>			<u>Ultimate parent</u>
JDI	5,706,303	5,706,303	JDI
Persentase terhadap jumlah beban pokok pendapatan konsolidasian	0.72%	1.00%	Percentage to total consolidated cost of revenues
Piutang usaha (Catatan 6)			Trade receivables (Note 6)
<u>Entitas induk</u>			<u>Parent entity</u>
JDI	7,208	16,338	JDI
Persentase terhadap jumlah aset konsolidasian	0.00%	0.00%	Percentage to total consolidated assets
Beban akrual - bunga (Catatan 18)			Accrued liabilities - Interest (Note 18)
<u>Entitas induk</u>			<u>Parent entity</u>
JDI	2,957,419	2,631,011	JDI
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	0.08%	0.07%	Percentage to total consolidated liabilities
Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri (Catatan 20b)			Loans from local and foreign lenders (Note 20b)
<u>Entitas induk</u>			<u>Parent entity</u>
JDI	140,872,665	130,934,172	JDI
Pihak berelasi lainnya: Stiber Investments S.a.r.l	351,957,195	325,745,066	Other related party: Stiber Investments S.a.r.l
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	13.96%	12.56%	Percentage to total consolidated liabilities

36. Operasi Bersama

- a. Pada tanggal 30 Juni 2010, Perusahaan dan PT Rasuna Setiabudi Raya ("RSR"), pihak berelasi, menandatangani perjanjian untuk membangun proyek apartemen baru dengan nama proyek Setiabudi SkyGarden.

Berdasarkan Akta Perjanjian Kerja sama No. 254 tanggal 30 Juni 2010, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., notaris di Jakarta, Perusahaan melakukan kerja sama dengan RSR, pihak berelasi, untuk membangun dan menjual unit apartemen yang berlokasi di Jalan Karbela Selatan, Kuningan, Jakarta Selatan, dengan nama "JO Kerja sama Operasi Proyek Setiabudi Rasuna" dan dengan nama produk apartemen Setiabudi SkyGarden. Perjanjian ini terakhir kali diubah pada bulan Februari 2024. Persyaratan utama dari perjanjian ini diikhtisarkan sebagai berikut:

36. Joint Operations

- a. In June 30, 2010, the Company and PT Rasuna Setiabudi Raya ("RSR"), a related party, entered into an agreement to construct a new apartment project, with product name Setiabudi SkyGarden.

Under the Cooperation Agreement Deed No. 254 dated June 30, 2010, of Aulia Taufani, S.H., successor of Sutjipto, S.H., a Notary in Jakarta, the Company cooperate with RSR, a related party, to develop and sell apartment units located in South Karbela street, Kuningan, South Jakarta, under project name "JO Kerja sama Operasi Proyek Setiabudi Rasuna" and with product name Setiabudi SkyGarden apartment. The Agreement was latest amended on February 2024. The significant terms of the agreement are summarized as follows:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

- Perjanjian ini akan berlaku sampai 30 Juni 2031.
- RSR akan melaksanakan kerja sama dan menyerahkan tanah kepada Perusahaan untuk dikelola untuk proyek tersebut seluas 15.245 m² dengan persyaratan sebagai berikut:
 - Perusahaan harus membeli sebagian dari tanah tersebut yakni seluas 2.430 m² sebesar Rp30.132.000 untuk kemudian dikembangkan sebagai bagian dari suatu operasi bersama.
 - Perusahaan harus menyediakan dana pra-pembangunan proyek sebesar Rp79.323.000.
 - Para pihak akan memperoleh pembagian keuntungan secara proporsional, masing-masing 40,8% untuk Perusahaan dan 59,2% untuk RSR.
 - Perusahaan berhak menerima jasa manajemen sebesar 2% dari hasil penjualan unit apartemen yang terjual atas jasa pengelolaan, perencanaan, pengawasan, pembangunan dan pemasaran unit apartemen.

Pengaturan antara Perusahaan dan RSR dicatat sebagai bentuk operasi bersama dan dicatat pada laporan keuangan konsolidasian menggunakan prosedur seperti yang telah dijelaskan pada Catatan 2.

- b. JO Kerja sama Operasi Proyek Setiabudi Rasuna ("JO SSG") menandatangani Perjanjian Kredit Kepemilikan Apartemen dengan PT Bank OCBC NISP Tbk pada tanggal 25 Januari 2012, yang telah diubah melalui addendum I tanggal 9 September 2014 dan dengan PT Bank Permata Tbk pada tanggal 22 Mei 2012 ("Bank"), di mana Bank setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada pembeli Apartemen Setiabudi SkyGarden dengan jumlah tertentu sesuai dengan persetujuan Bank. Sesuai dengan syarat perjanjian, JO SSG diharuskan untuk menempatkan 10-20%, tergantung pada tahapan yang telah dicapai dari fasilitas kredit yang diberikan kepada pembeli dalam bentuk deposito

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

- The agreement will be valid until June 30, 2031.
- RSR will carry out the joint operation and will transfer its parcel of land measuring 15,245 sqm to the Company to be managed for the project with the terms and conditions as follows:
 - The Company to buy part of the land of 2,430 sqm from RSR at Rp30,132,000 which will be developed as a joint operation.
 - The Company is required to provide pre-development fund to develop the project at the amount of Rp79,323,000.
 - The profit from the project will be shared in proportion to the contribution of each party at 40.8% for the Company and 59.2% for RSR.
 - The Company is entitled to receive a management fee at 2% from the sales value of the apartment units as compensation to manage, plan, monitor, develop and market the related apartment units.

The arrangement between the Company and RSR is accounted as a joint operation which is recorded in the consolidated financial statements using the procedures as described in Note 2.

- b. JO Kerja sama Operasi Proyek Setiabudi Rasuna ("JO SSG") entered into Apartment Ownership Credit Facility Agreements with PT Bank OCBC NISP Tbk on January 25, 2012, which been amended by addendum I dated September 9, 2014 and with PT Bank Permata Tbk on May 22, 2012 (the "Banks"), respectively, whereby the Banks agreed to provide credit facility to the buyers of units of Setiabudi SkyGarden with certain amount based on approvals from the Banks. Under the terms of the agreements, JO SSG is required to place 10-20%, depending on stage achieved, from the facility granted by the Banks to buyers as time deposit in the Banks for collateral (Note 5).

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

di Bank sebagai jaminan (Catatan 5). Jika pembeli menunggak angsurannya sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut kepada Bank sebelum penandatanganan akta jual beli antara JO SSG dan pembeli dan penyerahan sertifikat atau surat-surat tanda kepemilikan apartemen tersebut kepada Bank, JO SSG akan bertindak sebagai penjamin atas pembayaran seluruh sisa pinjaman pokok, bunga dan biaya lainnya yang terkait kepada Bank.

- c. Pada tanggal 1 Maret 2016, CI, PT Tokyu Land Indonesia ("TLID") dan PT Sumitomo Indonesia ("SSRI"), telah menandatangani sebuah Perjanjian Dasar sehubungan dengan proyek "Puri Botanical" berlokasi di Jalan Raya Joglo, Jakarta Barat, dengan tujuan untuk menegaskan hal-hal dasar sehubungan dengan proyek pembangunan residensial selama jangka waktu sejak tanggal Perjanjian Dasar ini ditandatangani sampai dengan rencana penandatanganan Perjanjian Kerja Sama Operasi (KSO). Ketiga pihak, CI, TLID, dan SSRI (melalui entitas anak Sumitomo Corporation baru yang akan didirikan di Indonesia, bersepakat untuk membangun bangunan-bangunan di atas lokasi tanah milik CI, membagi bangunan-bangunan tersebut, menjual secara *strata title* atas unit-unit tersebut dan membagikan pendapatan kas yang diperoleh dari proyek. Pada tanggal 3 Maret 2016, TLID dan SSRI, masing-masing, menyerahkan deposit kepada CI sebesar Rp62.500.000 dan Rp37.500.000, sebagai imbalan pemberian hak untuk memperoleh penyertaan kepentingan dalam KSO.

Pada tanggal 15 Maret 2018, CI, PT TPB Development (TPB) (entitas anak TLID) dan PT Summit Residential Indonesia (SRI) (entitas perusahaan SSRI), telah menandatangani sebuah Perjanjian KSO dan deposit telah dikembalikan kepada TLID dan SSRI pada tanggal 4 April 2018. Persyaratan utama dari perjanjian ini diikhtisarkan sebagai berikut:

- CI, TPB dan SRI memberikan kontribusi dalam bentuk tanah dengan nilai yang mencerminkan

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Provided that a buyer fails to pay 3 (three) time installments consecutively to the Banks before a sale and purchase agreement is signed between the buyer and JO SSG and the certificate not yet delivered to the Banks, JO SSG will act as the guarantor for the remaining principal loan, interest and other related expenses to the Bank.

- c. *On March 1, 2016, the CI, PT Tokyu Land Indonesia ("TLID") and PT Sumitomo Indonesia ("SSRI"), signed a Basic Agreement relating to the project "Puri Botanical" located in Raya Joglo Street, West Jakarta, with the aim to confirm fundamental matters in connection with residential development project during the period from the date of the Basic Agreement is signed up to the planned execution of the Joint Operation (JO) agreement. All parties, CI, TLID, and SSRI (through a new Sumitomo Corporation subsidiary to be established in Indonesia), agreed to construct buildings on the assigned location of the land belonging to CI, then subdivide the buildings, sell strata title on the units and share the revenue generated from the project. On March 3, 2016, TLID and SSRI made a deposit to CI amounting to Rp62,500,000 and Rp37,500,000, respectively, in exchange for the right by TLID and SSRI to acquire a participation interest in the JO.*

On March 15, 2018, CI, PT TPB Development (TPB) (subsidiary of TLID) and PT Summit Residential Indonesia (SRI) (subsidiary of SSRI), have signed the JO Agreement. On April 4, 2018, the deposit been refunded back to TLID and SSRI. The significant terms of the agreement are summarized as follows:

- *CI, TPB and SRI will contribute land at the value proportional to each of the parties contribution, at*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

proporsi masing-masing yaitu, untuk
CI Rp70.176.093 (20%),
Rp175.440.232 (50%) untuk TPB
dan Rp105.264.139 (30%) untuk
SRI.

- Para pihak akan memperoleh pembagian keuntungan secara proporsional sesuai kontribusi masing-masing pihak. Pengaturan diatas dicatat sebagai operasi bersama yang dicatat dalam laporan keuangan konsolidasi sesuai dengan kebijakan akuntansi yang dijelaskan di Catatan 2.
- TPB sebagai manager utama dari proyek berhak menerima imbalan manager utama yang dibayarkan oleh SRI dan CI sebesar masing-masing 3% dan 2% dari penghasilan penjualan sebelum pajak proyek. Setelah penandatanganan Perjanjian KSO, CI akan membayar TPB imbalan manajer utama sebesar 25% dari imbalan manager utama aktual.
- Setelah peluncuran dan setiap enam bulan setelah itu, TPB, SRI dan CI akan menghitung jumlah sementara atas imbalan manajer utama untuk proyek enam bulan berikutnya berdasarkan penghasilan penjualan enam bulan berikutnya yang ditentukan oleh para pihak.

Pada tanggal 23 Maret 2022, CI, PT TPB Development Indonesia, PT Summit Residential Indonesia dan PT Tokyu Land Indonesia menandatangani amendemen perjanjian kerja sama operasi. Dimana PT Summit Residential Indonesia mengalihkan penyertaan kepentingan proyek miliknya kepada PT Tokyu Land Indonesia sehingga pihak-pihak di dalam perjanjian kerja sama operasi adalah CI, PT TPB Development Indonesia dan PT Tokyu Land Indonesia.

Proyek KSO masih belum diluncurkan, sehingga pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 tidak ada imbalan manajer utama yang dibayarkan oleh CI.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Rp70,176,093 (20%) for CI,
Rp175,440,232 (50%) for TPB, and
Rp105,264,139 (30%) for SRI.

- The profit from the project will be shared in proportion to the contribution of each party. The above arrangement is accounted as a joint operation which is recorded in the consolidated financial statements in accordance with the accounting policy described in Note 2.
- TPB as the lead manager of the project is entitled to a lead manager's fee to be paid by SRI and CI equivalent to 3% and 2%, respectively of the pre-tax sales revenue of the project. Upon the execution of the JO Agreement, CI shall pay TPB a provisional amount of the lead manager's fee equivalent to 25% of the actual lead manager's fee.
- Upon the launching and every six months thereafter, TPB, SRI, and CI shall calculate a provisional amount for the next six months project based on the next six month sales revenue determine by the parties.

On March 23, 2022, CI, PT TPB Development Indonesia, PT Summit Residential Indonesia and PT Tokyu Land Indonesia signed an amendment to the joint operation agreement. Wherein PT Summit Residential Indonesia transferred its interest in the project to PT Tokyu Land Indonesia so that the parties in the joint operation agreement are CI, PT TPB Development Indonesia and PT Tokyu Land Indonesia.

JO's project has not been launched, so that on dated December 31, 2024 and 2023 there is no lead manager's fee paid by CI.

37. Informasi Segmen

Grup melaporkan segmen-segmen berdasarkan divisi-divisi operasi:

1. Perhotelan - jasa penginapan dan restoran
2. Real estat - menjual tanah dan/atau bangunan dan unit apartemen dengan hak strata
3. Jasa penyewaan ruang perkantoran
4. Jasa penyewaan ruang pusat ritel

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan divisi-divisi operasi:

37. Segments Information

The Group's reportable segments are based on the following operating divisions:

1. Hotel - hotel guestrooms and restaurant Services
2. Real estate - sale of land and/or building and apartment units under strata-title
3. Rental of office space
4. Rental of retail center

The following are segment information based on the operating divisions:

	2024						
	Hotel/ Hotel Rp	Real Estate/ Real Estate Rp	Penyewaan Ruang Perkantoran/ Rental of Office Space Rp	Penyewaan Ruang Pusat Ritel/ Rental of Retail Center Rp	Lain-lain/ Others Rp	Eliminasi/ Eliminations Rp	Konsolidasian/ Consolidated Rp
Pendapatan/ Revenues	1,848,608,658	319,252,440	95,448,890	137,683,691	7,533,577	(6,096,777)	2,402,430,479
Laba bruto/ Gross profit	1,269,730,208	159,094,182	68,890,802	109,657,751	7,533,577	(4,784,309)	1,610,122,211
Laba (rugi) usaha/ Profit (loss) from operations	472,315,491	91,259,046	32,181,283	67,922,995	(41,470,903)	1,312,462	623,520,374
Pendapatan keuangan - bersih/ Finance income - net	21,153,630	12,925,614	2,266,317	1,995,738	7,909,138	(12,439,409)	33,811,028
Beban keuangan/ Finance cost	(194,760,160)	(12,639,845)	(1,286,422)	(27,816,662)	(23,619,442)	12,439,409	(247,683,122)
Laba (rugi) sebelum pajak final dan beban pajak penghasilan/ Profit (loss) before final tax and income tax expense	264,827,018	84,768,698	33,850,190	41,709,306	(24,127,637)	(31,617,528)	369,410,047
Pajak final/ Final tax	(66,010)	(8,101,440)	(9,550,101)	(13,768,369)	--	--	(31,485,920)
Beban pajak penghasilan - neto/ Income tax expense - net	(22,046,073)	(5,462,946)	--	--	--	--	(27,509,019)
Laba (rugi) tahun berjalan/ Profit (loss) for the year	242,714,935	71,204,312	24,300,089	27,940,937	(24,127,637)	(31,617,528)	310,415,108
Aset segmen/ Segment assets	3,149,969,915	2,015,993,729	329,194,101	433,534,125	2,066,136,025	(1,536,983,124)	6,457,844,771
Liabilitas segmen/ Segment liabilities	2,304,195,434	715,983,881	99,633,195	297,517,621	572,777,537	(458,997,677)	3,531,109,991
Informasi segmen lainnya/ Other segment information							
Penyusutan dan amortisasi/ Depreciation and amortization	212,903,988	505,627	14,300,391	22,979,373	980,959	--	251,670,338
Penambahan aset tetap dan properti investasi/ Additions to fixed assets and investment properties	99,135,559	59,707	7,181,410	7,123,688	1,066,363	--	114,566,727

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

2023	2023						
	Hotel/ Hotel Rp	Real Estat/ Real Estate Rp	Penyewaan Ruang Perkantoran/ Rental of Office Space Rp	Penyewaan Ruang Pusat Ritel/ Rental of Retail Center Rp	Lain-lain/ Others Rp	Eliminasi/ Eliminations Rp	Konsolidasian/ Consolidated Rp
Pendapatan/ Revenues	1,486,104,137	106,706,044	88,955,336	92,819,802	4,196,402	(3,884,465)	1,774,897,256
Laba bruto/ Gross profit	1,003,040,737	67,637,702	64,320,524	70,660,852	4,196,402	(3,844,150)	1,206,012,067
Laba (rugi) usaha/ Profit (loss) from operations	395,579,615	27,960,959	26,818,010	25,861,037	(30,355,847)	(12,920,434)	432,943,340
Pendapatan keuangan - bersih/ Finance income - net	14,950,667	11,649,178	1,828,511	1,503,137	7,734,449	(11,658,355)	26,007,587
Beban keuangan/ Finance cost	(193,676,032)	(11,585,636)	(2,464,655)	(28,294,731)	(5,702,060)	11,658,355	(230,064,759)
Laba (rugi) sebelum pajak final dan beban pajak penghasilan/ Profit (loss) before final tax and income tax expense	241,619,353	46,329,883	25,967,491	(723,472)	(23,431,712)	(12,939,690)	276,821,853
Pajak final/ Final tax	(65,524)	(2,980,138)	(8,895,534)	(9,279,486)	(28,500)	--	(21,249,182)
Beban pajak penghasilan - neto/ Income tax expense - net	(15,461,603)	(5,333,293)	--	(48,063)	--	--	(20,842,959)
Laba (rugi) tahun berjalan/ Profit (loss) for the year	226,092,227	43,349,744	17,071,958	(10,051,021)	(23,460,212)	(18,272,984)	234,729,712
Aset segmen/ Segment assets	3,032,557,047	1,999,612,992	340,980,071	432,121,898	2,004,366,811	(1,535,820,104)	6,273,818,715
Liabilitas segmen/ Segment liabilities	2,416,848,667	700,562,740	105,531,402	280,776,622	552,931,511	(420,631,242)	3,636,019,700
<u>Informasi segmen lainnya/ Other segment information</u>							
Penyusutan dan amortisasi/ Depreciation and amortization	201,408,668	433,646	15,137,045	23,535,456	728,437	--	241,243,252
Penambahan aset tetap dan properti investasi/ Additions to fixed assets and investment properties	126,961,774	421,118	3,931,553	8,817,920	638,021	--	140,770,386

38. Perjanjian-Perjanjian dan Perikatan Penting

38. Significant Agreements and Commitments

a. Perjanjian pengelolaan dan pengoperasian hotel/ Hotel management and operation agreement

Entitas/ Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/ Summary of agreement	Jangka waktu/ Period
Perusahaan/ the Company - Mercure Resort Sanur	PT AAPC Indonesia ("AAPC")	Trade name and Trademark Licenses Agreement	12 Maret 2013 dengan amendemen terakhir tanggal 22 Desember 2023/ March 12, 2013 with the latest amendment on December 22, 2023	Penggunaan nama "Mercure Resort Sanur", Perusahaan diwajibkan membayar royalti tahunan kepada AAPC Indonesia sebesar 4% dari laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak/ The use of "Mercure Resort Sanur" for its hotel, the Company is obliged to pay an annual royalty to AAPC Indonesia at 4% of the hotel's gross operating profit, excluding taxes.	31 Desember 2026/ December 31, 2026
		Hotel Management Consulting Agreement	12 Maret 2013 dengan amendemen terakhir tanggal 22 Desember 2023/ March 12, 2013 with the latest amendment on December 22, 2023	Jasa konsultasi dan beban kontribusi pemasaran. Perusahaan akan membayar jasa konsultasi sebesar 5% dari laba bruto operasi apabila laba bruto operasi lebih kecil dari 30% dari total pendapatan, 6% apabila laba bruto operasi diantara 30% sampai dengan 40% dari total pendapatan, dan 8% apabila laba bruto operasi lebih besar dari 40% dari total pendapatan sedangkan untuk beban kontribusi pemasaran, Perusahaan akan membayar sebesar 2% dari total pendapatan kamar, tidak termasuk pajak dan pengurangan yang lain, jika ada/ Consulting services and marketing contribution, The Company is obliged to pay consulting fee equivalent to 5% of total gross operating profit ("GOP") if the GOP is lower than 30% of total revenue, 6% if the GOP is lies between 30% to 40% of total revenue, 8% if the GOP is higher than 40% of total revenue while for marketing contribution, the Company is obliged to pay equivalent to 2% of room revenue, excluding taxes and any deductions of any kind whatsoever, if any.	31 Desember 2026/ December 31, 2026

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Entitas/ <i>Entity</i>	Pihak terkait/ <i>Counter parties</i>	Perjanjian/ <i>Agreement</i>	Tanggal Perjanjian/ <i>Date of agreement</i>	Ringkasan perjanjian/ <i>Summary of agreement</i>	Jangka waktu/ <i>Period</i>
Perusahaan/ <i>the Company</i> - Ibis Budget Jakarta Menteng	PT AAPC Indonesia ("AAPC")	<i>Tradename and Trademark License Agreement</i>	16 November 2005 dengan amendemen terakhir tanggal 22 Desember 2023/ <i>16 November 2005 with the latest amendment on December 22, 2023</i>	Penggunaan nama "Hotel Ibis Budget Jakarta Menteng". Perusahaan setuju untuk membayar royalti tahunan kepada AAPC Indonesia sebesar 4% dari jumlah laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak/ <i>The use of "Hotel Ibis Budget Jakarta Menteng" as a hotel's name. The Company agreed to pay an annual royalty to AAPC Indonesia at 4% from the hotel's gross operating profit of all taxes</i>	30 September 2026/ <i>September 30, 2026</i>
Perusahaan/ <i>the Company</i> - Ibis Budget Jakarta Menteng	PT AAPC Indonesia ("AAPC")	<i>Hotel Management Consulting Agreement</i>	16 November 2005 dengan amendemen terakhir tanggal 22 Desember 2023/ <i>November 16, 2005 with the latest amendment on December 22, 2023</i>	AAPC Indonesia akan bertindak sebagai manajer dan pengelola, termasuk memberikan jasa konsultasi untuk merekrut atau melatih karyawan Perusahaan agar sesuai dengan standar Accor. Perusahaan setuju untuk mengubah jasa insentif menjadi sebesar 5% dari laba bruto operasi hotel, jika laba bruto operasi hotel kurang dari atau sama dengan 50% dari total pendapatan atau 7,5% dari laba bruto operasi hotel, jika laba bruto operasi hotel lebih dari 50% dari total pendapatan, tidak termasuk pajak. Di samping itu, Perusahaan juga harus mengubah beban kontribusi pemasaran menjadi sebesar 2% dari jumlah pendapatan kamar per tahun/ <i>AAPC Indonesia will act as manager and operator, including the provision of consulting services in recruiting or training the Company's hotel personnel in order for the hotel to meet the Accor standards. The Company agreed to change an incentive fee equivalent to became 5% of the hotel's gross operating profit, if gross operating profit less than or equal 50% of total revenues or 7.5% of the hotel's gross operating profit, if gross operating profit is above 50% of total revenues of all taxes. In addition, the Company must also change the marketing contribution at an amount equivalent to 2% of total annual room revenue</i>	30 September 2026/ <i>September 30, 2026</i>

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
 Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
 AND ITS SUBSIDIARIES
 NOTES TO THE CONSOLIDATED
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
 For the Years Ended
 December 31, 2024 and 2023
 (Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Entitas/ Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/ Summary of agreement	Jangka waktu/ Period
PT Antilope Madju	PT Hyatt Indonesia	Hotel management agreement	21 Mei 1992 dengan amendemen terahir pada 16 Juni 2015 / May 21, 1992 with the latest amendment on June 16, 2015.	PT Hyatt Indonesia (“Operator”) berhak atas jasa manajemen sebesar 15% dari laba bruto Hyatt Regency Yogyakarta (“Hotel”) untuk setiap tahun selama masa operasi tahun sebelumnya di mana Pemilik sepenuhnya memulihkan biaya proyeknya; dan sebesar 20% dari laba bruto Hotel untuk setiap tahun selama masa operasi setelah tahun fiskal di mana Pemilik sepenuhnya memulihkan biaya proyek aktualnya. Hotel juga berkewajiban membayar Operator beban jasa bulanan yang bersifat variabel sebesar 3% pada tahun 2024 dan 2023 dari pendapatan sewa kamar dan pembayaran Hyatt Group Chain Services Expenses tahunan yang bersifat tetap sebesar USD575 per kamar pada tahun 2024 dan 2023/ PT Hyatt Indonesia (the “Operator”) is entitled to a management fee of 15% of Hyatt Regency Yogyakarta’s (the “Hotel”) gross operating profit, for each year during the operating term prior to the year in which the Owner fully recovers its project cost; and 20% of Hotel’s gross operating profit, for each year during the operating term after the fiscal year in which Owner fully recovers its actual project cost. The Hotel is also obliged to pay Operator the monthly variable fee of 3% in 2024 and 2023 of room revenues and annual fixed Hyatt Group Chain Services Expenses of USD575 per room for 2024 and 2023.	31 December 2027/ December 31, 2027

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
 Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
 AND ITS SUBSIDIARIES
 NOTES TO THE CONSOLIDATED
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
 For the Years Ended
 December 31, 2024 and 2023
 (Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Entitas/ Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/ Summary of agreement	Jangka waktu/ Period
PT Wynnco Bali	PT Hyatt Indonesia	Hotel management agreement	12 September 1988 untuk Hotel Grand Hyatt Bali dan 1 Januari 1991 untuk Hotel Hyatt Regency Bali, keduanya dengan perjanjian tambahan pada 4 September 2020/ September 12, 1988 for Grand Hyatt Bali Hotel and January 1, 1991 for Hyatt Regency Bali Hotel, both with supplemental agreements on September 4, 2020	WB membayar jasa manajemen secara bulanan sebesar 15% dari laba usaha hotel. Hotel Grand Hyatt Bali (“GHB”) dan Hotel Hyatt Regency Bali (“HRB”) wajib membayar kepada PT Hyatt Indonesia jasa variabel bulanan sebesar 3% pada tahun 2024 dan 2023 dari pendapatan kamar dan beban tetap tahunan untuk Hyatt Group Chain Services masing-masing sebesar USD575 per kamar pada tahun 2024 dan 2023. Perjanjian ini diperbaharui tanggal 15 Desember 1997, di mana hak dan kewajiban dari Hyatt, Hong Kong, dialihkan ke PT Hyatt Indonesia, perusahaan yang dimiliki seluruhnya oleh Hyatt International Corporation, Amerika Serikat. Pada tanggal 4 September 2020, PT Hyatt Indonesia dan WB menyetujui untuk memperpanjang jangka waktu operasi perjanjian pengelolaan untuk periode tambahan dua puluh (20) tahun mulai 1 Januari 2042 sampai 31 Desember 2061 dan ketentuan-ketentuan pembatasan wilayah terbatas. Setelah penandatanganan perjanjian, Key Money akan dibayarkan PT Hyatt Indonesia masing-masing sebesar USD3,047,038 dan USD1,739,111 untuk GHB dan HRB. Pada tanggal 15 November 2023, para pihak sepakat untuk mengubah definisi Key Money menjadi kompensasi/	31 Desember 2061/ December 31, 2061

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
 Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
 AND ITS SUBSIDIARIES
 NOTES TO THE CONSOLIDATED
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
 For the Years Ended
 December 31, 2024 and 2023
 (Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Entitas/ Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/ Summary of agreement	Jangka waktu/ Period
PT Wynnco Bali	PT Hyatt Indonesia	Hotel management agreement		WB pays a monthly management fee at 15% of each of the hotels' gross operating profit. Grand Hyatt Bali Hotel ("GHB") and Hyatt Regency Bali Hotel ("HRB") are obliged to pay PT Hyatt Indonesia, a monthly variable fee of 3% in 2024 and 2023 of room revenues and annual fixed Hyatt Group Chain Services expense amounting to USD575 per room for 2024 and 2023. This agreement was revised on December 15, 1997, in which Hyatt, Hong Kong, assigned its rights and obligations under the Management Agreements to PT Hyatt Indonesia, which is a wholly-owned subsidiary of Hyatt International Corporation, United States of America. On September 4, 2020, PT Hyatt Indonesia and WB entered into agreement to extend the operation term of the management agreement for an additional period of twenty (20) years beginning January 1, 2042 until December 31, 2061 and certain limited territorial restriction provisions. Upon the execution of this agreement, PT Hyatt Indonesia shall pay Key Money of USD3,047,038 and USD1,739,111 for GHB and HRB, respectively. On November 23, 2023, the parties agreed to change the definition of Key Money to compensation.	31 Desember 2061/ December 31, 2061

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
 Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
 AND ITS SUBSIDIARIES
 NOTES TO THE CONSOLIDATED
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
 For the Years Ended
 December 31, 2024 and 2023
 (Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Entitas/ Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/ Summary of agreement	Jangka waktu/ Period
PT Wynnco Bali	PT Hyatt Indonesia	Perjanjian Pengelolaan Hotel untuk Andaz Bali/ Hotel Management Agreement for Andaz Bali	24 Desember 2013 dengan perjanjian tambahan pada 4 September 2020/ December 24, 2013 with supplemental agreement on September 4, 2020	WB akan membayar setiap bulan <i>base fee</i> sebesar 1,5% dari total pendapatan bersih dan <i>incentive fee</i> sebesar 6,75% dari laba yang disesuaikan (<i>adjusted profit</i>) dimulai dari tahun pertama hotel beroperasi secara penuh dalam tahun tersebut sampai dengan tahun ketiga, <i>base fee</i> sebesar 1,75% dari pendapatan kotor dan <i>incentive fee</i> sebesar 7,75% dari laba yang disesuaikan (<i>adjusted profit</i>) untuk tahun ke-4 (empat) sampai dengan tahun ke-6 (enam) dan <i>base fee</i> sebesar 2% dari pendapatan kotor dan <i>incentive fee</i> sebesar 8,75% dari laba yang disesuaikan (<i>adjusted profit</i>) untuk tahun ke-7 (tujuh) sampai berakhirnya perjanjian ini. Hotel juga berkewajiban membayar Operator beban jasa bulanan yang bersifat variabel sebesar 3% dari pendapatan sewa kamar dan pembayaran <i>Hyatt Group Commercial Services Fee</i> tahunan yang bersifat tetap sebesar USD575/kamar. Pada tanggal 4 September 2020, PT Hyatt Indonesia dan WB menyetujui untuk memperpanjang jangka waktu operasi perjanjian pengelolaan untuk periode tambahan dua puluh (20) tahun mulai 1 Januari 2042 sampai 31 Desember 2061 dan ketentuan-ketentuan pembatasan wilayah terbatas. Setelah penandatanganan perjanjian, <i>Key Money</i> akan dibayarkan PT Hyatt Indonesia sebesar USD713,859. Pada tanggal 15 November 2023, para pihak sepakat untuk mengubah definisi <i>Key Money</i> menjadi kompensasi.	31 Desember 2061/ December 31, 2061

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
 Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
 AND ITS SUBSIDIARIES
 NOTES TO THE CONSOLIDATED
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
 For the Years Ended
 December 31, 2024 and 2023
 (Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Entitas/ Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/ Summary of agreement	Jangka waktu/ Period
				WB will pay on monthly basis the base fee of 1.5% of the gross revenue and incentive fee of 6.75% of the adjusted profit starting from the first full fiscal year until third year, base fee of 1.75% of the gross revenue and incentive fee of 7.75% of the adjusted profit starting from the fourth year until the sixth year and base fee of 2% of the gross revenue and incentive fee of 8.75% of the adjusted profit for the seventh year until the end of this agreement. The Hotel is also obliged to pay Operator the monthly variable fee of 3% of rooms revenues and annual fixed Hyatt Group Commercial Services Fee of USD575 per room. PT Hyatt Indonesia and WB entered into agreement to extend the operation term of the management agreement for an additional period of twenty (20) years beginning on January 1, 2042 until December 31, 2061 and certain limited territorial restriction provisions. Upon the execution of this agreement, PT Hyatt Indonesia shall pay Key Money of USD713,859. On November 23, 2023, the parties agree to change the definition of Key Money to compensation.	
PT Metropolitan Realty International	PT AAPC Indonesia (“AAPC”)	Tradename and Trademark License Agreement	12 Maret 2003 dengan amendemen terakhir pada 22 Desember 2023/ March 12, 2003 with the latest amendment on December 22, 2023.	Penggunaan nama “Mercure Convention Center”, MRI diwajibkan membayar royalti tahunan kepada AAPC Indonesia sebesar 4% dari laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak/ The use of “Mercure Convention Center” for its hotel, MRI is obliged to pay an annual royalty to AAPC Indonesia at 4% of the hotel's gross operating profit, excluding taxes.	31 Desember 2026/ December 31, 2026

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Entitas/ Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/ Summary of agreement	Jangka waktu/ Period
		<i>Hotel Management Consulting Agreement</i>	12 Maret 2003 dengan amendemen terakhir pada 22 Desember 2023/ <i>March 12, 2003 with the latest amendment on December 22, 2023</i>	Jasa konsultasi dan beban kontribusi pemasaran. MRI akan membayar jasa konsultasi sebesar 5% dari laba bruto operasi apabila laba bruto operasi lebih kecil dari 30% dari total pendapatan, 6% apabila laba bruto operasi diantara 30% sampai dengan 40% dari total pendapatan, dan 8% apabila laba bruto operasi lebih besar dari 40% dari total pendapatan sedangkan untuk beban kontribusi pemasaran, Perusahaan akan membayar sebesar 2% dari total pendapatan kamar, tidak termasuk pajak dan pengurangan yang lain, jika ada/ <i>Consulting services and marketing contribution, the Company is obliged to pay consulting fee equivalent to 5% of total gross operating profit ("GOP") if the GOP is lower than 30% of total revenue, 6% if the GOP is lies between 30% to 40% of total revenue, 8% if the GOP is higher than 40% of total revenue while for marketing contribution, the Company obliged to pay the equivalent to 2% of room revenue, excluding taxes and any deductions of any kind whatsoever, if any</i>	31 Desember 2026/ <i>December 31, 2026</i>
PT Hotel Cikini Realty	PT AAPC Indonesia ("AAPC")	<i>Trade name and Trademark License Agreement</i>	18 Oktober 2006 dengan amendemen terakhir pada 22 Desember 2023/ <i>October 18, 2006 with the latest amendment on December 22, 2023</i>	HCR setuju untuk membayar royalti tahunan kepada AAPC Indonesia sebesar 4% dari jumlah laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak./ <i>HCR agreed to pay an annual royalty to AAPC Indonesia at 4% from the hotel's gross operating profit of all taxes</i>	30 September 2026/ <i>September 30, 2026</i>

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Entitas/ Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/ Summary of agreement	Jangka waktu/ Period
PT Hotel Cikini Realty	PT AAPC Indonesia ("AAPC")	Perjanjian Konsultasi Manajemen/ Management Consulting Agreement	18 Oktober 2006 dengan amendemen terakhir pada 22 Desember 2023/ October 18, 2006 with the latest amendment on December 22, 2023	AAPC Indonesia akan bertindak sebagai manajer dan pengelola, termasuk memberikan jasa konsultasi untuk merekrut atau melatih karyawan HCR agar sesuai dengan standar Accor. HCR setuju untuk mengubah jasa insentif menjadi sebesar 5% dari laba bruto operasi hotel, jika laba bruto operasi hotel kurang dari atau sama dengan 50% dari total pendapatan atau 7,5% dari laba bruto operasi hotel, jika laba bruto operasi hotel lebih dari 50% dari total pendapatan, tidak termasuk pajak. Di samping itu, HCR juga harus mengubah beban kontribusi pemasaran menjadi sebesar 2% dari jumlah pendapatan kamar per tahun/ <i>AAPC Indonesia will act as manager and operator, including the provision of consulting services in recruiting or training HCR's hotel personnel in order for the hotel to meet the Accor standards. HCR agreed to change an incentive fee equivalent to 5% of the hotel's gross operating profit, if gross operating profit less than or equal 50% of total revenues or 7.5% of the hotel's gross operating profit, if gross operating profit is above 50% of total revenues of all taxes. In addition, HCR must also change the marketing contribution at an amount equivalent to 2% of total annual room revenue.</i>	30 September 2026/ September 30, 2026 ¹

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
 Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
 AND ITS SUBSIDIARIES
 NOTES TO THE CONSOLIDATED
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
 For the Years Ended
 December 31, 2024 and 2023
 (Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Entitas/ Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/ Summary of agreement	Jangka waktu/ Period
PT Hotel Kemang Realty	PT Tauzia International Management ("TIM")	Perjanjian Manajemen Hotel/ Hotel management agreement	8 November 2013 dengan amendemen terakhir pada tanggal 24 Februari 2017/ November 8, 2013 with the latest amendment on Februari 24, 2017	TIM akan bertindak sebagai penasihat dan manajer sehubungan dengan operasi dari Hotel. HKR membayar jasa manajemen sebesar 8% dari laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak. Di samping itu, HKR juga harus membayar reservation services sebesar Rp3.500 per bulan, sales program sebesar 1% dari jumlah pendapatan hotel dan advertising program sebesar Rp60 per kamar per bulan./ TIM agreed to become advisor and manager in relation to the operation of the Hotel. HKR pays a management fee equivalent to 8% of the hotel's gross operating profit of all taxes. In addition, HKR is also obliged to pay reservation services of Rp3,500 per month, sales program of 1% from total revenue and advertising program amounting to Rp60 per room per month.	12 September 2027 dapat perpanjang sampai dengan lima (5) tahun berikutnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak/ September 12, 2027 and may be extended for five (5) years by mutual agreement between the parties

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
 Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
 AND ITS SUBSIDIARIES
 NOTES TO THE CONSOLIDATED
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
 For the Years Ended
 December 31, 2024 and 2023
 (Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Entitas/ Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/ Summary of agreement	Jangka waktu/ Period
PT Hotel Kemang Realty	Pop! International Hotels Corporation ("PIHC")	Trade name and Trademark License Agreement	8 November 2013/ November 8, 2013	Penggunaan nama "Pop! Hotel Kemang, Jakarta" sebagai nama hotel. HKR diwajibkan membayar royalti tahunan kepada PIHC Indonesia sebesar 2,5% dari jumlah pendapatan hotel, tidak termasuk pajak/ The use of "Pop! Hotel Kemang, Jakarta" as the hotel's name. HKR is obliged to pay an annual royalty to PIHC Indonesia at 2.5% of the Hotel's total revenue excluding taxes.	12 September 2027 dan dapat diperbaharui sampai dengan lima (5) tahun berikutnya kecuali diakhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan secara tertulis yang disampaikan paling lambat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian/ September 12, 2027 and shall be renewed for successive five (5) year terms unless terminated by written notice of either party delivered at least ninety (90) days prior to the expiration of the currently effective term.

Entitas/ Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/ Summary of agreement	Jangka waktu/ Period
PT Hotel Yogya Realty	PT Tauzia International Management ("TIM")	Hotel management agreement	10 Desember 2014 dengan amendemen terakhir pada tanggal tanggal 24 Februari 2017/ December 10, 2014 with the latest amendment on February 24, 2017	TIM akan bertindak sebagai penasihat dan manajer sehubungan dengan operasi dari Hotel. HYR membayar jasa manajemen sebesar 8% dari laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak. Di samping itu, HYR juga harus membayar reservation services sebesar Rp3.500 per bulan, sales program sebesar 1% dari jumlah pendapatan hotel dan advertising program sebesar Rp60 per kamar per bulan/ TIM agreed to become advisor and manager in relation to the operation of the Hotel. HYR pays a management fee equivalent to 8% of the hotel's gross operating profit of all taxes. In addition, HYR is also obliged to pay reservation services of Rp3,500 per month, sales program of 1% from total revenue and advertising program amounting to Rp60 per room per month.	31 Desember tahun ke lima belas (15) sejak pembukaan hotel secara penuh dan dapat diperbaharui sampai dengan lima (5) tahun berikutnya kecuali diakhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan secara tertulis yang disampaikan paling lambat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian/ December 31 of the fifteenth (15th) full fiscal year following the full opening date and shall be renewed for successive five (5) years terms unless terminated by written notice of either party delivered at least ninety (90) days prior to the expiration of the currently effective term.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Entitas/ Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/ Summary of agreement	Jangka waktu/ Period
PT Hotel Yogya Realty	Pop! International Hotels Corporation ("PIHC")	Tradename and Trademark License Agreement	10 Desember 2014 dengan amendemen terakhir pada tanggal 17 December 2015/ December 10, 2014 with the latest amendment on December 17, 2015	Penggunaan nama "Pop! Hotel Malioboro Yogyakarta" sebagai nama hotel. HYR diwajibkan membayar royalti tahunan kepada PIHC Indonesia sebesar 2,5% dari jumlah pendapatan hotel, tidak termasuk pajak./ The use of "Pop! Hotel Malioboro Yogyakarta" as the hotel's name. HYR is obliged to pay an annual royalty to PIHC Indonesia at 2.5% of the Hotel's total revenue excluding taxes.	12 September 2027 dan dapat diperbaharui sampai dengan lima (5) tahun berikutnya kecuali diakhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan secara tertulis yang disampaikan paling lambat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian/ September 12, 2027 and shall be renewed for successive five (5) year terms unless terminated by written notice of either party delivered at least ninety (90) days prior to the expiration of the then currently effective term.

Entitas/ Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/ Summary of agreement	Jangka waktu/ Period
PT Bangun Hotel Nusantara	PT Tauzia International Management ("TIM")	Hotel management agreement	10 Desember 2014 dengan amendemen terakhir pada tanggal tanggal 27 Februari 2017/ December 10, 2014 with the latest amendment on February 27, 2017	TIM akan bertindak sebagai penasihat dan manajer sehubungan dengan operasi dari Hotel. BHN membayar jasa manajemen sebesar 8% dari laba bruto operasi hotel, tidak termasuk pajak. Di samping itu, BHN juga harus membayar reservation services sebesar Rp3.500 per bulan, sales program sebesar 1% dari jumlah pendapatan hotel, advertising program sebesar Rp60 per kamar per bulan dan service fee sebesar USD50,000 yang dibayar dalam 3 (tiga) kali cicilan sampai dengan pembukaan hotel/ TIM agreed to become advisor and manager in relation to the operation of the Hotel. BHN pays a management fee equivalent to 8% of the hotel's gross operating profit of all taxes. In addition, BHN is also obliged to pay reservation services of Rp3,500 per month, sales program of 1% from total revenue, advertising program amounting to Rp60 per room per month and Service Fee of USD50,000 in 3 (three) installments until partial opening date.	31 Desember tahun ke lima belas (15) sejak pembukaan hotel secara penuh dan dapat diperbaharui sampai dengan lima (5) tahun berikutnya kecuali diakhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan secara tertulis yang disampaikan paling lambat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian/ December 31 of the fifteenth (15th) full fiscal year following the full opening date and shall be renewed for successive five (5) years terms unless terminated by written notice of either party delivered at least ninety (90) days prior to the expiration of the currently effective term.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Entitas/ Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/ Summary of agreement	Jangka waktu/ Period
PT Bangun Hotel Nusantara	Pop! International Hotels Corporation ("PIHC")	Trade name and Trademark License Agreement	11 Desember 2014 dengan amendemen terakhir pada 17 Desember 2015/ December 11, 2014 with the latest amendment on December 17, 2015	Penggunaan nama "Pop! Hotel Semarang" sebagai nama hotel. BHN diwajibkan membayar royalti tahunan kepada PIHC Indonesia sebesar 1,5% dari jumlah pendapatan hotel, tidak termasuk pajak/ The use of "Pop! Hotel Semarang" as the hotel's name. BHN is obliged to pay an annual royalty to PIHC Indonesia at 1.5% of the Hotel's total revenue excluding taxes.	31 Desember tahun ke-15 (lima belas) sejak tanggal hotel dibuka sepenuhnya (Full Opening Date) sesuai dengan perjanjian dan dapat diperbaharui sampai dengan lima (5) tahun berikutnya kecuali diakhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan secara tertulis yang disampaikan paling lambat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian./ December 31 of the 15th (fifteenth) full calendar year after the Full Opening Date of the Hotel as, defined in the Hotel Management Agreement and shall be renewed for successive five (5) year terms unless terminated by written notice of either party delivered at least ninety (90) days prior to the expiration of the agreement.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

b. Perjanjian sewa/ Rent agreement

Entitas/ Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/ Summary of agreement	Jangka waktu/ Period
PT Wynnco Bali	ITDC	Perjanjian penyewaan tanah/ <i>Land lease agreement</i>	12 Maret 2003 dengan amendemen terakhir pada 2 Januari 2017/ <i>March 12, 2003 with the latest amendment on January 2, 2017</i>	Penyewaan tanah di mana Grand Hyatt Bali berlokasi (Catatan 5)/ <i>Land lease commitment where Grand Hyatt Bali ("GHB") is located (Note 5).</i>	2038
PT Bali Nusadewata Village	ITDC	Perjanjian penyewaan tanah/ <i>Land lease agreement</i>	12 April 1989 dengan amendemen terakhir pada 24 April 2019/ <i>April 12, 1989 with the latest amendment on April 24, 2019</i>	Penyewaan tanah di mana bangunan pusat ritel BNV berdiri (Catatan 5)/ <i>Land lease commitment where BNV's retail center buildings is located (Note 5).</i>	2039
PT Skyline Building	PT Jan Darmadi Investindo	Perjanjian penyewaan tanah/ <i>Land lease agreement</i>	4 Agustus 2003 dengan amendemen terakhir pada 26 Juni 2023/ <i>August 4, 2003 with the latest amendment on June 26, 2023</i>	Penyewaan sebidang tanah untuk bangunan kantor dan ruang parkir/ <i>Leases of a parcel of land for office building and parking space</i>	2026
PT Bangun Hotel Nusantara	Beberapa individu/ <i>individuals</i>	Perjanjian penyewaan tanah/ <i>Land lease agreement</i>	September dan Oktober 2011/ <i>September and October 2011</i>	a. Perjanjian sewa sebidang tanah di Kemang, Jakarta/ <i>Rental of a parcel of land in Kemang, Jakarta.</i> b. Perjanjian sewa sebidang tanah di Yogyakarta/ <i>Rental of parcel of land in Yogyakarta</i>	1) 15 tahun/ 15 years 2) 25 tahun/ 25 years

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

c. Perjanjian lain-lain/ Other agreement

Entitas/ Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/ Summary of agreement	Jangka waktu/ Period
PT Permata Hijau ("PH")	Pemerintah Daerah Khusus Ibukota ("DKI") Jakarta/ <i>DKI Jakarta District Authority</i>	Kesepakatan teknis/ <i>Technical agreement</i>	23 Desember 1996/ <i>December 23, 1996</i>	Kewajiban yang masih harus dipenuhi PH berupa perbaikan jalan, taman, saluran dan pembangunan fasilitas ibadah dan rumah pejabat pemerintah/ <i>PH's certain commitments to improve roads, gardens, drainage and construct religious facilities and governmental officials houses</i>	Sampai jangka waktu yang tidak ditentukan/ <i>Until an unspecified period</i>
	PT Sinar Mas Griya ("SMG")	Perjanjian pengembangan real estat/ <i>Real estate development agreement</i>	13 Oktober 1989/ <i>October 13, 1989</i>	Pengembangan proyek real estat Perumahan Taman Permata Buana milik PH/ <i>Real estate project development agreement to develop Taman Permata Buana Housing Estate owned by PH</i>	Sampai jangka waktu yang tidak ditentukan/ <i>Until an unspecified period</i>
PT Darsana Tempa Internasional ("DTI"),	- PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk; - PT Bank Central Asia Tbk; - PT Bank OCBC NISP Tbk; - PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Kredit kepemilikan rumah/ <i>Housing Ownership Credit Facility Agreements</i>	- 6 Juni 2018/ <i>June 6, 2018;</i> - 8 Agustus 2018 dengan amendemen terakhir pada 13 September 2018/ <i>August 8, 2018 with the latest amendment on September 13, 2018;</i> - 28 Maret 2018/ <i>March 28, 2018;</i> - 5 Desember 2018/ <i>December 5, 2018</i>	Bank setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada pembeli rumah Hyarta Ecovillage (Catatan 5) dengan jumlah maksimum 70% dari harga beli rumah/ <i>Banks agreed to provide credit facility to the buyers of Hyarta Ecovillage houses (Note 5) in an amount of maximum 70% from the purchase price of the houses</i>	- Untuk jangka waktu yang tidak dapat ditentukan/ <i>Until an unspecified period</i> (BNI, BCA, OCBC); - 05 Desember 2024/ <i>December 05, 2024</i> (Bank Mandiri) ¹⁾

1) Sampai dengan tanggal pelaporan masih dalam proses perpanjangan/ *Until the reporting date is still in the process for extension*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023

(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023

(Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Entitas/ Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/ Summary of agreement	Jangka waktu/ Period
PT Copylas Indonesia ("CI")	- PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk; - PT Bank Maybank Indonesia ; - PT Bank CIMB Niaga Tbk ; - PT Bank Central Asia Tbk ; - PT Bank OCBC NISP Tbk.	Kredit kepemilikan rumah/ <i>Housing Ownership Credit Facility Agreements</i>	- 4 Oktober 2016/ <i>October 4, 2016</i> - 16 Agustus 2007/ <i>August 16, 2007</i> - 25 November 2005 dengan amendemen terakhir pada 4 Oktober 2016/ <i>November 25, 2005, with the latest amendment on October 4, 2016</i> - 6 Juli 2007/ <i>July 6, 2007</i> - 23 Juni 2006/ <i>June 23, 2006</i>	Bank setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada pembeli rumah Puri Botanical (Catatan 5) dengan jumlah maksimum 70% dari harga beli rumah/ <i>Banks agreed to provide credit facility to the buyers of Puri Botanical houses (Note 5) in an amount of maximum 70% from the purchase price of the houses</i>	Sampai jangka waktu yang tidak ditentukan/ <i>Until an unspecified period</i>
PT Medan Raya Perkasa (MRP)	- PT Bank OCBC NISP Tbk; - PT Bank Tabungan Negara Tbk; - PT Bank Central Asia Tbk - PT Bank Danamon Tbk	Kredit kepemilikan rumah/ <i>Housing Ownership Credit Facility Agreements</i>	- 7 Juli 2021/ <i>July 7, 2021</i> - 22 Juli 2022/ <i>July 22, 2022</i> - 30 November 2022/ <i>November 30, 2022</i> - 27 November 2023/ <i>November 27, 2023</i>	Bank setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada pembeli unit residensial Savanna Sumatera dengan jumlah maksimum dari 10%-90% dari harga beli unit/ <i>Bank provide credit facility to the buyers of residential units in Savanna Sumatera (Note 5) at an maximum amount of 10% - 90% based on the purchase price of the units</i>	Sampai jangka waktu yang tidak ditentukan/ <i>Until an unspecified period</i>

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
 Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
 AND ITS SUBSIDIARIES
 NOTES TO THE CONSOLIDATED
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
 For the Years Ended
 December 31, 2024 and 2023
 (Expressed in Thousand Rupiah, unless otherwise stated)

Entitas/ Entity	Pihak terkait/ Counter parties	Perjanjian/ Agreement	Tanggal Perjanjian/ Date of agreement	Ringkasan perjanjian/ Summary of agreement	Jangka waktu/ Period
PT Hotel Cikini Realty ("HCR")	Pemerintah Daerah Khusus Ibukota ("DKI") Jakarta/ DKI Jakarta District Authority	Perjanjian kerja sama dalam bentuk Bangun, Guna, dan Serah/ Cooperative agreement in the form of Build, Operate, and Transfer (BOT)	17 Juli 2016/ July 17, 2016	Untuk membangun, mengembangkan dan mengelola area kolam renang Cikini menjadi hotel, kolam renang dan fasilitas lainnya, yang sepenuhnya dibiayai oleh HCR. Hotel tersebut akan dioperasikan oleh HCR selama 25 tahun sejak beroperasi komersial sebelum diserahkan ke Pemprov DKI, dan dapat diperpanjang dengan persetujuan kedua belah pihak/ Cooperative agreement with Pemprov DKI in the form of Build, Operate, and Transfer (BOT), to build, develop and operate swimming pool area in Cikini to become hotel, swimming pool and other facilities, which were fully financed by HCR. The hotel is being operated by HCR for a period of 25 years since commercial operations before the transfer to Pemprov DKI, and can be extended with the agreement of both parties.	25 tahun sejak beroperasi komersial. Hotel memulai kegiatan operasional pada bulan Agustus 2008/ 25 years after commercial operation. The Hotel started its commercial operations in August 2008

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
 Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
 kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
 For the Years Ended
 December 31, 2024 and 2023
 (Expressed in Thousand Rupiah,
 unless otherwise stated)

39. Litigasi

39. Litigations

<i>Pihak/ Parties</i>	<i>Objek perkara/ Object in dispute</i>	<i>Putusan terakhir/ Latest Decision</i>	<i>Status terakhir perkara/ Latest status of the case</i>
No. Perkara/ Case No. 626/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Brt Tanggal Register/ Register Date : 26 Juli 2024/ July 26, 2024 Penggugat/ Plaintiff: Siti Baida, Krisna Purwana Letsoin dan Yati Tergugat/ Defendant: PT Copenas Indonesia (CI) dan/ and Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat	Sengketa kepemilikan tanah berlokasi di Kelurahan Joglo, Kembangan, Jakarta Barat dengan luas 203 m ² / Dispute over ownership of land located in Joglo, Kembangan, West Jakarta with area 203 sqm	Pengadilan belum mengeluarkan putusan/ The court decision has not yet been issued	Dalam proses persidangan/ During the court proceedings
No. Perkara/ Case No. 850/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt Tanggal Register/ Register Date : 19 September 2022/ September 19, 2022 Penggugat/ Plaintiff: Aninda Primarosa, Aryo Wicaksono, Sakina Jiva, Quieska Kenya, Hugalí Arjuro Wicaksono, Casandra Aditya Mukti Tergugat/ Defendant: PT Copenas Indonesia (CI)	Sengketa kepemilikan tanah berlokasi di Meruya Selatan, Kembangan, Jakarta Barat dengan luas 3.240 m ² / Dispute over ownership of land located in South Meruya, Kembangan, West Jakarta with area 3,240 sqm	CI menang di tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui putusan No. 850/Pdt.G/2022/PN.Jkt Brt tanggal 2 Mei 2023. CI won the case in West Jakarta District Court with verdict No. 850/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt dated May 2, 2023.	Inkracht

40. Aset dan Liabilitas Moneter yang Signifikan Dalam Mata Uang Asing

40. Significant Monetary Assets and Liabilities in Foreign Currencies

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

As of December 31, 2024 and 2023, the Group had monetary assets and liabilities in foreign currencies as follows:

		2024		2023		
		Mata Uang Asing (dalam Nilai Penuh)/ Foreign Currency (in Full Amount)	Dalam Rupiah/ In Rupiah Rp	Mata Uang Asing (dalam Nilai Penuh)/ Foreign Currency (in Full Amount)	Dalam Rupiah/ In Rupiah Rp	
<u>Aset</u>						<u>Assets</u>
Kas dan setara kas	USD	58,151,492	939,844,416	31,310,335	482,680,121	Cash and cash equivalents
	EUR	2,319	39,080	2,403	41,188	
Kas yang dibatasi penggunaannya	USD	567,257	9,168,006	557,357	8,592,217	Restricted cash
Piutang usaha	USD	67,725	1,094,565	58,700	904,926	Trade receivable
	EUR	5,720	96,388	5,430	93,070	
Jumlah aset dalam USD			950,106,987		492,177,264	Total assets in USD
Jumlah aset dalam EUR			135,468		134,258	Total assets in EUR
<u>Liabilitas</u>						<u>Liabilities</u>
Utang usaha	USD	116,278	1,879,279	173,286	2,671,380	Trade accounts payable
Utang lain-lain	USD	311,495	5,034,380	661,782	10,202,029	Other payables
Beban akrual	USD	124,002	2,004,115	115,879	1,786,389	Accrued liabilities
Jaminan penyewa	USD	123,877	2,002,103	123,877	1,909,690	Tenants' security deposits
Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri	USD	101,283,543	1,636,944,619	136,911,104	2,110,621,575	Loans from local and foreign lenders
Jumlah liabilitas dalam USD			1,647,864,496		2,127,191,063	Total liabilities in USD
Jumlah liabilitas neto			(697,622,041)		(1,634,879,541)	Total net liabilities

41. Instrumen Keuangan

Instrumen keuangan yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dicatat sebesar nilai wajar, atau disajikan dalam jumlah tercatat baik karena jumlah tersebut adalah kurang lebih sebesar nilai wajarnya atau karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal.

Metode dan asumsi berikut ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk kelompok instrumen keuangan yang praktis untuk memperkirakan nilai tersebut:

1. Instrumen keuangan yang dicatat pada nilai wajar
Instrumen surat berharga dan derivatif diukur pada nilai wajar berdasarkan teknik penilaian yang wajar dengan nilai input pasar yang dapat diobservasi. Nilai wajar aset derivatif pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp3.280.525.
2. Liabilitas sewa
Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa dengan mendiskontokan arus kas masa datang menggunakan tingkat suku bunga inkremental pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan, risiko kredit dan jatuh tempo yang sama. Nilai wajar liabilitas sewa pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp358.434.205.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan mendekati nilai wajarnya sebagai berikut:

1. Kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain.
Seluruh aset keuangan di atas merupakan aset keuangan jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, sehingga nilai tercatat aset keuangan tersebut kurang lebih telah mencerminkan nilai wajarnya.

41. Financial Instruments

Financial instruments presented in the consolidated statement of financial position are carried at fair value, otherwise, they are presented at carrying amounts as either these are reasonable approximation of fair values or their fair values cannot be reliably measured.

The following methods and assumptions were used to estimate the fair value of each class of financial instruments for which it is practicable to estimate such value:

1. *Financial instruments carried at fair value*
Fair values of marketable securities and derivative instruments are estimated using appropriate valuation techniques with market observable inputs. The fair value of derivative assets as of December 31, 2024 amounted to Rp3,280,525.
2. *Lease liabilities*
Present values of lease liabilities are estimated by lease payments to be made over the lease term using incremental borrowing rate at the lease commencement date because the implicit interest rate is not readily determinable, the credit risk and maturity. The fair value of lease liabilities as of December 31, 2024 amounted to Rp358,434,205.

As of December 31, 2024 and 2023, the carrying amounts of financial assets and liabilities approximate their fair value as follows:

1. *Cash and cash equivalents, trade receivables and other receivables.*
All of the above financial assets are due within 12 months, thus the carrying values of the financial assets approximate their fair values.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

2. Utang usaha, utang lain-lain, beban akrual dan pinjaman jangka pendek. Seluruh liabilitas keuangan di atas merupakan liabilitas jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan sehingga nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut kurang lebih telah mencerminkan nilai wajarnya.
3. Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri termasuk bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun. Nilai wajar instrumen keuangan di atas mendekati nilai wajarnya karena tingkat bunga dinilai ulang secara berkala berdasarkan tingkat bunga pasar.

2. Trade payables, other payables, accrued liabilities and short-term loans. All of the above financial liabilities are due within 12 months, thus the carrying values of the financial liabilities approximate their fair values.
3. Loans from local and foreign lenders including their current maturities. The carrying values of the above financial liabilities approximate their fair value as the interest are repriced regularly based on market rate

42. Derivatif

Dalam melakukan usaha bisnis, WB melakukan transaksi swap atas suku bunga untuk keperluan lindung nilai untuk mengelola risiko suku bunga atas pinjaman dengan bunga mengambang.

42. Derivative

In the normal course of business, WB enters into transactions interest rate swaps to hedge interest rate risk on floating interest loans.

Pihak ketiga/ Third parties	Jenis/ Type	2024			2023		
		Aset Derivatif/ Derivative Assets Rp	Liabilitas Derivatif/ Derivative Liabilities Rp	Keuntungan (Kerugian)/ Gain (Loss) Rp	Aset Derivatif/ Derivative Assets Rp	Liabilitas Derivatif/ Derivative Liabilities Rp	Keuntungan (Kerugian)/ Gain (Loss) Rp
PT Bank OCBC NISP Tbk	Perjanjian swap atas tingkat suku bunga/ Interest rate swap	3,280,525	--	(7,881,673)	11,162,198	--	(8,053,816)
Keuntungan (kerugian) yang terealisasi atau belum direalisasi yang diakui pada laporan laba rugi konsolidasian/ Realized or unrealized gain (loss) on derivatives recognized in consolidated statement of profit or loss				(19,738,311)			(24,270,088)
Penghasilan komprehensif lainnya atas lindung nilai atas arus kas/ Other comprehensive income of cash flow hedge				11,856,638			16,216,272

Pihak ketiga/ Third parties	Jenis/ Type	Nilai Notional/ Notional Amount	Tanggal Efektif/ Effective date	Tanggal pertukaran akhir/ Final exchange date	Syarat dan ketentuan/ Terms and conditions
PT Bank OCBC NISP Tbk	Perjanjian swap atas suku bunga/ Interest rate swap	USD37,800,000	6 Agustus 2022/ August 6, 2022	8 Agustus 2025/ August 8, 2025	WB menerima tingkat suku bunga mengambang LIBOR 1 bulan ditambah spread per tahun dan membayar suku bunga tetap 6,45% per tahun setiap bulan/ WB shall receive a floating 1 month LIBOR based interest rate plus spread per annum and pay a fixed interest rate of 6.45% per annum every month

Pada Oktober 2020, WB merestrukturisasi item lindung nilai atas mana derivatif ditujukan untuk melindungi item lindung nilai tersebut. Sebagai akibat dari restrukturisasi yang tidak diikuti dengan restrukturisasi terhadap derivatif, lindung nilai menjadi tidak lagi efektif sebagai instrumen lindung nilai. Sejak tanggal restrukturisasi, perubahan nilai wajar derivatif diakui dalam laporan laba rugi.

In October 2020, WB restructure the hedge item to which the derivatives is intended to hedge. As a result of the restructuring with no corresponding restructuring to the derivative, the hedge became not as an effective hedge instrument. Since the restructuring date, the changes of derivative fair value is recognized in profit or loss.

43. Selisih Transaksi Pihak Nonpengendali

43. Difference in Transactions with Non-Controlling Interest

Pada tanggal 17 November 2023, Perusahaan mengakuisisi 30% kepemilikan saham PT Wynncor Bali dari JC Hotels Hongkong dengan nilai pengalihan sebesar Rp310.875.600.

On November 17, 2023, the Company acquired 30% ownership of PT Wynncor Bali shares from JC Hotels Hongkong with a purchase consideration of Rp310,875,600.

Nilai pengalihan dihitung berdasarkan Laporan Penilai Independen.

The purchase consideration is calculated based on the Independent Appraiser's Report.

Berikut perhitungan selisih transaksi pihak nonpengendali 31 Desember 2023:

The following is the calculation of the difference in transactions with non-controlling interest in December 31, 2023:

	Rp	
Jumlah aset neto yang di akuisisi	128,156,454	Total net assets acquired
Porsi kepemilikan yang di akuisisi	30%	Portion of ownership acquired
Porsi kepemilikan atas aset neto	38,568,114	Portion of ownership of net asset
Nilai pengalihan	310,875,600	Purchase consideration
Perolehan saham nonpengendali	(272,307,486)	Acquisition shares of non-controlling interest

44. Kebijakan dan Tujuan Manajemen Risiko Keuangan

44. Financial Risk Management Objectives and Policies

a. Manajemen Risiko Modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Perusahaan terdiri dari pinjaman (Catatan 20) yang saling hapus dengan kas dan setara kas (Catatan 4), kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya (Catatan 5) dan ekuitas pemegang saham induk dan kepentingan non-pengendali.

a. Capital Risk Management

The Group manages capital risk to ensure that it will be able to continue as going concern, in addition to maximizing the profits of the shareholders through the optimization of the balance of debt and equity. The Company's capital structure consists of debt (Note 20) offset by cash and cash equivalents (Note 4), restricted cash and cash equivalents (Note 5) and equity shareholders of the holding and non-controlling interests.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen
Risiko Keuangan**

Dalam aktivitas usahanya sehari-hari Grup dihadapkan pada berbagai risiko. Risiko utama yang dihadapi Grup yang timbul dari instrumen keuangan adalah risiko pasar (yaitu tingkat suku bunga dan risiko nilai tukar mata uang asing), risiko kredit, dan risiko likuiditas. Fungsi utama dari manajemen risiko Grup adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko sesuai dengan kebijakan dan tata cara Grup. Grup secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktek pasar terbaik.

Liabilitas keuangan utama Grup adalah berupa utang dan pinjaman. Tujuan utama dari utang dan pinjaman ini adalah untuk membiayai perolehan, renovasi dan pengembangan portofolio aset Grup. Grup melakukan transaksi derivatif untuk mengelola resiko tingkat suku bunga. Grup memiliki kas dan setara kas, piutang usaha dan lain-lain, utang usaha dan utang lain-lain dan liabilitas yang masih harus dibayar yang timbul dari kegiatan usahanya.

i. Risiko pasar

Risiko pasar adalah risiko dimana nilai wajar dari arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan harga pasar. Grup dipengaruhi oleh risiko pasar, terutama risiko nilai tukar mata uang asing dan risiko tingkat suku bunga seperti yang dijelaskan dibawah ini:

**Manajemen risiko mata uang
asing**

Risiko mata uang asing adalah risiko di mana nilai wajar atau arus kas masa mendatang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan dari nilai tukar mata uang asing. Pengaruh dari risiko perubahan nilai tukar mata uang asing terutama berasal dari aktivitas usaha Grup (ketika pendapatan dan beban

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

**b. Financial Risk Management
Objectives and Policies**

In its daily business activities the Group is exposed to risks. The main risks facing the Group arising from its financial instruments are market risk (i.e. interest rate risk and foreign exchange rate risk), credit risk and liquidity risk. The core function of the Group's risk management is to identify all key risks for the Group, measure these risks and manage the risk positions in accordance with its policies and group risk appetite. The Group regularly reviews its risk management policies and systems to reflect changes in markets, products and best market practice.

The Group's principal financial liabilities are loans and borrowings. The main purpose of the Group's loans and borrowings is to finance the acquisitions, refurbishments and developments of the Group's property portfolio. The Group enter into derivative transactions to manage interest rate risk. The Group cash and cash equivalents, trade and other receivables, trade and other payables and accrued expenses that arise directly from its operations.

i. Market risk

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. The Group is exposed to market risks, in particular, foreign currency exchange risk and interest rate risk as described below:

**Foreign currency risk
management**

Foreign currency risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates. The Group's exposure to the risk of changes in foreign exchange rates relates primarily to the Group's operating activities (when revenue or expense are denominated in a different

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

terjadi dalam dalam uang yang berbeda dari mata uang fungsional Grup) dan pinjaman dalam mata uang Dolar AS.

Pengaruh fluktuasi nilai tukar atas Grup berasal dari nilai tukar antara Dolar AS dan Rupiah. Bagian signifikan dari risiko nilai tukar mata uang asing berasal dari pinjaman dalam Dolar AS yang diperoleh dari kreditur dalam negeri dan luar negeri.

Grup juga memonitor secara ketat fluktuasi dari nilai tukar mata uang asing sehingga dapat mengambil langkah-langkah yang paling menguntungkan Grup pada waktu yang tepat. Manajemen tidak menganggap perlu untuk melakukan transaksi *forward/swap* mata uang asing saat ini.

Transaksi Grup terutama berdenominasi dalam mata uang Rupiah.

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas Grup terhadap peningkatan dan penurunan Rupiah terhadap Dolar AS sebesar 1% masing-masing pada tahun 2024 dan 2023. Basis 1% adalah tingkat sensitivitas yang digunakan ketika melaporkan secara internal risiko mata uang asing kepada karyawan kunci, dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada nilai tukar valuta asing masing-masing pada tahun 2024 dan 2023.

Jika mata uang Dollar AS meningkat atau menurun sebesar 1% maka efek terhadap laba sebelum pajak adalah sebagai berikut:

currency from the Group's functional currency) and US Dollar denominated loans.

The Group's exposure to exchange rate fluctuations comes from the exchange rate between US Dollar and Rupiah. The significant portion of the foreign exchange risk is contributed by the US Dollar loans obtained from local and foreign lenders.

The Group also closely monitors the foreign exchange rate fluctuation and market expectation so it can take necessary actions most beneficial to the Group in due time. The management currently does not consider the necessity to enter into any currency forward/swaps.

Most of the transactions of the Group are denominated in Rupiah.

The following table details the Group's sensitivity to 1% increase and decrease in the Rupiah against US Dollar in 2024 and 2023, respectively. 1% is the sensitivity rate used when reporting foreign currency risk internally to key management personnel and represents management's assessment of the reasonably possible change in foreign exchange rates in 2024 and 2023, respectively.

If US Dollar currency increase or decrease by 1% then the effect on earnings before tax is as follows:

	Persentase Kenaikan (Penurunan)/ <i>Increase (Decrease)</i> in Percentage %	Efek Terhadap Laba Sebelum Pajak/ <i>Effect on Profit Before Income Tax Expense</i> Rp	
31 Desember 2024	1% (1%)	(3,456,648) 3,456,648	December 31, 2024
31 Desember 2023	1% (1%)	(16,348,795) 16,348,795	December 31, 2023

Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur terhadap saldo kas dan setara kas, piutang, pinjaman dan utang Grup dalam mata uang USD pada akhir periode pelaporan.

This is mainly attributable to the exposure on the outstanding US Dollar-denominated cash and cash equivalents, receivables, loan and payables of the Group at the end of the reporting period.

Aset dan liabilitas moneter yang signifikan dari Grup dalam mata Dolar AS pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 disajikan pada Catatan 40.

The Group's significant monetary assets and liabilities denominated in US Dollar as of December 31, 2024 and 2023 are presented in Note 40.

Manajemen risiko tingkat bunga

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar. Pengaruh dari risiko perubahan suku bunga pasar terutama berhubungan dengan pinjaman jangka pendek dan panjang dari Grup yang dikenakan suku bunga tetap untuk pinjaman jangka pendek dan suku bunga mengambang untuk pinjaman jangka panjang. Grup memonitor secara ketat fluktuasi suku bunga pasar dan ekspektasi pasar sehingga dapat mengambil langkah-langkah yang paling menguntungkan Grup secara tepat waktu. Untuk mengelola risiko suku bunga, Grup melakukan transaksi *swap* suku bunga.

Interest rate risk management

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group's exposure to the risk of changes in market interest rates relates primarily to the Group's short-term and long-term debt obligations with fixed interest rate for short-term loan and floating interest rates for long-term loan. The Group closely monitors the market interest rate fluctuation and market expectation so it can take necessary actions most beneficial to the Group in due time. To manage interest rate risk, the Group entered into interest rate swaps.

Eksposur Grup terhadap suku bunga dalam aset keuangan dan liabilitas keuangan adalah sebagai berikut:

The Group's exposures to interest rates on financial assets and financial liabilities are as follows:

	2024 Rp	2023 Rp	
Liabilitas dengan			Liabilities with
- suku bunga variabel	1,905,894,863	2,073,390,165	floating interest rate -
- suku bunga tetap	523,629,730	501,694,433	fixed interest rate -

Analisis sensitivitas suku bunga

Interest rate sensitivity analysis

Asumsi Utama	Kenaikan/ (Penurunan)/ Increase/ (Decrease)	(Penurunan)/ Kenaikan Laba Sebelum Pajak Penghasilan/ (Decrease)/ Increase in Profit Before Tax	Key Assumptions
<u>31 Desember 2024</u>			<u>December 31, 2024</u>
Tingkat suku bunga mengambang	50/(50) basis poin/ Basis points	(Rp9,529,474)/ Rp9,529,474	Floating interest rate
<u>31 Desember 2023</u>			<u>December 31, 2023</u>
Tingkat suku bunga mengambang	50/(50) basis poin/ Basis points	(Rp10,366,951)/ Rp10,366,951	Floating interest rate

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

ii. Manajemen risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko kerugian keuangan yang timbul jika pelanggan Grup gagal memenuhi kewajiban kontraktualnya kepada Grup. Risiko kredit terutama berasal dari piutang usaha yang diberikan kepada pelanggan dari penjualan dan pendapatan usaha hotel, real estat, unit apartemen dengan hak strata dan sewa ruang perkantoran dan pusat ritel.

Maksimum risiko kredit yang dihadapi oleh Grup kurang lebih sebesar nilai tercatat bersih sebagaimana ditunjukkan dalam Catatan 6. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.

Risiko kredit pelanggan dikelola oleh masing-masing unit usaha sesuai dengan kebijakan, prosedur dan pengendalian dari Grup yang berhubungan dengan pengelolaan risiko kredit pelanggan. Manajemen risiko kredit antara lain dilakukan dengan penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses pemilihan pelanggan baru di semua segmen usaha atau bersifat selektif, meminta pelanggan untuk membayar uang jaminan di muka seperti di segmen penyewaan ruangan kantor dan pusat ritel, meminta jaminan pembayaran dari para agen perjalanan dan juga untuk pemesanan kamar dalam jumlah besar untuk segmen hotel, sedangkan di segmen real estat, akta jual beli dengan pembeli hanya ditandatangani setelah pembayaran penuh diterima. Grup melakukan monitor secara teratur atas saldo piutang pelanggan.

Sehubungan dengan risiko kredit yang timbul dari aset keuangan lainnya yang mencakup kas dan setara kas serta deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya, risiko kredit yang dihadapi timbul karena wanprestasi dari *counterparty*. Pada

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

ii. Credit risk management

Credit risk is the risk of suffering financial loss, should any of the Group's customers fail to fulfill their contractual obligations to the Group. Credit risk arises mainly from trade receivables from customers arising from the sales and revenues of hotel business, real estate, apartment units with strata title and rental of office spaces and retail centers.

The Group's maximum exposure of the credit risk approximates is represented by the net carrying amounts as shown in Note 6. Management believes that there are no significant concentrations of credit risk in the trade receivables.

Customer credit risk is managed by each business unit based on the Group's established policy, procedures and control relating to customer credit risk management. Credit risk management, among others, is done by exercising due care in new customer selection in all business segments or being selective, requiring payment of security deposits as in rental segment of office spaces and retail centers, requiring deposit payments from travel agents and also for big group room bookings in hotel segment, while in real estate, the sign of sales and purchase deeds with buyers take place only upon receipts of full payments. The Group monitors on a regular basis all outstanding receivables.

With respect to credit risk arising from other financial assets, which comprise of cash and cash equivalents and restricted time deposits, the Group's exposure to credit risk arises from default of the counterparty. As of December 31,

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, Grup memiliki risiko kredit terpusat dari penempatan kas dan setara kas serta kas yang dibatasi penggunaannya yang ditempatkan pada satu bank sebesar 79,9% (2023: 76,7%).

Grup memiliki kebijakan untuk tidak menempatkan investasi pada instrumen yang memiliki risiko kredit tinggi dan hanya menempatkan investasinya pada bank-bank dengan peringkat kredit yang tinggi. Nilai maksimal eksposur adalah sebesar nilai tercatat sebagaimana ditunjukkan pada Catatan 4 dan 5.

iii. Manajemen risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko di mana Grup tidak bisa memenuhi kewajiban pada saat jatuh tempo. Manajemen melakukan evaluasi dan pengawasan yang ketat atas arus kas masuk (*cash-in*) dan kas keluar (*cash-out*) untuk memastikan tersedianya dana untuk memenuhi kebutuhan pembayaran kewajiban yang jatuh tempo. Secara umum, kebutuhan dana untuk pelunasan liabilitas jangka pendek maupun jangka panjang yang jatuh tempo diperoleh dari penjualan kepada pelanggan.

Risiko likuiditas adalah risiko di mana Grup tidak bisa memenuhi kewajiban pada saat jatuh tempo. Manajemen melakukan evaluasi dan pengawasan yang ketat atas arus kas masuk (*cash-in*) dan kas keluar (*cash-out*) untuk memastikan tersedianya dana untuk memenuhi kebutuhan pembayaran kewajiban yang jatuh tempo. Secara umum, kebutuhan dana untuk pelunasan liabilitas jangka pendek maupun jangka panjang yang jatuh tempo diperoleh dari penjualan kepada pelanggan.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

2024 and 2023, the Group has concentration of credit risk from the placement of cash and cash equivalent and restricted cash wherein 79.9% (2023: 76.7%) is placed in one bank.

The Group has a policy not to place investments in instruments that have a high credit risk and only put the investments in banks with high credit rating. The maximum exposure equal to the carrying amounts as disclosed in Notes 4 and 5.

iii. Liquidity risk management

Liquidity risk is the risk that the Group is unable to meet its obligations when they fall due. The management closely evaluates and monitors cash-in flows and cash-out flows to ensure the availability of fund to settle the due obligation. In general, fund needed to settle the current and long-term liabilities are obtained from sales activities to customers.

Liquidity risk is the risk that the Group is unable to meet its obligations when they fall due. The management closely evaluates and monitors cash-in flows and cash-out flows to ensure the availability of fund to settle the due obligation. In general, fund needed to settle the current and long-term liabilities are obtained from sales activities to customers.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

Tabel risiko likuiditas

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan non-derivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tidak didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok. Sepanjang arus bunga tingkat variabel jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

Liquidity risk tables

The following table details the Group's remaining contractual maturity for its non-derivative financial liabilities with agreed repayment periods. The table been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Group can be required to pay. The table includes both interest and principal cash flows. To the extent that interest flows are floating rate, the undiscounted amount is derived from interest rate curves at the end of the reporting period. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Group may be required to pay.

	Jumlah/ Total Rp	Sewaktu-waktu dan Dalam Waktu 1 Tahun/ On Demand and Within 1 Year Rp	Dalam Waktu 1 Sampai dengan 5 Tahun/ Within 1 to 5 Years Rp	Lebih dari 5 Tahun/ More Than 5 Years Rp	As of December 31, 2024
Pada tanggal 31 Desember 2024					Short-term loans:
Pinjaman jangka pendek:					Principal
Pokok pinjaman	77,650,197	77,650,197	--	--	Future imputed
Beban bunga masa depan	2,658,479	2,658,479	--	--	interest charges
Utang usaha	67,218,800	67,218,800	--	--	Trade payables
Utang lain-lain	167,103,159	167,103,159	--	--	Other payables
Beban akrual	90,783,238	90,783,238	--	--	Accrued liabilities
Liabilitas Sewa	737,716,501	56,576,848	260,126,166	421,013,487	Lease liabilities
Pinjaman jangka panjang					Long-term loans
Pokok pinjaman	2,351,874,396	298,011,161	1,140,330,004	913,533,231	Principal
Beban bunga masa depan	619,515,306	168,683,380	380,246,880	70,585,046	Future imputed interest charges
Pada tanggal 31 Desember 2023					As of December 31, 2023
Pinjaman jangka pendek:					Short-term loans:
Pokok pinjaman	74,666,096	74,666,096	--	--	Principal
Beban bunga masa depan	2,577,657	2,577,657	--	--	Future imputed interest charges
Utang usaha	51,905,062	51,905,062	--	--	Trade payables
Utang lain-lain	128,014,444	128,014,444	--	--	Other payables
Beban akrual	88,002,537	88,002,537	--	--	Accrued liabilities
Liabilitas Sewa	752,169,670	57,868,758	229,393,211	464,907,701	Lease liabilities
Pinjaman jangka panjang					Long-term loans
Pokok pinjaman	2,043,955,343	231,702,746	1,450,208,128	362,044,469	Principal
Beban bunga masa depan	585,383,861	151,932,184	409,328,356	24,123,321	Future imputed interest charges

Jumlah yang dicakup atas instrumen suku bunga variabel untuk aset dan liabilitas keuangan non-derivatif tersebut harus berubah jika perubahan suku bunga variabel berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

The amounts included on a variable interest rate instruments for both non-derivative financial assets and liabilities mentioned above is subject to change if changes in variable interest rates differ to those estimates of interest rates determined at the end of the reporting period.

45. Informasi Tambahan Arus Kas

a. Transaksi Nonkas

Berikut aktivitas investasi yang tidak mempengaruhi arus kas:

	2024 Rp	2023 Rp
Penambahan aset tetap melalui utang lain-lain	22,094,524	--
Kapitalisasi beban bunga ke dalam aset real estat	16,062,082	3,458,424
Penambahan properti investasi melalui utang lain-lain	968,802	--

b. Rekonsiliasi Liabilitas yang Timbul dari Aktivitas Pendanaan

Tabel dibawah ini menunjukkan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, sebagai berikut:

	2024					
	1 Januari/ January 1, Rp	Arus Kas/ Cash Flows Rp	Efek Selisih Kurs/ Effect Foreign Exchange Rp	Amortisasi Biaya Pinjaman/ Amortization of Transaction Cost Rp	Akresi Bunga/ Accretion of Interest Rp	Lain-lain *)/ Others *) Rp
Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri/ Loans from local and foreign lenders	2,575,084,598	(231,986,259)	73,571,525	1,735,407	--	11,119,322
Liabilitas sewa/ Lease liability	385,968,539	(79,563,953)	9,786,664	--	42,242,955	--
Jumlah liabilitas dari aktivitas pendanaan/ Total liabilities from financing activities	2,961,053,137	(311,550,212)	83,358,189	1,735,407	42,242,955	11,119,322
						2,787,958,798
	2023					
	1 Januari/ January 1, Rp	Arus Kas/ Cash Flows Rp	Efek Selisih Kurs/ Effect Foreign Exchange Rp	Amortisasi Biaya Pinjaman/ Amortization of Transaction Cost Rp	Akresi Bunga/ Accretion of Interest Rp	Lain-lain *)/ Others *) Rp
Pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri/ Loans from local and foreign lenders	2,320,186,548	285,220,501	(42,959,133)	2,261,462	--	10,375,220
Liabilitas sewa/ Lease liability	403,294,124	(84,775,759)	1,027,107	--	44,986,143	21,436,924
Jumlah liabilitas dari aktivitas pendanaan/ Total liabilities from financing activities	2,723,480,672	200,444,742	(41,932,026)	2,261,462	44,986,143	31,812,144
						2,961,053,137

*) Penambahan liabilitas sewa, bunga yang dikapitalisasi ke dalam pokok pinjaman, dan perubahan nilai wajar/Additional lease liability, interest capitalized to loan principal, and changes in fair value.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
unless otherwise stated)

46. Informasi Tambahan

Informasi keuangan Perusahaan (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan pada 31 Desember 2024 dan 2023 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 dan informasi penjelasan lainnya (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk") yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian.

46. Supplementary Information

The accompanying financial information of the Company (parent entity), which comprises the statements of financial position as of December 31, 2024 and 2023, the statements of profit or loss and other comprehensive income, statements of changes in equity, and statements of cash flows for the years ended December 31, 2024 and 2023 and other explanatory information (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the consolidated financial statements.

Lampiran I

Appendix I

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
TERSENDIRI

Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
 kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
SEPARATE STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION

As of December 31, 2024 and 2023
 (Expressed in Thousands of Rupiah,
 unless otherwise stated)

	2024 Rp	2023 Rp	
ASET			ASSETS
ASET LANCAR			CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	184,197,543	130,700,419	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	32,592,666	33,337,826	Trade receivables
Piutang lain-lain	28,367,312	23,129,444	Other receivables
Investasi jangka pendek	7,774,389	3,090,166	Short-term investment
Persediaan	625,631	677,579	Inventories
Aset real estat	24,451,821	56,017,342	Real estate assets
Pajak dibayar di muka	3,781,166	430,589	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka dan uang muka	1,441,265	1,311,359	Prepaid expenses and advances
Jumlah Aset Lancar	283,231,793	248,694,724	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR			NON-CURRENT ASSETS
Estimasi Tagihan Pajak	1,899,257	1,507,047	Due from related parties
Deposito yang dibatasi penggunaannya	199,916	734,554	Restricted time deposits
Piutang pihak berelasi	60,588,982	75,075,650	Due from related parties
Uang muka investasi	70,933,000	65,938,000	Advance on investment
Investasi pada entitas anak	1,235,384,960	1,235,083,271	Investment in subsidiaries
Aset real estat	80,890,102	80,890,102	Real estate assets
Aset tetap	27,502,441	26,762,288	Fixed assets
Properti investasi	790,646,361	796,403,932	Investment properties
Aset takberwujud	14,139,384	10,567,708	Intangible assets
Aset hak-guna	2,147,111	2,614,686	Right-of-use assets
Aset tidak lancar lainnya	200,711	370,291	Other non-current assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	2,284,532,225	2,295,947,529	Total Non-current Assets
JUMLAH ASET	2,567,764,018	2,544,642,253	TOTAL ASSETS

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
TERSENDIRI (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
SEPARATE STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION (Continued)
As of December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	2024 Rp	2023 Rp	
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK			CURRENT LIABILITIES
Pinjaman jangka pendek	48,486,000	46,248,000	Short-term loans
Utang usaha kepada pihak ketiga	3,146,308	3,565,682	Trade payables to third parties
Utang lain-lain	7,457,346	11,057,368	Other payables
Utang pajak	2,255,108	2,581,399	Taxes payable
Beban akrual	8,494,045	12,232,177	Accrued liabilities
Liabilitas imbalan kerja			Short-term employee
jangka pendek	3,036,792	2,264,686	benefits liabilities
Bagian liabilitas jangka panjang			
dan lainnya yang jatuh tempo			Current maturities of long-term
dalam waktu satu tahun			liabilities and others
Jaminan dan uang muka diterima	30,172,765	28,601,283	Deposits and advances received
Pinjaman dari kreditur dalam			Loans from local and
negeri dan luar negeri	26,750,030	19,000,030	foreign lenders
Liabilitas Sewa	261,542	261,542	Lease Liabilities
Pendapatan yang ditangguhkan	49,676,104	45,113,214	Unearned income
Liabilitas kontrak	5,926,107	6,617,154	Contract liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	185,662,147	177,542,535	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG			NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas jangka panjang dan			
lainnya, setelah dikurangi			Long-term liabilities and others,
bagian yang jatuh tempo			net of current maturities:
dalam waktu satu tahun:			Deposits and advances received
Jaminan dan uang muka diterima	26,632,265	23,360,148	Loans from local and
Pinjaman dari kreditur dalam			foreign lenders
negeri dan luar negeri	281,692,225	308,270,624	Lease liabilities
Liabilitas sewa	1,010,662	883,442	Unearned income
Pendapatan yang ditangguhkan	15,068,823	19,534,251	Long-term employee
Liabilitas imbalan kerja			benefits liabilities
jangka panjang	14,613,964	13,588,261	
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	339,017,939	365,636,726	Total Non-current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS	524,680,086	543,179,261	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS			EQUITY
Modal saham			Capital stock
Nilai nominal Rp500 (nilai penuh)			Rp500 par value (full amount)
per saham Modal dasar -			per share
3.430.400.000 saham			Authorized - 3,430,400,000 shares
Modal ditempatkan dan			Issued and fully paid -
disetor penuh -			2,318,736,000 shares
2.318.736.000 saham	1,159,368,000	1,159,368,000	Additional paid-in capital
Tambahan modal disetor	(13,092,585)	(13,092,585)	Unrealized loss from changes in
Kerugian yang belum direalisasi atas			fair value of short term investment
perubahan nilai wajar investasi jangka			classified as fair value through
pendek yang diklasifikasi pada nilai wajar			other comprehensive income
melalui penghasilan komprehensif lain	(305,775)	(66,415)	Retained earnings
Saldo laba			Appropriated
Dicadangkan	12,600,000	11,600,000	Unappropriated
Tidak dicadangkan	884,514,292	843,653,992	
JUMLAH EKUITAS	2,043,083,932	2,001,462,992	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	2,567,764,018	2,544,642,253	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Lampiran II

Appendix II

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN TERSENDIRI

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
SEPARATE STATEMENTS OF PROFIT OR
LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	2024 Rp	2023 Rp	
Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	182,416,069	116,101,681	Revenue from contracts with customers
Pendapatan sewa	110,327,963	90,307,849	Rental income
JUMLAH PENDAPATAN	292,744,032	206,409,530	TOTAL REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(91,832,063)	(57,373,322)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO	200,911,969	149,036,208	GROSS PROFIT
Beban usaha	(133,851,371)	(130,990,209)	Operating expenses
Beban operasi lain-lain	(462,038)	(287,599)	Other operating expenses
Pendapatan operasi lain-lain	982,835	637,986	Other operating income
LABA USAHA	67,581,395	18,396,386	PROFIT FROM OPERATIONS
Pendapatan dividen	32,909,000	12,959,000	Dividend income
Laba selisih kurs	718,247	4,661,824	Foreign exchange gain (loss)
Beban keuangan	(30,799,890)	(13,083,110)	Finance cost
Pendapatan keuangan	13,173,071	12,670,976	Finance income
Pajak terkait pendapatan keuangan	(2,634,614)	(2,534,195)	Tax relating to finance income
LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	80,947,209	33,070,881	PROFIT BEFORE FINAL TAX AND INCOME TAX EXPENSE
Pajak final	(16,328,625)	(12,742,572)	Final tax
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	64,618,584	20,328,309	PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	--	--	INCOME TAX EXPENSE
LABA TAHUN BERJALAN	64,618,584	20,328,309	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi			Item that will be reclassified to profit or loss
Kerugian yang belum direalisasi atas perubahan nilai wajar surat berharga yang diklasifikasi pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	(239,360)	(66,415)	Unrealized loss from changes in fair value of marketable securities classified as fair value through other comprehensive income
Pajak penghasilan terkait pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi	--	--	Income tax relating to item that will be reclassified to profit or loss
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi			Item that will not be reclassified to profit or loss
Pengukuran kembali program imbalan pasti	429,076	(152,619)	Remeasure ments on defined benefit plan
Pajak penghasilan terkait pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi	--	--	Income tax relating to item that will not be reclassified to profit or loss
JUMLAH PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN	189,716	(219,034)	TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME (EXPENSE)
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	64,808,300	20,109,275	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS TERSENDIRI
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
SEPARATE STATEMENTS OF CHANGE IN EQUITY
For the Years Ended December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ <i>Issued and Fully Paid Share Capital</i> Rp	Tambahan Modal Disetor/ <i>Additional Paid-in Capital</i> Rp	Kerugian yang Belum Direalisasi Atas Perubahan Nilai Wajar Investasi Jangka Pendek yang Diklasifikasikan Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain/ <i>Unrealized Loss from Changes in Fair Value of Short-term Investment Classified as Fair Value Through Other Comprehensive Income</i> Rp	Saldo Laba/ <i>Retained Earnings</i>		Ekuitas/ <i>Equity</i> Rp	
				Dicadangkan/ <i>Appropriated</i> Rp	Tidak Dicadangkan/ <i>Unappropriated*)</i> Rp		
Saldo tanggal 1 Januari 2023	1,159,368,000	(13,092,585)	--	11,600,000	823,478,302	1,981,353,717	Balance as of January 1, 2023
Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan	--	--	(66,415)	--	20,175,690	20,109,275	Total comprehensive income for the year
Saldo tanggal 31 Desember 2023	1,159,368,000	(13,092,585)	(66,415)	11,600,000	843,653,992	2,001,462,992	Balance as of December 31, 2023
Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan	--	--	(239,360)	--	65,047,660	64,808,300	Total comprehensive income for the year
Pencadangan umum	--	--	--	1,000,000	(1,000,000)	--	Appropriation for general reserves
Dividen tunai	--	--	--	--	(23,187,360)	(23,187,360)	Cash dividends
Saldo tanggal 31 Desember 2024	1,159,368,000	(13,092,585)	(305,775)	12,600,000	884,514,292	2,043,083,932	Balance as of December 31, 2024

*) Saldo laba termasuk pengukuran kembali program imbalan pasti

Retained earnings include remeasurements on defined benefit plan *)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
LAPORAN ARUS KAS TERSENDIRI
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
 Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
 kecuali dinyatakan lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
SEPARATE STATEMENTS OF CASH FLOWS
 For the Years Ended
 December 31, 2024 and 2023
 (Expressed in Thousands of Rupiah,
 unless otherwise stated)

	2024 Rp	2023 Rp	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	308,101,887	243,106,759	Cash receipts from customers
Pembayaran kepada pemasok	(80,165,482)	(78,908,007)	Payment to suppliers
Pembayaran kepada karyawan	(71,489,599)	(71,814,121)	Payment to employees
Penerimaan bunga	7,174,818	6,163,398	Interest received
Pembayaran pajak pembangunan daerah	(8,563,561)	(7,404,471)	Payments for local development taxes
Pembayaran jasa manajemen	(2,846,412)	(1,538,000)	Payments for management fees
Penerimaan dari tagihan pajak	274,307	490,946	Receipt of claim for tax refund
Pembayaran beban bunga dan keuangan	(30,504,990)	(12,369,814)	Interest and financial charges paid
Pembayaran pajak lainnya	(37,746,729)	(36,289,693)	Payment for other taxes
Kas netto diperoleh dari aktivitas operasi	84,234,239	41,436,997	Net cash provided by operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan dividen dari entitas anak	32,909,000	12,959,000	Dividend receipt from subsidiaries
Penurunan neto deposito yang dibatasi penggunaannya	534,638	2,120,767	Net decrease in restricted time deposit
Penerimaan penjualan aset tetap	27,000	--	Proceed from sale of fixed assets
Penambahan investasi pada entitas anak	--	(310,875,600)	Additional investment in subsidiary
Perolehan aset tetap	(5,257,855)	(10,308,847)	Acquisitions of fixed assets
Penambahan uang muka investasi pada entitas anak	(4,995,000)	(2,996,000)	Additional advance on investment in subsidiary
Perolehan properti investasi	(7,220,125)	(7,251,852)	Acquisitions of investment properties
Perolehan surat berharga	(4,764,688)	(3,079,253)	Acquisition of marketable securities
Kas netto diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	11,232,970	(319,431,785)	Net cash provided by (used in) investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penambahan pinjaman dari kreditur dalam negeri dan luar negeri	--	263,309,332	Proceeds of loans from local and foreign lenders
Pembayaran dividen	(23,187,360)	--	Dividends paid
Pembayaran pinjaman dari kreditur dalam dan luar negeri	(19,044,432)	(8,448,088)	Payments of loans to local and foreign lenders
Kas netto diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	(42,231,792)	254,861,244	Net cash provided by (used in) financing activities
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS	53,235,417	(23,133,544)	NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	261,707	4,270,858	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	130,700,419	149,563,105	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	184,197,543	130,700,419	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TERSENDIRI**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
NOTES TO SEPARATE FINANCIAL
STATEMENT**

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
Unless Otherwise Stated)

1. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi yang Penting	1. Summary of Significant Accounting Policies
Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Tersendiri Entitas Induk Laporan keuangan tersendiri Entitas Induk disusun sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") 227, "Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Keuangan Tersendiri". PSAK 227 mengatur dalam hal entitas memilih untuk menyajikan laporan keuangan tersendiri maka laporan tersebut hanya dapat disajikan sebagai informasi tambahan dalam laporan keuangan konsolidasian. Laporan keuangan tersendiri adalah laporan keuangan yang disajikan oleh Entitas Induk yang mencatat investasi pada entitas anak dan entitas asosiasi berdasarkan kepemilikan ekuitas langsung bukan berdasarkan pelaporan hasil dan aset neto investee. PSAK 227: Laporan Keuangan Tersendiri yang berlaku efektif sejak 1 Januari 2016, memperkenankan metode biaya perolehan dan metode ekuitas sebagai metode pencatatan investasi pada entitas anak, ventura bersama dan entitas asosiasi dalam laporan keuangan tersendiri. Perusahaan menerapkan metode biaya perolehan dalam laporan keuangan entitas induk saja pada tanggal dan tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2024 dan 2023. Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan tersendiri entitas induk adalah sama dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 2 atas laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk penyertaan pada entitas anak dan entitas asosiasi. Sesuai dengan PSAK 227, Entitas Induk mencatat penyertaan pada entitas anak dan entitas asosiasi dengan menggunakan metode biaya. Entitas Induk juga mengakui dividen dari entitas anak dan entitas asosiasi pada laporan laba rugi dalam laporan keuangan tersendiri ketika hak menerima dividen ditetapkan.	Basis of Preparation of the Separate Financial Statements of the Parent Entity The separate financial statements of the Parent Entity are prepared in accordance with the Statement of Financial Accounting Standards ("PSAK") 227, "Consolidated and Separate Financial Statements". PSAK 227 regulates that when an entity elected to present the separate financial statements, such financial statements should be presented as supplementary information to the consolidated financial statements. Separate financial statements are those presented by a Parent Entity, in which the investments in subsidiaries and associates are accounted for on the basis of the direct equity interest rather than on the basis of the reported results and net assets of the investees. PSAK 227: Separate Financial Statements that effective January 1, 2016, allows the use of the cost method and equity method to record the investment in subsidiaries, joint ventures, and associates in the separate financial statements. The Company implemented cost method in the financial statements of the parent entity only as at and for the years ended December 31, 2024 and 2023. Accounting policies adopted in the preparation of the parent entity separate financial statements are the same as the accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements as disclosed in Note 2 to the consolidated financial statements, except for investments in subsidiaries and associates. In accordance with PSAK 227, the Parent Entity recorded the investments in subsidiaries and associates using cost method. The Parent Entity also recognizes dividends from subsidiaries and associate in profit or loss in its separate financial statements when its right to receive the dividends is established.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TERSENDIRI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
NOTES TO SEPARATE FINANCIAL
STATEMENT (Continued)

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
Unless Otherwise Stated)

2. Penyertaan Saham Pada Entitas Anak dan Entitas Asosiasi

Informasi mengenai entitas asosiasi yang dimiliki Kelompok Usaha diungkapkan dalam Catatan 1.c atas Laporan Keuangan Konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, Entitas Induk memiliki penyertaan saham pada entitas anak dan entitas asosiasi berikut:

2. Investments in Shares of Stock of Subsidiaries and Associates

Information pertaining to associates owned by the Group is disclosed in Note 1.c to the Consolidated Financial Statements.

As of December 31, 2024 and 2023, the Parent Entity the following investments in shares of stock of subsidiaries and associates:

Nama Entitas/ Entity Name	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	2024			Nilai Tercatat 31 Des 2024/ Carrying Value Dec 31, 2024 Rp
		Biaya perolehan 1 Jan 2024/ Acquisition Cost Jan 1, 2024 Rp	Penambahan/ Additions Rp	Pengurangan/ Deduction Rp	
<u>Entitas anak/ Subsidiaries</u>					
PT Belitung Resor Internasional	99.99%	55,670,000	--	--	55,670,000
PT Puri Prima Development	99.99%	69,998,000	--	--	69,998,000
PT Hotel Investama Realty	99.97%	113,607,000	--	--	113,607,000
PT Hotel Cikini Realty	99.59%	29,201,000	--	--	29,201,000
PT Permata Hijau	79.80%	3,990,000	--	--	3,990,000
PT Metropolitan Realty International	75.00%	147,062,294	301,689	--	147,363,983
PT Bali Nusadewata Village	75.00%	26,289,867	--	--	26,289,867
PT Skyline Building	65.00%	35,635,200	--	--	35,635,200
PT Antilope Madju	60.00%	225,987,560	--	--	225,987,560
PT Wynncor Bali	90.00%	461,781,350	--	--	461,781,350
PT Medan Raya Perkasa	17.53%	65,860,000	--	--	65,860,000
<u>Investasi pada biaya perolehan/ Investment at cost method</u>					
PT Hotel Pekalongan Realty	0.80%	1,000	--	--	1,000
Jumlah/ Total		1,235,083,271	301,689	--	1,235,384,960
2023					
Nama Entitas/ Entity Name	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Biaya perolehan 1 Jan 2023/ Acquisition Cost Jan 1, 2023 Rp	Penambahan/ Additions Rp	Pengurangan/ Deduction Rp	Nilai Tercatat 31 Des 2023/ Carrying Value Dec 31, 2023 Rp
<u>Entitas anak/ Subsidiaries</u>					
PT Belitung Resor Internasional	99.99%	55,670,000	--	--	55,670,000
PT Puri Prima Development	99.99%	69,998,000	--	--	69,998,000
PT Hotel Investama Realty	99.97%	113,607,000	--	--	113,607,000
PT Hotel Cikini Realty	99.59%	29,201,000	--	--	29,201,000
PT Permata Hijau	79.80%	3,990,000	--	--	3,990,000
PT Metropolitan Realty International	75.00%	146,393,265	669,029	--	147,062,294
PT Bali Nusadewata Village	75.00%	26,289,867	--	--	26,289,867
PT Skyline Building	65.00%	35,635,200	--	--	35,635,200
PT Antilope Madju	60.00%	225,987,560	--	--	225,987,560
PT Wynncor Bali	90.00%	150,905,750	310,875,600	--	461,781,350
PT Medan Raya Perkasa	17.53%	65,860,000	--	--	65,860,000
<u>Investasi pada biaya perolehan/ Investment at cost method</u>					
PT Hotel Pekalongan Realty	0.80%	1,000	--	--	1,000
Jumlah/ Total		923,538,642	311,544,629	--	1,235,083,271

Manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat investasi tidak melebihi nilai yang dapat diperoleh kembali.

The Management believes that the carrying amount of the investment does not exceed its recoverable amount.

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
TERSENDIRI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk
NOTES TO SEPARATE FINANCIAL
STATEMENT (Continued)

For the Years Ended
December 31, 2024 and 2023
(Expressed in Thousand Rupiah,
Unless Otherwise Stated)

3. Saldo dan Transaksi Signifikan dengan Pihak Berelasi

Perusahaan mempunyai transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak entitas induk terakhir dan entitas anak berikut:

3. Significant Balances and Transactions with Related Parties

The Company has the following significant transactions and balances with its ultimate parent and subsidiaries:

Pihak Berelasi/ Related Parties	Tahun/ Year	Piutang/ Receivable Rp	Piutang Pemegang Saham/ Shareholder Loan Receivable Rp	Piutang Bunga/ Interest Receivable Rp	Pendapatan/ Revenues Rp	Bunga/ Interest Rp
PT Jan Darmadi Investindo (Induk/ Ultimate parent)	2024	135,815	--	--	460,350	--
	2023	121,551	--	--	460,350	--
PT Metropolitan Realty International (Entitas anak/ Subsidiary)	2024	--	55,688,982	21,421,470	--	5,674,627
	2023	--	70,175,650	19,972,710	--	5,664,666